

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 年半年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务。本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。
- 三、公司全体董事出席董事会会议。
- 四、本半年度报告未经审计。
- 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：保证半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
无
- 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半年度报告内容的真实性、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.....	10
第三节	管理层讨论与分析.....	12
第四节	公司治理.....	43
第五节	环境与社会责任.....	46
第六节	重要事项.....	47
第七节	股份变动及股东情况.....	54
第八节	优先股相关情况.....	56
第九节	债券相关情况.....	57
第十节	财务报告.....	68

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。
	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

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、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6月30日
天鸿集团、首开天鸿	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
宝辰饭店	指	北京宝辰饭店有限公司
宝晟住房	指	北京宝晟住房股份有限公司
宝景物业	指	北京宝景物业管理有限公司
碧和信泰	指	北京碧和信泰置业有限公司
滨湖恒兴	指	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司
博睿宏业	指	北京博睿宏业房地产开发有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司
昌信同泰	指	北京昌信同泰置业有限公司
城安辉泰	指	北京城安辉泰置业有限公司
城志置业	指	北京城志置业有限公司
创世瑞新	指	北京创世瑞新房地产开发有限公司
东银燕华	指	北京东银燕华置业有限公司
房地集团	指	北京房地集团有限公司
房地钧洋	指	北京房地钧洋房地产开发有限公司
房地置业	指	北京房地置业发展有限公司
房修一	指	北京房修一建筑工程有限公司
国家速滑馆	指	北京国家速滑馆经营有限责任公司
和信丰泰	指	北京和信丰泰置业有限公司
和信金泰	指	北京和信金泰房地产开发有限公司
和信仁泰	指	北京和信仁泰置业有限公司
和信兴泰	指	北京和信兴泰房地产开发有限公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑装饰工程有限公司
厚泰房地产	指	北京厚泰房地产开发有限公司
北京辉广	指	北京辉广企业管理有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业管理有限公司
金谷创信	指	北京金谷创信置业有限责任公司
金开辉泰	指	北京金开辉泰房地产开发有限公司
金开连泰	指	北京金开连泰房地产开发有限公司
金开旭泰	指	北京金开旭泰房地产开发有限公司
金开祯泰	指	北京金开祯泰房地产开发有限公司
金良兴业	指	北京金良兴业房地产开发有限公司
金旭开泰	指	北京金旭开泰房地产开发有限公司

锦泰房地产	指	北京锦泰房地产开发有限公司
京信大厦	指	北京京信大厦
北京俊泰	指	北京俊泰房地产开发有限公司
北京骏泰	指	北京骏泰置业有限公司
开创金润	指	北京开创金润置业有限公司
开新生活	指	北京开新生活商业管理有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
龙和信泰	指	北京龙和信泰置业有限公司
龙万华开	指	北京龙万华开房地产开发有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
北京融泰	指	北京融泰房地产开发有限公司
润和信通	指	北京润和信通房地产开发有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
世安住房	指	北京世安住房股份有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司
寸草养老	指	北京首开寸草养老服务有限公司
德远置业	指	北京首开德远置业有限公司
方庄物业	指	北京首开方庄物业服务服务有限公司
鸿城实业	指	北京首开鸿城实业有限公司
首开立信	指	北京首开立信置业股份有限公司
首开龙湖盈泰	指	北京首开龙湖盈泰置业有限公司
首开美驰	指	北京首开美驰房地产开发有限公司
首开千方科技	指	北京首开千方科技信息服务有限公司
北京荣泰	指	北京首开荣泰置业有限公司
首开瑞泰商业	指	北京首开瑞泰商业管理有限公司
首开商管	指	北京首开商业管理有限公司
首开丝路	指	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
北京首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
首开万科物业	指	北京首开万科物业服务服务有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
望京物业	指	北京首开望京物业服务服务有限公司
新奥置业	指	北京首开新奥置业有限公司
首开新禾	指	北京首开新禾运营管理有限公司
北京旭泰	指	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司
首开野村	指	北京首开野村不动产管理有限公司
亿方物业	指	北京首开亿方物业服务服务有限公司
盈信投资	指	北京首开盈信投资管理有限公司
云锦铂郡	指	北京首开云锦铂郡商业管理有限公司
首开云锦璞琨	指	北京首开云锦璞琨商业管理有限公司
首开中晟	指	北京首开中晟置业有限责任公司
中阳政泰	指	北京首开中阳政泰置业有限公司
首开住总安泰	指	北京首开住总安泰置业有限公司
首开住总房地产	指	北京首开住总房地产开发有限公司
首开卓越盈泰	指	北京首开卓越盈泰置业有限公司
首招康泰	指	北京首招康泰商业管理有限责任公司
顺恒远泰	指	北京顺恒远泰置业有限公司

潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
天鸿宝地物业	指	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司
烟台天鸿	指	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
天岳恒	指	北京天岳恒房屋经营管理有限公司
万城永辉	指	北京万城永辉置业有限公司
万龙华开	指	北京万龙华开房地产开发有限公司
万信房地产	指	北京万信房地产开发有限公司
北京维泰	指	北京维泰置业有限公司
祥晟辉年	指	北京祥晟辉年置业有限公司
北京祥鼎	指	北京祥鼎置业有限公司
祥之源	指	北京祥之源置业有限公司
兴和航泰	指	北京兴和航泰置业有限公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司
燕侨物业	指	北京燕侨物业管理有限公司
北京怡畅	指	北京怡畅置业有限公司
怡城置业	指	北京怡城置业有限公司
北京怡和	指	北京怡和置业有限公司
北京怡璟置业	指	北京怡璟置业有限公司
北京怡同	指	北京怡同置业有限公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
盈富瑞泰	指	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司
永安广盈	指	北京永安广盈置业有限公司
永安佑泰	指	北京永安佑泰房地产开发有限公司
友泰房地产	指	北京友泰房地产开发有限公司
祐泰通达	指	北京祐泰通达房地产开发有限公司
北京祐泰	指	北京祐泰置业有限公司
北京毓锦	指	北京毓锦置业有限公司
北京毓秀	指	北京毓秀置业有限公司
远和置业	指	北京远和置业有限公司
岳安实业	指	北京岳安实业股份有限公司
北京跃泰	指	北京跃泰置业有限公司
昭泰房地产	指	北京昭泰房地产开发有限公司
正德丰泽	指	北京正德丰泽房地产开发有限公司
知泰房地产	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
北京志茂	指	北京志茂房地产开发有限公司
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
中海盈璟	指	北京中海盈璟房地产开发有限公司
中开盈泰	指	北京中开盈泰房地产开发有限公司
住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
北京卓华	指	北京卓华房地产开发有限公司
卓开旭泰	指	北京卓开旭泰房地产开发有限公司
合安房地产	指	北京合安房地产开发有限责任公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司
绿州博园	指	北京绿州博园投资有限公司
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司
藏山新融壹号	指	藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）
常熟耀泰	指	常熟耀泰房地产有限公司

常熟虞茂	指	常熟虞茂置业有限公司
常州悦府	指	常州悦府房地产开发有限公司
成都辰华	指	成都辰华置业有限公司
成都辰启	指	成都辰启置业有限公司
成都龙湖锦祥	指	成都龙湖锦祥置业有限公司
成都晟泰	指	成都首开晟泰置业有限公司
成都恒泰	指	成都首开恒泰置业有限公司
成都首开韶泰	指	成都首开韶泰置业有限公司
成都首开宜泰	指	成都首开宜泰置业有限公司
成都旭泰	指	成都旭泰置业有限公司
大连中嘉	指	大连中嘉房地产开发有限公司
大连中美居	指	大连中美居置业有限公司
东莞煜泰	指	东莞市煜泰房地产有限公司
大广汽车城	指	福建省大广汽车城发展有限公司
福州绿榕	指	福州绿榕投资发展有限公司
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
福州福泰	指	福州首开福泰投资有限公司
福州首融泮泽	指	福州首融泮泽置业有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
福州中泓盛	指	福州中泓盛实业有限公司
福州中泰	指	福州中泰投资有限公司
佛山玺泰	指	佛山市玺泰房地产有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
广州君梁	指	广州市君梁房地产有限公司
广州君庭	指	广州市君庭房地产有限公司
广州振梁	指	广州市振梁房地产有限公司
广州至泰	指	广州首开至泰置业有限公司
广州穗江	指	广州穗江置业有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司
海门锦源	指	海门锦源国际俱乐部有限公司
海南长流	指	海南民生长流油气储运有限公司
海南燕海	指	海南首开燕海房屋建设开发有限公司
绿城浙兴	指	杭州绿城浙兴置业有限公司
首开网谷商业	指	杭州首开网谷商业管理有限公司
杭州浙行	指	杭州浙行企业管理有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
杭州开茂	指	开茂置业（杭州）有限公司
廊坊志泰	指	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司
绵阳兴泰	指	绵阳首开兴泰置业有限公司
南京达泰	指	南京达泰筑茂置业有限公司
南京锦泰	指	南京锦泰房地产开发有限公司
南京荣泰	指	南京荣泰置业有限公司
南京隆泰	指	南京首开隆泰置业有限公司
南京筑浦	指	南京筑浦振业房地产开发有限公司
南通首开泓泰	指	南通首开泓泰置业有限公司
宁波金郡	指	宁波金郡房地产信息咨询有限公司
宁德融熙	指	宁德融熙置业有限公司

三亚度假村	指	三亚天鸿度假村有限公司
厦门沧珩	指	厦门沧珩实业有限公司
厦门翔泰	指	厦门首开翔泰置业有限公司
厦门首泰合伙	指	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）
厦门焯泰	指	厦门焯泰置业有限公司
厦门莹泰	指	厦门莹泰置业有限公司
厦门跃泰	指	厦门跃泰置业有限公司
厦门兆淳	指	厦门兆淳置业有限公司
厦门璋泰	指	厦门璋泰置业有限公司
厦门谐醴	指	厦门谐醴置业有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
深圳熙梁	指	深圳市熙梁投资发展有限公司
沈阳京泰	指	沈阳首开京泰置业有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
和信国际	指	首开和信国际有限公司
首开美丽乡村	指	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司
首开融信	指	首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）
首开文投	指	首开文投（北京）文化科技有限公司
首开文投新华	指	首开文投新华(北京)文化发展有限公司
首开中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
苏州安茂	指	苏州安茂置业有限公司
苏州隆泰	指	苏州隆泰置业有限公司
苏州茂泰	指	苏州茂泰置业有限公司
苏州平泰	指	苏州平泰置业有限公司
苏州侨仁	指	苏州侨仁置业有限公司
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
苏州首开佳泰	指	苏州首开佳泰置业有限公司
苏州润泰	指	苏州首开润泰置业有限公司
苏州永泰	指	苏州首开永泰置业有限公司
苏州首龙	指	苏州首龙置业有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
台州环茂	指	台州环茂置业有限公司
台州兆汇	指	台州兆汇房地产有限公司
台州兆汇禾	指	台州兆汇禾企业管理有限公司
台州兆裕	指	台州兆裕房地产有限公司
台州兆裕恒	指	台州兆裕恒企业管理有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
太原首润	指	太原首润房地产开发有限公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司
温州首开曜成	指	温州首开曜成置业有限公司
温州首开中庚	指	温州首开中庚实业有限公司
无锡润泰	指	无锡润泰置业有限公司
无锡泰茂	指	无锡泰茂置业有限公司
首开高和	指	芜湖首开高和投资管理有限公司
武汉明泰	指	武汉明泰置业有限公司
武汉首茂城	指	武汉首茂城置业有限公司
杭州兴茂	指	兴茂置业（杭州）有限公司
扬州衡泰	指	扬州首开衡泰置业有限公司

浙江美都	指	浙江美都置业有限公司
珠海润乾	指	珠海市润乾房地产有限公司
珠海卓轩	指	珠海市卓轩房地产有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	北京首都开发股份有限公司
公司的中文简称	首开股份
公司的外文名称	Beijing Capital Development, Co., Ltd
公司的外文名称缩写	BCDC
公司的法定代表人	李岩
公司的注册资本	257,956.5242万元
公司的实缴资本	257,956.5242万元

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高士尧	钟宁
联系地址	北京市西城区复兴门内大街156号D座13层	北京市西城区复兴门内大街156号D座9层
电话	010-66428168	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

投资者联系电话：010-66428527；010-66428079

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市东城区安定门外大街189号一层103B
公司注册地址的历史变更情况	2022年12月30日，公司完成公司住所变更登记手续，由“北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层”变更至“北京市东城区安定门外大街189号一层103B”。
公司办公地址	北京市西城区复兴门内大街156号招商国际金融中心D座
公司办公地址的邮政编码	100031
公司网址	http://www.shoukaigufen.com
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn
报告期内变更情况查询索引	-

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室（证券部）、上海证券交易所

信息披露文件	财务报告、信息披露文件原件等
报告期内变更情况查询索引	-

五、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、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	8,791,522,541.20	19,401,406,649.42	-54.69%
归属于上市公司股东的净利润	-1,947,837,296.79	-1,906,166,611.13	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,174,756,407.45	-1,918,999,247.32	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-4,485,583,750.88	3,490,300,629.03	-228.52%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	19,833,754,495.06	21,726,956,187.33	-8.71%
总资产	241,407,557,074.90	253,227,100,103.44	-4.67%

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.7975	-0.7619	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.7975	-0.7619	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.8855	-0.7669	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-12.06	-8.29	减少3.77个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	-13.40	-8.35	减少5.05个百分点

公司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)	-1,947,837,296.79
减：其他权益工具股息影响(元)	109,371,528.77
小计(元)	-2,057,208,825.56
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）

-0.7975

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、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	金额	附注（如适用）
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	214,192,341.22	--
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	13,566,292.89	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	36,507,828.30	--
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	1,596,275.00	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,673,996.33	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
减：所得税影响额	4,647,632.14	--
少数股东权益影响额（税后）	21,621,998.28	--
合计	226,919,110.66	--

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

十、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析**一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明**

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等。具体可以分解为以下几个业务板块：

1、房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的利润来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）155个，总建筑面积超4400万余平方米，其中当期在建约983万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、长三角、大湾区、海西、长江中游、川渝等多个区域协同发展。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目80个，总建筑面积近1900万平方米；长三角片区包括南京、苏州、杭州等多个城市，主要项目25个，总建筑面积630余万平方米；大湾区片区包括广州、珠海等多个城市，主要项目7个，总建筑面积约160万平方米；海西片区包括福州、厦门、温州等城市，主要项目21个，总建筑面积约500万平方米；川渝片区包括成都、绵阳、重庆等城市，主要项目9个，总建筑面积约350万平方米；长

江中游片区以武汉等城市为重点，主要项目4个，总建筑面积近320万平方米；其他片区主要项目9个，总建筑面积约585万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入82.96亿元、结算成本75.55亿元。

2、物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是利润来源的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平逐步提升，租金收入保持增长。

2024年公司酒店总体客源接待量保持稳定；绵阳喜来登酒店打造西南片区亲子酒店样板；国家速滑馆接待团体及个人游客21万人次；昌平首开Long街经营成绩优异；丰台宋家庄福茂商场、东城京宝大厦等项目实现满租，丰台璞瑅商街、朝阳国奥村商街等项目出租率达到95%以上。

报告期末，公司实现物业租赁面积154.8万平方米，酒店客房销售数量15.4万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入4.28亿元、结算成本3.87亿元。

3、城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

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

报告期内，首开乐尚10家长租公寓整体出租率90%、租金收缴率100%，新增福州香悦店入市，另有其他项目正在筹备；首开寸草9家养老院整体入住率76%；顺义十號国际养老项目准备竣工验收；其他项目按照年度计划顺利推进。

4、承接重点工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服务首都城市发展战略。报告期内，各级重点项目高标准落实：通州首开万象汇积极筹备开业，通州西集观山水、宋庄小堡村及房山熙悦丽博等项目稳步推进；其他重点工程进展顺利。

二、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区市的三十余城市，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。经过30多年的运营，公司对北京的新房市场、存量资源情况有了全面和深刻的了解；与各区主管部门互联互通，共同为地区繁荣发展作出积极贡献；形成业务、品牌、规模的领先优势；经过多年业务发展，也积累下大量地段优良的经营性存量资产。

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

（三）融资能力

凭借在市场上拥有良好信誉和多年来的顺利合作，公司与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，贷款利率稳定、额度充足，拥有良好的融资能力，并有效利用了多种渠道、多种类融资工具。报告期内，公司加强融资统筹，与金融机构广泛接洽、主动沟通，保证各产品的顺利发行。公司在报告期内继续保持最高的AAA级企业主体评级。

三、经营情况的讨论与分析

（一）国内房地产市场情况

当前，经济持续回升向好面临诸多挑战。虽然房地产政策利好持续释放，但市场信心和预期尚未根本恢复，房地产市场仍在深度调整，上半年全国新建商品房销售额同比下降25%，百强房企销售额同比下降42%。

从政策导向看，宏观政策注重固本培元，长短结合、标本兼治打好政策“组合拳”。房地产“去库存”再次成为政策重心。包括“北上广深”在内的全国城市楼市优化举措相继落地。这为公司促去化、拓融资带来了新的政策契机。

从行业发展看，中央强调“加快构建房地产发展新模式，完善‘市场+保障’的住房供应体系”，建立租购并举的住房制度；建立“人、房、地、钱”要素联动机制，完善房屋全生命周期管理机制；有力有序推进现房销售；进一步推进“三大工程”，重点拓展配售型保障房；下力气建设好房子，“高质量、新科技、好服务”将成为市场竞争制胜的核心要素。这为公司推进产品升级与业务转型、拓展市场空间明确了方向与路径。

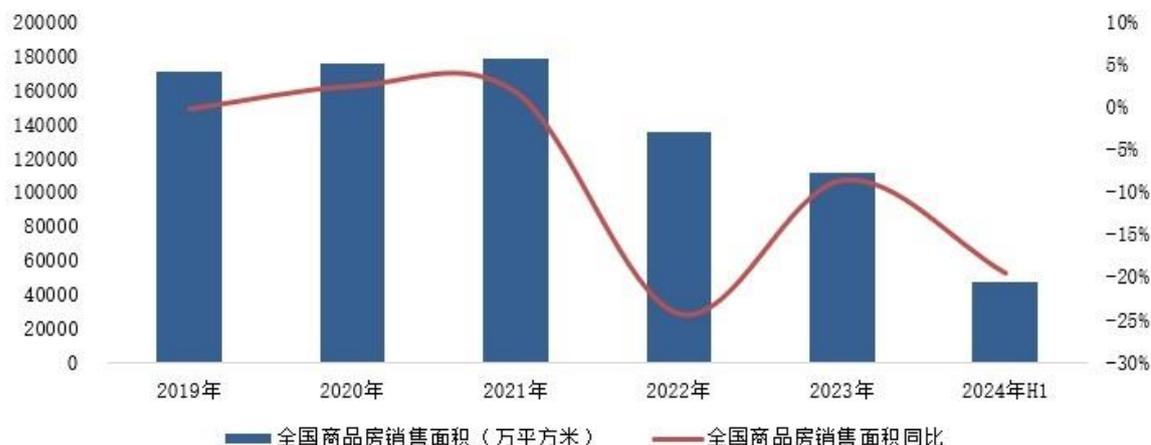
从市场情况看，房地产市场维持下行态势的同时，结构性特征更加凸显：高能级城市核心区新房价格相对稳定，高端改善需求表现更好，具备“好位置、好产品”特征的项目更受购房者青睐；一二线核心城市成为投资焦点，土拍方式向“市场化”回归；民营房企面临流动性危机，央国企相对稳定。区域、产品与企业的不断分化为公司精准投资、优化产品、甄选合作提供了有益参考。

1、2024年上半年全国商品房销售

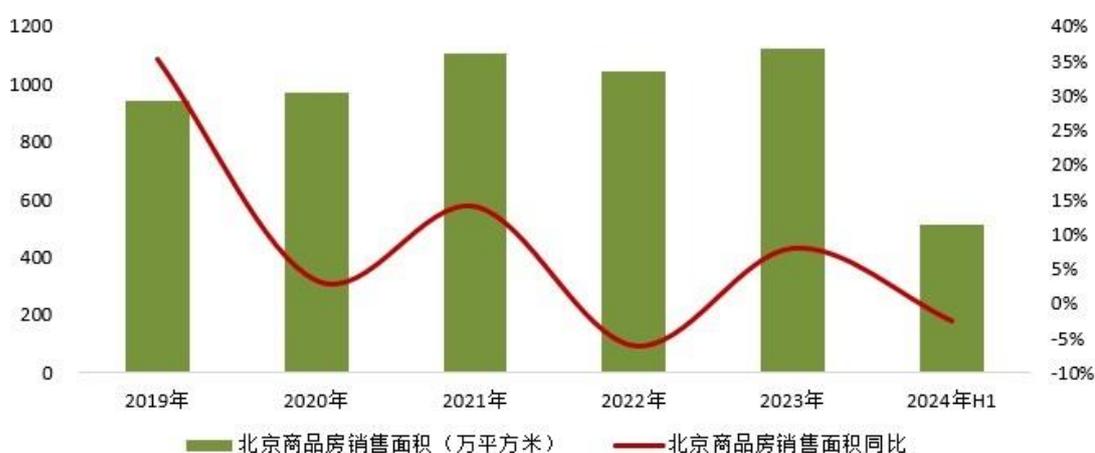
2024年上半年，全国商品房销售面积为4.8亿平方米，同比下降19.0%。其中，新建住宅销售面积为4.0亿平方米，同比下降21.9%；办公楼销售面积同比下降4.8%，商业营业用房销售面积同比下降3.5%。全国商品房销售额为4.7万亿元，同比下降25.0%。其中，新建住宅销售额为4.1万亿元，同比下降26.9%；办公楼销售额同比下降9.0%，商业营业用房销售额同比下降9.7%。

2024年上半年，北京商品房销售面积509.9万平方米，同比下降2.5%。其中，住宅销售面积355.3万平方米，下降6.2%；办公楼37.8万平方米，增长14.4%；商业营业用房28.8万平方米，下降5%。北京商品房销售额为1642.6亿元，同比下降22.5%，其中，住宅销售额为1368.8亿元，同比下降28.7%。

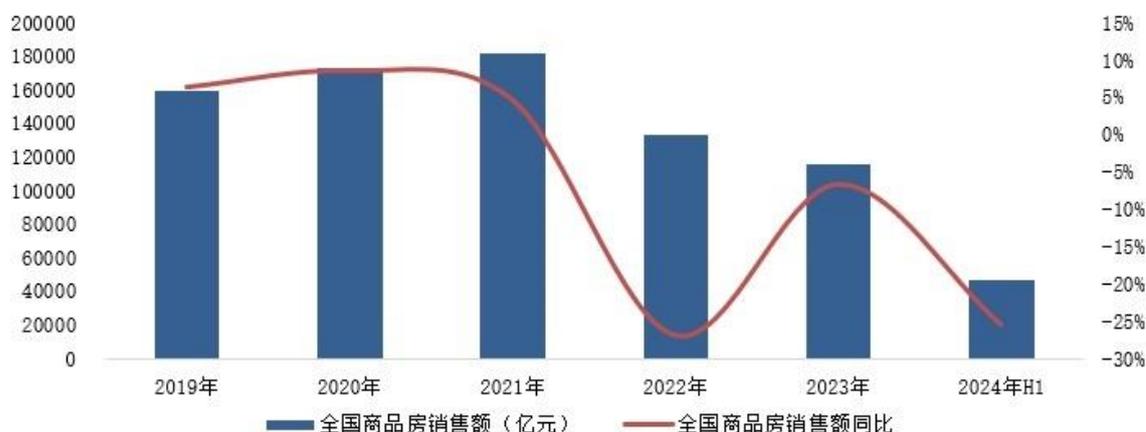
图：2019-2024 年上半年全国商品房销售面积



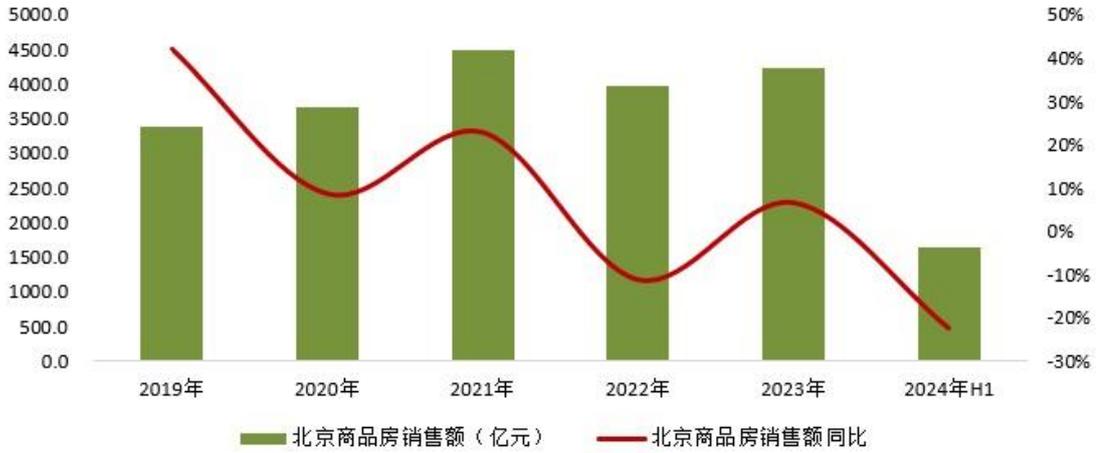
图：2019-2024 年上半年北京商品房销售面积



图：2019-2024 年上半年全国商品房销售金额



图：2019-2024 年上半年北京商品房销售金额

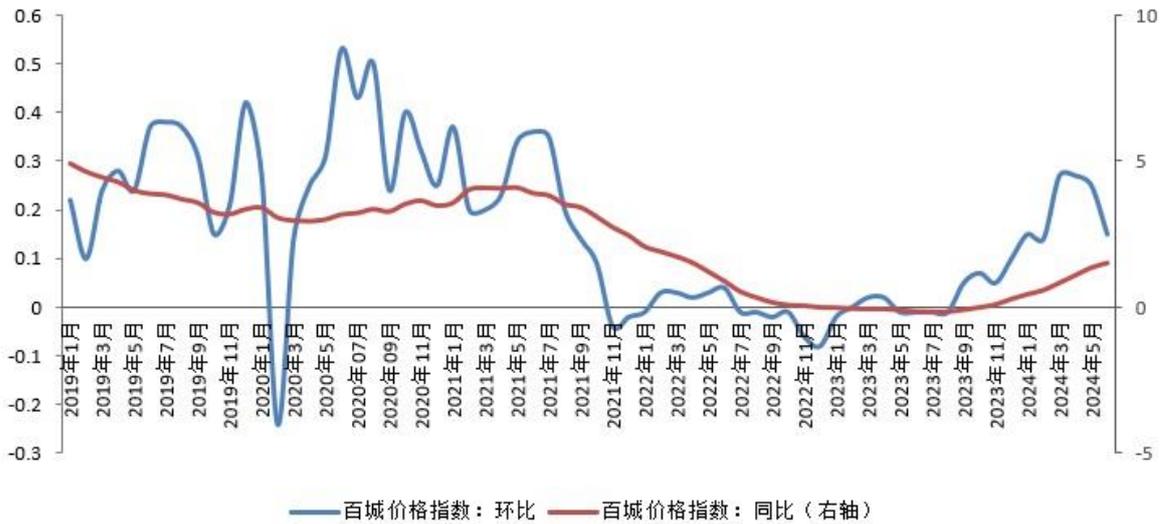


2、百城(全国 100 个重点城市)住宅价格

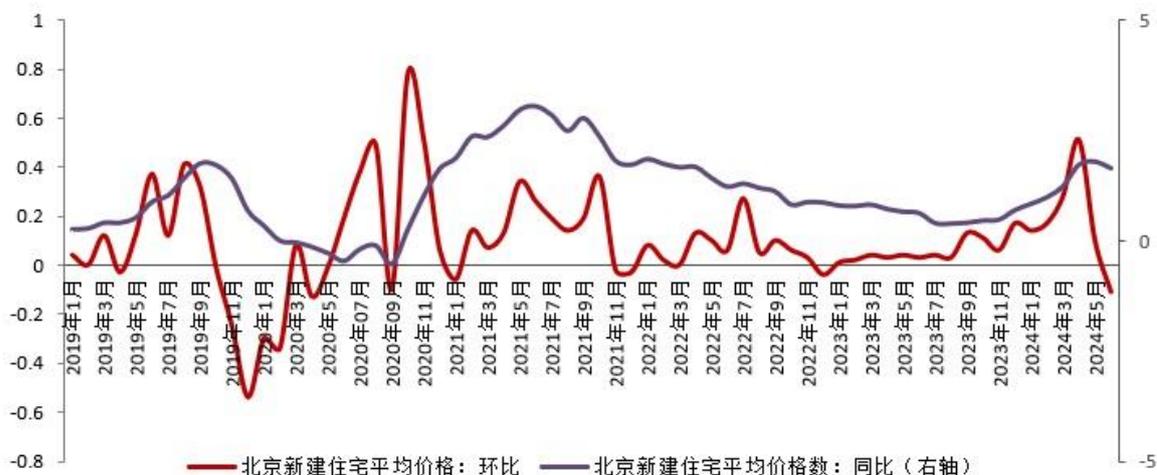
2024 年 6 月，百城新建住宅平均价格为 16421 元/平方米，环比上涨 0.15%。从涨跌城市个数看，39 个城市环比上涨，35 个城市环比下跌，26 个城市持平。同比来看，全国 100 个城市新建住宅平均价格较去年同期上涨 1.50%。从市场表现来看，受部分城市优质改善项目入市影响，百城新建住宅价格环比上涨。

