

公司代码：600376

公司简称：首开股份

# 北京首都开发股份有限公司 2025年半年度报告

## 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、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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）马特声明：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.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理、环境和社会.....	39
第五节	重要事项.....	40
第六节	股份变动及股东情况.....	50
第七节	债券相关情况.....	53
第八节	财务报告.....	69

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
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2025年1月1日至2025年6月30日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

投资者联系电话：010-59090981

### 三、基本情况变更简介

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

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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	18,039,049,312.69	8,791,522,541.20	105.19%
利润总额	-1,043,120,001.17	-2,017,333,489.05	-
归属于上市公司股东的净利润	-1,838,546,799.42	-1,947,837,296.79	-
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-1,875,537,862.11	-2,174,756,407.45	-
经营活动产生的现金流量净额	7,088,335,918.10	-4,485,583,750.88	-
	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	11,623,659,433.47	13,571,577,761.64	-14.35%
总资产	208,887,477,432.22	229,869,099,539.88	-9.13%

### (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）	-0.7549	-0.7975	-
稀释每股收益（元/股）	-0.7549	-0.7975	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益 （元/股）	-0.7692	-0.8855	-
加权平均净资产收益率（%）	-11.32	-12.06	增加0.74个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率（%）	-11.54	-13.40	增加1.86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）	-1,838,546,799.42
减：其他权益工具股息影响（元）	108,770,586.30

小计	-1,947,317,385.72
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）	-0.7549

## 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	7,536,479.67	-
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	528,753.38	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	35,595,077.75	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
债务重组损益	-	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,258,888.08	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
减：所得税影响额	5,481,851.67	-
少数股东权益影响额（税后）	22,446,284.52	-
合计	36,991,062.69	-

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

适用 不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十一、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。具体可以分解为以下几个业务板块：

##### 1、房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的收入来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）148个，总建筑面积近4300万平方米，其中当期在建面积约680万平方米。目前，公司京内主要项目69个，总规模约1560万平方米；京外片区已初步形成以主要城市为重心，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目79个，总建筑面积约2740万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入175.78亿元、结算成本154.13亿元。

报告期内，公司秉持“优化资源配置、强化专业能力、提升运营效率”的核心发展理念，对19家二级开发单位进行了战略性整合与重组。具体措施包括：京内公司重组为“京北大区”与“京南大区”，实现了对公司京津冀（及太原）区域开发项目的划片集中统一管理；京外公司重组为辽宁、江苏、浙江、福建、华南、华中、川渝等七大区域管理中心。此举有效优化了公司组织架构，提升了区域协同效应。

##### 2、物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是收入的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平不断提升，租金收益稳定增长。

报告期末，公司实现物业租赁面积173万平方米，物业经营管理收入11.7亿元，酒店客房销售数量15.7万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入3.96亿元、结算成本3.65亿元。

公司始终以“运营创造价值”为核心理念，构建起“精细化资产运营+生态化商业服务”双轮驱动发展模式。公司持续加强政策调整的深入研判，立足公司业态实际，不断优化定位，确保物业项目长期稳定经营；密切关注市场，掌握消费需求变化，不断深入挖掘客户，及时调整招商策略，提升公司物业的租金水平及出租率。持续加大项目推广力度，充分利用各类平台、主题活动，加强属地政府沟通及与中介有效合作，多渠道进行推广。

报告期内，公司进一步强化物业经营专业化管理，新设统一“商管平台”，推行总部赋能式管理架构，实现跨区域招商资源统筹。持续优化在营商场业态品牌，昌平首开Long街“两周年庆”活动总客流超12万人次，两日销售额突破600万元；首开通州万象汇运营保持稳定；6家核心地标商场整体出租率达到95%。

酒店经营业务是首开股份持有型物业经营的重要组成部分。经过多年的发展和积累，首开股份在全国范围内管理和运营酒店9家，管理面积约24.52万平方米。公司不断加强酒店板块企业间互动交流和资源整合、促进整体管理水平提升。报告期内北京宝辰饭店海外客源接待量位居全国前列；福州君澜温泉酒店被选为“福建省温泉协会会长单位”。

##### 3、城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

报告期内，公司结合存量资产盘活继续有序推进城市更新业务、与房地产开发、物业经营等板块实现良性互动。

公司顺应新市民、青年人高品质租住需求，布局住宅租赁赛道。公司拥有“首开乐尚”长租公寓自有品牌，长租公寓主要分布于北京、杭州、福州三地，现开业达到11家，上市房源近7000套。报告期内出租率达到93%。通过长租公寓业态运营实现存量资产的优化运营和价值提升，为公司的长远发展注入新动能。

稳步开展文创文投业务，北京东城区禄米仓·新视听产业园为集新视听科创办公区、主题文化街区以及活力居住区产城融合的城市更新典范，获多项市级奖励；北京前门“书香世业”主题街区以“让书香飘满京城，让阅读无处不在”为理念，通过创新型的运营理念把传统商业街区打造成一条以图书为框架，向各行业跨界融合的复合型文化消费商业街区，近期更引入党建主题空间等新消费场景，赢得年轻客户和企业客户的认可。

在养老板块，重点项目工程节点实现突破——北京顺义区十號国际养老社区已顺利进入精装修阶段，各项运营筹备工作正稳步推进。与此同时，公司旗下“首开寸草”养老品牌影响力持续扩大，目前在北京各城区已布局9家养老院。该品牌通过“位置嵌入大型成熟社区、整合周边专业服务资源”的创新方式，成功构建了独具特色的“融合式养老模式”，切实让老年人实现了“离家不离街”的温馨养老生活。“首开寸草”凭借“标准体系构建-专业人才孵化-服务品质认证”的闭环管理模式，品牌价值与服务口碑不断沉淀与提升。

公司不断完善代建管理机制，积极梳理并借鉴标杆企业的先进代建制度与经验，持续聚焦管理价值的深度挖掘与释放。依托标准化、专业化的管理体系，为代管项目提供了赋能支持。报告期内，代管项目杭州西湖逸庐成功对外开放实景示范区，实现销售破局，彰显了公司轻资产运营模式的成效。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、经营情况的讨论与分析

### （一）国内房地产市场情况

今年政府工作报告将“稳住楼市”写入总体要求，明确提出加力实施城中村和危旧房改造，盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，有效防范房企债务违约风险。6月13日国务院常务会议强调多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。这为公司加快销售去化、盘活存量资源、化解债务风险提供了难得契机。

从市场特征看，土地市场逐步回暖，多个城市推出核心地段优质地块；核心区域高品质项目成为拉动市场销售的主要力量；客户更加注重品质、服务、配套以及开发商口碑；与此同时，商业物业管理、城市更新、代建等业务加速成长，成为新的增长赛道。这为公司优化投资结构、改进产品服务、完善业务布局提供了有益参考。

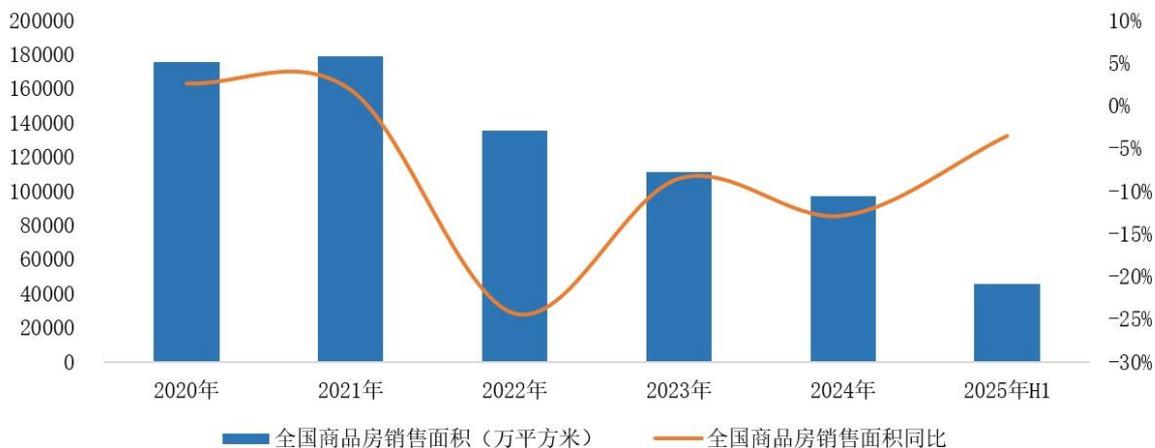
当前，房地产行业正加速从“数量规模”向“质量效益”转变。“好房子”建设成为推动新时期住房高质量发展的重要抓手，行业门槛提高，竞争格局重构，具备产品力、运营力、服务力的企业将拥有更广阔的生存发展空间。这为公司未来发展与转型升级指明了方向和路径。