2024 年 6 月，北京新建住宅平均价格为 45482 元/平方米，环比微降 0.11%；同比上涨 1.64%，涨幅收窄 0.15 个百分点；1-6 月，北京新建住宅价格累计上涨 1.09%，较去年同期扩大 0.94 个百分点。

图：2019 年 1 月—2024 年 6 月百城住宅价格指数



图：2019年1月—2024年6月北京新建住宅平均价格指数

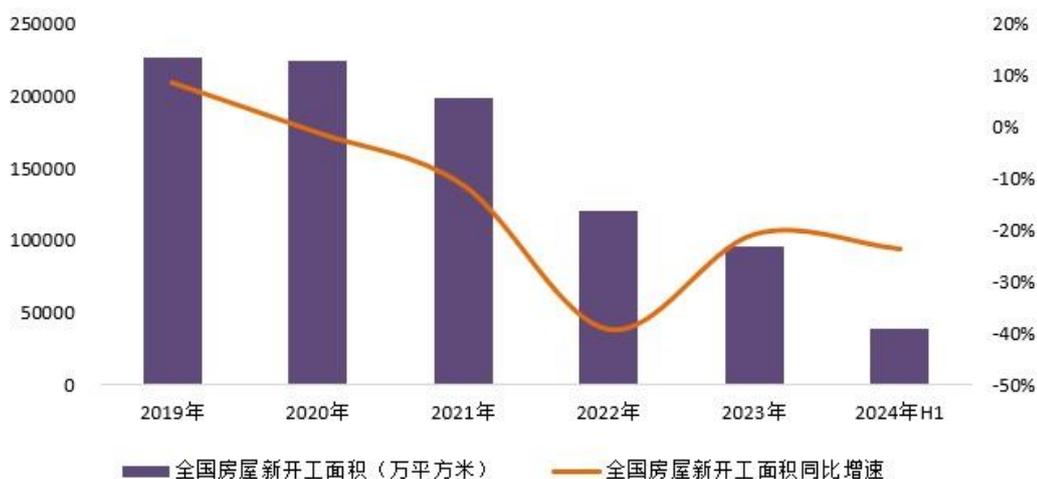


3、上半年新开工面积和开发投资额

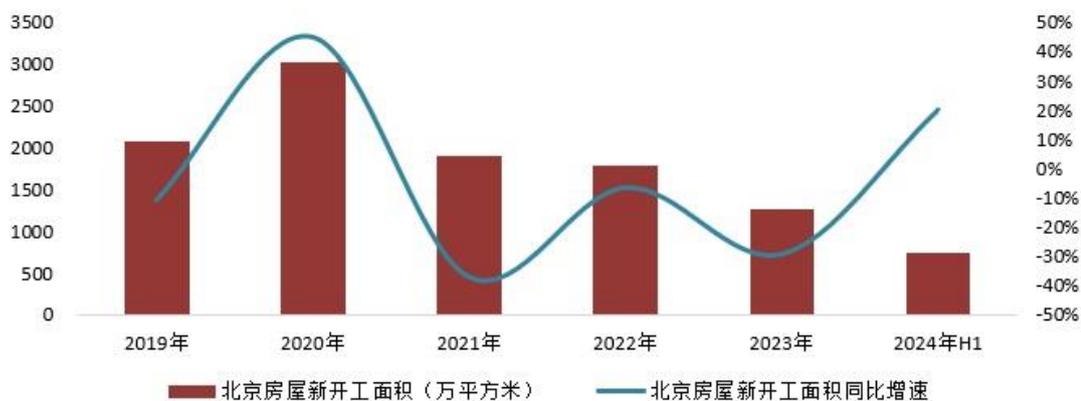
2024年上半年，全国房屋新开工面积为3.8亿平方米，同比下降23.7%。其中，住宅新开工面积为2.8亿平方米，同比下降23.6%。全国房地产开发投资额为5.3万亿元，同比下降10.1%。其中，住宅开发投资额为4.0万亿元，同比下降10.4%，占房地产开发投资比重为75.9%。

2024年上半年，北京房地产开发企业房屋新开工面积725.4万平方米，同比增长20.1%。其中，住宅新开工面积459.4万平方米，增长41%；办公楼19.1万平方米，下降41.6%；商业营业用房30.6万平方米，增长7.4%；北京房地产开发投资额为2228.0亿元，同比下降1.7%。其中，住宅开发投资额为1535.8亿元，同比增长7.7%，占房地产开发投资比重为68.9%。

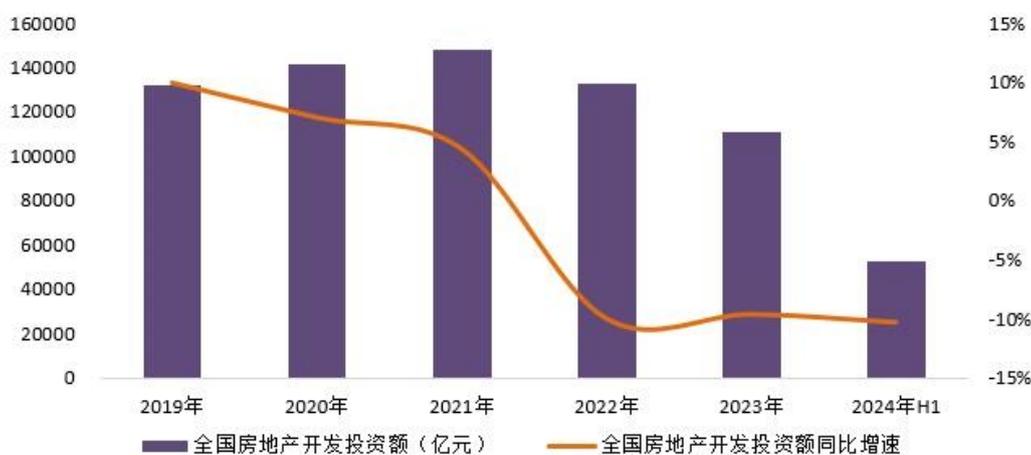
图：2019—2024年上半年全国商品房新开工面积



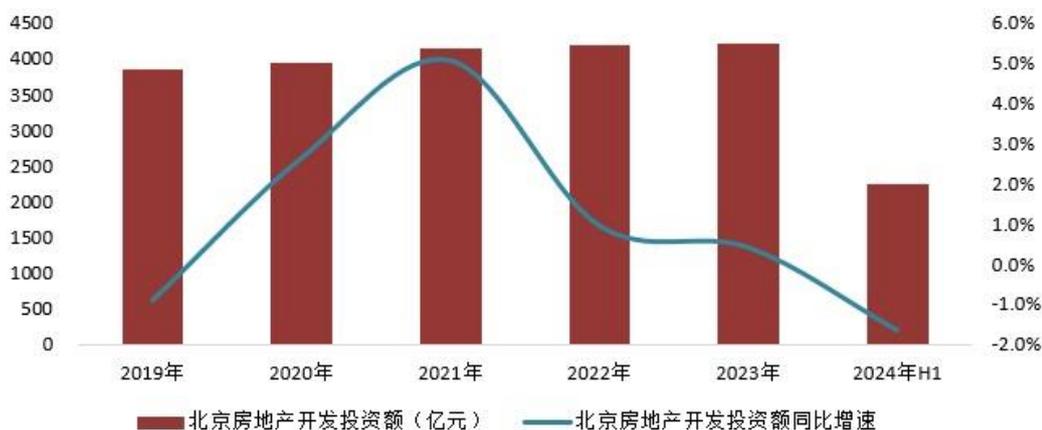
图：2019-2024 年上半年北京商品房新开工面积



图：2019-2024 年上半年全国房地产开发投资额累计情况



图：2019-2024 年上半年北京房地产开发投资额累计情况



4、上半年房企到位资金情况

2024 年上半年，房地产开发企业到位资金为 5.4 万亿元，同比下降 22.6%。国内贷款为 8207 亿元，同比下降 6.6%；占比为 15.3%，比上年同期提升 2.7 个百分点；自筹资金为 1.9 万亿元，同比下降 9.1%；占比为 35.2%，比上年同期提升 5.3 个百分点；定金及预收款为 1.6 万亿元，同比下降 34.1%；占比为 29.9%，比上年同期下降 5.4 个百分点；个人按揭贷款为 7749 亿元，同比下降 37.7%；占比为 14.5%，比上年同期下降 3.6 个百分点。

2024 年上半年，北京房地产开发企业本年到位资金 1878.4 亿元，同比下降 30.8%。其中，定金及预收款 785 亿元，下降 47.1%；自筹资金 383.1 亿元，增长 19.5%；国内贷款 350.3 亿元，下降 18.3%。

图：2003-2024 年上半年全国房地产开发资金来源



图：2003-2024 年上半年北京房地产开发资金来源



（数据来源：中国指数研究院）

（二）公司经营业绩回顾

面对内外部异常严峻形势，公司领导班子团结带领全体员工，认真落实上级决策部署，着力统筹发展和安全，克难奋进顶住市场冲击、主动作为深化管理创效，在保障资金安全、实现融资拓展、加快去化盘活、促进控本增效等方面付出超常规努力，坚守住了不发生系统性风险的底线，公司生产经营保持平稳，为全年工作奠定了良好基础。

今年上半年，一系列稳市场的政策举措，一定程度上提振了市场销售热度、缓解了房企资金压力。但当前房地产市场良性循环与健康发展的基础尚不稳固。在严峻复杂的形势下，近期公司结利项目毛利率持续下滑、业绩压力不断增大。

上半年公司总体销售任务计划完成率较低，同比下降明显；商办滞重资产依然去化困难。围绕房地产主业的多元化转型力度和成效不够，尚未形成对冲传统开发业务业绩下滑的有效载体。持有物业项目毛利率水平与标杆企业相比存在差距。

面对困难，公司攻坚克难加强项目去化和资产的盘活处置。积极应对不利局面，及时研究审议并调整近百个营销方案，加强监测监督、加大去化力度、加快销售回款。公司 1-6 月份共实现签约面积 73.32 万平方米；签约金额 152.34 亿元，行业排名保持稳定。同时，积极推进资产盘活与处置，实施经营性资产清单化管理；朝阳云锦铂郡商街以溢价成交；多个项目处置仍在进行中。

积极调整营销策略，加大经营业绩的考核力度。按照“一项目一策”制定差异化营销策略，下沉指导、坚决去化重点项目，强调主体责任、加强去化督导。主动应对市场情况、综合研判，优化决策流程、抓住时机及时决策、调整营销策略。改进月度绩效考核方法，提高各项目的营销回款积极性；建立健全自销团队与物业经营人员市场化的绩效薪酬体系。

成本费用控制压紧压实。从严从紧控制“两费”（管理费、营销费）支出，上半年销售费用、管理费用支出同比均有所下降。明确建造成本管控要点，加强考核；多个项目实现控本增效。控本增效成果获北京市企业联合会、企业家协会表彰。

资金安全保障有力，融资拓展取得成效。强化资金动态监管、严控支出；积极争取外部支持，多元拓展融资渠道。积极响应“城市房地产融资协调机制”，15 个项目纳入“白名单”，累计获得授信额度 80.1 亿元；落地 49.38 亿经营性物业贷、城市更新贷等长期限融资品种，首次发行 5 年期中票 15 亿元，融资期限结构进一步优化；随着高成本非标融资占比大幅下降，以及各类债券的接续成本大幅下降，报告期末平均融资成本较年初有所下降。

报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率和净负债率未达标，现金短债比持续达标。（根据监管要求，在计算现金短债比时，扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共 23.89 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 104.17 亿元，以及股东借款 18 亿元；在计算净负债率时，增加了长期应付款中股东借款 29 亿元；在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额。）

报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
1	北京市 房山区	熙悦观湖	住宅、商 业、酒店	竣工项目	55,221	84,310	159,765	43,599	0	43,599	159,765	26.88	0.08
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	0.38
3	北京市 房山区	熙悦丽博	住宅	在建项目	44,316	92,680	141,124	141,124	0	0	0	18.75	0.44
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	2.07
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	0.13
6	北京市 丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	148,062	0	0	167,026	137.66	1.57
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	54.47	0.01
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	33.16	0.50
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	71.75	0.52
10	北京市 顺义区	金禧璞瑅	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	6,574	0	707	252,820	72.87	0.59
11	北京市 顺义区	璞瑅润府	住宅、托 幼	在建项目	63,203	107,609	159,022	159,022	0	0	0	40.83	1.37
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	44.83	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

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
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	47.82	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	48.69	0.02
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	33.87	0.11
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	90.60	0.57
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	33.02	0.07
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	42.49	0.34
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	71.05	0.82
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	57.35	0.53
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	55.36	1.75
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	1.33
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	0.00
25	北京市 密云区	密云南菜园棚 改回迁房	住宅	在建项目	100,880	196,621	341,629	0	0	0	0	38.23	0.36
26	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	8.79	0.22
27	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	0.88

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
28	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	35.26	0.83
29	北京市 通州区	宋庄镇 TZ00-0302-600 2地块R2二类 居住用地、 TZ00-0302-600 1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	20.30	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	9.51	0.28
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	52.65	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	102.90	0.03
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	54.02	0.21
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	57.10	0.80
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	0.28
36	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	0.52
37	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	28.57	0.10
38	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	37.03	0.36

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)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
39	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	41.55	0.52
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	62.02	0.08
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	48.87	0.65
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	78.20	0.24
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	72.50	0.83
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	55.86	0.74
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	84.84	0.18
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	206.18	0.24
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	37.35	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	36.74	0.18
49	北京市 房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教 育	在建项目	133,033	210,450	441,591	75,950	0	0	365,640	94.12	0.41
50	北京市 大兴区	四季盛景园 (*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	0	0	0	61.40	0.89
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	0	93,162	26.92	0.39
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	27.45	0.21

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)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
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	33.75	0.20
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	0	166,401	61.20	0.67
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	126.81	1.10
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	53.22	0.46
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	24.19	0.33
58	北京市 顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教 育	在建项目	157,752	187,262	311,391	311,390	0	306,960	306,960	97.11	3.25
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	18.24	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	37.40	0.03
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	29.79	0.02
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	45.45	0.90
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	82.45	0.46
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	116.22	1.12
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	1.41
66	北京市 昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	在建项目	79,675	178,406	286,771	259,098	0	0	0	63.75	2.31

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
67	北京市 通州区	潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类 多功能用地(*)	商业	竣工项目	28,003	70,008	148,231	148,231	0	148,231	148,231	22.30	0.84
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	0.37
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	29.90	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	1.42
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	0.83
72	北京市 密云区	国祥源境(*)	住宅	在建项目	103,326	200,222	285,416	285,436	0	0	0	50.02	1.07
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	37.35	0.00
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	40.17	0.01
		京内合计			6,567,301	10,604,801	16,715,490	4,750,697	0	1,217,277	12,140,336	4,045.13	41.41
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	17.84	0.31
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	29.44	0.05
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	18.86	0.04
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	24.34	0.06

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
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	15.08	0.21
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	12.26	0.92
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	0.41
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	0.08
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	213,219	0	187,077	595,548	73.27	2.16
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	25.15	0.00
85	大连市 中山区	大连市中山区H10地块	商业、办公、酒店	在建项目	43,900	219,500	286,666	286,666	0	0	0	53.59	1.91
86	苏州市 高新区	棠前如院	住宅	在建项目	110,096	226,760	282,326	40,629	0	40,907	282,603	42.16	0.54
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	54.34	0.82
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	57.22	0.28
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	106.41	0.74
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	0.14
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	21.15	0.00

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
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	13.19	0.20
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	17.60	0.18
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	83.41	0.36
95	南通市 崇川区	南通市 R21013	住宅	在建项目	47,143	64,270	103,627	103,627	0	0	0	15.01	1.12
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	21.48	0.09
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	46.80	0.16
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	118.84	1.48
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	64.69	0.02
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	31.90	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	25.97	0.04
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	15.86	0.02
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	51.18	0.26
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	34.47	0.21

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)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
105	福州市 鼓楼区	花满庭	住宅	在建项目	9,965	28,899	42,802	3,041	0	3,041	42,803	7.02	0.06
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	0.48
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	0.33
108	福州市 仓山区	云洲郡	住宅	在建项目	191,900	287,850	404,625	405,010	199,266	62,457	62,457	59.00	0.68
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	11.26	0.25
110	福州市 晋安区	福州端礼著	住宅、商 业	在建项目	14,165	39,662	52,410	52,410	0	0	0	12.41	0.79
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	83.19	3.28
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	44.59	2.21
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	81.64	0.01
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	58.81	0.01
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	51.15	0.71
116	珠海市 香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商 业	在建项目	11,141	33,422	43,984	1,301	0	0	42,683	8.70	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	11.72	0.62
118	佛山市 顺德区	平湖如院	住宅	在建项目	82,841	214,745	282,475	282,420	0	0	0	52.89	2.02

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)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
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	0.07
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	90.28	1.00
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	66.36	0.89
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	25.09	0.35
123	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	在建项目	82,467	128,385	187,946	180,757	0	180,444	180,444	28.68	0.83
124	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	37.81	0.79
125	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	79.62	0.35
126	南京市鼓楼区	首开桃园金茂府(*)	住宅	新开工项目	16,695	36,730	50,588	50,588	50,588	0	0	17.99	9.59
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	109,122	863,010	104.83	0.63
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	23.37	0.13
129	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	20.04	0.02
130	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	118.22	0.54
131	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	62.60	0.33
132	苏州市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	135,248	0	0	135,667	36.80	0.67

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	常熟市												
133	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	133,104	0	0	371,781	87.50	3.33
134	苏州市 姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	在建项目	39,945	76,295	109,838	109,836	0	0	0	32.69	1.48
135	常州市 武进区	春秋祥云如院 (*)	住宅	在建项目	38,513	76,996	101,643	101,643	0	0	0	17.81	0.60
136	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	12.08	0.18
137	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	32.18	0.17
138	台州市 温岭市	玫瑰和玺琅樾 府(*)	住宅	在建项目	51,804	124,330	167,969	167,969	0	0	0	36.62	0.70
139	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	9.51	0.11
140	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	23.10	1.16
141	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	0.25
142	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	57.90	0.34
143	厦门市 海沧区	保利·首开云 禧(*)	住宅等	在建项目	68,783	179,500	250,100	160,320	0	86,998	86,998	67.40	0.65
144	武汉市东 西湖区	武汉国风上观 (*)	住宅	竣工项目	45,232	122,125	160,859	0	0	0	158,899	16.80	0.06
145	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	139.63	0.77
146	桂林市	桂林国奥城	住宅、商	在建项目	196,605	356,840	475,500	48,686	0	0	410,115	32.50	0.04

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
	叠彩区	(*)	业										
147	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	76.63	0.08
148	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	51.22	0.10
149	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	0.65
150	福州市 鼓楼区	中泰广场(*)	办公	在建项目	11,570	30,082	43,103	41,902	0	0	0	6.52	0.05
151	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	0.10
152	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	40.29	0.26
153	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	23.37	0.09
154	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
155	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	2.11	0.09
		京外合计			11,607,572	20,198,929	27,703,666	5,077,054	249,854	822,372	19,568,848	3,555.06	51.74
		总计			18,174,872	30,803,730	44,419,156	9,827,751	249,854	2,039,649	31,709,184	7,600.20	93.15

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。

报告期内房地产销售情况表

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	当期已售(含 已预售)面积 (平方米)	截止目前累 计销售面积 (万平方米)
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、 酒店	136,660	5,782	7.41
2	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	236,803	37,865	11.14
3	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,496	2,774	15.05
4	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,163	2,086	17.95
5	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	238,285	6,812	13.55
6	北京市顺义区	璞瑅润府	住宅、托幼	126,777	10,693	1.66
7	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,217	805	21.71
8	北京市丰台区	端礼著	住宅等	138,621	911	9.86
9	北京市丰台区	君礼著	住宅	63,192	1,252	2.58
10	北京市昌平区	梧桐星宸	住宅、教育 等	155,133	22,940	2.29
11	北京市昌平区	梧桐山语	住宅	144,839	5,294	3.44
12	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	148,902	2,966	13.08
13	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、 办公	404,760	742	39.50
14	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,857	2,876	19.32
15	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	224,231	24,347	15.43
16	北京市朝阳区	望京樾	住宅、教育	118,530	9,262	10.53
17	北京市朝阳区	华樾国际领尚	住宅	94,791	3,141	8.76
18	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	61,281	3,876	6.09
19	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	80,549	688	5.42
20	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	90,598	11,527	8.92
21	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、 办公	208,002	482	12.87
22	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育 等	143,454	1,339	13.50
23	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	124,568	4,003	2.18
24	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、 办公	185,126	15,365	11.52
25	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	382,005	8,474	24.26
26	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	108,256	2,555	9.00
27	北京市门头沟区	潭御西山(*)	住宅、商业	377,249	1,224	0.12
28	北京市顺义区	首开富力十号国 际(*)	商业、办公	176,714	8,888	5.28
29	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	321,908	25,327	31.38

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	当期已售(含 已预售)面积 (平方米)	截止目前累 计销售面积 (万平方米)
30	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	217,012	4,669	16.16
31	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	126,653	3,042	4.98
32	北京市顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教育	272,958	54,682	22.06
33	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、办公	182,665	932	8.13
34	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	470,274	543	43.01
35	北京市昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	246,721	3,246	9.23
36	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	142,517	3,475	11.85
37	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	145,553	5,383	3.01
38	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	119,856	1,886	10.31
39	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	236,139	8,677	8.96
40	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,106	2,920	37.35
41	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,612	1,600	8.09
		京内其他			13,647	
		京内其他非并表(*)			28,942	
		京内合计			357,942	526.91
42	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	328,692	3,870	31.57
43	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	190,779	2,969	13.63
44	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	1,608	8.01
45	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,267,691	9,125	116.73
46	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	570,017	11,754	44.87
47	大连市中山区	大连市中山区H10地块	商业、办公、酒店	197,953	7,415	2.12
48	苏州市高新区	棠前如院	住宅	215,835	3,323	20.57
49	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	211,392	16,117	17.59
50	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,374	6,200	17.68
51	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	394,316	3,574	34.78
52	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	2,297	17.19
53	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	38,888	906	1.56
54	南京市浦口区	江悦光年	住宅	66,136	516	4.90
55	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	934,364	9,113	47.65
56	南通市崇川区	南通市 R21013	住宅	92,151	6,579	2.73
57	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	1,070,801	26,809	64.93
58	厦门市同安区	九珑岸	住宅	89,504	2,608	2.79
59	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,150	1,429	7.26
60	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	1,699	7.47
61	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,749	492	6.62
62	厦门市湖里区	云启东方	住宅、商业	38,516	1,295	0.13
63	福州市仓山区	云洲郡	住宅	322,943	6,633	5.00

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	当期已售(含 已预售)面积 (平方米)	截止目前累 计销售面积 (万平方米)
64	福州市晋安区	香悦	住宅	32,415	1,675	1.86
65	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	46,982	2,379	2.09
66	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、 办公、酒店	381,090	4,171	30.84
67	温州市瓯海区	首开第五大道	住宅、办公	182,098	10,818	4.82
68	广州市白云区	白云湖	住宅	189,995	4,594	7.02
69	东莞市	熙江玥庭	住宅	65,404	851	0.11
70	佛山市顺德区	平湖如院	住宅	263,963	4,834	3.58
71	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、 办公	289,400	536	16.45
72	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	391,804	4,950	29.24
73	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	128,362	7,564	9.38
74	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	167,923	11,720	12.20
75	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	215,540	27,183	13.49
76	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、 酒店	561,654	395	5.02
77	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、 办公、酒店	816,600	1,208	65.02
78	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	67,055	4,193	4.08
79	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,916	986	8.79
80	苏州市高新区	科技城金茂府 (*)	住宅、商业	467,338	1,053	44.14
81	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,845	14,824	19.45
82	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	233,958	17,696	7.59
83	苏州市常熟市	常熟智慧科学城 (*)	住宅、商业	677,510	28,382	21.69
84	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	95,788	7,144	6.90
85	常州市武进区	春秋祥云如院 (*)	住宅	90,963	9,421	2.48
86	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	132,399	2,133	8.39
87	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府 (*)	住宅	117,624	10,590	6.60
88	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑 (*)	住宅等	41,501	2,252	3.39
89	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	126,880	14,571	9.32
90	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡 (*)	住宅、商业	145,546	1,188	6.89
91	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	190,966	1,242	9.81
92	厦门市海沧区	保利·首开云禧 (*)	住宅等	234,435	6,326	3.86
93	武汉市东西湖区	武汉国风上观 (*)	住宅	156,897	5,204	7.57
94	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	住宅、商业、 办公	505,913	18,388	27.55
95	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,038	1,277	29.92
96	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	297,593	2,037	17.58

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	当期已售(含 已预售)面积 (平方米)	截止目前累 计销售面积 (万平方米)
97	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	165,807	993	14.83
98	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	267,916	1,172	20.59
99	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	251,883	538	21.25
100	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	6,173	69.65
		京外其他			2,167	
		京外其他非并表 (*)			6,116	
		京外合计			375,279	1,049.21
		总计			733,221	1,576.12

注：

- 1、可供出售面积为项目预计总可售面积，包括已售面积和未售面积。
- 2、已售（含已预售）面积为报告期当期销售面积。
- 3、累计销售面积为项目历年（包含报告期）累计情况。
- 4、所列项目不包括报告期末开盘项目；其他项目为公司各非重点项目合计。
- 5、标*号项目，为公司非并表合作项目。

报告期内结利情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	本期结利面积
1	熙悦晴翠	1.68
2	金禧璞瑅	1.10
3	公园十七区	0.08
4	幸福里	0.37
5	华樾国际	0.87
6	璞瑅公馆	0.08
7	国风美唐	0.56
8	智慧社	0.24
9	熙兆嘉园	1.08
10	金悦郡	1.45
11	榆垆璞瑅墅	0.05
12	白盆窑项目	0.20
	京内其他项目	0.18
	京内合计	7.92
13	福州云洲郡	1.80
14	福州香开连天花园	0.19
15	福州香颂花园	0.50
16	福州花满庭	0.04
17	福州香悦	0.14
18	福州紫樾花园	0.15
19	福州榕心映月	0.28
20	厦门九珑岸	0.20
21	厦门时代上城	0.22
22	广州天宸原著	0.11