#### 1、上半年全国商品房销售

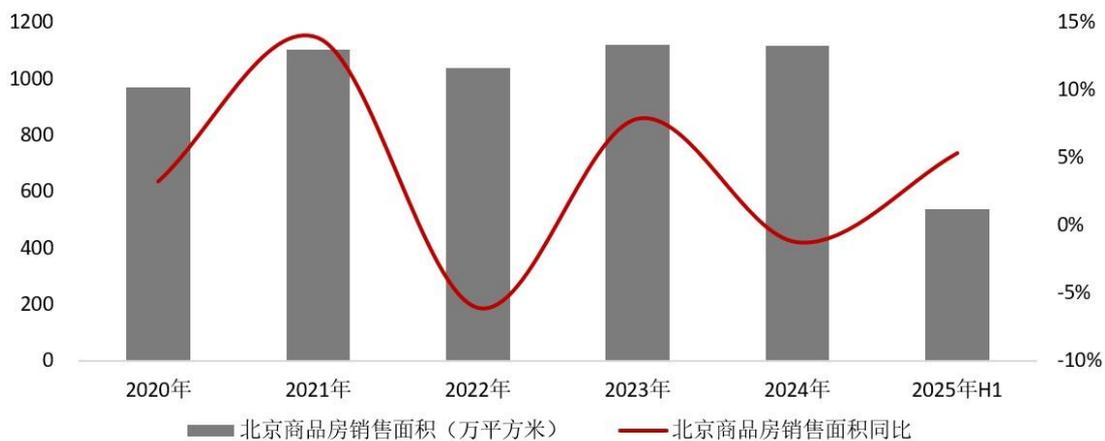
2025年上半年，全国商品房销售面积为4.59亿平方米，同比下降3.5%，降幅比去年同期收窄15.5个百分点。其中，新建住宅销售面积为3.84亿平方米，同比下降3.7%，办公楼销售面积同比下降3.0%，商业营业用房销售面积同比下降4.8%。全国商品房销售额为4.42万亿元，同比下降5.5%。其中，新建住宅销售额为3.88万亿元，同比下降5.2%，办公楼销售额同比下降4.2%，商业营业用房销售额同比下降10.4%。

2025年上半年，北京商品房销售面积537.6万平方米，同比增长5.4%。其中，住宅销售面积352.3万平方米，同比下降0.8%；办公楼37.5万平方米，同比减少0.6%；商业营业用房32.1万平方米，增长11.6%。北京商品房销售额1731.8亿元，同比增加5.4%。其中，新建住宅销售额为1533.1亿元，同比增加12.0%。

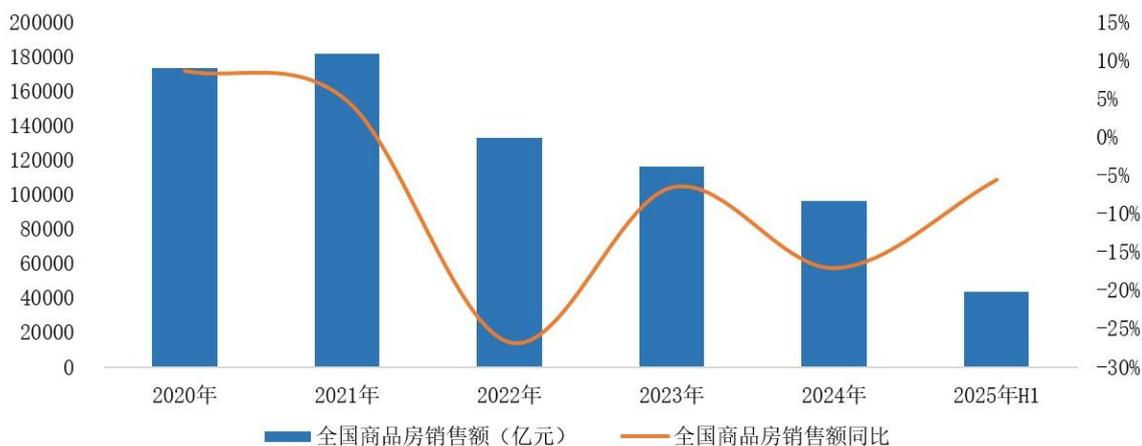
图：2020-2025 年全国商品房销售面积



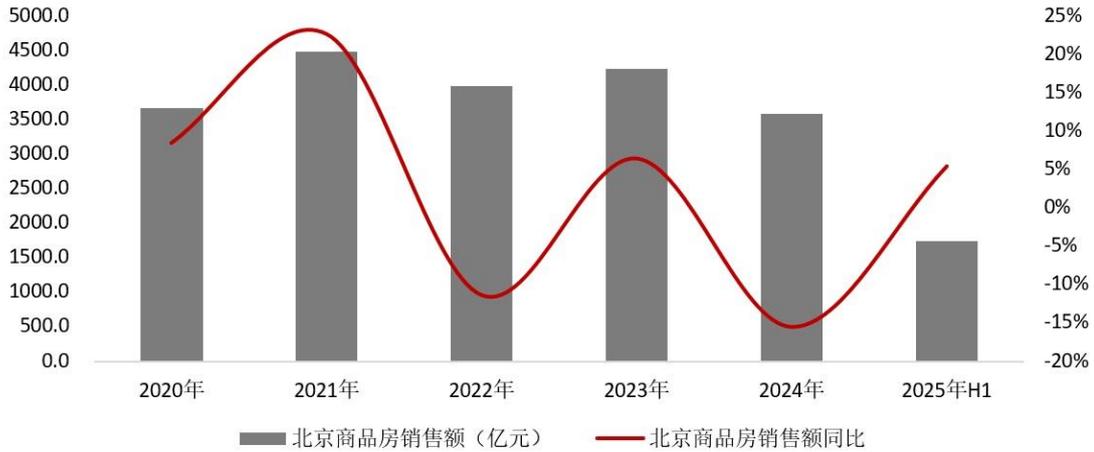
图：2020-2025 年北京商品房销售面积



图：2020-2025 年全国商品房销售金额



图：2020-2025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

2025年6月，百城新建住宅平均价格为16847元/平方米，环比上涨0.19%。从涨跌城市个数看，36个城市环比上涨，46个城市环比下跌，18个城市持平。同比来看，全国100个城市新建住宅平均价格同比上涨2.59%。从市场表现来看，新建住宅方面，6月部分核心城市持续推出优质改善项目，在此带动下，百城新建住宅价格环比继续结构性上涨。

2025年6月，北京新建住宅平均价格为46447元/平方米，环比上涨0.59%；同比上涨2.12%，涨幅较去年同期扩大0.48个百分点。

图：2020-2025年百城住宅价格指数



图：2020-2025年北京新建住宅平均价格指数

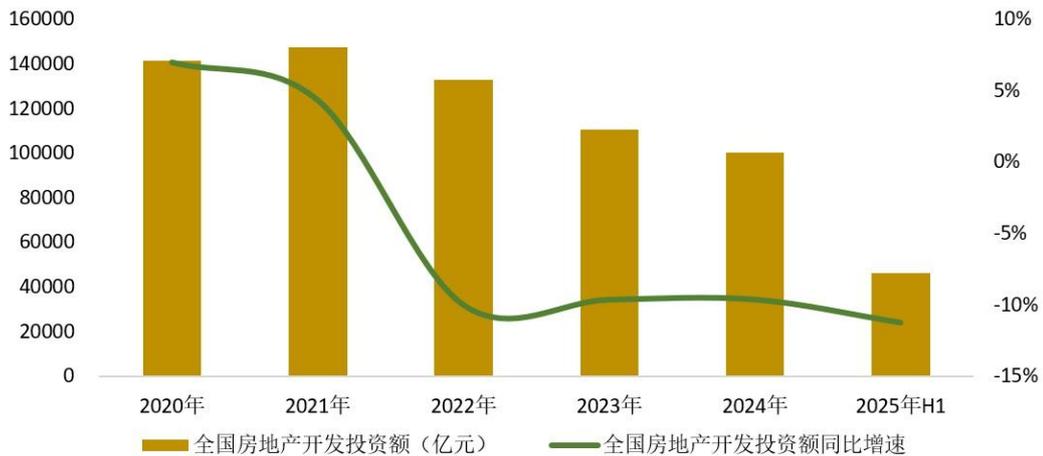


### 3、上半年开发面积和开发投资额

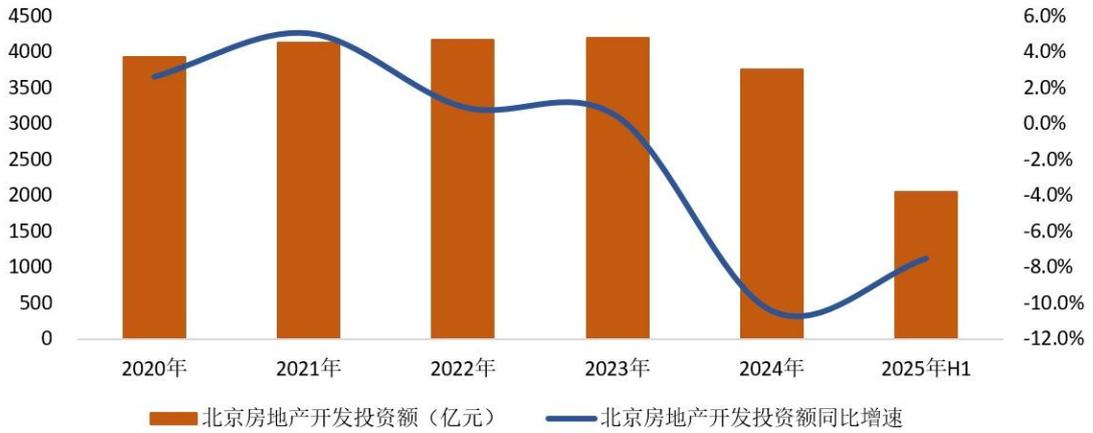
2025年上半年，全国房地产开发投资额为4.67万亿元，同比下降11.2%。其中，住宅开发投资额为3.57万亿元，同比下降10.4%，占房地产开发投资比重为76.7%。全国房屋新开工面积为3.04亿平方米，同比下降20.0%。其中，住宅新开工面积为2.23亿平方米，同比下降19.6%。全国房屋施工面积为63.33亿平方米，同比下降9.1%。其中，住宅施工面积为44.12亿平方米，同比下降9.4%。全国房屋竣工面积为2.26亿平方米，同比下降14.8%。其中，住宅竣工面积为1.63亿平方米，同比下降15.5%。

2025年上半年，北京房地产开发投资额为2060.48亿元，同比减少7.5%。其中，住宅开发投资额为1398.92亿元，同比下降8.9%，占房地产开发投资比重为67.9%。北京房地产开发企业房屋新开工面积674.3万平方米，同比减少7.0%。其中，住宅新开工面积429.52万平方米，减少6.5%；办公楼15.04万平方米，下降21.2%；商业营业用房42.21万平方米，增长38.1%。北京房屋竣工面积526.76万平方米，同比增加28.6%。其中，住宅竣工面积290.13万平方米，增长24.7%；办公楼5.04万平方米，下降74.4%；商业营业用房27.39万平方米，增加14.9%。