23	广州白云湖	0.27
24	贵阳紫郡	3.85
25	海口美墅湾	0.09
26	廊坊国风悦都	0.34
27	保定熙悦九里	0.24
28	扬州中央都会	0.25
29	海门紫郡	0.71
30	苏州首开金茂熙悦	0.34
31	苏州棠前如苑	0.11
32	苏州璀璨平江如苑	0.34
33	南京南岸潮鸣	0.15
34	沈阳首开国风润城	0.07
35	沈阳首开如院	0.24
36	沈阳首开国风尚城	0.42
37	太原首开国风上观	0.75
38	太原紫云府	0.80
39	成都鹭鸣北湖	5.38
40	成都首开天府琅樾	8.22
41	成都金茂府	0.25
42	成都首开云著	0.80
43	成都中环云樾名邸	7.68
44	温州香开万里	0.31
	京外其他项目	0.14
	京外合计	35.36
	总计	43.28

注：报告期末待结转面积，含未售部分。

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

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	8,791,522,541.20	19,401,406,649.42	-54.69%
营业成本	7,957,923,919.61	17,183,390,565.63	-53.69%
销售费用	391,282,099.67	491,532,496.75	-20.40%
管理费用	431,076,978.76	468,535,004.45	-7.99%
财务费用	1,613,812,379.61	1,492,168,762.66	8.15%
研发费用	4,507,236.10	5,427,863.73	-16.96%
经营活动产生的现金流量净额	-4,485,583,750.88	3,490,300,629.03	-228.52%
投资活动产生的现金流量净额	-1,167,521,922.19	-311,374,922.44	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,843,006,182.22	-800,858,555.20	不适用

营业收入变动原因说明：本期房屋集中交付项目体量小，房屋销售结算收入减少。

营业成本变动原因说明：本期房屋集中交付项目体量小，房屋销售结算成本减少。

销售费用变动原因说明：本期销售代理费较上期降低。

管理费用变动原因说明：控制管理费用，本期管理费用有所降低。

财务费用变动原因说明：公司通过归还高息债务降低融资成本等手段，实现公司利息支出总额有所降低；但受费用化利息支出增加和关联企业利息收入降低的影响，公司财务费用总体有所增加。

研发费用变动原因说明：产品标准化等研究支出略有降低。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期房屋销售回款减少、非并表项目资金收回降低；同时本期支付的地价款较上期减少。经营性现金流出幅度大于经营性现金流入，导致经营活动产生的现金流量净额为负。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期收回投资、处置子公司收到现金增加；对联合营企业投资、取得子公司支付的现金增加。投资性现金流出幅度大于投资性现金流入，导致投资活动产生的现金流量净额为负。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期子公司吸收少数股东投资增加、偿还债务增加，筹资性现金流出幅度大于筹资性现金流入，导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

2 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

(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 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	14,418,968,944.21	5.97%	22,949,074,483.32	9.06%	-37.17%	本期现金净流出
应收款项	934,679,319.49	0.39%	914,209,322.95	0.36%	2.24%	主要因本期项目安置型商品房交付形成应收款
存货	121,510,796,040.77	50.33%	126,040,639,091.48	49.77%	-3.59%	项目交付后，存货减少
合同资产	18,311,021.90	0.01%	6,458,021.90	0.00%	183.54%	子公司确认合同资产
投资性房地产	8,847,396,258.71	3.66%	8,840,337,624.64	3.49%	0.08%	主要因本期持有型物业竣备转入
长期股权投资	31,241,142,170.64	12.94%	28,592,811,343.00	11.29%	9.26%	主要因本期联合营企业增资
固定资产	2,520,966,373.97	1.04%	2,578,810,144.85	1.02%	-2.24%	主要因本期固定资产计提折旧
使用权资产	468,591,896.11	0.19%	511,182,369.19	0.20%	-8.33%	主要因本期使用权资产计提折旧
短期借款	10,000,000.00	0.00%	10,008,555.56	0.00%	-0.09%	本期支付计提的

						利息
合同负债	27,972,903,405.62	11.59%	30,142,575,824.28	11.90%	-7.20%	本期项目结转收入减少合同负债
长期借款	38,657,092,292.31	16.01%	47,016,420,037.11	18.57%	-17.78%	本期归还部分长期借款和重分类到一年内到期非流动负债
租赁负债	452,431,483.77	0.19%	436,665,809.57	0.17%	3.61%	本期摊销未确认融资费用形成
持有待售资产	--	--	109,331,429.70	0.04%	-100.00%	上年末持有待售本期完成交易
应交税费	518,805,521.00	0.21%	1,179,069,230.57	0.47%	-56.00%	本期支付税费形成
长期应付款	4,778,595,603.70	1.98%	3,660,850,493.20	1.45%	30.53%	主要因本期新增长期往来款
未分配利润	3,746,832,632.14	1.55%	5,804,642,400.14	2.29%	-35.45%	主要因本期经营亏损形成

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

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	
	账面价值	受限情况
货币资金	450,235,441.42	保证金及项目资本金等
存货	19,575,757,754.87	贷款抵押
应收账款	7,733,090.02	贷款抵押
固定资产	897,447,703.29	贷款抵押
长期股权投资	393,440,000.00	股权质押
投资性房地产	2,177,921,084.71	贷款抵押
合计	23,502,535,074.31	/

4. 其他说明

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

(四) 投资状况分析

1. 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）	404,694.79
投资额增减变动数（万元）	304,694.79
上年同期投资额（万元）	100,000.00
投资额增减幅度（%）	304.69%

2、被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	报告期内出资额（万元）	出资方式
顺恒远泰	房地产开发经营	2,283.73	货币出资
宁德融熙	房地产开发经营	670.00	货币出资
润和信通	房地产开发经营	29,000.00	货币出资
南京嘉泰筑茂	房地产开发经营	28,941.06	货币出资
常熟虞茂	房地产开发经营	343,800.00	货币出资
合计	--	404,694.79	--

(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	-156,049,259.28	--	--	--	--	--	2,336,377,649.24
其他	291,216,826.57	--	--	--	--	--	--	291,216,826.57
合计	2,783,643,735.09	-156,049,259.28	--	--	--	--	--	2,627,594,475.81

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
芜湖高和融德投资中心（有限合伙）	7,064,224.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,064,224.64
芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	462,443,018.67	-7,741,815.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	454,701,203.61
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	364,034,240.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	364,034,240.60
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	172,960,869.01	-1,719,281.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	171,241,587.15
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	336,550,343.02	6,484,131.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	343,034,474.70
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	267,236,261.09	-91,728,516.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	175,507,744.96
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(有限合伙)									
中信并购投资基金(深圳)合伙企业(有限合伙)	302,573,222.90	-60,141,087.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	242,432,135.67
金石成长股权投资(杭州)合伙企业(有限合伙)	179,564,728.59	-1,202,690.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	178,362,037.91
芜湖和美股权投资合伙企业(有限合伙)	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000,000.00
合计	2,492,426,908.52	-156,049,259.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,336,377,649.24

衍生品投资情况

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	主要产品或服务	持股比例	注册资本	资产总计	股东权益合计	净利润	营业收入	营业利润
城开集团	房地产开发	璞瑤公馆、璞瑤墅、国风华府、望宸府等项目	100%	300,000.00	3,565,507.06	1,107,514.55	-31,326.81	25,864.64	-29,900.51
首开中晟	房地产开发	中晟新城、中晟景苑等项目	100%	490,000.00	984,770.59	445,486.93	-5,998.06	1,656.93	-5,998.36
福州福泰	房地产开发	紫樾花园、香颂花园、花满庭、云洲郡等项目	100%	100,000.00	1,075,017.42	122,344.11	-11,317.20	55,398.12	-11,867.16
首开卓越盈泰	房地产开发	熙悦晴翠	40%	310,000.00	831,874.00	297,918.47	-3,025.74	95,242.21	-4,071.01
北京怡璟置业	房地产开发	端礼著	41%	209,000.00	795,962.23	201,156.01	-728.40	--	-969.23
北京志茂	房地产开发	望京樾	51%	200,000.00	1,051,458.64	197,392.42	1,326.35	--	1,764.12

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1、市场风险

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

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

2、资金风险

公司经营“造血”机能尚未得到根本恢复。由于销售回款不及预期，经营性资金有所承压，债务规模有待压减，债务结构有待优化。同时，存量资产占压资金，部分低效资产待盘活转化，融资资源需进一步培育和挖掘。

针对上述风险，公司将严格以收定支、加快存货去化、提升资产运营、积极培育创新业务，在此基础上，充分利用自身融资优势和金融支持政策，盘活存量资源，逐步压降融资规模，调整债务期限，优化融资结构，实现保安全、促发展目标。

3、经营风险

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

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

(二) 其他披露事项

√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。

第四节 公司治理**一、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	www.sse.com.cn	2024年2月3日	1、《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、《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	2024年3月19日	www.sse.com.cn	2024年3月20日	1、《关于广州穗江置业有限公司申请贷款的议案》2、《关于控股股东北京首都开发控股（集团）有

股东大会				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	www.sse.com.cn	2024 年 3 月 27 日	1、《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	www.sse.com.cn	2024 年 5 月 17 日	1、《公司 2023 年度财务决算报告》2、《公司 2023 年度董事会工作报告》3、《公司 2023 年度监事会工作报告》4、《公司 2023 年年度报告及摘要》5、《公司 2023 年度利润分配预案》6、《公司 2023 年度内部控制评价报告》7、《公司 2023 年度内部控制审计报告》8、《公司 2023 年度环境、社会和公司治理报告》9、《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、《关于公司预计 2024 年度日常关联交易的议案》11、《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》12、《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、《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、《公司独立董事管理办法》15、《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》
2024 年第四次临时股东大会	2024 年 5 月 28 日	www.sse.com.cn	2024 年 5 月 29 日	1、《关于选举董事的议案》（屠楚文）2、《关于选举独立董事的议案》（王艳茹）

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

二、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
李灏	董事	离任
孙茂竹	独立董事	离任
屠楚文	董事	选举
王艳茹	独立董事	选举
高士尧	董事会秘书	聘任
李捷	常务副总经理	聘任
王奥	总会计师	聘任
娄涛	副总经理	聘任
李岩	副总经理	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任人数：2 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 9.52%。

2024 年 2 月 26 日，公司董事会收到李灏先生的辞职报告，李灏先生因个人原因，申请辞去公司董事职务。

2024 年 2 月 29 日，经公司第十届董事会第十六次会议审议通过，聘任高士尧女士为公司董事会秘书。2024 年 5 月 18 日，高士尧女士取得上海证券交易所董事会秘书任职培训证明，正式履职。

2024 年 5 月 9 日，公司董事会收到孙茂竹先生的辞职报告，孙茂竹先生因任期将满六年，根据相关规定申请辞去公司独立董事及相关专门委员会委员职务。孙茂竹先生的辞职报告在 2024 年 5 月 28 日公司股东大会选举出新任独立董事后生效。

2024 年 5 月 28 日，公司 2024 年第四次临时股东大会选举屠楚文先生为公司第十届董事会董事、选举王艳茹女士为公司第十届董事会独立董事。

2024 年 6 月 14 日，经公司第十届董事会第二十二次会议审议通过，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，选举王艳茹女士为董事会提名、薪酬与考核委员会委员。

2024 年 7 月 11 日，经公司第十届董事会第二十四次会议审议通过，聘任李捷先生为公司常务副总经理、聘任王奥女士为公司总会计师、聘任娄涛先生为公司副总经理、聘任李岩先生为公司副总经理。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数(元)（含税）	-
每 10 股转增数（股）	-
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
-	

四、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) 相关股权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

五、公司董事、监事、高级管理人员履职情况

报告期内，面对行业销售持续下滑的严峻形势，公司董事会紧紧围绕“定战略、作决策、防风险”职能，积极发挥董事会引领作用，主动作为，沉着应对行业深度调整、市场信心下滑等不利局面，报告期内共召开董事会 10 次；战略与投资委员会会议 3 次；提名、薪酬与考核委员会会

议 3 次；审计委员会会议 5 次；独立董事专门会议 1 次；董事与经营单位专题沟通会 6 次，审议各类议题达百余项。各位董事按时参加会议，认真听取各项汇报，严格履职尽责，对公司销售、财务、内控等各方面议题提出了意见，保证了公司的合规运行。

报告期内，公司外部董事深入项目一线，实地调研了公司无锡、苏州、南京区域的开发项目，对区域市场状况、计划执行、利润实现、成本管控、后续资源获取等提出具体意见和建议，现场进行指导。

报告期内，公司着力完善董事会建设，提升公司治理水平，建立健全公司相关管理制度。在董事会领导下，公司加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，促进资本市场双向沟通，及时、准确做好信息披露工作。

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(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。

报告期内，公司继续落实全年科技计划和建立健全双碳管理工作体系，取得绿建认证 26 万平方米。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、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

报告期，公司继续做好巩固拓展脱贫攻坚成果、助力乡村振兴工作，派驻帮扶工作小组、履行第一书记职责。各单位大力弘扬脱贫攻坚精神，本着真心实意为民办事、实实在在为民解忧的理念，将巩固脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

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、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、半年报审计情况□适用 不适用**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**□适用 不适用**六、破产重整相关事项**□适用 不适用**七、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、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
2024年5月25日披露《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临2024-047），公司子公司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，请求判令金科集团苏州房地产开发有限公司向苏州平泰偿还借款本金及滞纳金等。	http://www.sse.com.cn/

(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**八、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**九、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、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1,408.46万元。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)	报告期实际发生额(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	407.74
出售商品、提供劳务	首开集团及下属公司	1000.00	71.09
向关联人出租房产	首开集团及下属公司	800.00	50.42
	首开文投	200.00	77.82
	小计	1,000.00	128.24
向关联人承租房产	首开集团及下属公司	6,500.00	801.39
合计		16,000.00	1,408.46

(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 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 0 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。报告期, 公司实际支付 0 万元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

2024年3月2日公司披露《首开股份关于向控股股东申请借款的关联交易公告》(公告编号:临2024-014),公司控股股东首开集团向公司提供的15亿元借款将于2024年4月到期,双方协商拟续期1年,续期期间年利率为不超过4.5%;公司对借款无需提供任何抵押及担保。报告期内,该借款已续期。

2024年4月20日公司披露了《首开股份关于向控股股东申请借款的关联交易公告》(公告编号:临2024-033),公司控股股东首开集团向公司提供6亿元借款,期限不超过3年,年利率不超过5.5%,公司对借款无需提供抵押及担保。报告期内,公司已收到该款项。

2024年7月25日公司披露《首开股份关于提供财务资助的公告》(公告编号:临2024-056),公司(含控股子公司)向合联营项目公司提供股东借款、控股项目公司向除公司(含控股子公司)以外的其他股东调拨盈余资金。报告期内,相关款项根据各公司项目情况进行拨付,均未超过公司核准的额度。

上述相关金额报告期实际发行额,详见《临时公告未披露的事项》。

3、临时公告未披露的事项 适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金
		发生额	发生额
首开集团	控股股东	97,545,555.54	600,000,000.00
苏州首龙	联营公司	7,694,987.93	548,800,000.00
中海盈璟	联营公司	--	357,000,000.00
润和信通	合营公司	--	250,000,000.00
绿城浙兴	联营公司	--	157,500,000.00
金开连泰	联营公司	--	148,500,000.00
台州环茂	联营公司	--	90,000,000.00
台州兆汇	联营公司	--	64,650,000.00
无锡润泰	联营公司	--	49,500,000.00
万龙华开	联营公司	--	42,000,000.00
金良兴业	联营公司	--	40,000,000.00
祥之源	联营公司	--	37,000,000.00
和信仁泰	联营公司	--	33,000,000.00
苏州隆泰	联营公司	--	29,400,000.00
武汉明泰	联营公司	--	20,000,000.00
滨湖恒兴	联营公司	--	19,500,000.00
中开盈泰	联营公司	--	18,000,000.00
武汉首茂城	联营公司	--	17,000,000.00
北京骏泰	联营公司	--	16,712,261.92
怡城置业	联营公司	677,500.00	15,000,000.00
永安佑泰	联营公司	--	9,171,243.25
金旭开泰	联营公司	--	6,000,000.00
腾泰亿远	联营公司	--	3,750,000.00

昌信硕泰	联营公司	--	1,600,000.00
厦门沧珩	联营公司	259,700,000.00	--
碧和信泰	联营公司	59,500,000.00	--
腾泰亿远	联营公司	35,250,000.00	--
城志置业	联营公司	34,300,000.00	--
首开龙湖盈泰	联营公司	17,000,000.00	--
和信金泰	联营公司	16,000,000.00	--
金谷创信	联营公司	13,728,000.00	--
和信兴泰	联营公司	11,000,000.00	--
祥鼎置业	联营公司	10,125,000.00	--
厚泰房地产	联营公司	5,393,604.00	--
广州君梁	联营公司	4,000,000.00	--
合计		571,914,647.47	2,574,083,505.17
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, 向公司提供了借款; 同时公司也向首开集团支付了利息。 2) 在房地产项目开发前期, 各方股东按持股比例向合作项目公司提供股东借款, 在项目开发后期, 为提高资金使用效率, 合作项目公司按持股比例向各方股东临时调拨盈余资金, 为房地产行业经营惯例。各方根据约定支付利息。		
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	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。合作项目公司按持股比例向各方股东临时调拨盈余资金, 提高资金使用效率。		

(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) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

√适用 □不适用

向合营企业收取利息情况

关联方	本期收取资金占用费(元)
天津海景	24,923,888.88
卓开旭泰	11,818,386.50
房地钧洋	8,502,417.54
首城置业	7,373,567.22
友泰房地产	7,124,446.40
北京骏泰	6,884,536.44
远和置业	5,391,054.86
北京怡畅	4,051,805.34
昌信硕泰	2,694,059.12
北京祥鼎	2,203,758.34
南京嘉泰筑茂	1,732,028.71
首开美驰	1,702,003.00
台州兆裕	555,301.39

寸草养老	174,994.08
合计	85,132,247.82

向关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额(元)
首开集团	99,045,555.54
杭州开茂	5,394,277.78
金旭开泰	2,708,187.52
怡城置业	422,500.00
绿城浙兴	318,524.44
合计	107,889,045.28

截至期末本公司为祐泰通达提供委托贷款 35,000 万元。

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(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

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。

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保类型	担保物 (如有)	担保是否 已经履行 完毕	担保 是否 逾期	担保逾期 金额	反担 保情 况	是否为 关联方 担保	关联 关系
城开集团	全资子公司	寸草养老	15,000,000.00	2023-12-22	2023-12-22	2024-12-21	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	金谷创信	101,145,000.00	2021-5-13	2021-5-13	2026-5-9	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	金谷创信	101,145,000.00	2021-5-10	2021-5-10	2026-5-9	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	台州兆裕	301,297,500.00	2022-1-5	2022-1-5	2024-12-27	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	和信金泰	998,500,000.00	2022-12-18	2022-12-18	2055-9-15	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰	140,250,000.00	2020-12-23	2020-12-23	2025-12-23	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	润和信通	622,000,000.00	2022-6-29	2022-6-29	2024-11-7	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
首开股份	公司本部	润和信通	250,000,000.00	2024-6-28	2024-6-28	2024-9-20	一般保证	无	否	否	0	--	是	参股公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											250,000,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											2,529,337,500.00			
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											4,585,340,800.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											22,423,104,400.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											24,952,441,900.00			
担保总额占公司净资产的比例（%）											125.81%			
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）											7,934,430,800.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											15,035,564,652.47			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											22,969,995,452.47			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											--			
担保情况说明											--			

3 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况**(一) 股东总数：**

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,739
截至报告期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
鲜于运科	110,867,298	122,387,198	4.74	0	无	0	境内自然人
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

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
鲜于运科	122,387,198	人民币普通股	122,387,198
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
前十名股东中回购专户情况说明	-		

上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	-
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，首开集团持有天鸿集团 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—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十名股东
 适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况
 适用 不适用

其它情况说明
 适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明
 适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

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	2024年8月31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	2025-2-21	2026-2-21	14.00	3.80	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券、华泰联合证券、中信证券	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	2025-4-21	2027-4-21	23.20	3.59	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司、华联合泰证券	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(第二期)	22首股02	185769.SH	2022-5-11	2022-5-13	2025-5-13	2027-5-13	20.00	3.46	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司、华联合泰证券	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	22首股03	185910.SH	2022-6-13	2022-6-15	2025-6-15	2027-6-15	16.80	3.40	按年付息,最后一期利息随本	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、	否

发行公司债券(第三期)									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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	22首股04	137728.SH	2022-9-2	2022-9-5	2025-9-5	2027-9-5	22.00	3.70	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券、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非公开发行2020年公司债券(第三期)	20首股03	167845.SH	2020-9-28	2020-9-29	-	2025-9-29	19.05	4.20	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	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	8.00	3.90	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券、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)(品种一)	23首股01	138929.SH	2023-2-17	2023-2-21	2026-2-21	2028-2-21	25.00	5.00	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券、华泰联合证券、中信证券	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(第二期)(品种一)	23首股03	115062.SH	2023-3-13	2023-3-15	2026-3-15	2028-3-15	11.00	4.10	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	招商证券、华泰联合证券、中信证券	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面向专业投资者公开发行2021年公司债券(第一期)	21首股01	188587.SH	2021-8-16	2021-8-18	-	2026-8-18	34.20	2.90	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	华泰联合证券、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

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

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。

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及回售部分本金，并正在对剩余部分进行转售。

其他条款正常执行、或未被触发。

3. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4. 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) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
北京首都开发股份有限公司2024年度第五期中期票据(品种二)	24首开MTN005B	102400874.IB	2024-07-19	2024-07-22	2029-07-22	15.00	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	24首开	102400873.IB	2024-07-19	2024-07-22	2029-07-22	5.00	2.74	按年付息，	银行间	全国银行	协商交	否

份有限公司 2024 年度第五期中期票据(品种一)	MTN005A								最后一期利息随本金一起兑付	债券市场	间债券市场机构投资者	易、报价交易、订单交易	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 首开 MTN004	102481576. IB	2024-04-16	2024-04-17	2029-04-17	10.00	3.47	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 首开 MTN003	102481149. IB	2024-03-21	2024-03-25	2029-03-25	26.00	3.50	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 首开 MTN002	102480314. IB	2024-01-24	2024-01-26	2029-01-26	20.00	3.35	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 首开 MTN001	102480110. IB	2024-01-10	2024-01-12	2029-01-12	20.00	3.57	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第八期中期票据	23 首开 MTN008	102383354. IB	2023-12-13	2023-12-15	2028-12-15	15.00	3.90	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第七期中期票据	23 首开 MTN007	102382665. IB	2023-10-09	2023-10-11	2026-10-11	12.00	3.80	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2023 年度第六期中期票据	23 首开 MTN006	102381290. IB	2023-05-31	2023-06-02	2028-06-02	14.00	3.59	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	

北京首都开发股份有限公司 2023年度第五期中期票据	23 首开 MTN005	102381025. IB	2023-04-20	2023-04-24	2028-04-24	12.00	3.60	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2023年度第四期中期票据	23 首开 MTN004	102380833. IB	2023-04-10	2023-04-12	2028-04-12	15.00	3.74	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2023年度第三期中期票据	23 首开 MTN003	102380729. IB	2023-03-27	2023-03-29	2028-03-29	15.00	3.93	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2023年度第二期中期票据	23 首开 MTN002	102380461. IB	2023-03-08	2023-03-10	2026-03-10	20.00	4.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2023年度第一期中期票据	23 首开 MTN001	102380141. IB	2023-01-30	2023-01-31	2026-01-31	21.00	5.40	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2022年度第七期中期票据	22 首开 MTN007	102282721. IB	2022-12-14	2022-12-16	2025-12-16	10.00	5.00	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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	22 首开 MTN005	102282128. IB	2022-09-20	2022-09-22	2027-09-22	12.80	3.76	按年付息，最后一期利息随本金一	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投	协商交易、报价交易、订	否

票据								起兑付		资者	单交易	
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第一期资产支持票据次级	22 首开 ABN001 次	082280713. IB	2022-08-04	2022-08-08	2040-06-26	0.01	-	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 年度第一期资产支持票据优先级	22 首开 ABN001 优先	082280712. IB	2022-08-04	2022-08-08	2040-06-26	24.50	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 年度第二期定向债务融资工具	22 首开 PPN002	032280616. IB	2022-07-05	2022-07-07	2027-07-07	10.00	3.63	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	22 首开 PPN001	032280522. IB	2022-06-06	2022-06-08	2027-06-08	7.50	3.68	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资者和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 首开 MTN004	102280612. IB	2022-03-23	2022-03-25	2027-03-25	17.20	3.85	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 首开 MTN003	102280524. IB	2022-03-14	2022-03-16	2027-03-16	15.00	3.78	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 首开 MTN002	102280423. IB	2022-03-02	2022-03-04	2027-03-04	25.50	3.56	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否

北京首都开发股份有限公司 2022年度第一期中期票据	22 首开 MTN001	102280266. IB	2022-02-14	2022-02-16	2027-02-16	10.00	3.39	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021年度第五期中期票据	21 首开 MTN005	102103087. IB	2021-11-23	2021-11-25	2026-11-25	27.00	3.65	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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年度第四期中期票据	21 首开 MTN004	102101963. IB	2021-09-23	2021-09-27	2026-09-27	11.50	3.64	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	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年度第三期中期票据	21 首开 MTN003	102101496. IB	2021-08-09	2021-08-11	2026-08-11	-	3.44	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司 2021年度第三期定向债务融资工具	21 首开 PPN003	032100658. IB	2021-06-16	2021-06-18	2026-06-18	32.00	3.80	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资者	协商交易、报价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

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 2 日至 2024 年 1 月 8 日进行回售，投资者回售规模 13 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 MTN001 于 2024 年 2 月 26 日至 2024 年 3 月 1 日进行回售，投资者回售规模 22.6 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

21 首开 PPN002 于 2024 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 18 日进行回售，投资者回售规模 9.7 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金；剩余部分 0.3 亿元经持有人会议同意，于 2024 年 4 月 26 日提前兑付。

21 首开 MTN002 于 2024 年 4 月 8 日至 2024 年 4 月 12 日进行回售，投资者回售规模 5.4 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 5 月 21 日至 2024 年 5 月 27 日进行回售，公司决定将票面利率下调至 3.80%。投资者回售规模 7.01 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

21 首开 MTN003 于 2024 年 7 月 22 日至 2024 年 7 月 26 日进行回售，投资者回售规模 16.8 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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 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

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(三) 公司债券募集资金情况

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

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

(四) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(五) 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

(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

注：公司不涉及非经营性往来占款和资金拆借及相关回款安排事项。

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 801.28 亿元，报告期内有息债务余额同比变动下降 2.7%。

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	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	--	--	608.74	608.74	75.97%
银行贷款	--	--	59.37	59.37	7.41%
非银行金融机构贷款	--	--	61.50	61.50	7.68%
其他有息债务	--	18.00	53.67	71.67	8.94%
合计	--	18.00	783.28	801.28	—

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 415.49 亿元，且共有 38.5 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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 1,153.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动下降 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	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	--	--	608.74	608.74	52.78%
银行贷款	--	11.35	327.50	338.85	29.38%
非银行金融机构贷款	--	--	134.00	134.00	11.62%
其他有息债务	--	18.00	53.67	71.67	6.21%
合计	--	29.35	1,123.91	1,153.26	—

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 415.49 亿元，且共有 38.5 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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 2024 年 9 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：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	10,000,000.00	10,008,555.56	-0.09%	--
应付账款	9,012,886,380.01	10,895,369,510.45	-17.28%	--
预收款项	64,483,826.00	69,219,252.44	-6.84%	--
合同负债	27,972,903,405.62	30,142,575,824.28	-7.20%	--
应付职工薪酬	30,032,395.44	45,871,266.59	-34.53%	本期支付薪酬形成
应交税费	518,805,521.00	1,179,069,230.57	-56.00%	本期支付税费形成
其他应付款	17,916,206,210.74	21,649,505,435.45	-17.24%	--
应付股利	2,544,000.00	2,544,000.00	0.00%	--
持有待售负债	--	7,289,440.09	-100.00%	上年末持有待售本期完成交易
一年内到期的非流动负债	12,081,068,849.88	15,078,954,721.43	-19.88%	--
其他流动负债	6,034,847,314.19	7,269,872,328.73	-16.99%	--
流动负债合计	73,659,648,635.18	86,347,735,565.59	-14.69%	--
长期借款	38,657,092,292.31	47,016,420,037.11	-17.78%	--
应付债券	63,341,332,450.80	55,698,632,409.00	13.72%	--
租赁负债	452,431,483.77	436,665,809.57	3.61%	--
长期应付款	4,778,595,603.70	3,660,850,493.20	30.53%	本期新增长期往来款
长期应付职工薪酬	33,140.51	33,140.51	0.00%	--
递延收益	68,296,631.48	68,521,981.46	-0.33%	--
递延所得税负债	178,871,806.95	142,811,735.07	25.25%	--
非流动负债合计	107,476,653,409.52	107,023,935,605.92	0.42%	--
负债合计	181,136,302,044.70	193,371,671,171.51	-6.33%	--

(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

(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

(七) 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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	2.59	2.37	9.28%	本期流动负债降低幅度小于流动资产降低幅度
速动比率	0.94	0.91	3.30%	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 (%)	75.03%	76.36%	-1.74%	本期负债规模降低幅度大于资产总额降低幅度
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-2,174,756,407.45	-1,918,999,247.32	不适用	本期利润总额降低
EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	-73.68%	本期息税前利润降低
利息保障倍数	-0.06	0.15	-139.61%	本期利润总额降低
现金利息保障倍数	-1.82	1.20	-251.73%	本期经营活动产生的净流出
EBITDA 利息保障倍数	0.06	0.22	-70.45%	本期利润总额降低
贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	--
利息偿付率 (%)	100%	100%	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

二、财务报表

合并资产负债表

2024年6月30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6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		14,418,968,944.21	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		1,500,000.00	5,278,840.79
应收账款		934,679,319.49	914,209,322.95
应收款项融资		--	--
预付款项		425,269,524.09	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		48,575,472,914.58	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		121,510,796,040.77	126,040,639,091.48
其中：数据资源		--	--
合同资产		18,311,021.90	6,458,021.90
持有待售资产		--	109,331,429.70
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		4,998,049,931.06	5,028,397,260.60
流动资产合计		190,883,047,696.10	205,054,659,903.35
非流动资产：			
发放贷款和垫款		--	--
债权投资		--	--
其他债权投资		--	--
长期应收款		1,842,120,829.00	1,859,120,829.00
长期股权投资		31,241,142,170.64	28,592,811,343.00
其他权益工具投资		--	--
其他非流动金融资产		2,627,594,475.81	2,783,643,735.09
投资性房地产		8,847,396,258.71	8,840,337,624.64
固定资产		2,520,966,373.97	2,578,810,144.85
在建工程		--	--
生产性生物资产		--	--

油气资产		--	--
使用权资产		468,591,896.11	511,182,369.19
无形资产		13,780,052.34	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		351,250,250.32	383,871,877.22
递延所得税资产		2,380,670,428.04	2,404,748,732.39
其他非流动资产		212,375,974.05	184,651,396.14
非流动资产合计		50,524,509,378.80	48,172,440,200.09
资产总计		241,407,557,074.90	253,227,100,103.44
流动负债：			
短期借款		10,000,000.00	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		18,414,732.30	--
应付账款		9,012,886,380.01	10,895,369,510.45
预收款项		64,483,826.00	69,219,252.44
合同负债		27,972,903,405.62	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		30,032,395.44	45,871,266.59
应交税费		518,805,521.00	1,179,069,230.57
其他应付款		17,916,206,210.74	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		--	7,289,440.09
一年内到期的非流动负债		12,081,068,849.88	15,078,954,721.43
其他流动负债		6,034,847,314.19	7,269,872,328.73
流动负债合计		73,659,648,635.18	86,347,735,565.59
非流动负债：			
保险合同准备金		--	--
长期借款		38,657,092,292.31	47,016,420,037.11
应付债券		63,341,332,450.80	55,698,632,409.00
其中：优先股		--	--
永续债		--	--
租赁负债		452,431,483.77	436,665,809.57
长期应付款		4,778,595,603.70	3,660,850,493.20
长期应付职工薪酬		33,140.51	33,140.51
预计负债		--	--
递延收益		68,296,631.48	68,521,981.46

递延所得税负债		178,871,806.95	142,811,735.07
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		107,476,653,409.52	107,023,935,605.92
负债合计		181,136,302,044.70	193,371,671,171.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：优先股		--	--
永续债		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		7,811,829,301.18	7,647,615,250.34
减：库存股		--	--
其他综合收益		781,273.32	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		3,746,832,632.14	5,804,642,400.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		19,833,754,495.06	21,726,956,187.33
少数股东权益		40,437,500,535.14	38,128,472,744.60
所有者权益（或股东权益）合计		60,271,255,030.20	59,855,428,931.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		241,407,557,074.90	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6月30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6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,178,653,928.13	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		140,099,687.85	100,633,598.25
应收款项融资		--	--
预付款项		1,497,769.25	210,799,716.15
其他应收款		70,051,673,970.67	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		1,217,423,606.24	1,228,854,689.95
其中：数据资源		--	--
合同资产		--	--
持有待售资产		--	10,000,000.00
一年内到期的非流动资产		--	--

其他流动资产		378,805,286.88	368,872,448.21
流动资产合计		74,968,154,249.02	78,081,935,911.14
非流动资产：			
债权投资		--	--
其他债权投资		--	--
长期应收款		1,842,120,829.00	2,558,820,995.17
长期股权投资		75,441,958,224.14	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		3,177,509,524.23	3,231,503,169.81
固定资产		4,561,701.31	4,881,636.09
在建工程		--	--
生产性生物资产		--	--
油气资产		--	--
使用权资产		5,377,148.03	6,965,258.73
无形资产		634,674.02	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	202,800.00
递延所得税资产		--	--
其他非流动资产		11,742,881.72	11,967,984.90
非流动资产合计		80,485,607,782.45	82,204,324,518.60
资产总计		155,453,762,031.47	160,286,260,429.74
流动负债：			
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		122,743,437.19	550,320,647.65
预收款项		3,346,458.22	2,414,064.40
合同负债		148,151,927.36	139,202,283.78
应付职工薪酬		3,197,340.48	4,007,988.38
应交税费		24,822,633.56	41,073,353.19
其他应付款		53,327,720,261.36	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		3,349,903,383.43	11,456,579,245.27
其他流动负债		43,837,871.79	41,698,148.85
流动负债合计		57,023,723,313.39	66,854,257,297.42
非流动负债：			
长期借款		12,086,776,879.19	14,753,154,873.57
应付债券		63,341,332,450.80	55,698,632,409.00
其中：优先股		--	--
永续债		--	--
租赁负债		3,517,632.32	3,517,632.32

长期应付款		2,900,000,000.00	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		78,331,626,962.31	72,755,304,914.89
负债合计		135,355,350,275.70	139,609,562,212.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：优先股		--	--
永续债		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		9,975,627,910.25	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		2,397,626,273.72	3,060,934,178.95
所有者权益（或股东权益）合计		20,098,411,755.77	20,676,698,217.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		155,453,762,031.47	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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、营业总收入		8,791,522,541.20	19,401,406,649.42
其中：营业收入		8,791,522,541.20	19,401,406,649.42
利息收入		--	--
已赚保费		--	--
手续费及佣金收入		--	--
二、营业总成本		10,651,892,178.02	19,973,825,589.84
其中：营业成本		7,957,923,919.61	17,183,390,565.63
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		253,289,564.27	332,770,896.62
销售费用		391,282,099.67	491,532,496.75

管理费用		431,076,978.76	468,535,004.45
研发费用		4,507,236.10	5,427,863.73
财务费用		1,613,812,379.61	1,492,168,762.66
其中：利息费用		1,874,684,237.86	1,816,882,850.24
利息收入		276,758,773.15	348,632,221.81
加：其他收益		13,566,292.89	1,720,381.07
投资收益（损失以“-”号填列）		220,274,355.98	-73,254,102.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,696,112.98	-173,079,883.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		--	--
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）		-156,049,259.28	-500,763,463.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-223,715,904.32	-249,771,449.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）		--	--
资产处置收益（损失以“-”号填列）		38,383.83	131,659.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,006,255,767.72	-1,394,355,916.19
加：营业外收入		8,685,828.26	10,033,002.83
减：营业外支出		19,763,549.59	7,369,757.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,017,333,489.05	-1,391,692,671.10
减：所得税费用		156,610,607.47	142,867,861.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,173,944,096.52	-1,534,560,532.99
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,173,944,096.52	-1,534,560,532.99
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）		-1,947,837,296.79	-1,906,166,611.13
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-226,106,799.73	371,606,078.14
六、其他综合收益的税后净额		394,024.89	1,731,107.69
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		394,024.89	1,731,107.69
1. 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		--	--
2. 将重分类进损益的其他综合收益		394,024.89	1,731,107.69
（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		394,024.89	1,731,107.69

(7) 其他		--	--
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		--	--
七、综合收益总额		-2,173,550,071.63	-1,532,829,425.30
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,947,443,271.90	-1,904,435,503.44
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-226,106,799.73	371,606,078.14
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.7975	-0.7619
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.7975	-0.7619

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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、营业收入		85,703,597.84	136,024,753.51
减：营业成本		68,093,289.35	96,888,222.57
税金及附加		4,306,984.04	12,356,420.88
销售费用		2,457,824.74	8,155,497.27
管理费用		116,866,439.19	131,379,122.23
研发费用		3,102,236.11	5,282,647.96
财务费用		1,098,812,367.18	1,023,744,406.58
其中：利息费用		1,766,898,129.11	1,978,476,717.00
利息收入		676,879,834.58	971,251,712.10
加：其他收益		90,637.52	66,568.95
投资收益（损失以“-”号填列）		882,813,059.07	498,189,547.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		103,494,856.39	-119,765,677.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		--	--
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-228,340,691.43	-257,780,029.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）		--	--
资产处置收益（损失以“-”号填列）		--	--
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-553,372,537.61	-901,305,477.28
加：营业外收入		37,139.04	75,251.67
减：营业外支出		35.45	2,775.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-553,335,434.02	-901,233,001.08
减：所得税费用		--	--
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-553,335,434.02	-901,233,001.08
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-553,335,434.02	-901,233,001.08
(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		-553,335,434.02	-901,233,001.08
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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,264,330,012.89	17,792,979,899.71
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		207,699,610.55	99,857,442.64
收到其他与经营活动有关的现金		5,864,775,303.12	6,228,882,822.63
经营活动现金流入小计		13,336,804,926.56	24,121,720,164.98
购买商品、接受劳务支付的现金		6,039,956,699.21	9,255,076,062.99
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		450,696,777.87	450,474,170.30
支付的各项税费		2,524,815,402.54	2,199,688,939.21
支付其他与经营活动有关的现金		8,806,919,797.82	8,726,180,363.45
经营活动现金流出小计		17,822,388,677.44	20,631,419,535.95
经营活动产生的现金流量净额		-4,485,583,750.88	3,490,300,629.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		123,287,930.18	3,435,793.90
取得投资收益收到的现金		9,050,981.90	99,825,780.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		65,639.61	113,530.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		211,575,254.73	--
收到其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流入小计		343,979,806.42	103,375,104.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		106,574,703.73	62,750,027.16
投资支付的现金		559,410,599.00	352,000,000.00
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		785,895,188.09	--
支付其他与投资活动有关的现金		59,621,237.79	--
投资活动现金流出小计		1,511,501,728.61	414,750,027.16
投资活动产生的现金流量净额		-1,167,521,922.19	-311,374,922.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,064,401,537.64	2,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,064,401,537.64	--
取得借款收到的现金		20,090,053,798.94	24,727,678,372.45
收到其他与筹资活动有关的现金		76,181,087.44	16,765,000.00
筹资活动现金流入小计		24,230,636,424.02	26,744,443,372.45
偿还债务支付的现金		23,270,607,200.35	21,045,718,373.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,774,698,865.52	3,363,523,310.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		49,466,011.03	58,185,855.23
支付其他与筹资活动有关的现金		28,336,540.37	3,136,060,243.72
筹资活动现金流出小计		26,073,642,606.24	27,545,301,927.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,843,006,182.22	-800,858,555.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		398,381.22	1,795,521.76
五、现金及现金等价物净增加额		-7,495,713,474.07	2,379,862,673.15
加：期初现金及现金等价物余额		21,464,446,976.86	20,186,632,541.60
六、期末现金及现金等价物余额		13,968,733,502.79	22,566,495,214.75

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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		61,499,248.69	156,557,048.47
收到的税费返还		--	--
收到其他与经营活动有关的现金		23,238,615,159.78	27,424,385,069.13
经营活动现金流入小计		23,300,114,408.47	27,580,942,117.60
购买商品、接受劳务支付的现金		407,957,643.96	2,466,379,424.39
支付给职工及为职工支付的现金		96,679,440.48	102,246,268.36
支付的各项税费		28,005,189.76	61,979,641.38
支付其他与经营活动有关的现金		21,007,212,521.98	24,541,614,658.86
经营活动现金流出小计		21,539,854,796.18	27,172,219,992.99
经营活动产生的现金流量净额		1,760,259,612.29	408,722,124.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		350,517,569.66	2,000,000.00
取得投资收益收到的现金		38,868,867.28	30,788,002.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		--	100.00
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		389,386,436.94	32,788,102.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,008,555.70	21,958,307.02
投资支付的现金		1,388,226,407.35	1,352,000,000.00
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		1,417,234,963.05	1,373,958,307.02
投资活动产生的现金流量净额		-1,027,848,526.11	-1,341,170,204.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		--	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金		11,788,720,000.00	19,207,404,607.92
收到其他与筹资活动有关的现金		76,181,087.44	15,000.00
筹资活动现金流入小计		11,864,901,087.44	21,207,419,607.92
偿还债务支付的现金		14,678,034,702.03	14,488,860,001.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,968,524,971.94	2,442,971,500.13
支付其他与筹资活动有关的现金		6,927,906.19	3,065,883,190.27
筹资活动现金流出小计		16,653,487,580.16	19,997,714,691.90
筹资活动产生的现金流量净额		-4,788,586,492.72	1,209,704,916.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		--	--
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		7,195,045,690.10	6,085,670,157.15
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,138,870,283.56	6,362,926,993.32

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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	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	
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	0.00	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）	--	--	--	--	164,214,050.84	--	394,024.89	--	--	--	-2,057,809,768.00	--	-1,893,201,692.27	2,309,027,790.54	415,826,098.27	
（一）综合收益总额	--	--	--	--	--	--	394,024.89	--	--	--	-1,947,837,296.79	--	-1,947,443,271.90	-226,106,799.73	-2,173,550,071.63	
（二）所有者投入和减少资本	--	--	--	--	164,214,050.84	--	--	--	--	--	--	--	164,214,050.84	3,178,438,338.16	3,342,652,389.00	
1. 所有者投入的普通股	--	--	--	--	164,214,050.84	--	--	--	--	--	--	--	164,214,050.84	3,178,438,338.16	3,342,652,389.00	
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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(三) 利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-109,972,471.21	--	-109,972,471.21	-643,303,747.89	-753,276,219.10		
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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-643,303,747.89	-643,303,747.89		
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-109,972,471.21	--	-109,972,471.21	--	-109,972,471.21		
(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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2024 年半年度报告

2. 本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六) 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期末余额	2,579,565,242.00	--	3,760,000,000.00	--	7,811,829,301.18	--	781,273.32	--	1,934,746,046.42	--	3,746,832,632.14	--	19,833,754,495.06	40,437,500,535.14	60,271,255,030.20

项目	2023 年半年度														
	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、上年期末余额	2,579,565,242.00	--	3,000,000,000.00	--	7,645,920,122.02	--	1,253,597.66	--	1,934,746,046.42	--	12,652,457,391.95	--	27,813,942,400.05	39,217,908,487.36	67,031,850,887.41
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)	--	--	-1,000,000,000.00	-	-48,230,688.50	--	--	--	--	--	-2,306,598,773.68	--	-3,354,829,462.18	-897,195,777.09	-4,252,025,239.27
(一) 综合收益总额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-1,906,166,611.13	--	-1,906,166,611.13	371,606,078.14	-1,534,560,532.99
(二) 所有者投入和减少资本	--	--	-1,000,000,000.00	--	-48,230,688.50	--	--	--	--	--	--	--	-1,048,230,688.50	--	-1,048,230,688.50
1. 所有者投入的普通股	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 其他权益工具持有者投入	--	--	-1,000,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-1,000,000,000.00	--	-1,000,000,000.00

资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. 其他	--	--	--	--	-48,230,688.50	--	--	--	--	--	--	-48,230,688.50	--	--	-48,230,688.50	--	-48,230,688.50
(三) 利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-400,432,162.55	--	-400,432,162.55	-1,268,801,855.23	-1,669,234,017.78	--	--
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 提取一般风险准备	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-257,956,524.20	--	-257,956,524.20	-1,268,801,855.23	-1,526,758,379.43	--	--
4. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-142,475,638.35	--	-142,475,638.35	--	-142,475,638.35	--	-142,475,638.35
(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	-	2,000,000,000.00	-	7,597,689,433.52	-	1,253,597.66	-	1,934,746,046.42	--	10,345,858,618.27	--	24,459,112,937.87	38,320,712,710.27	62,779,825,648.14

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度										
	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
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)	--	--	--	--	85,021,443.57	--	--	--	-	-663,307,905.23	-578,286,461.66
(一) 综合收益总额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-553,335,434.02	-553,335,434.02
(二) 所有者投入和减少资本	--	--	--	--	85,021,443.57	--	--	--	--	--	85,021,443.57
1. 所有者投入的普通股	--	--	--	--	85,021,443.57	--	--	--	--	--	85,021,443.57
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	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(三) 利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-109,972,471.21	-109,972,471.21
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 对所有者(或股东)的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. 其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-109,972,471.21	-109,972,471.21
(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	--	9,975,627,910.25	--	--	--	1,385,592,329.80	2,397,626,273.72	20,098,411,755.77	

项目	2023 年半年度										
	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、上年期末余额	2,579,565,242.00	--	3,000,000,000.00	--	9,890,606,466.68	--	--	--	1,385,592,329.80	5,469,146,047.58	22,324,910,086.06
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)	--	--	-1,000,000,000.00	--	--	--	--	--	--	-1,301,665,163.63	-2,301,665,163.63
(一) 综合收益总额	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-901,233,001.08	-901,233,001.08

(二)所有者投入和减少资本	--	--	-1,000,000,000.00	-		-	--	--	--	--	--	-1,000,000,000.00
1.所有者投入的普通股	--	--	--	--		--	--	--	--	--	--	--
2.其他权益工具持有者投入资本	--	--	-1,000,000,000.00	--		--	--	--	--	--	--	-1,000,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--		--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--		--	--	--	--	--	--	--
(三)利润分配	--	--	--	--		--	--	--	--	--	-400,432,162.55	-400,432,162.55
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	--	--	--	--		--	--	--	--	--	-142,475,638.35	-142,475,638.35
(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	--	2,000,000,000.00	--	9,890,606,466.68	--	--	--	--	1,385,592,329.80	4,167,480,883.95	20,023,244,922.43

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），曾用名北京天鸿宝业房地产股份有限公司，1993 年成立，2001 年在上海交易所挂牌上市。

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

公司统一社会信用代码：91110000101309074C。注册资本：人民币 257,956.52 万元。注册地址：北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B。法定代表人：李岩。

本公司及子公司所属行业为房地产行业，主要业务为房地产开发及持有物业经营。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第二十七次会议于 2024 年 8 月 28 日批准。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本公司对自 2024 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注五、21、附注五、26、附注五、34。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2024 年 1-6 月份的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积(股本溢价/资本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

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

(5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的**合同现金流量特征**进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时，所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、41。

(5) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

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

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款、合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收账款

应收账款组合1：关联方组合

应收账款组合 2: 信用风险组合

B、合同资产

合同资产组合 1: 房地产销售

合同资产组合 2: 项目管理

合同资产组合 3: 物业服务

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1: 应收押金、保证金及备用金

其他应收款组合 2: 应收关联公司款项

其他应收款组合 3: 应收少数股东款项

其他应收款组合 4: 其他信用风险组合

对于划分为组合的应收账款、合同资产、其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 1 年，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12. 应收票据

适用 不适用

13. 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

见附注五、11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

见附注五、11

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

见附注五、11

14. 应收款项融资

适用 不适用

15. 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

见附注五、11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

见附注五、11

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

见附注五、11

16. 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17. 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

详见附注五、11

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见附注五、11

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法√适用 不适用

详见附注五、11

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准√适用 不适用

详见附注五、11

18. 持有待售的非流动资产或处置组√适用 不适用**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**√适用 不适用

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

终止经营的认定标准和列报方法√适用 不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、18。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、27。

20. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注五、27。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

21. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如上表。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、27。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

22. 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、27。

23. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

24. 生物资产

适用 不适用

25. 油气资产

适用 不适用

26. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	40-70 年	直线法	--
软件	10 年	直线法	--

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、27。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27. 长期资产减值

适用 不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28. 长期待摊费用

适用 不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

29. 合同负债

适用 不适用

见附注五、34

30. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

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

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

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

31. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

32. 股份支付

适用 不适用

33. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

(1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

(2) 永续债的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

34. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

(1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 具体方法

本公司房地产开发业务收入确认的具体方法如下：

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

本公司对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

36. 政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

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

38. 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注五、41。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素

的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税

本公司根据国税发〔2006〕187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(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

公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

(2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、31。

维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

资产证券化业务

本公司将基础资产对应的收款权、债权等证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。保留权益在本公司的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值，并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时，本公司已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

①当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将终止确认该金融资产；

②当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司将继续确认该金融资产；

③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
企业所得税	应纳税所得额	16.5、25
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
土地增值税	土地增值税	按土地增值额的超率累进税率 30-60

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
和信国际	16.5%

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	812,620.01	799,183.57
银行存款	14,413,552,791.56	22,938,601,851.89
其他货币资金	4,603,532.64	9,673,447.86
存放财务公司存款	-	-
合计	14,418,968,944.21	22,949,074,483.32

其他说明

本公司期末受限资金包括按揭贷款保证金、履约保证金、项目资本金等 450,235,441.42 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	1,500,000.00	5,278,840.79
合计	1,500,000.00	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	1,500,000.00	100	--	--	1,500,000.00	5,278,840.79	100	--	--	5,278,840.79
其中：										
商业承兑汇票	1,500,000.00	100	--	--	1,500,000.00	5,278,840.79	100	--	--	5,278,840.79
合计	1,500,000.00	/	--	/	1,500,000.00	5,278,840.79	/	--	/	5,278,840.79

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：商业承兑汇票

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,500,000.00	--	--
合计	1,500,000.00	--	--

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	392,283,581.12	362,312,408.76
1年以内小计	392,283,581.12	362,312,408.76
1至2年	402,327,299.53	405,517,442.12
2至3年	6,465,473.78	4,384,677.36
3年以上	295,910,797.64	308,768,556.41
减：坏账准备	-162,307,832.58	-166,773,761.70
合计	934,679,319.49	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	16,704,179.86	1.52	16,704,179.86	100	--	16,704,179.86	1.55	16,704,179.86	100	--
按组合计提坏账准备	1,080,282,972.21	98.48	145,603,652.72	13.48	934,679,319.49	1,064,278,904.79	98.45	150,069,581.84	14.1	914,209,322.95
其中：										
信用风险组合	1,074,245,996.59	97.93	145,603,652.72	13.55	928,642,343.87	1,059,506,462.87	98.01	150,069,581.84	14.16	909,436,881.03
关联方组合	6,036,975.62	0.55	--	--	6,036,975.62	4,772,441.92	0.44	--	--	4,772,441.92
合计	1,096,987,152.07	/	162,307,832.58	/	934,679,319.49	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
北京欧典投资管理有限公司	9,025,040.00	9,025,040.00	100	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	无法收回
北京恒昌吉利物业管理有限公司	1,507,727.42	1,507,727.42	100	无法收回
个人	1,184,770.00	1,184,770.00	100	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	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	无法收回
北京宇鹏投资管理有限公司	167,059.63	167,059.63	100	无法收回
新兴工程公司	32,035.00	32,035.00	100	无法收回
江苏省电力公司苏州供电公司	40,000.00	40,000.00	100	无法收回
其他小额款项	13,415.30	13,415.30	100	无法收回
合计	16,704,179.86	16,704,179.86	100	/

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	390,736,025.98	--	--
1 至 2 年	405,691,803.45	40,496,380.42	9.98
2 至 3 年	2,447,945.05	734,383.52	30.00
3 年以上	275,370,222.11	104,372,888.78	37.90
合计	1,074,245,996.59	145,603,652.72	13.55

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	其他变	

				核销	动	
坏账准备 金额	166,773,761.70	8,403.90	4,474,333.02	--	--	162,307,832.58
合计	166,773,761.70	8,403.90	4,474,333.02	--	--	162,307,832.58

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位 1	251,529,753.61	--	251,529,753.61	22.93	25,152,975.36
单位 2	150,227,066.00	--	150,227,066.00	13.69	--
单位 3	166,561,111.37	--	166,561,111.37	15.18	49,968,333.41
单位 4	111,454,023.60	--	111,454,023.60	10.16	12,383,780.40
单位 5	36,326,896.84	--	36,326,896.84	3.31	--
合计	716,098,851.42	--	716,098,851.42	65.28	87,505,089.17

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	23,155,077.40	4,844,055.50	18,311,021.90	11,302,077.40	4,844,055.50	6,458,021.90
合计	23,155,077.40	4,844,055.50	18,311,021.90	11,302,077.40	4,844,055.50	6,458,021.90

本期计提合同资产减值准备 0 元。

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(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	95,166,257.48	22.38	221,708,450.47	39.97
1至2年	3,072,011.82	0.72	8,046,770.74	1.45
2至3年	2,514,470.67	0.59	18,512,617.16	3.34
3年以上	324,516,784.12	76.31	306,458,062.28	55.24
合计	425,269,524.09	100.00	554,725,900.65	100

(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	预付款项期末余额	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	365,453,763.12	85.93
葫芦岛打渔山经济开发区管理委员会	5,900,000.00	1.39
鸿城实业	5,599,023.71	1.32
北京怀建集团辰辉建筑工程有限公司	3,148,773.75	0.74
国网四川省电力公司成都供电公司	2,800,000.00	0.66
合计	382,901,560.58	90.04

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	48,357,951,037.04	49,229,023,674.42
合计	48,575,472,914.58	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

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资	430,098,428.79	430,098,428.79
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
减: 坏账准备	-215,049,214.32	-215,049,214.32
合计	217,521,877.54	217,521,877.54

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资	430,098,428.79	3年以上	尚未支付	是
合计	430,098,428.79	/	/	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32
--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6月30日余额	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	6,608,667,307.07	6,047,385,532.01
1年以内小计	6,608,667,307.07	6,047,385,532.01
1至2年	7,706,590,849.48	8,662,422,862.66
2至3年	10,670,626,095.32	13,445,203,653.57
3年以上	25,152,952,740.61	22,626,715,748.18
减：坏账准备	-1,780,885,955.44	-1,552,704,122.00
合计	48,357,951,037.04	49,229,023,674.42