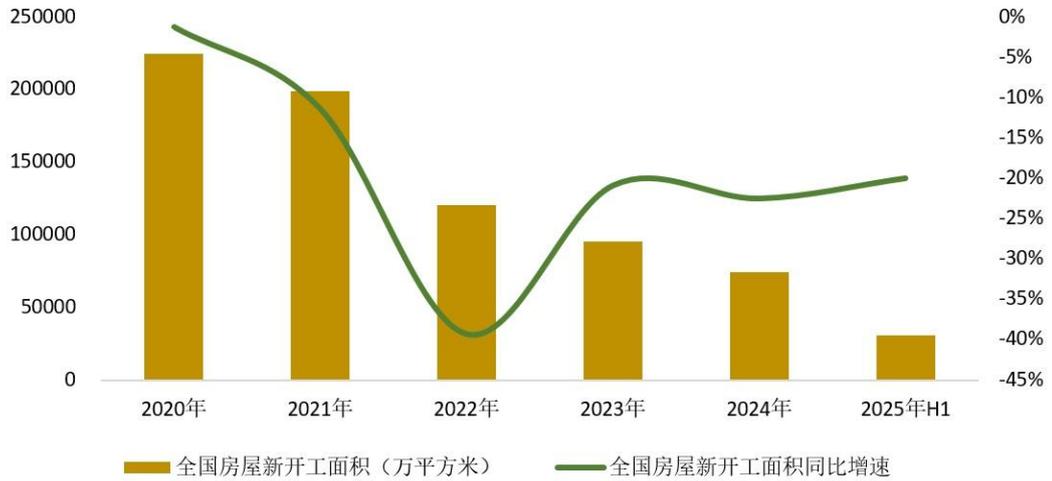
图：2020-2025年全国房地产开发投资额累计情况



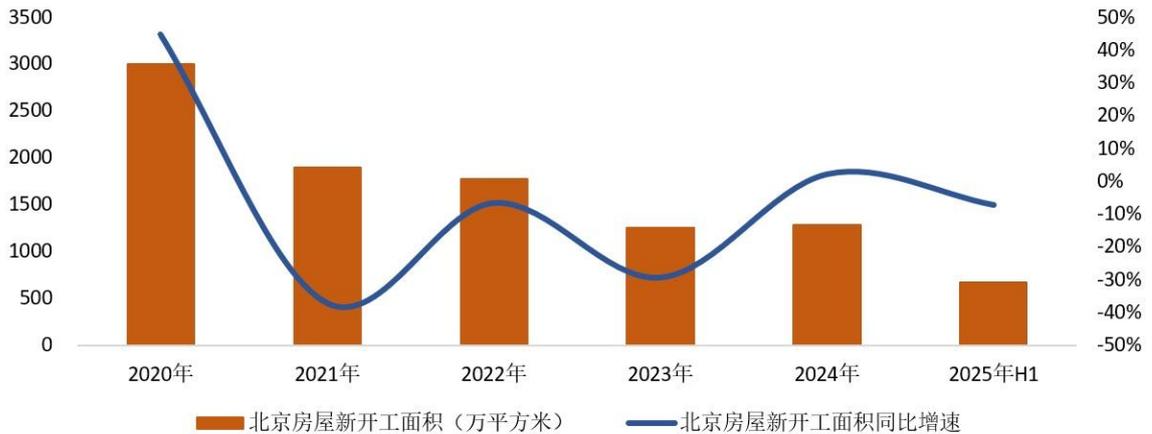
图：2020-2025 年北京房地产开发投资额累计情况



图：2020-2025 年全国商品房新开工面积



图：2020-2025 年北京商品房新开工面积



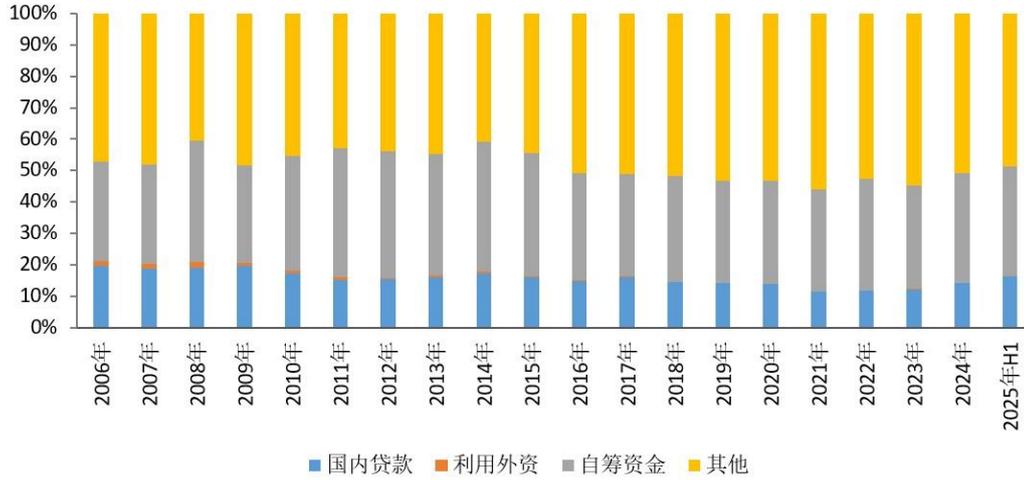
4、上半年房企到位资金情况

2025 年上半年，全国房地产开发企业到位资金为 5.02 万亿元，同比下降 6.2%。国内贷款为 8245 亿元，同比增加 0.6%，占比为 16.4%。自筹资金为 1.75 万亿元，同比下降 7.2%，占比为 34.9%。

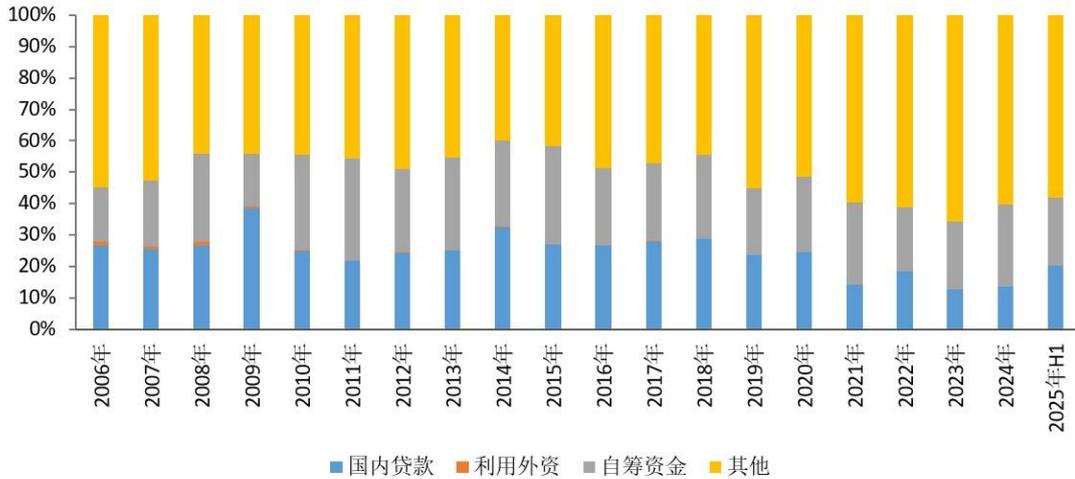
定金及预收款为 1.48 万亿元，同比下降 7.5%，占比为 29.4%。个人按揭贷款为 6847 亿元，同比下降 11.4%，占比为 13.6%。

2025 年上半年，北京房地产开发企业本年到位资金 2169.7 亿元，同比增加 15.5%。其中，定金及预收款 806.08 亿元，增加 2.7%；国内贷款 439.24 亿元，增长 25.4%；自筹资金 471.06 亿元，增加 23.0%。

图：2006-2025 年全国房地产开发资金来源



图：2006-2025 年北京房地产开发资金来源



（数据来源：中国指数研究院）

## （二）公司经营业绩回顾

今年上半年，面对行业深度调整筑底、市场分化竞争加剧、公司利润承压等复杂严峻的内外部形势，在上级单位坚强领导与大力支持下，公司领导班子团结带领广大干部职工迎难而上、戮力攻坚，坚持“稳当前”和“利长远”相结合，致力于突破库存桎梏，筑牢风险屏障，激活发展潜能，开拓转型空间，各项工作取得积极进展，在稳定融资、降本节支、项目盘活、组织优化等方面取得阶段性成效，为全年工作目标的完成奠定了坚实基础。

**精准发力促销售、稳融资。**面对复杂严峻的市场形势，公司坚持“精准发力促销售、多措并举稳融资”的策略，着力强化内生“造血”功能与外部“补血”能力，全力攻坚销售去化。公司领导班子靠前指挥，深入一线调研督导，聚焦重点项目实施专项调度，并大力推进营销团队薪酬改革，有效激发了团队活力。上半年，公司实现签约面积 72 万平方米，签约金额 114 亿元，销售

回款达 155 亿元。其中，公司集中力量推进商办、车位等非住宅类资产去化，成功实现销售额 25 亿元，较上年同期取得显著突破。

融资端亦表现稳健，公司顺利完成本期全部债务行权及到期偿付，上半年偿还银行贷款 66.2 亿元，完成债券融资接续 150.5 亿元，并获首开集团 15 亿元新增流动性支持，为公司行稳致远提供了有力保障。

**稳步推动“瘦身健体”。**实施公司近年来最大规模机构调整，规范有序完成京内外 19 家二级单位整合重组，实现二级单位职能定位、部门设置、定岗定编、流程及管控模式标准化落地。坚持人员规模与业务发展相匹配，优化人才队伍结构，搭建从开发到商管的人才转型通道。

**分级分类强化资金管控。**公司高度重视资金管理，通过完善制度体系与加强总部统筹，构建了更为科学的资金管控框架。特别将资金流动性管理置于突出位置，健全了资金动态监测与预警机制，实现了资金计划的按日精细化铺排。在执行层面，全资子公司严格落实“收支两条线”管理；对于合作公司，推行各类型支出的月度提级审核制度，确保资金安全与高效使用。

**深入推进降本增效。**加强全链条成本管控。成本招采管理获“高质量发展（新质生产力）优秀创新成果”。严控各项费用支出、强化审核力度，管理费用较去年同期持续降低。合理利用税收政策实现退税。

## 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	0	0	0	116,166	29.07	0.05
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	0.12
3	北京市 房山区	熙悦丽博	住宅	竣工项目	44,316	92,680	141,124	0	0	0	0	19.97	0.23
4	北京市 丰台区	熙悦晴翠	住宅	在建项目	74,400	171,121	274,426	7,814	0	0	0	90.52	0.70
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	0.20
6	北京市 丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	119,729	59,205	0	167,026	111.20	0.95
7	北京市 门头沟区	四季怡园	住宅、商 业、办公	竣工项目	188,842	238,274	329,141	0	0	0	329,141	52.42	0.03
8	北京市 朝阳区	建国门9号	住宅、商 业、办公	在建项目	20,514	54,970	94,060	94,060	0	0	0	71.31	0.14
9	北京市 顺义区	公园十七区	住宅	竣工项目	66,475	132,950	222,172	0	0	0	222,172	76.32	0.22
10	北京市 顺义区	金禧璞瑅	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	5,867	0	0	252,113	72.56	0.26
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	36.27	2.99
12	北京市 顺义区	中晟新城	住宅	竣工项目	383,220	493,800	634,046	0	0	0	634,046	46.79	0.00
13	北京市 顺义区	中晟景苑	住宅	竣工项目	74,800	124,689	195,780	0	0	0	195,780	24.36	0.00