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	48,704,996,098.32	49,297,384,189.39
代收代付款	328,007,508.91	239,875,032.31
押金保证金、备用金	1,071,031,793.26	1,221,546,325.31
应收业务款	17,415,774.55	10,374,339.26
其他	17,385,817.44	12,547,910.15
减：坏账准备	-1,780,885,955.44	-1,552,704,122.00
合计	48,357,951,037.04	49,229,023,674.42

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	163,254,124.44	--	1,389,449,997.56	1,552,704,122.00
--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	383,237.88	--	228,106,602.98	228,489,840.86
本期转回	-308,007.42	--	--	-308,007.42
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2024年6月30日余额	163,329,354.90	--	1,617,556,600.54	1,780,885,955.44

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
金茂投资管理(天津)有限公司	3,103,247,767.11	6.19	往来款	5年以内	--
祐泰通达	1,859,193,720.20	3.71	往来款	5年以内	--
华润置地控股有限公司	1,589,154,353.44	3.17	往来款	5年以内	--

北京龙湖中佰房地产开发 有限公司	1,387,798,217.52	2.77	往来款	5年以内	--
北京保利营房地产开发 有限公司	1,291,678,217.52	2.58	往来款	3年以上	--
合计	9,231,072,275.79	18.41	/	/	--

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10. 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	78,410,832,684.27	1,199,761,218.29	77,211,071,465.98	95,112,000,075.04	1,199,761,218.29	93,912,238,856.75
开发产品	46,228,051,178.01	1,933,402,134.05	44,294,649,043.96	34,210,935,856.72	2,088,560,793.01	32,122,375,063.71
其他商品及 耗材	5,075,530.83	--	5,075,530.83	6,025,171.02	--	6,025,171.02
合计	124,643,959,393.11	3,133,163,352.34	121,510,796,040.77	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	--	--	--	--	1,199,761,218.29
开发产品	2,088,560,793.01	--	--	155,158,658.96	--	1,933,402,134.05
合计	3,288,322,011.30	--	--	155,158,658.96	--	3,133,163,352.34

存货跌价准备(续)

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	价格上涨或实现销售
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	--

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(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 58,568.18 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

开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
分钟寺桥西北侧拆迁安置房项目	2013年	--	--	8,625,794,913.27	8,554,076,662.15	--
万泉寺村棚改项目	2016年	--	--	5,487,817,364.65	5,403,963,346.88	--
端礼著	2022年	2025年	64.43亿元	4,885,797,577.11	4,810,848,557.60	--
志茂嘉园	2022年	2024年	57.83亿元	4,653,796,601.67	4,600,577,089.19	--
君礼著	2023年	2025年	49.28亿元	4,245,253,935.33	4,169,373,079.25	--
梧桐星宸	2023年	2026年	51.43亿元	3,544,171,914.46	3,351,459,706.91	--
首开第五大道	2021年	2024年	40.82亿元	3,507,770,924.78	3,340,477,059.71	--
平湖如院	2021年	2025年	52.48亿元	3,481,412,981.51	3,385,492,697.46	--
云洲郡	2021年	2025年	60.60亿元	3,421,787,995.79	3,885,960,736.81	--
梧桐雅苑	2023年	2025年	46亿元	3,124,364,388.57	2,955,162,228.96	--
东港 H10 地块	2021年	2025年	48.90亿元	3,027,434,493.93	2,919,016,043.83	210,669,800.00
延庆下屯棚改项目	2019年	2024年	37亿元	2,879,543,958.75	2,703,470,591.50	--
华侨村二期	2018年	2024年	52.48亿元	2,688,044,259.95	2,594,291,321.65	--
璞润嘉园	2023年	2025年	40.83亿元	2,534,598,444.84	2,372,968,024.12	--
贵阳紫郡	2021年	2025年	83.22亿元	2,026,311,462.94	1,884,422,721.24	--
紫雲府	2021年	2024年	66.04亿元	2,012,312,446.56	1,909,718,682.33	--
国风海岸	2010年	2028年	88.04亿元	1,523,483,176.26	1,515,707,995.44	--
厦门时代上城	2018年	2025年	65.12亿元	1,488,293,326.95	1,487,836,449.90	--
熙悦丽博	2021年	2024年	16.55亿元	1,444,599,996.63	1,398,314,429.51	--

云启东方	2023年	2026年	17.34亿元	1,378,021,302.80	1,335,028,904.18	--
安澜如院	2022年	2024年	13.48亿元	1,187,667,901.69	1,088,636,007.10	428,835,437.90
廊坊悦康花园	2020年	2026年	15亿元	1,099,965,482.37	1,096,078,081.56	189,940,000.00
蠡湖金茂府	2016年	2024年	80亿元	1,097,841,264.18	1,071,188,293.90	--
时代紫芳	2011年	--	40.63亿元	1,083,662,701.26	1,077,460,678.21	--
首开熙江玥庭	2022年	2024年	12.50亿元	945,825,543.55	930,417,261.83	348,503,759.43
首开·紫郡项目	2020年	2025年	30.84亿元	840,985,660.32	815,011,369.95	--
通州区宋庄镇保障房项目	--	--	16.58亿元	804,534,866.10	804,534,866.10	--
福州端礼著	2022年	2024年	11.70亿元	784,396,679.57	737,591,226.68	--
香开万里(酒店)	2020年	2024年	15.08亿元	742,144,728.52	662,805,628.02	--
其他项目	--	--	--	686,956,199.77	904,781,940.18	21,812,220.96
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2019年	2024年	35.89亿元	644,508,220.24	597,727,228.28	--
美墅湾	--	--	35.13亿元	586,483,696.48	587,183,069.31	--
首开仙海龙湾	2012年	--	40亿元	557,705,904.82	557,609,835.16	--
回龙观项目	2006年	--	66.35亿元	428,279,910.85	427,809,035.85	--
首开国风尚城	2020年	2027年	27亿元	358,195,220.01	369,796,576.96	--
洼子村	2012年	--	--	285,321,918.14	279,166,388.14	--
回龙观G区商业	--	--	--	236,463,235.35	236,463,235.35	--
湖尚逸品花园	2020年	2024年	54.87亿元	59,282,084.30	1,787,762,206.54	--
熙悦晴翠	2021年	2024年	90.52亿元	--	7,605,039,451.40	--
首开·中环云樾	2022年	2024年	35.62亿元	--	3,379,830,133.36	--
鹭鸣北湖名邸	2022年	2024年	28.67亿元	--	2,435,999,601.11	--
首开天府琅樾	2021年	2024年	24.43亿元	--	2,089,271,620.35	--
棠前如苑	2019年	2024年	41.03亿元	--	546,874,717.37	--
熙悦观湖	2019年	2024年	5.15亿	--	444,795,293.71	--
合计	--	--	--	78,410,832,684.27	95,112,000,075.04	1,199,761,218.29

开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
熙悦晴翠	2024	--	8,484,835,000.62	1,086,857,733.05	7,397,977,267.57	--
盈瑞家园	2023	3,419,592,750.04	--	227,047,949.40	3,192,544,800.64	--
湖尚逸品花园	2023	805,405,298.65	1,824,145,571.74	91,466,234.98	2,538,084,635.41	--
贵阳紫郡	2014-2023	2,111,269,753.79	--	151,072,275.89	1,960,197,477.90	29,587,809.37
九珑岸	2022	2,008,205,881.02	--	92,528,119.08	1,915,677,761.94	573,128,989.75
首开·中环云樾	2024	--	3,416,031,510.70	1,507,939,591.70	1,908,091,919.00	--
香开万里	2023	1,935,988,055.36	--	85,352,409.72	1,850,635,645.64	--
尚城家园	2023	1,764,026,290.33	--	--	1,764,026,290.33	--
鹭鸣北湖名邸	2024	--	2,678,509,043.74	1,030,127,150.32	1,648,381,893.42	--
首开紫樾花园	2021	1,496,737,003.29	--	38,142,499.93	1,458,594,503.36	375,238,894.17
和锦园	2021	1,390,272,617.90	--	--	1,390,272,617.90	114,063,419.48
熙和悦	2021	1,249,746,604.82	--	68,438,487.86	1,181,308,116.96	435,090,587.34
国风海岸	2019	953,142,969.46	--	--	953,142,969.46	25,930,140.54
首开香颂	2023	884,080,552.41	--	78,390,376.79	805,690,175.62	--
中晟新城	2019	773,171,958.17	--	2,878,630.95	770,293,327.22	--
华樾东园	2022	771,906,674.46	--	2,227,101.86	769,679,572.60	--
棠前如苑	2022	224,659,224.88	546,874,717.37	21,656,755.29	749,877,186.96	--
熙悦观湖	2022	300,309,616.22	444,795,293.71	9,360,000.00	735,744,909.93	--
榕心映月	2022-2023	740,146,929.87	--	39,310,405.49	700,836,524.38	--
南岸潮鸣花园	2023	645,146,602.75	--	46,419,324.12	598,727,278.63	--
金悦郡	2022	929,396,136.25	--	333,690,636.95	595,705,499.30	--
晟品景园	2020	527,322,186.75	--	2,953,256.30	524,368,930.45	68,221,541.19
首开龙湖云著	2021-2023	627,201,166.52	--	153,889,296.34	473,311,870.18	--
缙香郡	2021	463,035,770.84	24,778.32	--	463,060,549.16	--
首开国风尚城	2023	424,295,270.00	44,960,000.00	10,797,208.00	458,458,062.00	--
璀璨平江如苑	2023	565,831,373.99	--	124,646,078.73	441,185,295.26	--
首开成都金茂府	2020-2023	478,485,915.99	--	62,145,134.60	416,340,781.39	--
香悦嘉园	2023	449,951,666.52	157,815,040.60	198,740,829.93	409,025,877.19	54,494,131.73
厦门时代上城	2020	419,104,564.17	--	17,779,043.18	401,325,520.99	--
首开·紫郡项目	2022	430,347,181.74	--	45,827,735.54	384,519,446.20	--
首开天青里	2021	319,811,987.89	--	4,082,525.80	315,729,462.09	--
天府琅樾项目	2024	--	2,089,271,620.35	1,776,992,654.95	312,278,965.40	--
首开仙海龙湾	2020	299,414,826.73	--	3,240,181.90	296,174,644.83	--
太原首开国风琅樾	2019-2021	302,989,610.20	--	26,125,723.82	276,863,886.38	--
香开连天广场	2020	286,775,642.86	--	14,863,949.30	271,911,693.56	--

首开·如院	2021	283,826,420.00	--	18,962,962.00	264,863,458.00	--
云洲郡	2024	--	579,148,798.80	317,797,561.51	261,351,237.29	--
和悦华锦	2020	238,181,927.69	--	--	238,181,927.69	--
典尚家园	2019	228,147,615.59	--	--	228,147,615.59	57,010,736.17
棠颂	2019-2020	233,878,508.85	--	15,839,936.49	218,038,572.36	--
领翔上郡	2017-2018	214,919,498.10	--	--	214,919,498.10	--
美墅湾	2022	210,113,847.57	--	7,315,990.22	202,797,857.35	--
首开·紫宸江湾	2021	201,374,769.63	--	--	201,374,769.63	8,224,947.78
国风润城	2021	204,112,491.35	--	2,952,581.00	201,159,910.35	21,151,901.31
毓润嘉园	2023	246,845,826.35	--	60,614,820.57	186,231,005.78	--
熙悦坊	2021	192,568,188.45	--	16,734,290.06	175,833,898.39	--
庆峪嘉园	2020	161,810,949.82	--	4,444,240.58	157,366,709.24	--
华润家园	2018	174,087,854.66	--	25,605,176.18	148,482,678.48	--
熙悦宸著	2021	149,999,149.16	--	12,289,445.43	137,709,703.73	--
白云天奕	2020	131,375,954.74	--	--	131,375,954.74	--
国樾天晟府	2022	133,103,607.63	--	2,951,267.14	130,152,340.49	--
中寰花园	2020	128,946,473.93	--	--	128,946,473.93	45,800,665.90
蠡湖金茂府	2019	143,545,882.55	--	15,315,985.07	128,229,897.48	--
熙悦广场	2017	270,526,513.79	--	147,252,828.30	123,273,685.49	--
紫雲府	2023	160,980,231.75	--	42,447,069.49	118,533,162.26	--
太原首开国风上观	2016	132,084,228.05	--	26,704,639.65	105,379,588.40	--
国风悦都、国风悦府	2016-2021	115,210,358.20	--	28,629,990.61	86,580,367.59	18,410,951.86
其他项目	--	2,257,523,474.99	62,268,396.90	210,716,365.49	2,109,075,506.40	107,047,417.46
合计	--	34,210,935,856.72	20,328,679,772.85	8,311,564,451.56	46,228,051,178.01	1,933,402,134.05

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	250,425,861.97	301,587,184.16
预交税费	1,630,629,524.27	1,768,583,959.88
多交或预缴的增值税额	1,608,288,326.47	1,493,983,860.15
进项税额	1,154,327,015.91	1,108,338,293.05
委托贷款	350,000,000.00	350,000,000.00
预付保险费、维护费、修缮费等	1,056,359.16	1,685,689.08
其他	3,322,843.28	4,218,274.28
合计	4,998,049,931.06	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

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

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
往来款	1,842,120,829.00	--	1,842,120,829.00	1,859,120,829.00	--	1,859,120,829.00	--
合计	1,842,120,829.00	--	1,842,120,829.00	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

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

(3) 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

(4) 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

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
住总首开	677,569,440.17	-	-	4,867.25	-	-	-	-	-	677,574,307.42	-
首开野村	41,644,411.68	-	-	4,602,228.26	-	-	-	-	-	46,246,639.94	-
润和信通	334,650,782.02	290,000,000.00	-	-24,653,365.19	-	-	-	-	-	599,997,416.83	-

2024 年半年度报告

首开美驰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京俊泰	19,970,466.94	-	-	-113,765.05	-	-	-	-	-	19,856,701.89	-
小计	1,073,835,100.81	290,000,000.00	-	-20,160,034.73	-	-	-	-	-	1,343,675,066.08	-
二、联营企业											
天津海景	103,478,948.88	-	-	-1,823,332.63	-	-	-	-	-	101,655,616.25	-
首开万科和泰	130,297,424.17	-	-	2,908,046.36	-	-	-	-	-	133,205,470.53	-
朗泰房地产	739,148,130.57	-	-	54,773.27	-	-	-	-	-	739,202,903.84	-
尚泰信华	737,560,832.79	-	650,000,000.00	-66,966.31	-	-	-	-	-	87,493,866.48	-
知泰房地产	1,012,332,739.49	-	-	-332,480.26	-	-	-	-	-	1,012,000,259.23	-
友泰房地产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开万科置业	318,496,930.29	-	-	-838,348.05	-	-	-	-	-	317,658,582.24	-
寸草养老	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开文投	12,689,225.89	-	-	232,900.91	-	-	-	-	-	12,922,126.80	-
首开龙湖盈泰	959,228,971.35	-	-	-3,368,266.91	-	-	-	-	-	955,860,704.44	-
苏州首龙	476,592,008.67	-	-	-6,802,285.17	-	-	-	-	-	469,789,723.50	-
苏州安茂	221,848,860.90	-	-	12,900,824.61	-	-	-	-	-	234,749,685.51	-
成都龙湖锦祥	26,767,060.92	-	-	10,132.44	-	-	-	-	-	26,777,193.36	-
广州君庭	446,526,150.58	-	-	-1,598,990.14	-	-	-	-	-	444,927,160.44	-
金良兴业	148,039,976.31	-	-	-3,422,369.83	-	-	-	-	-	144,617,606.48	-
潭柘兴业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳熙梁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城志置业	436,955,320.16	-	-	-1,154,839.61	-	-	-	-	-	435,800,480.55	-
首开丝路	37,329.79	-	-	340.21	-	-	-	-	-	37,670.00	-
腾泰亿远	198,207,338.20	-	-	1,168,280.04	-	-	-	-	-	199,375,618.24	-
祐泰通达	94,316,702.32	-	-	-11,044,990.82	-	-	-	-	-	83,271,711.50	-
首开万科物业	2,805,813.58	-	-	-1,559,359.61	-	-	-	-	-	1,246,453.97	-
滨湖恒兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厚泰房地产	123,009,331.44	-	-	-327,112.67	-	-	-	-	-	122,682,218.77	-
首开高和	5,012,446.62	-	-	3,704.73	-	-	-	-	-	5,016,151.35	-
碧和信泰	614,920,414.16	-	-	-1,267,880.21	-	-	-	-	-	613,652,533.95	-
国家速滑馆	90,851,186.17	-	-	-5,797,079.74	-	-	-	-	-	85,054,106.43	-
房地钧洋	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州屿秀	65,086,157.29	-	-	14,703.49	-	-	-	-	-	65,100,860.78	-
昌信硕泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州开茂	1,061,708,663.15	-	-	3,971,004.94	-	-	-	-	-	1,065,679,668.09	-
厦门兆淳	100,920,605.62	-	-	-1,889,067.85	-	-	-	-	-	99,031,537.77	-

2024 年半年度报告

远和置业	9,742,602.47	-	-	-5,436,432.04	-	-	-	-	-	4,306,170.43	-
苏州隆泰	1,056,768,394.33	-	-	-7,480,335.79	-	-	9,800,000.00	-	-	1,039,488,058.54	-
北京怡和	902,821,724.54	-	-	-147,896.94	-	-	-	-	-	902,673,827.60	-
龙万华开	96,818,821.19	-	-	-1,970,333.25	-	-	-	-	-	94,848,487.94	-
宁波金郡	47,457,881.97	-	-	-369,425.97	-	-	-	-	-	47,088,456.00	-
成都辰启	113,440,129.17	-	-	-907,941.09	-	-	50,000,000.00	-	-	62,532,188.08	-
成都辰华	55,715,127.17	-	-	-488,859.05	-	-	25,000,000.00	-	-	30,226,268.12	-
北京骏泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
开创金润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
万龙华开	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金谷创信	40,675,195.82	-	-	-21,324.55	-	-	-	-	-	40,653,871.27	-
和信丰泰	548,708,571.79	-	-	382,093.31	-	-	-	-	-	549,090,665.10	-
怡城置业	918,006,717.46	-	-	12,395,469.51	-	-	60,000,000.00	-	-	870,402,186.97	-
福州中泰	1,000,955,596.78	-	-	-2,704,816.69	-	-	-	-	-	998,250,780.09	-
常熟耀泰	270,469,980.82	-	-	-17,884,771.28	-	-	-	-	-	252,585,209.54	-
中开盈泰	33,564,588.28	-	-	3,849,660.80	-	-	-	-	-	37,414,249.08	-
祥晟辉年	148,081,492.37	-	-	3,299,756.72	-	-	-	-	-	151,381,249.09	-
城安辉泰	56,608,727.78	-	-	32,758,089.35	-	-	-	-	-	89,366,817.13	-
金旭开泰	289,923,818.97	-	-	180,250,245.15	-	-	-	-	-	470,174,064.12	-
北京旭泰	1,426,684,750.09	-	-	7,844,054.63	-	-	-	-	-	1,434,528,804.72	-
金开连泰	649,923,413.93	-	-	-1,734,903.33	-	-	-	-	-	648,188,510.60	-
和信仁泰	251,756,847.40	-	-	31,554,966.31	-	-	-	-	-	283,311,813.71	-
杭州浙行	493,525,077.07	-	-	-2,671,717.16	-	-	-	-	-	490,853,359.91	-
北京祥鼎	117,747,625.15	-	-	528,011.11	-	-	-	-	-	118,275,636.26	-
兴和航	280,613,489.22	-	-	5,065,271.40	-	-	-	-	-	285,678,760.62	-
常州悦府	61,495,883.71	-	-	-1,691,861.82	-	-	-	-	-	59,804,021.89	-
台州环茂	399,077,547.75	-	-	6,869,788.34	-	-	-	-	-	405,947,336.09	-
台州兆汇禾	116,023,343.31	-	-	1,889,627.49	-	-	-	-	-	117,912,970.80	-
北京怡畅	358,518,296.47	-	-	-851,744.41	-	-	-	-	-	357,666,552.06	-
北京卓华	489,389,302.73	-	-	1,276,142.61	-	-	-	-	-	490,665,445.34	-
苏州侨仁	173,840,591.73	-	-	576,619.81	-	-	-	-	-	174,417,211.54	-
北京毓锦	308,209,209.48	-	-	2,336,704.97	-	-	-	-	-	310,545,914.45	-
厦门沧珩	1,156,949,081.88	-	-	-94,940,020.38	-	-	-	-	-	1,062,009,061.50	-
南京筑浦	163,563,321.64	-	140,000,000.00	48,546.80	-	-	-	-	-	23,611,868.44	-
首开文投新华	8,220,375.30	-	-	97,455.72	-	-	-	-	-	8,317,831.02	-

2024 年半年度报告

祥之源	118,423,758.53	-	-	-21,166.69	-	-	-	-	-	118,402,591.84	-
和信兴泰	1,997,414,884.83	-	-	-24,913,139.79	-	-	-	-	-	1,972,501,745.04	-
永安广盈	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开新禾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中海盈璟	338,919,945.24	-	297,000,000.00	-3,896,178.03	-	-	-	-	-	38,023,767.21	-
藏山新融壹号	874,248,557.82	-	121,287,930.18	70,453,347.45	-	-	7,626,696.29	-	-	815,787,278.80	-
台州兆裕恒	535,737,376.68	-	-	171,173.48	-	-	-	-	-	535,908,550.16	-
南京嘉泰筑茂	-	291,006,874.00	-	-506,425.39	-	-	-	-	-	290,500,448.61	-
首城置业	531,360,040.87	-	-	-15,569,553.80	-	-	-	-	-	515,790,487.07	-
国奥投资	56,849,921.24	-	-	-5,110,365.40	-	-	-	-	-	51,739,555.84	-
方庄物业	3,303,954.31	-	-	228,415.98	-	-	-	-	-	3,532,370.29	-
万城永辉	44,548,746.33	-	-	134,048.87	-	-	-	-	-	44,682,795.20	-
上海众承	371,847,498.01	-	-	-151,491.34	-	-	-	-	-	371,696,006.67	-
厦门焯泰	72,283,686.47	-	-	-1,515,148.65	-	-	-	-	-	70,768,537.82	-
厦门焯泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门莹泰	157,718,092.65	-	-	150,694.86	-	-	-	-	-	157,868,787.51	-
厦门跃泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡润泰	269,557,708.72	-	-	-6,276,044.00	-	-	-	-	-	263,281,664.72	-
大广汽车城	204,876,013.55	-	-	-526,620.83	-	-	-	-	-	204,349,392.72	-
珠海卓轩	139,371,895.13	-	-	16,472.87	-	-	-	-	-	139,388,368.00	-
珠海润乾	60,566,144.77	-	-	273,556.13	-	-	-	-	-	60,839,700.90	-
福州中泓盛	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉明泰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉首茂城	105,947,234.05	-	-	-5,583,791.29	-	-	-	-	-	100,363,442.76	-
常熟虞茂	-	3,438,000,000.00	-	-120,478,004.95	-	-	-	-	-	3,317,521,995.05	-
和信金泰	1,463,864,685.91	-	-	-8,372,626.11	-	-	-	-	-	1,455,492,059.80	-
小计	27,518,976,242.19	3,729,006,874.00	1,208,287,930.18	10,198,614.84	-	-	152,426,696.29	-	-	29,897,467,104.56	-
合计	28,592,811,343.00	4,019,006,874.00	1,208,287,930.18	-9,961,419.89	-	-	152,426,696.29	-	-	31,241,142,170.64	-

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

开创金润、北京骏泰、万龙华开、北京辉广、城安辉泰、永安广盈、首开新禾截至期末尚未实际出资。

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	2,627,594,475.81	2,783,643,735.09
合计	2,627,594,475.81	2,783,643,735.09

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	9,150,063,371.76	539,318,296.69	9,689,381,668.45
2. 本期增加金额	152,413,792.94	--	152,413,792.94
(1) 外购	--	--	--
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	152,413,792.94	--	152,413,792.94
3. 本期减少金额	17,895,229.78	--	17,895,229.78
(1) 处置	17,895,229.78	--	17,895,229.78
(2) 其他转出	--	--	--
4. 期末余额	9,284,581,934.92	539,318,296.69	9,823,900,231.61
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	130,607,666.76	--	130,607,666.76
(1) 计提或摊销	130,607,666.76	--	130,607,666.76
3. 本期减少金额	3,147,737.67	--	3,147,737.67
(1) 处置	3,147,737.67	--	3,147,737.67
(2) 其他转出	--	--	--
4. 期末余额	976,503,972.90	--	976,503,972.90
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	8,308,077,962.02	539,318,296.69	8,847,396,258.71
2. 期初账面价值	8,301,019,327.95	539,318,296.69	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

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	--	76,688.33	97,415.93	2,387,005.50	2,561,109.76
(1) 购置	--	76,688.33	97,415.93	2,387,005.50	2,561,109.76
3. 本期减少金额	--	--	484,460.63	1,863,479.52	2,347,940.15
(1) 处置或报废	--	--	484,460.63	1,863,479.52	2,347,940.15
4. 期末余额	3,321,142,293.96	66,250,443.82	33,566,470.14	208,040,833.57	3,629,000,041.49
二、累计折旧					
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	48,282,800.77	1,501,349.42	819,134.84	9,703,452.67	60,306,737.70
(1) 计提	48,282,800.77	1,501,349.42	819,134.84	9,703,452.67	60,306,737.70
3. 本期减少金额	--	--	460,237.60	1,789,559.61	2,249,797.21
(1) 处置或报废	--	--	460,237.60	1,789,559.61	2,249,797.21
(2) 企业合并减少	--	--	--	--	--
4. 期末余额	880,483,728.44	34,910,024.86	29,506,545.93	153,987,890.53	1,098,888,189.76
三、减值准备					
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
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,432,079,953.13	30,773,553.59	4,059,924.21	54,052,943.04	2,520,966,373.97
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

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	749,980,749.13	749,980,749.13
2. 本期增加金额	7,960,439.31	7,960,439.31
(1) 租入	7,916,447.49	7,916,447.49
(2) 租赁负债调整	43,991.82	43,991.82
3. 本期减少金额	--	--
4. 期末余额	757,941,188.44	757,941,188.44
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	50,550,912.39	50,550,912.39
(1) 计提	50,550,912.39	50,550,912.39
3. 本期减少金额	--	--

4. 期末余额	289,349,292.33	289,349,292.33
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	468,591,896.11	468,591,896.11
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	--	378,694.29	378,694.29
(1) 购置	--	378,694.29	378,694.29
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	18,785,694.36	17,277,282.62	36,062,976.98
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	215,321.78	1,024,798.93	1,240,120.71
(1) 计提	215,321.78	1,024,798.93	1,240,120.71
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	6,707,644.68	15,575,279.96	22,282,924.64
三、减值准备			
1. 期初余额	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1. 期末账面价值	12,078,049.68	1,702,002.66	13,780,052.34
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

(4). 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	
广州湖品	9,181,088.60	--	--	9,181,088.60
杭州兴茂	8,714,022.17	--	--	8,714,022.17
福州融城	444,064.63	--	--	444,064.63
苏州茂泰	281,494.41	--	--	281,494.41
合计	18,620,669.81	--	--	18,620,669.81

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造费	322,816,265.92	5,380,519.37	46,004,286.02	140,802.00	282,051,697.27
临时设施	51,852,998.30	18,900,874.72	9,248,234.04	--	61,505,638.98
其他	9,202,613.00	192,233.01	1,701,931.94	--	7,692,914.07
合计	383,871,877.22	24,473,627.10	56,954,452.00	140,802.00	351,250,250.32

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收账款预计利润	3,077,762,224.37	769,440,556.06	2,669,922,640.58	667,480,660.17
应付未付款项	3,556,011,321.47	889,002,830.41	3,895,275,990.74	973,818,997.73
完工清算成本差异	1,799,126,553.10	449,781,638.29	2,167,256,897.64	541,814,224.42
可弥补亏损	1,246,685,498.30	311,671,374.58	1,112,328,354.01	278,082,088.50
租赁负债	552,875,438.40	138,218,859.64	547,780,969.35	136,945,242.38
三项费用	52,721,698.49	13,180,424.63	41,712,775.33	10,428,193.84
坏账准备	111,088,864.25	27,772,466.08	111,107,300.71	27,776,825.21
长期待摊费用摊销	4,719,448.04	1,179,862.02	4,625,358.95	1,156,339.74
存货跌价准备	81,380,350.85	20,345,087.72	81,380,350.85	20,345,087.72
其他	33,998,722.50	8,499,680.62	12,414,241.81	3,103,560.45
合计	10,516,370,119.77	2,629,092,780.05	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
使用权资产	518,581,071.25	129,645,267.82	491,526,119.89	122,881,529.97
公允价值计量收益	181,716,826.57	45,429,206.64	181,716,826.57	45,429,206.64
存货税会差异	329,387,271.31	82,346,817.83	332,160,287.79	83,040,071.95
合同取得成本	89,371,124.29	22,342,781.08	128,290,622.98	32,072,655.74

视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
固定资产原值税会差异	70,348,899.33	17,587,224.86	71,477,591.98	17,869,398.02
固定资产折旧	809,167.79	202,291.95	925,717.93	231,429.48
其他	413,877,355.06	103,469,338.78	284,874,804.10	71,218,701.04
合计	1,709,176,635.60	427,294,158.96	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	248,422,352.01	2,380,670,428.04	256,202,487.77	2,404,748,732.39
递延所得税负债	248,422,352.01	178,871,806.95	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	8,766,539,183.58	9,447,542,325.45
可抵扣亏损	12,068,329,577.59	12,014,537,421.99
合计	20,834,868,761.17	21,462,079,747.44

(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	1,836,256,377.29	1,390,482,259.01	--
2025年	1,312,581,248.28	1,709,545,236.11	--
2026年	1,892,158,750.47	1,915,307,172.25	--
2027年	1,646,534,151.95	1,858,486,702.13	--
2028年	4,918,858,361.97	5,140,716,052.49	--
2029年	461,940,687.63	--	--
合计	12,068,329,577.59	12,014,537,421.99	/

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	144,972,769.81	133,229,888.09	11,742,881.72	145,197,872.99	133,229,888.09	11,967,984.90

固定资产 资产预付款	200,633,092.33	--	200,633,092.33	172,683,411.24	--	172,683,411.24
合计	345,605,862.14	133,229,888.09	212,375,974.05	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	450,235,441.42	450,235,441.42	其他	保证金及项目资本金等	1,500,281,891.21	1,500,281,891.21	其他	保证金及项目资本金等
存货	19,575,757,754.87	19,575,757,754.87	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	7,733,090.02	7,733,090.02	抵押	贷款抵押	914,809,592.50	914,809,592.50	抵押	贷款抵押
固定资产	897,447,703.29	897,447,703.29	抵押	贷款抵押	7,197,635.53	7,197,635.53	抵押	贷款抵押
长期股权投资	393,440,000.00	393,440,000.00	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	2,177,921,084.71	2,177,921,084.71	抵押	贷款抵押	2,098,631,994.56	2,098,631,994.56	抵押	贷款抵押
合计	23,502,535,074.31	23,502,535,074.31	/	/	26,344,552,812.54	26,344,552,812.54	/	/

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	10,000,000.00	10,008,555.56
合计	10,000,000.00	10,008,555.56

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	18,414,732.30	--
合计	18,414,732.30	--

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	8,749,349,226.53	10,503,339,389.64
销售代理及服务费	257,914,610.32	388,952,070.27
其他	5,622,543.16	3,078,050.54
合计	9,012,886,380.01	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
物业租金等	64,483,826.00	69,219,252.44
合计	64,483,826.00	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	27,930,127,348.96	30,104,465,700.24

工程装修款	25,232,476.38	19,182,768.57
酒店预收款	11,206,147.33	11,718,108.87
其他	6,337,432.95	7,209,246.60
合计	27,972,903,405.62	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

合同负债中期末大额预售房款情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
志茂嘉园	6,453,610,003.01	6,127,882,749.81	2024年
端礼著	5,353,612,314.98	5,057,155,412.27	2025年
合计	11,807,222,317.99	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	354,409,097.65	370,609,948.21	24,874,266.83
二、离职后福利-设定提存计划	4,315,326.90	41,076,798.96	40,699,759.55	4,692,366.31
三、辞退福利	480,822.30	1,845,299.00	1,860,359.00	465,762.30
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	45,871,266.59	397,331,195.61	413,170,066.76	30,032,395.44

(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	241,100,763.61	254,173,269.32	12,594,452.06
二、职工福利费	8,000.00	13,206,958.76	13,010,537.24	204,421.52
三、社会保险费	2,439,367.18	22,566,398.85	23,624,085.92	1,381,680.11
其中：医疗保险费	2,369,546.54	21,447,656.76	22,445,081.39	1,372,121.91
工伤保险费	62,314.42	727,212.84	787,475.28	2,051.98
生育保险费	7,506.22	391,529.25	391,529.25	7,506.22
四、住房公积金	286,800.88	31,423,004.71	27,540,987.71	4,168,817.88
五、工会经费和职工教育经费	5,164,740.41	3,449,969.23	4,436,504.65	4,178,204.99
六、其他短期薪酬	7,509,251.15	42,662,002.49	47,824,563.37	2,346,690.27
合计	41,075,117.39	354,409,097.65	370,609,948.21	24,874,266.83

(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	37,198,851.62	37,712,186.72	3,237,311.54
2、失业保险费	264,495.87	1,342,839.80	1,296,033.53	311,302.14
3、企业年金缴费	300,184.39	2,535,107.54	1,691,539.30	1,143,752.63
合计	4,315,326.90	41,076,798.96	40,699,759.55	4,692,366.31

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	187,540,546.92	193,114,861.98
企业所得税	161,967,007.15	366,140,845.91
个人所得税	12,101,525.31	14,759,042.85
城市维护建设税	6,667,115.71	9,209,916.55
土地增值税	132,295,364.02	573,150,499.48
教育费附加	5,625,140.66	8,804,582.80
土地使用税	2,745,029.93	3,753,625.23
房产税	6,473,318.02	4,983,159.68
其他	3,390,473.28	5,152,696.09
合计	518,805,521.00	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	17,913,662,210.74	21,646,961,435.45
合计	17,916,206,210.74	21,649,505,435.45

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利-北京北辰实业集团公司	1,890,000.00	1,890,000.00
应付股利-北京住总集团有限责任公司	654,000.00	654,000.00
合计	2,544,000.00	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	15,747,990,286.05	19,511,673,732.84
购房定金	1,089,579,368.34	961,504,591.89
押金保证金	438,228,318.91	499,631,206.49
代收代付款	383,675,016.66	349,528,467.17
其他	254,189,220.78	324,623,437.06
合计	17,913,662,210.74	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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州隆泰	985,141,202.30	--
北京旭泰	951,289,264.83	--
北京怡和	884,928,000.00	--
北京城市副中心投资建设集团有限公司	805,000,000.00	--
朗泰房地产	757,500,000.00	--
合计	4,383,858,467.13	/

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
预收款项	--	3,013,554.07
应交税费	--	1,025,590.11
其他应付款	--	3,250,295.91
合计	--	7,289,440.09

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1年内到期的长期借款	8,617,338,349.47	6,205,504,866.37
1年内到期的应付债券	1,031,404,752.04	6,435,538,184.01
1年内到期的长期应付款	2,315,137,300.92	2,309,743,023.14
1年内到期的租赁负债	117,188,447.45	128,168,647.91
合计	12,081,068,849.88	15,078,954,721.43

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	0.00	309,751.39
抵押借款	1,416,053,935.62	642,894,041.30
保证借款	7,069,095,913.85	4,428,154,812.58
信用借款	132,188,500.00	1,134,146,261.10
合计	8,617,338,349.47	6,205,504,866.37

(2) 一年内到期的应付债券

单位：元 币种：人民币

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

一年内到期的应付债券(续)

单位：元 币种：人民币

债券名称	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2021年度第一期定向债务融资工具(21首开PPN001)	1,350,222,654.05	4,019,671.26	97,674.69	1,354,340,000.00	--
2021年度第二期债务融资工具(21首开PPN002)	1,028,844,229.97	10,700,000.00	269,742.63	1,039,813,972.60	--
2021年第一期中期票据(21首开MTN001)	2,331,227,959.46	17,989,600.00	730,440.54	2,349,948,000.00	--
2021年第二期中期票据(21首开MTN002)	553,708,586.16	6,431,178.05	272,235.79	560,412,000.00	--
2022年度第一期资产支持票据(22首开ABN001)	35,000,000.00	--	--	35,000,000.00	--
合 计	5,299,003,429.64	39,140,449.31	1,370,093.65	5,339,513,972.60	--

一年内到期的应付债券中包括已计提未支付的利息1,031,404,752.04元,其中非一年内到期的应付债券已计提未支付的利息1,031,404,752.04元。

(3) 一年内到期的长期应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	2,315,137,300.92	2,309,743,023.14

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提项目土地增值税	2,368,845,727.18	3,544,996,834.04
待转销项税	2,377,701,830.25	2,622,361,811.54
预提工程成本	842,123,180.81	657,057,984.13
预提展销费、推广费、维护费	305,154,457.25	305,840,002.34
预计补偿款	141,022,118.7	139,615,696.68
合计	6,034,847,314.19	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	2,494,075,000.00	3,494,384,751.39
抵押借款	12,232,629,047.51	9,980,943,459.30
保证借款	23,936,372,796.30	26,519,550,431.69
信用借款	8,611,353,797.97	13,227,046,261.10
减：一年内到期的长期借款	-8,617,338,349.47	-6,205,504,866.37
合计	38,657,092,292.31	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）	1,906,421,684.09	1,906,989,110.73
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	3,210,906,309.72	3,198,505,865.88
2021 年第三期中期票据（21 首开 MTN003）	1,679,864,105.67	1,679,243,660.19
2021 年第四期中期票据（21 首开 MTN004）	1,149,795,011.40	1,149,365,640.98

2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	2,699,129,663.74	2,698,120,984.84
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）	3,419,455,828.97	3,417,342,634.45
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 ABN001）	2,447,281,528.57	2,425,999,899.53
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）	2,317,675,137.38	2,316,123,224.78
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）	1,997,860,609.22	1,996,504,128.12
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）	1,676,887,434.96	1,676,472,191.67
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）	2,196,989,077.55	2,195,556,164.13
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）	798,595,643.83	798,118,055.89
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）	749,474,276.56	749,164,374.10
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）	999,232,989.91	998,813,691.83
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）	999,509,709.39	999,128,024.46
2022 年度第二期中期票据（22 首开 MTN002）	2,548,724,325.90	2,547,733,902.61
2022 年度第三期中期票据（22 首开 MTN003）	1,499,203,302.77	1,498,613,124.42
2022 年度第四期中期票据（22 首开 MTN004）	1,719,050,839.23	1,718,369,698.96
2022 年度第五期中期票据（22 首开 MTN005）	1,278,793,077.47	1,278,257,798.01
2022 年度第六期中期票据（22 首开 MTN006）	2,090,857,425.07	2,089,984,273.83
2022 年度第七期中期票据（22 首开 MTN007）	998,664,685.27	998,309,411.29
2023 年公司债券（第一期）（品种一）（23 首股 01）	2,494,572,731.09	2,493,137,675.20
2023 年公司债券（第一期）（品种二）（23 首股 02）	1,400,000,000.00	1,396,201,665.35
2023 年公司债券（第二期）（品种一）（23 首股 03）	1,097,579,179.72	1,096,936,261.37
2023 年度第一期中期票据（23 首开 MTN001）	2,096,678,852.75	2,096,056,145.35
2023 年度第二期中期票据（23 首开 MTN002）	1,996,772,065.20	1,996,164,580.82
2023 年度第三期中期票据（23 首开 MTN003）	1,497,792,876.37	1,497,272,405.13
2023 年度第四期中期票据（23 首开 MTN004）	1,497,872,897.63	1,497,265,899.27
2023 年度第五期中期票据（23 首开 MTN005）	1,198,284,488.43	1,197,792,265.42
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006）	1,397,873,107.92	1,397,303,143.54
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）	1,197,804,230.13	1,197,332,526.03
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）	1,497,031,893.14	1,496,453,980.82
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）	1,995,960,973.43	--
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）	1,995,894,628.22	--
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）	2,594,328,127.22	--
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）	998,513,732.88	--
合计	63,341,332,450.80	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	4.20%	2020/9/29	3+2年	1,905,000,000.00	1,927,322,245.66	--	39,895,397.26	-567,426.64	--	1,966,650,216.28	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	70,549,041.10	12,400,443.84	833,800,000.00	3,220,330,967.25	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	--	28,816,832.88	620,445.48	--	1,731,322,735.79	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	--	20,872,657.54	429,370.42	--	1,181,677,422.39	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	--	49,140,000.00	1,008,678.90	--	2,758,259,663.74	否
2021年公司债券第一期(21首股01)	100	3.45%	2021/8/18	3+2年	3,420,000,000.00	3,461,306,031.73	--	58,833,369.86	2,113,194.52	--	3,522,252,596.11	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	--	42,861,344.93	1,281,629.04	59,586,675.50	2,446,727,917.18	否
2022年公司债券第一期(22首股01)	100	3.59%	2022/4/21	3+2年	2,320,000,000.00	2,374,310,731.64	--	41,529,906.84	1,551,912.60	83,288,000.00	2,334,104,551.08	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	--	34,505,205.48	1,356,481.10	69,200,000.00	2,007,340,061.28	否

2024 年半年度报告

2022 年公司债券第三期 (22 首股 03)	100	3.40%	2022/6/15	3+2 年	1,680,000,000.00	1,707,770,821.79	--	28,481,753.42	415,243.29	57,120,000.00	1,679,547,818.50	否
2022 年公司债券第四期 (22 首股 04)	100	3.70%	2022/9/5	3+2 年	2,200,000,000.00	2,221,871,780.56	--	40,588,493.16	1,432,913.42	--	2,263,893,187.14	否
2022 年公司债券第五期 (22 首股 05)	100	3.90%	2022/11/2	3+2 年	800,000,000.00	803,246,823.01	--	15,557,260.28	477,587.94	--	819,281,671.23	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	--	13,762,191.78	309,902.46	27,600,000.00	751,289,071.08	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	--	18,100,273.98	419,298.08	--	1,035,035,729.64	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	--	16,903,561.64	381,684.93	33,900,000.00	1,012,140,942.24	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	--	45,265,643.84	990,423.29	90,780,000.00	2,578,569,805.38	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	--	28,272,328.76	590,178.35	56,700,000.00	1,515,980,289.06	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	--	33,019,287.68	681,140.27	66,220,000.00	1,737,011,880.33	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	--	23,998,071.24	535,279.46	--	1,316,108,759.67	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	--	40,492,955.62	873,151.24	--	2,146,702,105.63	否
2022 年度第七期中期票据 (22 首开 MTN007)	100	5.00%	2022/12/16	3 年	1,000,000,000.00	1,000,501,192.11	--	24,931,506.84	355,273.98	--	1,025,787,972.93	否
2023 年公司债券 (第一期) (品种一) (23 首股 01)	100	5.00%	2023/2/21	3+2 年	2,500,000,000.00	2,600,671,921.78	--	62,328,767.12	1,435,055.89	125,000,000.00	2,539,435,744.79	否
2023 年公司债券 (第一期) (品种二) (23 首股 02)	100	4.00%	2023/2/21	1+1+1 年	1,400,000,000.00	1,444,377,007.81	536,800,000.00	40,484,931.50	3,798,334.65	592,800,000.00	1,432,660,273.96	否
2023 年公司债券 (第二期) (品种一) (23 首股 03)	100	4.10%	2023/3/15	3+2 年	1,100,000,000.00	1,133,016,261.37	--	22,488,219.18	642,918.35	45,100,000.00	1,111,047,398.90	否

2024 年半年度报告

2023 年度第一期中 期票据 (23 首开 MTN001)	100	5.40%	2023/1/31	3 年	2,100,000,000.00	2,200,135,597.41	--	56,544,657.54	622,707.40	113,400,000.00	2,143,902,962.35	否
2023 年度第二期中 期票据 (23 首开 MTN002)	100	4.40%	2023/3/10	3 年	2,000,000,000.00	2,067,770,060.28	--	43,879,452.06	607,484.38	88,000,000.00	2,024,256,996.72	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	--	37,397,260.28	520,471.24	58,950,000.00	1,521,139,040.76	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	--	27,973,150.68	606,998.36	56,100,000.00	1,510,322,486.66	否
2023 年度第五期中 期票据 (23 首开 MTN005)	100	3.60%	2023/4/24	3+2 年	1,200,000,000.00	1,227,618,018.84	--	21,540,821.92	492,223.01	43,200,000.00	1,206,451,063.77	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	--	25,061,150.68	569,964.38	50,260,000.00	1,402,004,066.81	否
2023 年度第七期中 期票据 (23 首开 MTN007)	100	3.80%	2023/10/11	3 年	1,200,000,000.00	1,207,576,909.59	--	22,737,534.24	471,704.10	--	1,230,786,147.93	否
2023 年度第八期中 期票据 (23 首开 MTN008)	100	3.90%	2023/12/15	3+2 年	1,500,000,000.00	1,499,178,638.35	--	29,169,863.02	577,912.32	--	1,528,926,413.69	否
2024 年度第一期中 期票据 (24 首开 MTN001)	100	3.57%	2024/1/12	3+2 年	2,000,000,000.00	--	1,995,200,000.00	31,298,630.14	760,973.43	--	2,027,259,603.57	否
2024 年度第二期中 期票据 (24 首开 MTN002)	100	3.35%	2024/1/27	3+2 年	2,000,000,000.00	--	1,995,200,000.00	24,230,136.98	694,628.22	--	2,020,124,765.20	否
2024 年度第三期中 期票据 (24 首开 MTN003)	100	3.50%	2024/3/25	3+2 年	2,600,000,000.00	--	2,593,760,000.00	24,432,876.71	568,127.22	--	2,618,761,003.93	否
2024 年度第四期中 期票据 (24 首开 MTN004)	100	3.47%	2024/4/17	3+2 年	1,000,000,000.00	--	998,400,000.00	7,130,136.99	113,732.88	--	1,005,643,869.87	否
减：一年内到期的 应付债券	--	--	--	--	--	-6,435,538,184.01	--	--	--	--	1,031,404,752.04	--
合计	/	/	/	/	68,548,000,000.00	55,698,632,409.00	8,820,360,000.00	1,232,215,122.48	41,510,135.45	7,855,518,648.10	63,341,332,450.80	/

(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

(1) 本公司于 2024 年上半年共发行四期中期票据，金额合计 76 亿元，期限为 3 年、3+2 年或 2+2+1 年，均采用固定利率方式付息。

(2) 本公司于 2024 年行使面向专业投资者公开发行 2023 年公司债券（第一期）（品种二）的调整票面利率选择权，票面利率由 4.00% 调整为 3.80%，在存续期的后 1 年固定不变，同时对回售的债券 5.368 亿元进行了转售。

(3) 本公司于 2024 年行使非公开发行的 21 年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 3.8%，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。

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	654,257,873.64	661,654,722.56
减：未确认的融资费用	-84,637,942.42	-96,820,265.08
减：一年内到期的租赁负债	-117,188,447.45	-128,168,647.91
合计	452,431,483.77	436,665,809.57

其他说明：

本期计提的租赁负债利息费用金额为人民币 1,032.79 万元，计入财务费用-利息支出中。

48、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,778,595,603.70	3,660,850,493.20

合计	4,778,595,603.70	3,660,850,493.20
----	------------------	------------------

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	7,005,550,394.98	5,900,288,354.70
政府专项债	88,182,509.64	70,305,161.64
减：一年内到期长期应付款	-2,315,137,300.92	-2,309,743,023.14
合计	4,778,595,603.70	3,660,850,493.20

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	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	-42,729.88
合计	33,140.51	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

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	46,698,031.46	--	--	46,698,031.46	--
超低能耗奖励资金	21,823,950.00	--	225,349.98	21,598,600.02	--
合计	68,521,981.46	--	225,349.98	68,296,631.48	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,579,565,242.00	--	--	--	--	--	2,579,565,242.00

54、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
安联资管-首开股份债权投资计划(一期)	2023.1.12	权益工具	5.98% 6.30%	2,000,000,000.00	无
安联资管-首开股份债权投资计划(二期)	2023.8.7	权益工具	5.50%	1,760,000,000.00	无
合计				3,760,000,000.00	

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
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	164,214,050.84	--	7,777,742,724.98
其他资本公积	34,086,576.20	--	--	34,086,576.20
合计	7,647,615,250.34	164,214,050.84	--	7,811,829,301.18

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 18,704,229.49 元，系本公司处置子公司北京怡同 66%股权形成。
- （2）本期股本溢价增加 7,690,684.06 元，系本公司处置子公司顺恒远泰 49%股权形成。
- （3）本期股本溢价增加 2,667,242.47 元，系本公司处置孙公司厦门谐醴 66%股权形成。
- （3）本期股本溢价增加 135,151,894.82 元，系本公司收购子公司宁德融熙 67%股权形成。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						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
权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,835,882.50	--	--	--	--	--	--	-2,835,882.50
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,223,130.93	394,024.89	--	--	--	394,024.89	--	3,617,155.82
外币财务报表折	3,223,130.93	394,024.89	--	--	--	394,024.89	--	3,617,155.82

算差额								
其他综合收益合计	387,248.43	394,024.89	--	--	--	394,024.89	--	781,273.32

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益的税后净额本期发生额为 394,024.89 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 394,024.89 元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为 0 元。

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,934,746,046.42	-	-	1,934,746,046.42
合计	1,934,746,046.42	-	-	1,934,746,046.42

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
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	-1,947,837,296.79	-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	109,972,471.21	251,362,871.21
减：其他	--	-28,026.91
期末未分配利润	3,746,832,632.14	5,804,642,400.14
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	--	101,045,175.34

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	8,723,805,991.55	7,941,854,273.61	19,292,936,518.21	17,155,868,010.61
其他业务	67,716,549.65	16,069,646.00	108,470,131.21	27,522,555.02

合计	8,791,522,541.20	7,957,923,919.61	19,401,406,649.42	17,183,390,565.63
----	------------------	------------------	-------------------	-------------------

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

单位：元 币种：人民币

主要产品类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	8,296,291,859.68	7,554,636,307.09	18,850,686,263.49	16,851,154,942.53
酒店物业经营等	427,514,131.87	387,217,966.52	442,250,254.72	304,713,068.08
合计	8,723,805,991.55	7,941,854,273.61	19,292,936,518.21	17,155,868,010.61

主营业务收入、主营业务成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京地区	2,338,555,985.82	2,114,097,015.62	13,606,525,719.40	12,137,390,409.96
京外地区	6,385,250,005.73	5,827,757,257.99	5,686,410,798.81	5,018,477,600.65
小计	8,723,805,991.55	7,941,854,273.61	19,292,936,518.21	17,155,868,010.61

营业收入按商品转让时间划分

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额
主营业务	
其中：在某一时点确认	8,338,622,519.14
在某一时段确认	150,543,172.79
租赁收入	234,640,299.62
其他业务	
其中：租赁收入	14,575,479.67
其他	53,141,069.98
合 计	8,791,522,541.20

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	9,819,415.25	28,141,643.89
教育费附加	8,136,592.67	23,132,995.81
土地增值税	165,391,090.53	198,508,201.60
其他税费	69,942,465.82	82,988,055.32
合计	253,289,564.27	332,770,896.62

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理及策划费	166,427,489.33	246,179,600.30
售楼处费用	67,973,355.06	54,635,039.93
广告宣传费	57,637,772.72	57,036,446.35
人员费用	50,673,965.30	59,070,677.31
办公费用	41,224,728.49	62,457,871.98
酒店经营费用	4,667,125.89	2,058,451.25
其他	2,677,662.88	10,094,409.63
合计	391,282,099.67	491,532,496.75

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	340,869,682.00	357,715,591.21
折旧及摊销	25,145,289.42	29,570,239.84
办公费用	21,120,116.68	26,776,651.65
办公用房费用	26,053,471.37	29,882,396.36
其他	17,888,419.29	24,590,125.39
合计	431,076,978.76	468,535,004.45

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	4,507,236.10	5,427,863.73
合计	4,507,236.10	5,427,863.73

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	2,460,366,065.32	2,904,786,654.47
减：利息资本化	585,681,827.46	1,087,903,804.23
减：利息收入	276,758,773.15	348,632,221.81
汇兑损益	-4,560.12	-65,081.35
担保及财务顾问费	1,188,679.25	4,256,509.43
手续费及其他	14,702,795.77	17,529,218.42
未确认融资费用摊销	--	2,197,487.73
合计	1,613,812,379.61	1,492,168,762.66

其他说明：

利息资本化金额已计入存货。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为4.27%（上期：5.23%）

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
稳岗津贴	505,367.09	179,004.21
纳税、节能等奖励款	12,620,000.00	919,670.43
个税返还款	364,909.19	563,046.44
残疾人岗位补贴	76,016.61	58,659.99
合计	13,566,292.89	1,720,381.07

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	4,696,112.98	-173,079,883.27
处置长期股权投资产生的投资收益	214,153,957.39	--
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	1,424,285.61	99,825,780.59
合计	220,274,355.98	-73,254,102.68

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-156,049,259.28	-500,763,463.33

合计	-156,049,259.28	-500,763,463.33
----	-----------------	-----------------

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	4,465,929.12	7,550,907.22
其他应收款坏账损失	-228,181,833.44	-257,322,357.07
合计	-223,715,904.32	-249,771,449.85

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	38,383.83	131,659.02
合计	38,383.83	131,659.02

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√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	19,617.60	24,397.16	19,617.60
违约金收入	5,704,725.13	8,946,673.21	5,704,725.13
其他	1,365,210.53	1,061,932.46	1,365,210.53
取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得	1,596,275.00	—	1,596,275.00
合计	8,685,828.26	10,033,002.83	8,685,828.26

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
对外捐赠	80,000.00	—	80,000.00
滞纳金、罚款	16,562,303.40	280,995.33	16,562,303.40
违约赔偿款	3,072,017.40	7,014,613.44	3,072,017.40

其他	49,228.79	74,148.97	49,228.79
合计	19,763,549.59	7,369,757.74	19,763,549.59

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	100,520,364.98	235,303,000.69
递延所得税费用	56,090,242.49	-92,435,138.80
合计	156,610,607.47	142,867,861.89

(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	-2,017,333,489.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	-504,333,372.22
子公司适用不同税率的影响	--
调整以前期间所得税的影响	55,643,405.13
非应税收入的影响	--
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,714.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-86,604,557.74
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	693,077,446.49
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-1,174,028.24
所得税费用	156,610,607.47

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	4,381,431,130.26	5,664,429,950.10
保证金、押金	203,713,172.00	212,355,373.32
利息收入	102,257,269.20	155,308,161.92
收回受限货币资金	1,125,912,817.35	59,248,716.35
留抵退税	36,914,194.84	127,706,262.58

其他	14,546,719.47	9,834,358.36
合计	5,864,775,303.12	6,228,882,822.63

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	7,887,379,051.50	6,529,279,846.98
期间费用、支出	534,718,719.09	695,504,583.96
支付受限货币资金	109,739,207.37	53,821,617.12
保证金、押金支出	203,205,548.92	1,440,517,080.37
滞纳金	50,008,361.53	--
其他	21,868,909.41	7,057,235.02
合计	8,806,919,797.82	8,726,180,363.45

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司现金净额	59,621,237.79	--
合计	59,621,237.79	--

(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	61,632,000.00	16,765,000.00
其他	14,549,087.44	--
合计	76,181,087.44	16,765,000.00