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
14	北京市 顺义区	西丰乐棚改回 迁房	住宅	在建项目	31,527	63,054	99,838	99,838	0	0	0	46.59	0.00
15	北京市 大兴区	棠颂	住宅	竣工项目	67,576	126,042	195,995	0	0	0	195,995	33.45	0.03
16	北京市 大兴区	和悦华锦	住宅	竣工项目	92,065	165,717	282,253	0	0	0	282,253	89.46	0.13
17	北京市 昌平区	和悦华玺	住宅	竣工项目	30,891	67,960	109,020	0	0	0	109,020	32.98	0.17
18	北京市 通州区	国风尚城	住宅	竣工项目	71,341	163,790	255,955	0	0	0	255,955	42.46	0.05
19	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	136,783	136,783	64.91	2.11
20	北京市 丰台区	君礼著	住宅	在建项目	23,125	55,500	88,500	88,500	0	0	0	76.59	0.46
21	北京市 昌平区	梧桐星辰	住宅、教 育等	在建项目	61,472	127,342	206,448	206,448	0	0	0	110.85	0.98
22	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	0.51
23	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
24	北京市 密云区	国樾天晟	住宅	竣工项目	26,414	36,548	67,222	0	0	0	67,222	9.13	0.02
25	北京市 密云区	国樾天颂	住宅	新开工项目	74,400	140,416	198,164	198,051	198,051	0	0	38.40	0.05
26	北京市 海淀区	幸福里	住宅、教 育	竣工项目	48,727	107,538	175,605	0	0	0	175,605	81.61	0.38
27	北京市 延庆区	延庆大榆树镇 棚改回迁房	住宅	在建项目	93,815	168,868	248,909	248,909	0	0	0	41.92	1.45

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 通州区	小堡村印象街 项目	商业	在建项目	47,273	57,673	106,696	103,401	0	0	0	9.50	0.78
29	北京市 通州区	缙香郡	住宅、商 业、办公	竣工项目	181,265	355,254	470,549	0	0	0	470,549	48.23	0.01
30	北京市 朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	0	0	0	261,861	111.34	0.04
31	北京市 朝阳区	和锦薇棠	住宅、商 业、办公	竣工项目	41,964	117,498	188,925	0	0	0	188,925	52.74	0.23
32	北京市 通州区	金悦郡	住宅、教 育	竣工项目	73,241	153,989	259,232	0	0	0	259,232	56.47	0.15
33	北京市 朝阳区	望京樾	住宅、教 育	竣工项目	44,618	93,514	142,923	142,923	0	142,923	142,923	64.08	1.24
34	北京市 朝阳区	华樾北京	住宅	竣工项目	19,201	57,602	95,194	0	0	0	95,194	36.61	0.00
35	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	-	0.00
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	0.04
37	北京市 朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商 业、办公	竣工项目	63,913	159,783	238,941	0	0	0	238,941	66.42	0.02
38	北京市	城志畅悦园	住宅、办	竣工项目	60,374	102,636	187,602	0	0	0	187,602	48.34	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
	朝阳区	(*)	公										
39	北京市 朝阳区	锦安家园(*)	住宅	竣工项目	77,973	194,934	312,098	0	0	0	312,098	79.24	0.02
40	北京市 朝阳区	青云上府(*)	住宅	竣工项目	57,008	74,111	133,219	0	0	0	83,232	58.67	0.12
41	北京市 房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	4,855	0	0	296,612	52.87	0.21
42	北京市 大兴区	金悦府(*)	住宅、办 公	竣工项目	28,212	70,531	127,118	0	0	0	127,118	38.37	0.01
43	北京市 房山区	金樾和著(*)	住宅、商 业、办公	竣工项目	75,691	133,361	218,623	0	0	0	218,623	38.57	0.16
44	北京市 房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教 育	在建项目	133,033	210,450	441,590	75,950	0	0	365,640	87.59	0.23
45	北京市 大兴区	熙悦新语(*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	0	0	0	61.91	0.88
46	北京市 大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商 业	在建项目	38,598	82,574	120,488	0	0	0	93,162	26.92	0.17
47	北京市 大兴区	京玺(*)	住宅	在建项目	26,970	70,121	109,060	109,060	0	0	0	32.69	0.30
48	北京市 门头沟区	潭御西山(*)	住宅、商 业	在建项目	180,851	238,650	438,073	88,628	0	0	0	106.72	0.35
49	北京市 东城区	永定府(*)	住宅、办 公	在建项目	42,458	73,598	118,747	0	0	0	0	59.41	0.13
50	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	147,963	0	86,314	252,715	65.50	0.26
51	北京市 顺义区	观承·大家(*)	住宅	竣工项目	155,133	156,684	412,233	0	0	0	412,233	127.48	0.16
52	北京市	公园都会(*)	住宅、商	在建项目	122,244	206,085	237,715	2,100	0	0	220,799	52.72	0.18

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
	顺义区		业等										
53	北京市 大兴区	和悦璞云(*)	住宅	竣工项目	48,408	96,815	148,331	0	0	0	0	27.91	0.11
54	北京市 顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教 育	在建项目	157,752	187,262	311,390	0	0	0	0	97.10	1.59
55	北京市 平谷区	国风金海(*)	住宅	在建项目	58,643	59,230	119,612	119,612	0	0	0	16.22	0.00
56	北京市 大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	9,145	0	0	159,603	37.07	0.01
57	北京市 通州区	云创天地(*)	住宅、商 业、办公	在建项目	80,131	144,158	215,119	61,126	0	0	153,993	29.18	0.01
58	北京市 平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	竣工项目	151,600	153,116	346,910	0	0	0	346,910	41.08	0.34
59	北京市 丰台区	丽泽金融商务 区(*)	商业、办 公	在建项目	73,911	160,000	222,912	119,602	0	0	103,310	102.41	0.08
60	北京市 昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商 业	竣工项目	121,730	327,948	526,611	0	0	0	526,611	109.40	0.32
61	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	0.04
62	北京市 昌平区	硅谷 ONE(*)	住宅	竣工项目	79,675	178,406	287,920	287,920	0	287,920	287,920	63.75	1.33
63	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	0.13
64	北京市 密云区	国祥府(*)	住宅、教 育	竣工项目	64,531	124,382	177,524	0	0	0	177,524	30.11	0.24
65	北京市 密云区	国祥云著(*)	住宅	在建项目	58,352	116,703	178,321	4,719	0	0	0	31.39	0.58
66	北京市	幸福里·润园	住宅	竣工项目	55,613	83,420	143,555	0	0	0	143,555	66.56	0.18

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
	海淀区	(*)											
67	北京市 密云区	国祥源境(*)	住宅	在建项目	103,326	200,222	285,436	285,436	0	109,513	109,513	50.02	1.23
68	北京市 平谷区	汇景湾(*)	住宅	竣工项目	416,709	348,576	467,258	0	0	0	467,258	41.74	0.00
69	北京市 朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,517	91,883	139,743	0	0	0	139,743	25.84	0.08
		<b>京内合计</b>			<b>6,132,473</b>	<b>9,932,806</b>	<b>15,589,811</b>	<b>3,609,819</b>	<b>257,256</b>	<b>763,453</b>	<b>10,742,302</b>	<b>3,808.82</b>	<b>24.21</b>
70	廊坊市 安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	2,162	0	0	423,946	29.43	0.03
71	廊坊市 安次区	廊坊国风上观	住宅	在建项目	47,084	86,283	124,800	124,800	0	0	0	18.16	0.00
72	沈阳市 沈北新区	首开国风润城	住宅、商 业	竣工项目	284,357	413,274	457,672	0	0	0	457,672	24.30	0.03
73	沈阳市 沈北新区	首开如院	住宅、商 业	竣工项目	73,546	147,442	193,672	0	0	0	193,672	15.25	0.03
74	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	104,428	0	0	146,400	26.97	0.24
75	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	0.03
76	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	0.13
77	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	25,883	0	0	408,471	73.27	0.61
78	大连市 中山区	大连铂郡	住宅	竣工项目	51,100	124,110	177,636	0	0	0	177,636	25.04	0.00