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	18,523,939.74	21,328,664.95
购买少数股东股权	--	48,230,688.50
支付的筹资手续费	6,927,906.19	56,575,890.27
信托业保障基金	--	5,810,000.00
融资费用及财务顾问费	2,884,694.44	4,115,000.00
合计	28,336,540.37	3,136,060,243.72

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	--	--	--	8,555.56	10,000,000.00
长期借款	53,221,924,903.48	11,234,376,450.94	1,112,538,008.24	18,022,952,086.61	271,456,634.27	47,274,430,641.78
应付债券	62,134,170,593.01	8,837,800,000.00	1,502,718,648.10	7,855,518,648.10	246,433,390.17	64,372,737,202.84
租赁负债	661,654,722.56	--	--	7,396,848.92	--	654,257,873.64
长期应付款	70,305,161.64	17,877,348.00	--	--	--	88,182,509.64
合计	116,098,063,936.25	20,090,053,798.94	2,615,256,656.34	25,885,867,583.63	517,898,580.00	112,399,608,227.90

(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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,173,944,096.52	-1,534,560,532.99
加：资产减值准备	--	--
信用减值损失	223,715,904.32	249,771,449.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	190,914,404.46	155,108,984.74
使用权资产摊销	50,550,912.39	51,359,925.59
无形资产摊销	1,240,120.71	1,363,981.87
长期待摊费用摊销	56,954,452.00	45,563,661.83
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）	16,227.64	-45,395.36
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	14,438.94	-38,858.52
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	156,049,259.28	500,763,463.33
财务费用（收益以“-”号填列）	1,719,579,456.64	1,849,071,723.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-220,274,355.98	73,254,102.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	24,078,304.35	28,331,582.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	36,060,071.88	-120,766,721.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,270,683,537.13	8,915,094,835.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	12,803,466,913.81	10,957,323,741.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-22,624,689,301.93	-17,679,926,374.51
其他	--	-1,368,941.68
经营活动产生的现金流量净额	-4,485,583,750.88	3,490,300,629.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	13,968,733,502.79	22,566,495,214.75
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	-7,495,713,474.07	2,379,862,673.15

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
--	----

本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	227,229,639.48
其中：铂郡商管	227,229,639.48
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	15,654,384.75
其中：铂郡商管	15,654,384.75
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	211,575,254.73

(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	13,968,733,502.79	21,464,446,976.86
其中：库存现金	812,620.01	799,183.57
可随时用于支付的银行存款	13,967,080,343.05	21,463,617,598.34
可随时用于支付的其他货币资金	840,539.73	30,194.95
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	13,968,733,502.79	21,464,446,976.86

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	31,297.95	7.1268	223,054.23
港币	61,836,027.49	0.91268	56,436,505.57

(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

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	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
云锦铂郡	2024年1月	227,229,639.48	100	转让	股权转让协议	214,153,957.39	--	--	--	--	--	--

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本期合并财务报表范围包括本公司及 99 家二级子公司、34 家三级子公司、4 家四级子公司。其中，新增 1 家包括：子公司宁德融熙；减少 1 家包括：子公司云锦铂郡。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
首开天成	北京	10,000	北京	房地产开发	60	40	投资设立
城开集团	北京	300,000	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
烟台天鸿	烟台	3,000	烟台	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
首开立信	北京	15,510.51	北京	房地产开发	76.39	8	同一控制下企业合并
三亚度假村	三亚	3,650	三亚	酒店	95.89	--	同一控制下企业合并
宝辰饭店	北京	1,274	北京	酒店	100	--	同一控制下企业合并
燕华置业	北京	10,400	北京	房地产开发	75	--	同一控制下企业合并
首开商管	北京	49,674.78	北京	商业地产	100	--	同一控制下企业合并
苏州永泰	苏州	10,000	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
扬州衡泰	扬州	20,000	扬州	房地产开发	100	--	投资设立
太原龙泰	太原	30,000	太原	房地产开发	85	--	投资设立
沈阳盛泰	沈阳	30,000	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
厦门翔泰	厦门	30,000	厦门	房地产开发	100	--	投资设立
贵阳龙泰	贵阳	62,058	贵阳	房地产开发	100	--	投资设立
绵阳兴泰	绵阳	20,000	绵阳	房地产开发	100	--	投资设立
北京荣泰	北京	20,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
首开中庚	福州	30,000	福州	房地产开发	51	--	投资设立
廊坊志泰	廊坊	50,000	廊坊	房地产开发	100	--	投资设立
葫芦岛宏泰	葫芦岛	60,000	葫芦岛	房地产开发	100	--	投资设立
福州中鼎	福州	10,000	福州	房地产开发	40	--	投资设立
海门锦源	海门	31,032.07	海门	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
沈阳京泰	沈阳	30,000	沈阳	房地产开发	100	--	投资设立
北京首开万科	北京	10,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
大连中嘉	大连	25,000	大连	房地产开发	60	--	非同一控制下企业合并

大连中美居	大连	19,953.6	大连	房地产开发	95	--	非同一控制下企业合并
海南长流	海口	18,100	海口	房地产开发	100	--	非同一控制下企业合并
浙江美都	杭州	20,000	杭州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
东银燕华	北京	3,000	北京	房地产开发		51	非同一控制下企业合并
锦泰房地产	北京	9,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
广州湖品	广州	10,000	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
广州君梁	广州	10,000	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
昭泰房地产	北京	500,000	北京	房地产开发	25	--	投资设立
盈信投资	北京	95,625.58	北京	投资管理	62.74	--	投资设立
万信房地产	北京	20,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
屹泰房地产	北京	10,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州福泰	福州	100,000	福州	房地产开发	100	--	投资设立
福州融城	福州	20,000	福州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
和信国际	香港	6000万港币	香港	融资	100	--	投资设立
北京致泰	北京	120,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
首开住总安泰	北京	50,000	北京	房地产开发	60	--	投资设立
苏州润泰	苏州	10,000	苏州	房地产开发	75	--	投资设立
首开住总房地产	北京	90,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
成都恒泰	成都	1,000	成都	房地产开发	100	--	投资设立
广州至泰	广州	1,000	广州	房地产开发	100	--	投资设立
南京达泰	南京	40,000	南京	房地产开发	40	--	投资设立
北京祐泰	北京	1,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京维泰	北京	1,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京平泰	北京	1,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
上海连泰	上海	1,000	上海	房地产开发	100	--	投资设立
德远置业	北京	40,000	北京	房地产开发	100	--	投资设立
广州振梁	广州	170,000	广州	房地产开发	50	--	投资设立
厦门首泰合伙	厦门	80,010	厦门	投资	55	--	投资设立
创世瑞新	北京	100,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
博睿宏业	北京	150,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
首开美丽乡村	廊坊	10,000	廊坊	房地产开发	60	--	投资设立
新奥置业	北京	5,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
金开祯泰	北京	100,000	北京	房地产开发	55	--	投资设立
太原首润	太原	100,000	太原	房地产开发	50	--	投资设立
苏州茂泰	苏州	400,000	苏州	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
无锡泰茂	无锡	200,000	无锡	房地产开发	51	--	非同一控制下企业合并
杭州兴茂	杭州	215,000	杭州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
首开中晟	北京	490,000	北京	房地产开发	100	--	同一控制下企业合并
金开辉泰	北京	204,000	北京	房地产开发	34	--	投资设立
成都晟泰	成都	150,000	成都	房地产开发	50	--	投资设立
首开网谷商业	杭州	5,000	杭州	出租经营	65	--	投资设立
温州首开中庚	温州	120,000	温州	房地产开发	51	--	投资设立
苏州首开佳泰	苏州	135,000	苏州	房地产开发	100	--	投资设立
保定首开润怡	保定	67,000	保定	房地产开发	50	--	投资设立
北京融泰	北京	50,000	北京	房地产开发	46	--	投资设立
盈富瑞泰	北京	180,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
福州绿榕	福州	64,000	福州	房地产开发	35	--	非同一控制下企业合并
惠信端泰	北京	30,000	北京	出租经营	60	--	非同一控制下企业合并
金开旭泰	北京	136,000	北京	房地产开发	25	--	投资设立

南京隆泰	南京	37,000	南京	房地产开发	100	--	投资设立
北京毓秀	北京	200,000	北京	房地产开发	35	--	投资设立
龙和信泰	北京	200,000	北京	房地产开发	50	--	投资设立
苏州平泰	苏州	170,000	苏州	房地产开发	70	--	投资设立
南京荣泰	南京	60,000	南京	房地产开发	51	--	投资设立
广州穗江	广州	160,000	广州	房地产开发	50	--	非同一控制下企业合并
南京锦泰	南京	100,000	南京	房地产开发	34	--	投资设立
首开卓越盈泰	北京	310,000	北京	房地产开发	40	--	投资设立
成都首开宜泰	成都	48,200	成都	房地产开发	60	--	投资设立
成都首开韶泰	成都	115,000	成都	房地产开发	100	--	投资设立
南通首开泓泰	南通	27,000	南通	房地产开发	100	--	投资设立
东莞煜泰	东莞	1,000	东莞	房地产开发	100	--	投资设立
温州首开曜成	温州	100,000	温州	房地产开发	100	--	投资设立
北京怡璟置业	北京	209,000	北京	房地产开发	41	--	投资设立
首开融信	天津	150,100	天津	企业管理咨询	39.97	0.07	投资设立
开新生活	北京	500	北京	商业综合体管理服务	100	--	投资设立
北京志茂	北京	200,000	北京	房地产开发	51	--	投资设立
首开云锦璞堤	北京	1,000	北京	企业管理	100	--	投资设立
首开瑞泰商业	北京	3,000	北京	企业管理	100	--	投资设立
福州首融洋泽	福州	33,000	福州	房地产开发	100	--	非同一控制下企业合并
北京跃泰	北京	191,475	北京	房地产开发	100	--	投资设立
北京怡同	北京	130,437.6	北京	房地产开发	100	--	投资设立
顺恒远泰	北京	228,200	北京	房地产开发	100	--	投资设立
昌信同泰	北京	100,000	北京	房地产开发	70	--	投资设立
首招康泰	北京	100	北京	商业综合体管理服务	100	--	投资设立
宁德融熙	福建	1,000	宁德	房地产开发	67	--	其他方式

其他说明：

①根据本公司与中庚实业就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚实业就其持有的福州中鼎 20.00%股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

②根据章程约定，本公司在杭州兴茂董事会决议的表决权为 51%，在昭泰房地产董事会决议的表决权为 57.14%，在锦泰房地产、广州湖品、广州君梁、屹泰房地产、北京致泰、北京首开万科、首开住总房地产、万信房地产、创世瑞新、博睿宏业、太原首润、北京融泰、盈富瑞泰、福州绿榕、广州穗江董事会决议的表决权为 60%，在广州振梁、新奥置业、温州首开中庚、保定首开润怡、成都晟泰、龙和信泰、北京怡璟置业董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰董事会决议的表决权为 70%，在北京毓秀、金开旭泰董事会决议的表决权为 57.14%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

③本公司与鸿昌房地产签订一致行动人协议书，鸿昌房地产同意就南京达泰股东会和董事会中涉及减损鸿昌房地产所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

④南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
首开卓越盈泰	60	-18,154,445.84	--	1,787,510,807.89
北京怡璟置业	59	-4,297,545.27	--	1,186,820,458.72
北京志茂	49	6,499,124.70	--	967,222,874.95

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
首开卓越盈泰	8,242,855,611.47	75,884,374.94	8,318,739,986.41	2,669,075,003.18	2,670,480,303.41	5,339,555,306.59	8,415,925,127.19	60,817,160.49	8,476,742,287.68	2,796,819,894.72	2,670,480,303.41	5,467,300,198.13
北京怡璟置业	7,804,903,337.44	154,718,951.18	7,959,622,288.62	5,948,062,189.10	--	5,948,062,189.10	7,425,793,037.20	155,539,596.65	7,581,332,633.85	5,562,488,559.29	--	5,562,488,559.29
北京志茂	10,296,287,729.60	218,298,704.08	10,514,586,433.68	7,274,452,341.64	1,266,209,857.45	8,540,662,199.09	10,107,777,371.89	210,372,948.43	10,318,150,320.32	7,094,601,887.99	1,262,887,717.53	8,357,489,605.52

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
首开卓越盈泰	952,422,053.41	-30,257,409.73	-30,257,409.73	342,332,361.77	--	-13,136,619.07	-13,136,619.07	11,029,226.33
北京怡璟置业	--	-7,283,975.04	-7,283,975.04	-133,729,813.76	--	-39,746,388.48	-39,746,388.48	621,053,989.02
北京志茂	--	13,263,519.79	13,263,519.79	-1,021,312,418.71	--	-11,457,758.20	-11,457,758.20	393,923,920.77

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

本公司原持有顺恒远泰 100%股权,2024 年 2 月本公司与北京润置商业运营管理公司签订股权转让协议,约定向其转让顺恒远泰 49%股权,该股权处置交易未导致本公司丧失对顺恒远泰的控制权。截至 2024 年 6 月 30 日,股权转让协议已履行完毕,取得交易对价为 111,902.53 万元,该项交易导致少数股东权益增加 111,133.47 万元,资本公积增加 769.06 万元。

本公司原持有北京怡同 100%股权,2024 年 6 月本公司与青岛云佳房地产开发有限公司和北京建工地产有限责任公司签订股权转让协议,约定向其转让怡同 66%股权,该股权处置交易未导致本公司丧失对北京怡同的控制权。截至 2024 年 6 月 30 日,股权转让协议已履行完毕,取得交易对价为 253,502.80 万元,该项交易导致少数股东权益增加 251,632.38 万元,资本公积增加 1,870.42 万元。

本公司原持有厦门谐醴 100%股权,2024 年 2 月本公司与厦门隼茂房地产开发有限公司和厦门兆澄垚投资有限公司签订股权转让协议,约定向其转让厦门谐醴 66%股权,该股权处置交易未导致本公司丧失对厦门谐醴的控制权。截至 2024 年 6 月 30 日,股权转让协议已履行完毕,取得交易对价为 41,034.81 万元,该项交易导致少数股东权益增加 40,768.09 万元,资本公积增加 266.72 万元。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	顺恒远泰	北京怡同	厦门谐醴
购买成本/处置对价			
—现金	1,119,025,344.08	2,535,028,044.36	410,348,149.20
购买成本/处置对价合计	1,119,025,344.08	2,535,028,044.36	410,348,149.20
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,111,334,660.02	2,516,323,814.87	407,680,906.73
差额	7,690,684.06	18,704,229.49	2,667,242.47
其中:调整资本公积	7,690,684.06	18,704,229.49	2,667,242.47
调整盈余公积	—	—	—
调整未分配利润	—	—	—

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,343,675,066.08	1,073,835,100.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-20,160,034.73	11,302,365.76
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	-20,160,034.73	11,302,365.76
联营企业：		
投资账面价值合计	29,897,467,104.56	27,518,976,242.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	10,198,614.84	-236,333,174.88
--其他综合收益	--	--
--综合收益总额	10,198,614.84	-236,333,174.88

(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

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他流动资产中的委托贷款、其他非流动金融资产、长期应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进

行更新。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十四、5中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的65.28%（2023年：76.41%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的18.40%（2023年：20.45%）。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于2024年6月30日，本公司尚未使用的银行借款额度为1,280.10亿元（2023年12月31日：1,401.89亿元）。

期末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
短期借款	1,000	--	--	--	1,000
应付票据	1,841.47	--	--	--	1,841
应付账款	901,289	--	--	--	901,289
其他应付款	1,791,621	--	--	--	1,791,621
一年内到期的非流动负债	1,208,107	--	--	--	1,208,107
其他流动负债	603,485	--	--	--	603,485
长期借款	--	408,929	560,892	2,895,889	3,865,709
应付债券	--	1,370,030	2,365,443	2,598,660	6,334,133
租赁负债	--	11,643	10,342	23,259	45,243
长期应付款	--	301,948	113,933	61,979	477,860
金融负债合计	4,507,342	2,092,549	3,050,610	5,579,786	15,230,288

上年年末，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	上年年末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计

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

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

(3) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	8,069,556	8,709,430
其中：短期借款	--	--
浮动利率金融工具		
金融负债	2,992,021	2,699,843
其中：短期借款	1,000	1,000

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例很小，因此本公司认为面临的汇率风险也小。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2023年12月31日，本公司的资产负债率为75.03%（2023年12月31日：76.36%）。

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	
一、持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产	--	--	2,627,594,475.81	2,627,594,475.81
持续以公允价值计量的资产总额	--	--	2,627,594,475.81	2,627,594,475.81

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

(1) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息(单位:元 币种:人民币)

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
权益工具投资:			
非上市股权投资	2,627,594,475.81	净资产价值	不适用

(2) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表(单位:元 币种:人民币)

项 目(本期金额)	其他非流动金融资产
期初余额	2,783,643,735.09
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	-156,049,259.28
其中: 计入损益	-156,049,259.28
计入其他综合收益	--
购入	--
结算	--
期末余额	2,627,594,475.81
对于在报告期末持有的资产, 计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-156,049,259.28

(续)

项 目(上期金额)	其他非流动金融资产
期初余额	3,576,956,109.13
转入第三层次	--
转出第三层次	--
当期利得或损失总额	-715,346,147.88
其中: 计入损益	-715,346,147.88
计入其他综合收益	--
购入	180,000,000.00
结算	257,966,226.16
期末余额	2,783,643,735.09
对于在报告期末持有的资产, 计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-715,346,147.88

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、其他流动资产中的委托贷款、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期借款和应付债券等。

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、 其他

□适用 √不适用

十四、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
首开集团	北京	房地产	222,890.00	52.66	52.66

本企业最终控制方是首开集团

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司情况详见附注十、1。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

重要的合营和联营企业情况详见附注七、17及附注十、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
首开天鸿	同一最终控制方
亿方物业	同一最终控制方
望京物业	同一最终控制方
博维信	同一最终控制方
三瑞门窗	同一最终控制方

宏基建筑	同一最终控制方
世安住房	同一最终控制方
岳安实业	同一最终控制方
宝晟住房	同一最终控制方
鸿城实业	同一最终控制方
房地置业	同一最终控制方
房地集团	同一最终控制方
房修一	同一最终控制方
天岳恒	同一最终控制方
京信大厦	同一最终控制方
福州鸿腾	联营企业之子公司
正德丰泽	联营企业之子公司
绿城浙兴	联营企业之子公司
台州兆汇	联营企业之子公司
成都旭泰	联营企业之子公司
永安佑泰	联营企业之子公司
卓开旭泰	联营企业之子公司
台州兆裕	联营企业之子公司
燕侨物业	母公司之联营单位
宝景物业	母公司之联营单位
首开千方科技	母公司之联营单位
天鸿宝地物业	母公司之联营单位

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
房地集团	接受服务	13,906.05	114.68
房修一	接受服务	5,749.90	2,660.55
鸿城实业	接受服务	107.10	--
首开万科物业	接受服务	77.49	332.74
方庄物业	接受服务	56.40	369.40
燕侨物业	接受服务	54.08	51.86
天鸿宝地物业	接受服务	46.00	18.28
宝景物业	接受服务	38.15	--
亿方物业	接受服务	28.54	270.37
望京物业	接受服务	--	286.52

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州隆泰	提供劳务	1,845.26	--
苏州侨仁	提供劳务	917.17	--

无锡润泰	提供劳务	774.29	--
北京毓锦	提供劳务	272.06	--
常熟耀泰	提供劳务	199.47	--
天津海景	提供劳务	179.20	--
望京物业	提供劳务	32.98	--
方庄物业	提供劳务	20.14	--
宝景物业	提供劳务	17.98	--
南京筑浦振业	提供劳务	17.13	--
碧和信泰	提供劳务	--	566.04
首开万科	提供劳务	--	450.08
无锡润泰	提供劳务	--	54.57
南京筑浦	提供劳务	--	49.06

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
首开文投	房产	77.82	76.08
北京怡畅	房产	4.74	138.82
方庄物业	房产	5.73	33.46
宝景物业	房产	--	11.34
首开千方科技	场地	44.69	--
怡城置业	房产	--	4.45

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	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
-------	--------	-------	-------------	----------

		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
首开集团	商业办公	3,541.22	--	964.48	967.77	--	--
首开天鸿	商业办公	170.70	197.90	--	--	--	--
岳安实业	商业办公	299.89	--	22.73	11.58	--	--
世安住房	商业办公	92.61	102.10	14.56	13.69	--	--

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州福泰	150,000,000.00	2022-02-24	2025-02-24	否
福州首开峻宸置业有限公司	90,000,000.00	2022-03-29	2044-03-29	否
福州首融泮泮	242,500,000.00	2023-03-03	2027-12-18	否
东银燕华	1,996,000,000.00	2020-02-24	2025-02-23	否
首开卓越盈泰	546,624,700.00	2021-11-12	2026-11-11	否
广州穗江	129,500,000.00	2022-03-18	2025-03-17	否
东莞煜泰	400,000,000.00	2022-08-31	2025-08-28	否
首开商管	543,900,000.00	2023-03-30	2041-03-29	否
首开瑞泰商业	1,239,900,000.00	2023-03-30	2041-03-29	否
中阳政泰	1,246,995,160.00	2017-07-13	2027-07-12	否
中阳政泰	186,804,840.00	2017-09-08	2027-07-12	否
南京隆泰	112,500,000.00	2022-03-25	2025-03-24	否
杭州首开润泰置业有限公司	268,700,000.00	2022-04-08	2047-04-07	否
南通首开泓泰	290,000,000.00	2022-02-24	2025-02-23	否
南通首开源泰	500,000,000.00	2022-02-25	2025-02-23	否
温州首开中庚	633,600,000.00	2020-06-02	2025-04-08	否
首开中晟	1,500,000,000.00	2019-11-29	2026-11-29	否
首开中晟	2,300,000,000.00	2020-07-24	2027-07-30	否
合安房地产	141,450,000.00	2021-10-29	2041-10-28	否
成都首开韶泰	189,500,000.00	2023-05-31	2025-05-29	否
贵阳龙泰	300,000,000.00	2021-11-25	2025-11-24	否
北京跃泰	1,296,388,900.00	2023-02-28	2028-02-23	否
城开集团	2,900,000,000.00	2018-03-20	2025-03-19	否
广州穗江	436,750,000.00	2024-04-10	2027-03-21	否
福州首融	1,000,000,000.00	2024-02-02	2029-02-02	否
佛山玺泰	466,000,000.00	2024-01-29	2029-01-28	否
佛山玺泰	404,000,000.00	2024-02-29	2029-01-28	否
佛山玺泰	300,000,000.00	2024-03-21	2029-01-28	否
佛山玺泰	600,000,000.00	2024-03-28	2029-01-28	否

首开宋庄商管	27,940,000.00	2024-03-29	2047-10-20	否
首开云锦璞琨	260,000,000.00	2024-06-28	2039-06-28	否
首招康泰	510,000,000.00	2024-06-11	2039-06-11	否
苏州首开佳泰	400,000,000.00	2024-03-21	2028-03-20	否
首开亿信	180,650,800.00	2024-05-16	2027-03-26	否
绿洲博园	633,400,000.00	2022-01-18	2028-07-28	否
首开寸草	15,000,000.00	2023-12-22	2024-12-21	否
金谷创信	101,145,000.00	2021-05-13	2026-05-09	否
金谷创信	101,145,000.00	2021-05-10	2026-05-09	否
台州兆裕	301,297,500.00	2022-01-05	2024-12-27	否
和信金泰	998,500,000.00	2022-12-18	2055-09-15	否
常熟耀泰	140,250,000.00	2020-12-23	2025-12-23	否
润和信通	622,000,000.00	2022-06-29	2024-11-07	否
润和信通	250,000,000.00	2024-06-28	2024-09-20	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
首开集团	219,799,873.57	2022-10-27	2030-10-26	否
首开集团	2,523,000,000.00	2023-09-27	2031-09-26	否
首开集团	277,000,000.00	2023-09-28	2031-09-23	否
首开集团	1,200,000,000.00	2024-06-11	2042-06-10	否
宝辰饭店	540,000,000.00	2024-01-08	2042-01-07	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本期本公司支付首开集团担保费金额（含税）0元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额
拆入	
首开集团	600,000,000.00
苏州首龙	548,800,000.00
中海盈璟	357,000,000.00
润和信通	250,000,000.00
绿城浙兴	157,500,000.00
金开连泰	148,500,000.00
台州环茂	90,000,000.00
台州兆汇	64,650,000.00
无锡润泰	49,500,000.00
万龙华开	42,000,000.00
金良兴业	40,000,000.00
祥之源	37,000,000.00
和信仁泰	33,000,000.00
苏州隆泰	29,400,000.00

武汉明泰	20,000,000.00
滨湖恒兴	19,500,000.00
中开盈泰	18,000,000.00
武汉首茂城	17,000,000.00
北京骏泰	16,712,261.92
怡城置业	15,000,000.00
永安佑泰	9,171,243.25
金旭开泰	6,000,000.00
腾泰亿远	3,750,000.00
昌信硕泰	1,600,000.00

关联方	拆借金额
拆出	
首开集团	97,545,555.54
苏州首龙	7,694,987.93
怡城置业	677,500.00
厦门沧珩	259,700,000.00
碧和信泰	59,500,000.00
腾泰亿远	35,250,000.00
城志置业	34,300,000.00
首开龙湖盈泰	17,000,000.00
和信金泰	16,000,000.00
金谷创信	13,728,000.00
和信兴泰	11,000,000.00
祥鼎置业	10,125,000.00
厚泰房地产	5,393,604.00
广州君梁	4,000,000.00

(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	449.90	538.69

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

向联营合营企业收取利息情况

关联方	本期收取资金占用费(元)
天津海景	24,923,888.88
卓开旭泰	11,818,386.50
房地钧洋	8,502,417.54
首城置业	7,373,567.22
友泰房地产	7,124,446.40
北京骏泰	6,884,536.44

远和置业	5,391,054.86
北京怡畅	4,051,805.34
昌信硕泰	2,694,059.12
北京祥鼎	2,203,758.34
南京嘉泰筑茂	1,732,028.71
首开美驰	1,702,003.00
台州兆裕	555,301.39
寸草养老	174,994.08

关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额（元）
首开集团	99,045,555.54
杭州开茂	5,394,277.78
金旭开泰	2,708,187.52
怡城置业	422,500.00
绿城浙兴	318,524.44

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昌信硕泰	3,786,666.67	--	3,786,666.67	--
应收账款	福州中泰	--	--	928,470.24	--
应收账款	北京毓锦	943,121.94	--	--	--
应收账款	首开集团	173,271.60	--	--	--
应收账款	兴和航泰	1,093,936.41	--	--	--
应收账款	方庄物业	39,979.00	--	57,305.00	--
预付账款	鸿城实业	5,599,023.71	--	4,528,062.70	--
其他应收款	常熟虞茂	--	--	2,762,972,519.56	--
其他应收款	祐泰通达	1,859,193,720.20	--	1,849,193,720.20	--
其他应收款	厦门焯泰	1,108,282,942.62	523,454,726.28	1,157,328,081.91	523,454,726.28
其他应收款	开创金润	1,130,468,595.53	--	1,130,468,595.53	--
其他应收款	滨湖恒兴	938,295,496.58	497,613,545.42	957,795,496.58	269,506,942.44
其他应收款	潭柘兴业	955,905,929.40	--	955,905,929.40	--
其他应收款	首开龙湖盈泰	966,950,000.00	--	951,550,000.00	--
其他应收款	首开美驰	898,320,860.63	--	898,320,860.63	--
其他应收款	碧和信泰	887,783,297.32	--	828,283,297.32	--
其他应收款	友泰房地产	725,766,523.22	--	718,642,076.82	--
其他应收款	首开万科和泰	655,377,746.48	--	660,360,619.90	--
其他应收款	万龙华开	603,138,769.60	--	645,138,769.60	--
其他应收款	卓开旭泰	632,867,588.64	--	621,049,202.14	--
其他应收款	城志置业	613,205,844.44	--	578,905,844.44	--
其他应收款	厦门莹泰	513,122,900.00	--	523,213,924.73	--
其他应收款	苏州首龙	0.00	--	509,588,571.14	--

其他应收款	福州中泓盛	426,272,000.00	185,423,546.70	466,272,000.00	185,423,546.70
其他应收款	天津海景	470,112,361.09	--	445,188,472.21	--
其他应收款	永安佑泰	430,770,092.97	--	439,941,336.22	--
其他应收款	厦门沧珩	689,027,637.86	--	430,056,631.03	--
其他应收款	房地钧洋	434,896,509.14	--	426,394,091.60	--
其他应收款	首城置业	401,853,825.56	--	394,480,258.34	--
其他应收款	北京骏泰	351,898,336.44	--	361,726,061.92	--
其他应收款	远和置业	319,064,265.24	--	313,673,210.38	--
其他应收款	常州悦府	287,873,775.42	--	287,873,775.42	--
其他应收款	武汉明泰	262,738,611.11	51,266,760.73	282,738,611.11	51,266,760.73
其他应收款	无锡润泰	163,293,852.21	--	212,793,852.21	--
其他应收款	腾泰亿远	225,500,000.00	--	194,000,000.00	--
其他应收款	上海众承	185,524,304.71	--	185,524,304.71	--
其他应收款	厦门跃泰	104,448,090.00	82,399,084.33	124,442,050.00	82,399,084.33
其他应收款	金良兴业	60,988,430.54	--	100,988,430.54	--
其他应收款	正德丰泽	97,977,600.06	--	97,977,600.06	--
其他应收款	常熟耀泰	97,587,168.42	--	97,587,168.42	--
其他应收款	北京祥鼎	89,132,008.34	--	76,803,250.00	--
其他应收款	北京辉广	61,236,000.00	--	61,236,000.00	--
其他应收款	金谷创信	66,202,755.30	--	52,474,755.30	--
其他应收款	福州鸿腾	35,475,000.00	--	35,475,000.00	--
其他应收款	深圳熙梁	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40
其他应收款	厦门瑯泰	23,466,873.62	--	23,466,873.62	--
其他应收款	北京怡畅	24,202,720.81	--	20,153,776.93	--
其他应收款	中开盈泰	--	--	18,000,000.00	--
其他应收款	昌信硕泰	17,744,264.30	--	16,650,205.18	--
其他应收款	和信仁泰	--	--	14,157,349.61	--
其他应收款	寸草养老	6,823,807.21	--	6,648,813.13	--
其他应收款	杭州开茂	--	--	6,490,000.00	--
其他应收款	万科置业	4,770,805.60	--	4,770,805.60	--
其他应收款	苏州隆泰	20,702,824.28	--	4,115,926.74	--
其他应收款	南京筑浦	--	--	3,662,746.45	--
其他应收款	武汉首茂城	3,000,000.00	--	3,000,000.00	--
其他应收款	万城永辉	2,118,644.00	--	2,118,644.00	--
其他应收款	望京物业	2,009,136.74	--	2,009,136.74	--
其他应收款	知泰房地产	1,536,703.26	--	1,536,703.26	--
其他应收款	首开天鸿	979,710.00	--	979,710.00	--
其他应收款	方庄物业	600,000.00	--	600,000.00	--
其他应收款	京信大厦	316,455.00	--	316,455.00	--
其他应收款	和信丰泰	--	--	3,394.17	--
其他应收款	台州兆裕	96,205,301.39	--	--	--
其他应收款	南京嘉泰筑茂	41,696.00	--	--	--
其他应收款	国奥投资	430,098,428.79	215,049,214.32	430,098,428.79	215,049,214.32
其他应收款	首开文投	2,472,663.07	--	2,472,663.07	--
长期应收款	武汉首茂城	1,157,699,000.00	--	1,174,699,000.00	--
长期应收款	北京怡畅	133,576,000.00	--	133,576,000.00	--
长期应收款	昌信硕泰	115,845,829.00	--	115,845,829.00	--
长期应收款	天津海景	435,000,000.00	--	435,000,000.00	--

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	方庄物业	2,380,024.30	3,332,931.75
应付账款	首开万科物业	2,620,362.20	2,968,966.76
应付账款	望京物业	1,585,609.89	1,585,609.89
应付账款	房地集团	1,400,000.00	1,400,000.00
应付账款	亿方物业	958,299.70	958,299.70
应付账款	宏基建筑	192,707.00	192,707.00
应付账款	三瑞门窗	124,618.50	124,618.50
预收账款	千方科技	141,509.42	141,509.42
合同负债	天岳恒	6,240,239.75	6,240,239.75
其他应付款	苏州隆泰	985,141,202.30	965,541,202.30
其他应付款	北京旭泰	951,289,264.83	951,289,264.83
其他应付款	北京怡和	884,928,000.00	884,928,000.00
其他应付款	怡城置业	750,000,000.00	795,255,000.00
其他应付款	朗泰房地产	757,500,000.00	757,500,000.00
其他应付款	尚泰信华	100,000,000.00	750,000,000.00
其他应付款	福州中泰	748,000,000.00	748,000,000.00
其他应付款	和信丰泰	560,360,181.22	560,360,181.22
其他应付款	住总首开	530,728,513.94	530,728,513.94
其他应付款	金开连泰	558,289,461.59	409,789,461.59
其他应付款	金旭开泰	360,972,738.01	352,264,550.49
其他应付款	首开万科置业	313,781,429.17	313,781,429.17
其他应付款	北京毓锦	302,320,000.00	302,320,000.00
其他应付款	广州君庭	296,475,600.00	300,475,600.00
其他应付款	和信兴泰	228,643,874.27	239,643,874.27
其他应付款	成都辰启	172,134,837.90	222,134,837.90
其他应付款	大广汽车城	213,070,000.00	213,070,000.00
其他应付款	绿城浙兴	346,340,309.63	188,521,785.19
其他应付款	知泰房地产	184,267,733.45	184,267,733.45
其他应付款	中海盈璟	239,777,754.74	179,777,754.74
其他应付款	南京筑浦	—	140,000,000.00
其他应付款	和信金泰	110,567,613.35	126,567,613.35
其他应付款	龙万华开	122,200,000.00	122,200,000.00
其他应付款	万城永辉	121,874,461.11	121,874,461.11
其他应付款	祥晟辉年	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	珠海卓轩	118,065,000.00	118,065,000.00
其他应付款	厦门兆淳	93,225,000.00	93,225,000.00
其他应付款	房地置业	—	85,706,552.39
其他应付款	祥之源	120,000,000.00	83,000,000.00
其他应付款	苏州屿秀	68,640,000.00	68,640,000.00
其他应付款	苏州安茂	65,051,456.97	65,051,456.97
其他应付款	厚泰房地产	48,154,546.00	53,548,150.00
其他应付款	厦门瑛泰	61,402,910.06	41,802,910.06
其他应付款	宁波金郡	40,361,477.76	40,361,477.76
其他应付款	城安辉泰	40,000,000.00	40,000,000.00

其他应付款	珠海润乾	32,169,415.03	32,169,415.03
其他应付款	成都龙湖锦祥	31,407,888.32	31,407,888.32
其他应付款	成都辰华	1,235,255.07	26,235,255.07
其他应付款	兴和航泰	25,612,400.00	25,612,400.00
其他应付款	台州环茂	112,500,000.00	22,500,000.00
其他应付款	台州兆汇	84,045,000.00	19,395,000.00
其他应付款	世安住房	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	首开高和	4,091,500.00	4,091,500.00
其他应付款	首开万科和泰	485,199.97	485,199.97
其他应付款	北京怡畅	454,101.27	454,101.27
其他应付款	厦门跃泰	--	128,139.29
其他应付款	首开集团	100,654,782.63	100,654,782.63
其他应付款	无锡润泰	17,427.75	17,427.75
其他应付款	润和信通	250,000,000.00	--
其他应付款	昌信同泰	135,208.33	--
其他应付款	和信仁泰	18,842,650.39	--
其他应付款	苏州首龙	33,891,447.07	--
其他应付款	常熟虞茂	675,027,480.44	--
长期应付款	首开集团	2,900,000,000.00	2,300,000,000.00
其他流动负债	亿方物业	1,567,571.74	1,567,571.74
一年内到期的非流动负债	首开集团	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
一年内到期的非流动负债	杭州开茂	515,137,300.92	509,743,023.14

(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

截至期末本公司为祐泰通达提供委托贷款 35,000.00 万元。

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

(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

截止报告期末，公司无需要披露的重要或有事项

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

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

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

公司无报告分部。

(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	135,806,661.43	96,340,571.83
1年以内小计	135,806,661.43	96,340,571.83
1至2年	--	--
2至3年	--	--
3年以上	4,799,386.17	4,799,386.17
减：坏账准备	-506,359.75	-506,359.75
合计	140,099,687.85	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	140,606,047.60	100.00	506,359.75	0.36	140,099,687.85	101,139,958.00	100	506,359.75	0.5	100,633,598.25
其中：										
信用风险组合	4,091,880.94	2.91	506,359.75	12.37	3,585,521.19	3,199,958.00	3.16	506,359.75	15.82	2,693,598.25
关联方组合	136,514,166.66	97.09	--	--	136,514,166.66	97,940,000.00	96.84	--	--	97,940,000.00
合计	140,606,047.60	/	506,359.75	/	140,099,687.85	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: 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	3,079,161.44	--	--
3 年以上	1,012,719.50	506,359.75	50
合计	4,091,880.94	506,359.75	12.37

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备金额	506,359.75	--	--	--	--	506,359.75
合计	506,359.75	--	--	--	--	506,359.75

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
开新生活	132,727,499.99	--	132,727,499.99	94.40	--
昌信硕泰	3,786,666.67	--	3,786,666.67	2.69	--
合计	136,514,166.66	--	136,514,166.66	97.09	--

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
应收利息	--	--
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07
其他应收款	70,049,201,307.60	67,925,509,837.78
合计	70,051,673,970.67	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

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
首开文投	2,472,663.07	2,472,663.07
合计	2,472,663.07	2,472,663.07

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	56,264,219,478.50	54,454,815,854.47
1 年以内小计	56,264,219,478.50	54,454,815,854.47
1 至 2 年	1,722,575,068.40	2,507,751,405.37
2 至 3 年	2,936,666,439.34	3,964,958,954.12
3 年以上	9,737,610,261.53	7,381,512,872.56
减：坏账准备	-611,869,940.17	-383,529,248.74
合计	70,049,201,307.60	67,925,509,837.78

(2). 按款项性质分类

√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	70,364,209,968.87	67,977,803,252.10
代收代付款	36,778,750.75	6,465,030.71
押金保证金、备用金	249,758,126.01	314,413,671.01
应收业务款	9,849,592.33	9,849,592.33
其他	474,809.81	507,540.37
减：坏账准备	-611,869,940.17	-383,529,248.74
合计	70,049,201,307.60	67,925,509,837.78

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	19,983,793.91	--	363,545,454.83	383,529,248.74
--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	244,629.81	--	228,106,602.98	228,351,232.79
本期转回	10,541.36	--	--	10,541.36
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	--	--
其他变动	--	--	--	--
2024年6月30日余额	20,217,882.36	--	591,652,057.81	611,869,940.17

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	坏账准备期末余额
首开亿信	6,912,202,802.99	9.78	往来款	--
贵阳龙泰	3,187,247,172.49	4.51	往来款	--
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	2,966,304,546.49	4.20	往来款	--
大连中美居	2,926,396,033.29	4.14	往来款	--
厦门翔泰	2,532,643,776.91	3.58	往来款	--
合计	18,524,794,332.17	26.22	/	--

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	51,504,246,190.30	--	51,504,246,190.30	51,757,758,938.38	--	51,757,758,938.38
对合营企业投资	1,323,818,364.19	--	1,323,818,364.19	1,053,864,633.87	--	1,053,864,633.87
对联营企业投资	22,613,893,669.65	--	22,613,893,669.65	23,576,314,103.92	--	23,576,314,103.92
合计	75,441,958,224.14	--	75,441,958,224.14	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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
首开天成	60,000,000.00	--	--	60,000,000.00	--	--
城开集团	4,674,525,289.44	--	--	4,674,525,289.44	--	--
烟台天鸿	123,182,758.12	--	--	123,182,758.12	--	--
首开立信	108,290,105.64	--	--	108,290,105.64	--	--
三亚度假村	19,494,508.93	--	--	19,494,508.93	--	--
宝辰饭店	5,812,677.64	--	--	5,812,677.64	--	--
燕华置业	116,627,270.86	--	--	116,627,270.86	--	--
商业地产	832,468,308.90	--	--	832,468,308.90	--	--
苏州永泰	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--
扬州衡泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
太原龙泰	255,000,000.00	--	--	255,000,000.00	--	--

沈阳盛泰	301,200,000.00	--	--	301,200,000.00	--	--
厦门翔泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
贵阳龙泰	622,500,000.00	--	--	622,500,000.00	--	--
北京荣泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
绵阳兴泰	200,000,000.00	--	--	200,000,000.00	--	--
福州中鼎	36,096,622.97	--	--	36,096,622.97	--	--
首开中庚	153,000,000.00	--	--	153,000,000.00	--	--
廊坊志泰	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
葫芦岛宏泰	645,329,400.00	--	--	645,329,400.00	--	--
海门锦源	916,656,066.21	--	--	916,656,066.21	--	--
沈阳京泰	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
大连中嘉	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--	--
大连中美居	389,559,200.00	--	--	389,559,200.00	--	--
北京首开万科	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	--	--
海南长流	718,000,000.00	--	--	718,000,000.00	--	--
浙江美都	102,052,951.65	--	--	102,052,951.65	--	--
锦泰房地产	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--	--
广州湖品	107,470,443.74	--	--	107,470,443.74	--	--
广州君梁	88,481,895.70	--	--	88,481,895.70	--	--
昭泰房地产	1,250,000,000.00	--	--	1,250,000,000.00	--	--
盈信投资	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
万信房地产	68,000,000.00	--	--	68,000,000.00	--	--
屹泰房地产	43,175,016.65	--	--	43,175,016.65	--	--
福州福泰	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
福州融城	102,000,000.00	--	--	102,000,000.00	--	--
和信国际	48,940,752.00	--	--	48,940,752.00	--	--
北京致泰	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
首开住总安泰	288,773,439.36	--	--	288,773,439.36	--	--
苏州润泰	75,000,000.00	--	--	75,000,000.00	--	--
首开住总房地产	405,204,472.28	--	--	405,204,472.28	--	--
成都恒泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
广州至泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
南京达泰	160,000,000.00	--	--	160,000,000.00	--	--
北京祐泰	--	--	--	--	--	--
北京维泰	--	--	--	--	--	--
北京平泰	--	--	--	--	--	--
上海连泰	--	--	--	--	--	--
新城置业	402,400,690.00	--	--	402,400,690.00	--	--
广州振梁	850,000,000.00	--	--	850,000,000.00	--	--
创世瑞新	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
厦门首泰合伙	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
博睿宏业	510,000,000.00	--	--	510,000,000.00	--	--
新奥置业	25,000,000.00	--	--	25,000,000.00	--	--
苏州茂泰	1,965,611,465.96	--	--	1,965,611,465.96	--	--
首开中晟	5,132,897,971.91	--	--	5,132,897,971.91	--	--
首开美丽乡村	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	--	--
杭州兴茂	1,075,000,000.00	--	--	1,075,000,000.00	--	--
无锡泰茂	926,532,747.17	--	--	926,532,747.17	--	--
太原首润	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--

金开祯泰	550,000,000.00	--	--	550,000,000.00	--	--
金开辉泰	693,600,000.00	--	--	693,600,000.00	--	--
成都晟泰	750,000,000.00	--	--	750,000,000.00	--	--
首开网谷商业	32,500,000.00	--	--	32,500,000.00	--	--
温州首开中庚	612,000,000.00	--	--	612,000,000.00	--	--
苏州首开佳泰	1,350,000,000.00	--	--	1,350,000,000.00	--	--
福州绿榕投资	224,000,000.00	--	--	224,000,000.00	--	--
保定首开润怡	335,000,000.00	--	--	335,000,000.00	--	--
北京融泰	230,000,000.00	--	--	230,000,000.00	--	--
北京盈富瑞泰	900,000,000.00	--	--	900,000,000.00	--	--
惠信端泰	12,762,403.00	--	--	12,762,403.00	--	--
南京首开隆泰	370,000,000.00	--	--	370,000,000.00	--	--
北京毓秀	700,000,000.00	--	--	700,000,000.00	--	--
龙和信泰	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
苏州平泰	1,193,428,373.00	--	--	1,193,428,373.00	--	--
金开旭泰	340,000,000.00	--	--	340,000,000.00	--	--
南京荣泰	306,000,000.00	--	283,050,000.00	22,950,000.00	--	--
广州穗江	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00	--	--
南京锦泰	330,100,480.09	--	--	330,100,480.09	--	--
首开卓越盈泰	1,240,000,000.00	--	--	1,240,000,000.00	--	--
成都宜泰	289,214,960.00	--	--	289,214,960.00	--	--
成都韶泰	1,150,000,000.00	--	--	1,150,000,000.00	--	--
南通泓泰	270,000,000.00	--	--	270,000,000.00	--	--
东莞煜泰	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
温州首开曜成	1,000,000,000.00	--	--	1,000,000,000.00	--	--
北京怡璟置业	856,902,667.16	--	--	856,902,667.16	--	--
首开融信	600,000,000.00	--	--	600,000,000.00	--	--
北京首信林语商业管理有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
福州首融泮泽	249,840,000.00	--	--	249,840,000.00	--	--
开新生活	5,000,000.00	--	--	5,000,000.00	--	--
北京志茂	1,020,000,000.00	--	--	1,020,000,000.00	--	--
北京跃泰	1,914,750,000.00	--	--	1,914,750,000.00	--	--
首开瑞泰商业	30,000,000.00	--	--	30,000,000.00	--	--
首开云锦璞琨	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京怡同	1,304,376,000.00	--	--	1,304,376,000.00	--	--
顺恒远泰	1,141,000,000.00	22,837,251.92	--	1,163,837,251.92	--	--
昌信同泰	700,000,000.00	--	--	700,000,000.00	--	--
南京嘉泰筑茂	--	20,000,000.00	20,000,000.00	--	--	--
宁德融熙	--	785,978,556.43	779,278,556.43	6,700,000.00	--	--
首招康泰	--	--	--	--	--	--
合计	51,757,758,938.38	828,815,808.35	1,082,328,556.43	51,504,246,190.30	--	--

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
住总首开	677,569,440.17	--	--	4,867.25	--	--	--	--	--	677,574,307.42	--
首开野村	41,644,411.68	--	--	4,602,228.26	--	--	--	--	--	46,246,639.94	--
润和信通	334,650,782.02	290,000,000.00	--	-24,653,365.19	--	--	--	--	--	599,997,416.83	--
小计	1,053,864,633.87	290,000,000.00	--	-20,046,269.68	--	--	--	--	--	1,323,818,364.19	--
二、联营企业											
天津海景	103,478,948.88	--	--	-1,823,332.63	--	--	--	--	--	101,655,616.25	--
首开万科和泰	130,297,424.17	--	--	2,908,046.36	--	--	--	--	--	133,205,470.53	--
朗泰房地产	739,148,130.57	--	--	54,773.27	--	--	--	--	--	739,202,903.84	--
尚泰信华	737,560,832.79	--	650,000,000.00	-66,966.31	--	--	--	--	--	87,493,866.48	--
知泰房地产	1,012,332,739.49	--	--	-332,480.26	--	--	--	--	--	1,012,000,259.23	--
友泰房地产	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开万科置业	318,496,930.29	--	--	-838,348.05	--	--	--	--	--	317,658,582.24	--
寸草养老	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
首开文投	12,689,225.89	--	--	232,900.91	--	--	--	--	--	12,922,126.80	--
首开龙湖盈泰	959,228,971.35	--	--	-3,368,266.91	--	--	--	--	--	955,860,704.44	--
苏州首龙	476,592,008.67	--	--	-6,802,285.17	--	--	--	--	--	469,789,723.50	--
苏州安茂	221,848,860.90	--	--	12,900,824.61	--	--	--	--	--	234,749,685.51	--
成都龙湖锦祥	26,767,060.92	--	--	10,132.44	--	--	--	--	--	26,777,193.36	--
广州君庭	446,526,150.58	--	--	-1,598,990.14	--	--	--	--	--	444,927,160.44	--
金良兴业	148,039,976.31	--	--	-3,422,369.83	--	--	--	--	--	144,617,606.48	--
潭柘兴业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
深圳熙梁	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2024 年半年度报告

城志置业	436,955,320.16	--	--	-1,154,839.61	--	--	--	--	--	435,800,480.55	--
首开丝路	37,329.79	--	--	340.21	--	--	--	--	--	37,670.00	--
腾泰亿远	198,207,338.20	--	--	1,168,280.04	--	--	--	--	--	199,375,618.24	--
祐泰通达	94,316,702.32	--	--	-11,044,990.82	--	--	--	--	--	83,271,711.50	--
首开万科物业	2,805,813.58	--	--	-1,559,359.61	--	--	--	--	--	1,246,453.97	--
滨湖恒兴	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
厚泰房地产	123,009,331.44	--	--	-327,112.67	--	--	--	--	--	122,682,218.77	--
首开高和	5,012,446.62	--	--	3,704.73	--	--	--	--	--	5,016,151.35	--
碧和信泰	614,920,414.16	--	--	-1,267,880.21	--	--	--	--	--	613,652,533.95	--
国家速滑馆	90,851,186.17	--	--	-5,797,079.74	--	--	--	--	--	85,054,106.43	--
房地钧洋	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
苏州屿秀	65,086,157.29	--	--	14,703.49	--	--	--	--	--	65,100,860.78	--
昌信硕泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
杭州开茂	1,061,708,663.15	--	--	3,971,004.94	--	--	--	--	--	1,065,679,668.09	--
厦门兆淳	100,920,605.62	--	--	-1,889,067.85	--	--	--	--	--	99,031,537.77	--
远和置业	9,742,602.47	--	--	-5,436,432.04	--	--	--	--	--	4,306,170.43	--
苏州隆泰	1,056,768,394.33	--	--	-7,480,335.79	--	--	9,800,000.00	--	--	1,039,488,058.54	--
北京怡和	902,821,724.54	--	--	-147,896.94	--	--	--	--	--	902,673,827.60	--
龙万华开	96,818,821.19	--	--	-1,970,333.25	--	--	--	--	--	94,848,487.94	--
宁波金郡	47,457,881.97	--	--	-369,425.97	--	--	--	--	--	47,088,456.00	--
成都辰启	113,440,129.17	--	--	-907,941.09	--	--	50,000,000.00	--	--	62,532,188.08	--
成都辰华	55,715,127.17	--	--	-488,859.05	--	--	25,000,000.00	--	--	30,226,268.12	--
北京骏泰	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
开创金润	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
北京辉广	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
万龙华开	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
金谷创信	40,675,195.82	--	--	-21,324.55	--	--	--	--	--	40,653,871.27	--
和信丰泰	548,708,571.79	--	--	382,093.31	--	--	--	--	--	549,090,665.10	--
怡城置业	918,006,717.46	--	--	12,395,469.51	--	--	60,000,000.00	--	--	870,402,186.97	--
福州中泰	1,000,955,596.78	--	--	-2,704,816.69	--	--	--	--	--	998,250,780.09	--
常熟耀泰	270,469,980.82	--	--	-17,884,771.28	--	--	--	--	--	252,585,209.54	--

2024 年半年度报告

中开盈泰	33,564,588.28	--	--	3,849,660.80	--	--	--	--	--	37,414,249.08	--
祥晟辉年	148,081,492.37	--	--	3,299,756.72	--	--	--	--	--	151,381,249.09	--
城安辉泰	56,608,727.78	--	--	32,758,089.35	--	--	--	--	--	89,366,817.13	--
金旭开泰	289,923,818.97	--	--	180,250,245.15	--	--	--	--	--	470,174,064.12	--
北京旭泰	902,022,754.53	--	--	7,844,054.63	--	--	--	--	--	909,866,809.16	--
金开连泰	649,923,413.93	--	--	-1,734,903.33	--	--	--	--	--	648,188,510.60	--
和信仁泰	251,756,847.40	--	--	31,554,966.31	--	--	--	--	--	283,311,813.71	--
杭州浙行	493,525,077.07	--	--	-2,671,717.16	--	--	--	--	--	490,853,359.91	--
北京祥鼎	117,747,625.15	--	--	528,011.11	--	--	--	--	--	118,275,636.26	--
兴和航泰	280,613,489.22	--	--	5,065,271.40	--	--	--	--	--	285,678,760.62	--
常州悦府	61,495,883.71	--	--	-1,691,861.82	--	--	--	--	--	59,804,021.89	--
台州环茂	399,077,547.75	--	--	6,869,788.34	--	--	--	--	--	405,947,336.09	--
台州兆汇禾	116,023,343.31	--	--	1,889,627.49	--	--	--	--	--	117,912,970.80	--
北京怡畅	358,518,296.47	--	--	-851,744.41	--	--	--	--	--	357,666,552.06	--
北京卓华	489,389,302.73	--	--	1,276,142.61	--	--	--	--	--	490,665,445.34	--
苏州侨仁	173,840,591.73	--	--	576,619.81	--	--	--	--	--	174,417,211.54	--
北京毓锦	308,209,209.48	--	--	2,336,704.97	--	--	--	--	--	310,545,914.45	--
厦门沧珩	1,156,949,081.88	--	--	-94,940,020.38	--	--	--	--	--	1,062,009,061.50	--
南京筑浦	163,563,321.64	--	140,000,000.00	48,546.80	--	--	--	--	--	23,611,868.44	--
首开文投新华	8,220,375.30	--	--	97,455.72	--	--	--	--	--	8,317,831.02	--
祥之源	118,423,758.53	--	--	-21,166.69	--	--	--	--	--	118,402,591.84	--
和信兴泰	1,997,414,884.83	--	--	-24,913,139.79	--	--	--	--	--	1,972,501,745.04	--
永安广盈	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
首开新禾	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	--
中海盈璟	338,919,945.24	--	297,000,000.00	-3,896,178.03	--	--	--	--	--	38,023,767.21	--
藏山新融壹号	938,344,037.12	--	121,287,930.18	6,357,868.15	--	--	7,626,696.29	--	--	815,787,278.80	--
台州兆裕恒	535,737,376.68	--	--	171,173.48	--	--	--	--	--	535,908,550.16	--
南京嘉泰筑茂	--	289,410,599.00	--	-506,425.39	--	--	--	--	--	288,904,173.61	--
小计	23,576,314,103.92	289,410,599.00	1,208,287,930.18	108,883,593.20	--	--	152,426,696.29	--	--	22,613,893,669.65	--
合计	24,630,178,737.79	579,410,599.00	1,208,287,930.18	88,837,323.52	--	--	152,426,696.29	--	--	23,937,712,033.84	--

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

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	79,925,678.22	68,076,512.23	111,955,579.80	95,093,315.98
其他业务	5,777,919.62	16,777.12	24,069,173.71	1,794,906.59
合计	85,703,597.84	68,093,289.35	136,024,753.51	96,888,222.57

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	562,088,563.20	617,955,224.56
权益法核算的长期股权投资收益	103,494,856.39	-119,765,677.48
处置长期股权投资产生的投资收益	217,229,639.48	--
合计	882,813,059.07	498,189,547.08

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	214,192,341.22	--
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	13,566,292.89	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	36,507,828.30	--
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	1,596,275.00	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,673,996.33	--
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
减：所得税影响额	4,647,632.14	--
少数股东权益影响额（税后）	21,621,998.28	--
合计	226,919,110.66	--

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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	-12.06%	-0.7975	-0.7975
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.40%	-0.8855	-0.8855

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：李岩

董事会批准报送日期：2024年8月29日

修订信息

适用 不适用