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
79	大连市 中山区	国风华韵	商业、办 公、酒店	在建项目	43,900	219,500	286,666	0	0	0	0	53.59	0.63
80	苏州市 高新区	棠前如苑	住宅	竣工项目	110,096	282,603	282,603	0	0	0	241,696	40.74	0.26
81	苏州市 姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	竣工项目	66,207	172,138	244,357	0	0	0	244,357	55.21	0.02
82	苏州市 高新区	首开金茂熙悦	住宅	竣工项目	92,435	230,400	277,527	0	0	0	277,527	58.00	0.01
83	无锡市 滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	在建项目	124,337	306,220	476,974	61,621	0	0	415,353	103.68	0.63
84	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	0.00
85	南京市 江宁区	首开·金茂·阳 光城 东城金 茂悦二期	住宅	竣工项目	33,192	82,981	111,137	0	0	0	111,137	20.24	0.07
86	南京市 雨花台区	南岸潮鸣	住宅	竣工项目	29,505	35,407	51,016	0	0	0	51,016	12.23	0.00
87	南京市 浦口区	江悦光年	住宅	竣工项目	23,193	50,076	70,369	0	0	0	70,369	17.37	0.00
88	南通市 海门区	海门紫郡	住宅、商 业	在建项目	711,926	817,369	1,071,740	402,729	0	0	512,922	70.04	0.40
89	南通市 崇川区	安澜如院	住宅	竣工项目	47,143	64,270	103,130	0	0	0	0	14.62	0.35
90	杭州市 拱墅区	天青里	住宅	竣工项目	33,541	50,312	86,093	0	0	0	86,093	18.82	0.00
91	贵阳市 南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商 业、办公、 酒店	在建项目	1,082,900	1,333,706	1,854,939	477,188	0	0	1,118,929	109.73	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
92	厦门市 翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	竣工项目	130,552	336,050	442,023	0	0	0	442,023	64.67	0.05
93	厦门市 同安区	九珑岸	住宅	竣工项目	31,664	75,280	108,847	0	0	0	108,847	31.96	0.20
94	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	42.29	0.04
95	福州市 晋安区	香开连天广场	商业、办公	竣工项目	19,059	83,860	116,112	0	0	0	116,112	17.07	0.00
96	福州市 仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	竣工项目	25,014	160,951	229,522	0	0	0	227,060	50.03	0.21
97	福州市 仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	竣工项目	49,489	157,414	224,034	0	0	0	224,034	35.20	0.45
98	福州市 鼓楼区	花满庭	住宅	竣工项目	9,965	28,899	42,803	0	0	0	39,762	7.02	0.06
99	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	0.03
100	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	0.30
101	福州市 仓山区	云洲郡	住宅	在建项目	191,900	287,850	405,010	202,224	0	0	0	59.00	0.49
102	福州市 晋安区	香悦	住宅	竣工项目	18,069	43,366	55,821	0	0	0	55,821	11.27	0.02
103	福州市 晋安区	福州端礼著	住宅、商业	竣工项目	14,165	39,662	52,452	0	0	0	0	12.41	0.16
104	温州市 瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	竣工项目	137,686	463,110	675,146	148,981	0	148,981	675,146	83.28	1.19

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
105	温州市 瓯海区	首开第五大道	住宅、办 公	竣工项目	48,612	150,696	210,094	210,094	0	210,091	210,091	45.00	1.50
106	广州市 天河区	天宸原著	住宅	竣工项目	113,289	131,626	373,798	0	0	0	373,798	68.33	0.00
107	广州市 白云区	白云天奕	住宅	竣工项目	34,980	101,030	151,663	0	0	0	151,663	54.94	0.01
108	广州市 白云区	白云湖	住宅	在建项目	82,549	142,179	201,533	2,147	0	0	93,007	50.61	0.09
109	东莞市	熙江玥庭	住宅	在建项目	17,899	54,409	70,274	70,274	0	0	0	12.63	0.35
110	佛山市 顺德区	平湖如院	住宅	在建项目	82,841	214,745	282,420	282,420	0	163,415	163,415	52.48	1.96
111	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	0.00
112	成都市 武侯区	成都金茂府	住宅	竣工项目	108,204	270,509	423,821	0	0	0	423,821	92.66	0.29
113	成都市 天府新区	首开·云著	住宅、商 业	竣工项目	96,823	290,400	454,417	0	0	0	454,417	71.77	0.55
114	成都市 双流区	首开·天府琅 樾	住宅	竣工项目	46,091	92,181	173,186	0	0	0	173,186	22.66	0.13
115	成都市 成华区	鹭鸣北湖	住宅	竣工项目	82,467	128,385	180,444	0	0	0	0	28.64	0.23
116	成都市 成华区	臻礼著	住宅	在建项目	23,950	47,899	71,263	71,263	0	0	0	12.83	0.39
117	成都市 成华区	中环云樾名邸	住宅等	竣工项目	82,313	166,270	233,057	0	0	0	233,057	35.94	0.10
118	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	720,045	0	0	0	126,446	79.62	0.07
119	天津市	天津湾(*)	住宅、商	在建项目	301,660	926,072	1,223,894	213,006	0	0	753,888	138.40	0.63

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
	河西区		业、办公、 酒店										
120	天津市 东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	62,372	54,695	79,960	6,860	0	0	73,101	20.67	0.06
121	天津市 武清区	星尚广场(*)	商业	在建项目	14,565	26,217	36,179	36,179	0	0	0	2.82	0.12
122	苏州市 高新区	苏悦湾(*)	住宅	竣工项目	43,335	86,671	116,483	0	0	0	116,483	19.59	0.01
123	苏州市 高新区	科技城金茂府 (*)	住宅、商 业	竣工项目	194,396	389,063	559,597	0	0	0	559,597	120.15	0.10
124	无锡市 滨湖区	太湖如院(*)	住宅	竣工项目	173,782	210,592	354,731	0	0	0	354,731	63.50	0.06
125	苏州市 常熟市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	135,248	0	23,084	158,751	36.34	0.60
126	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	71,796	0	0	371,781	105.97	1.43
127	苏州市 姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	在建项目	39,945	76,295	109,809	0	0	0	0	29.97	0.37
128	常州市 武进区	春秋祥云如院 (*)	住宅	在建项目	38,513	76,996	101,659	0	0	0	0	18.35	0.14
129	南京市 浦口区	新悦光年(*)	住宅	竣工项目	23,706	36,727	51,815	0	0	0	51,815	12.50	0.00
130	南京市 鼓楼区	南京首开桃园 礼著府(*)	住宅	在建项目	16,695	36,730	50,588	50,588	0	0	0	17.84	0.27
131	杭州市 萧山区	山澜桂语(*)	住宅	竣工项目	45,154	103,854	145,870	0	0	0	145,870	31.28	0.11
132	台州市 温岭市	玖珑和玺琅樾 府(*)	住宅	竣工项目	51,804	168,161	168,161	0	0	0	0	35.28	0.38

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
133	台州市 温岭市	玫瑰和玺雅珺苑(*)	住宅等	竣工项目	16,309	39,142	52,871	0	0	0	52,871	9.64	0.12
134	台州市 玉环市	金玉上城(*)	住宅	竣工项目	62,710	141,355	189,586	0	0	0	184,246	23.29	0.12
135	福州市 晋安区	天空之城(*)	住宅	竣工项目	111,444	334,331	466,983	0	0	0	466,983	78.34	0.19
136	福州市 晋安区	熙悦府(*)	住宅、商 业	竣工项目	105,422	231,902	332,814	0	0	0	332,814	50.17	0.25
137	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	0.28
138	福州市 鼓楼区	中泰广场(*)	办公	竣工项目	11,570	30,082	41,902	41,902	0	41,608	41,608	6.52	0.50
139	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	0.14
140	厦门市 翔安区	璟宸府(*)	住宅、商 业	竣工项目	63,722	163,333	258,358	0	0	0	258,358	57.97	0.13
141	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	76,820	0	0	0	68.90	0.29
142	武汉市东 西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	竣工项目	45,232	122,125	158,899	0	0	0	158,899	16.24	0.04
143	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	83,250	525,316	142.04	0.91
144	桂林市 叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商 业	在建项目	196,605	356,840	475,500	48,686	0	0	410,115	32.50	0.01
145	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	0.01
146	成都市 龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,431	12,970	0	0	302,461	40.98	0.41

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	新开工 面积(平方 米)	已竣工面积 (平方米)	总累计竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投 资额
147	成都市 郫都区	紫云赋(*)	住宅	竣工项目	62,169	155,422	241,418	0	0	0	241,418	23.61	0.01
148	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	0.00
		京外合计			<b>11,512,749</b>	<b>20,068,602</b>	<b>27,400,854</b>	<b>3,223,926</b>	<b>0</b>	<b>670,429</b>	<b>19,007,416</b>	<b>3,535.51</b>	<b>20.91</b>
		总计			<b>17,645,222</b>	<b>30,001,409</b>	<b>42,990,666</b>	<b>6,833,745</b>	<b>257,256</b>	<b>1,433,882</b>	<b>29,749,718</b>	<b>7,344.33</b>	<b>45.13</b>

注：

- 1、项目用地面积为包括项目代征用地的总土地面积。
- 2、总投资额为项目的预计总投资额（含地价）。
- 3、在建建筑面积、新开工面积、竣工面积，均为报告期内数值。总累计竣工面积为项目历年（包含报告期）累计竣工情况。
- 4、在建建筑面积-新开工面积=当期复工面积。
- 5、标\*号项目，为公司非并表合作项目。

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	1,887	8.12
2	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	236,803	11,918	14.51
3	北京市丰台区	璞琨公馆	住宅、商业	166,496	911	15.37
4	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、 办公	260,140	5,192	23.46
5	北京市顺义区	金禧璞琨	住宅	238,285	7,411	15.76
6	北京市顺义区	璞琨润府	住宅、托幼	126,777	23,409	6.96
7	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,217	672	21.88
8	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,976	369	7.58
9	北京市丰台区	端礼著	住宅等	138,621	5,579	11.05
10	北京市丰台区	君礼著	住宅	63,192	1,854	3.75
11	北京市昌平区	梧桐星辰	住宅、教育 等	155,133	8,150	5.05
12	北京市昌平区	梧桐山语	住宅	144,839	8,175	6.05
13	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,857	415	19.36
14	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、 办公	152,479	1,072	11.68
15	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	224,231	3,323	16.87
16	北京市朝阳区	望京樾	住宅、教育	118,530	758	10.95
17	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、 办公	208,002	3,520	13.23
18	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	124,568	8,442	4.18
19	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	101,288	5,679	3.18
20	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	120,560	311	7.28
21	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	382,005	18,082	27.11
22	北京市大兴区	京玺(*)	住宅	68,066	5,585	1.93
23	北京市门头沟区	潭御西山(*)	住宅、商业	377,249	1,207	0.35
24	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	331,599	3,220	32.19
25	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业 等	217,012	10,184	17.85
26	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	126,653	5,686	5.93
27	北京市顺义区	湖光玖里(*)	住宅、教育	272,958	28,431	26.97
28	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、 办公	182,665	5,891	8.72
29	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	198,294	4,600	17.87
30	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	306,540	2,841	24.95
31	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	142,517	2,238	12.27
32	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	145,553	7,846	4.50
33	北京市密云区	国祥源境(*)	住宅	236,139	41,927	9.81
34	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,106	37,505	37.78
35	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,612	282,234	8.49
		京内其他			41,927	
		京内其他非并表			37,505	

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)
		(*)				
		<b>京内合计</b>			<b>282,234</b>	
36	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,756	3,676	38.60
37	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	190,779	3,749	15.16
38	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	11,373	11.68
39	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、 酒店	1,390,137	908	17.26
40	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、 教育	1,267,691	30,976	121.36
41	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、 办公、教育	570,017	4,968	45.99
42	大连市中山区	大连铂郡	住宅	167,450	366	14.62
43	大连市中山区	国风华韵	商业、办公、 酒店	197,953	9,658	3.90
44	苏州市高新区	棠前如苑	住宅	242,602	1,455	21.81
45	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,374	15,585	21.40
46	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	394,316	4,354	35.52
47	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	1,071	17.60
48	南京市雨花台区	南岸潮鸣	住宅	38,888	2,774	3.41
49	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	934,364	10,735	49.87
50	南通市崇川区	安澜如院	住宅	92,151	8,266	5.11
51	杭州市拱墅区	天青里	住宅	35,441	473	3.18
52	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、 办公、酒店	1,070,801	32,268	72.56
53	厦门市同安区	九珑岸	住宅	89,504	2,570	8.00
54	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、 酒店	404,200	403	7.39
55	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,150	369	7.41
56	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	3,587	9.18
57	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、 办公、酒店	193,125	527	17.97
58	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,749	2,855	8.16
59	厦门市湖里区	云启东方	住宅、商业	38,516	1,654	1.52
60	福州市仓山区	云洲郡	住宅	322,943	11,675	7.58
61	福州市晋安区	福州端礼著	住宅、商业	46,982	22,184	4.40
62	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、 办公、酒店	381,090	5,187	32.90
63	温州市瓯海区	首开第五大道	住宅、办公	182,098	13,688	8.61
64	广州市白云区	云湖壹号	住宅	189,995	10,767	10.05
65	东莞市	熙江玥庭	住宅	65,404	8,344	2.80
66	佛山市顺德区	平湖如院	住宅	263,963	5,001	6.18
67	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、 办公	289,400	4,073	17.78
68	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	391,804	1,006	29.65
69	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	405,988	661	31.31
70	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	128,362	1,653	10.76

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)
71	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	167,923	1,545	14.83
72	成都市成华区	臻礼著	住宅	59,200	26,464	2.65
73	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	215,540	13,274	18.10
74	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、 酒店	561,654	2,496	5.51
75	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	67,055	4,172	5.16
76	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,845	4,011	21.69
77	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	233,958	8,465	10.23
78	苏州市常熟市	常熟智慧科学城 (*)	住宅、商业	677,510	40,122	29.07
79	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	95,788	5,901	7.91
80	常州市武进区	春秋祥云如院 (*)	住宅	90,963	10,947	4.96
81	南京市鼓楼区	南京首开桃园礼 著府(*)	住宅	44,626	5,839	3.87
82	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	132,399	340	12.55
83	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府 (*)	住宅	117,624	7,962	8.20
84	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑 (*)	住宅等	41,501	4,982	3.91
85	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	126,880	7,092	11.22
86	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	165,807	1,840	14.72
87	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	190,966	1,819	10.74
88	厦门市海沧区	保利·首开云禧 (*)	住宅等	234,435	5,570	6.92
89	武汉市东西湖区	武汉国风上观 (*)	住宅	156,897	3,863	8.90
90	武汉市洪山区	东湖金茂府(*)	住宅、商业、 办公	505,913	15,792	33.04
91	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	375,038	1,459	30.12
92	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,783	574	17.49
93	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	796,697	6,216	70.65
		京外其他			5,998	
		京外其他非并表 (*)			12,822	
		<b>京外合计</b>			<b>438,423</b>	
		<b>总计</b>			<b>720,658</b>	

注:

- 1、可供出售面积为项目预计总可售面积，包括已售面积和未售面积。
- 2、已售(含已预售)面积为报告期当期销售面积。
- 3、累计销售面积为项目历年(包含报告期)累计情况。
- 4、所列项目不包括报告期末开盘项目；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	1-6月结利面积
1	端礼著	5.00
2	华樾北京	2.19
3	金禧璞琨	1.12
4	金悦郡	0.42
5	璞琨墅	0.31
6	缙香郡	0.07
7	望京樾	7.06
8	熙悦观湖	0.20
9	熙悦丽博	2.93
10	熙悦晴翠	2.09
11	熙兆嘉园	0.07
12	香溪郡	0.31
	京内其他项目	0.24
	<b>京内合计</b>	<b>22.03</b>
13	保定熙悦九里	0.07
14	成都鹭鸣北湖	0.36
15	成都首开·天府琅樾	0.16
16	成都首开·云著	0.55
17	成都首开金茂府	0.21
18	成都中环云樾名邸	2.42
19	大连国风华韵	1.00
20	佛山平湖如院	6.03
21	福州端礼著	1.29
22	福州花满庭	0.08
23	福州榕心映月	0.06
24	福州香颂花园	0.63
25	福州香悦	0.23
26	福州云洲郡	1.09
27	福州紫樾花园	0.74
28	广州云湖壹号	1.80
29	贵阳首开紫郡	2.83
30	海口美墅湾	0.99
31	海门紫郡	0.82
32	廊坊国风悦都	0.08
33	绵阳仙海龙湾	0.31
34	南京南岸潮鸣	0.32
35	南通安澜如院	1.16
36	厦门九珑岸	2.44
37	厦门领翔国际	0.31
38	厦门时代上城	0.13
39	沈阳首开国风润城	0.33
40	沈阳首开国风尚城	1.15
41	沈阳首开如院	0.73
42	苏州璀璨平江如苑	0.08
43	苏州首开金茂熙悦	1.54

44	太原国风上观	0.28
45	太原紫云府	0.38
46	温州首开第五大道	6.60
47	温州香开万里	0.94
48	扬州中央都会	0.17
	京外其他项目	0.25
	<b>京外合计</b>	<b>38.58</b>
	<b>总计</b>	<b>60.60</b>

### 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

### 三、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

依托首开集团及其前身企业几十年来深耕北京房地产市场所积累的深厚开发经验，公司始终践行“责任地产”的企业理念，使得“首开地产”品牌深入人心，赢得了社会各界的广泛赞誉，树立了卓越的认知度与美誉度。

如今，“首开地产”品牌影响力持续提升，已成功走出北京、迈向全国，战略版图扩展至全国十七个省、自治区、直辖市的三十余座城市，基本实现全国化布局。这一优质品牌的铸就，不仅是公司实力的彰显，更是消费者信心的坚实保障。

#### （二）北京区域具有综合优势

作为北京市属国有房企，公司始终秉持“立足北京、服务首都”的初心与使命，三十年来深耕京华大地。凭借对北京市场的深刻理解与深厚积淀，公司在区域内构建了显著的资源整合优势，京内项目持续贡献着稳定且重要的结算收入。

多年来，公司在北京成功开发建设了众多优质项目，对本地新房市场动态及存量资源状况拥有全面而精准的洞察。公司积极与各区主管部门保持紧密协作，深度融入城市发展进程，为区域经济社会繁荣贡献国企力量。凭借卓越的综合实力，公司已在业务规模、品牌影响力及市场占有率方面形成领先优势，销售业绩在北京市房地产市场持续名列前茅。同时，通过多年稳健运营，公司积累了可观的优质经营性存量资产，为公司发展奠定了坚实基础。

未来，公司将继续以北京为战略支点，坚定不移地实施“深耕北京”战略，持续巩固和扩大核心优势。依托卓越的区域整合能力，公司将积极探索新赛道、敏捷切入新业务，尤其在推进城市更新与发展商业物业经营方面，这一优势将成为业务拓展的核心支撑与强大赋能。

#### （三）融资能力

凭借卓越的市场信誉及与金融机构的长期友好合作，公司已与国内主要银行及多家金融机构建立了稳固互信、互利共赢的长期合作伙伴关系。这确保了公司融资渠道畅通、成本稳定、额度充裕，具备良好的融资能力，并积极运用多元化融资工具。

报告期内，公司进一步强化融资战略统筹与精细化管理，并与金融机构积极拓展与深化合作，确保了各项融资产品的成功发行。公司在报告期内继续保持国内企业最高信用评级——AAA级主体信用评级。

## 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	18,039,049,312.69	8,791,522,541.20	105.19%
营业成本	15,804,132,495.52	7,957,923,919.61	98.60%
销售费用	456,525,118.27	391,282,099.67	16.67%
管理费用	379,962,119.57	431,076,978.76	-11.86%
财务费用	1,621,314,892.46	1,613,812,379.61	0.46%
研发费用	1,908,155.56	4,507,236.10	-57.66%
经营活动产生的现金流量净额	7,088,335,918.10	-4,485,583,750.88	-
投资活动产生的现金流量净额	-569,036,222.78	-1,167,521,922.19	-
筹资活动产生的现金流量净额	-9,999,998,867.90	-1,843,006,182.22	-

营业收入变动原因说明：本期房屋集中交付项目体量大，房屋销售收入增加。

营业成本变动原因说明：本期房屋集中交付项目体量大，房屋销售成本增加。

销售费用变动原因说明：受房屋收入结转增加的影响销售代理费增加。

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，实现公司利息费用总额有所降低，但受费用化利息费用增加和关联企业利息收入降低的影响，公司财务费用有所增加。

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：本期房屋销售回款增加、非并表项目资金收回增加、同时本期支付的地价款及工程款减少，经营性现金流入幅度大于经营性现金流出，导致经营活动产生的现金流量净额增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期未发生处置或收购子公司产生的现金流量，投资性现金流入幅度小于投资性现金流出，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：本期融资净减少，筹资性现金流入幅度小于筹资性现金流出，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	15,417,843,761.38	7.38%	18,837,368,857.17	8.19%	-18.15%	主要因现金净流出形成
存货	96,937,493,419.44	46.41%	109,272,844,840.87	47.54%	-11.29%	主要因本期项目交付减少存货形

						成
合同资产	4,844,055.50	0.00%	7,608,055.50	0.00%	-36.33%	主要因温州中庚收回合同资产形成
投资性房地产	8,606,470,598.43	4.12%	8,789,084,799.90	3.82%	-2.08%	主要因本期投资性房地产折旧摊销形成
长期股权投资	29,486,873,329.59	14.12%	29,910,402,868.97	13.01%	-1.42%	主要因本期联合营企业减资形成
固定资产	2,315,464,657.45	1.11%	2,422,351,462.24	1.05%	-4.41%	主要因本期处置固定资产及计提折旧形成
在建工程	14,596,373.72	0.01%	14,596,373.72	0.01%	0.00%	-
使用权资产	376,658,264.07	0.18%	421,803,103.50	0.18%	-10.70%	主要因本期使用权资产计提折旧形成
短期借款	59,000,000.00	0.03%	59,009,166.67	0.03%	-0.02%	-
合同负债	18,582,312,572.59	8.90%	27,819,633,662.07	12.10%	-33.20%	主要因本期项目结转收入减少合同负债形成
长期借款	30,964,466,100.81	14.82%	32,336,186,101.34	14.07%	-4.24%	主要因本期归还长期借款和重分类到一年内到期非流动负债形成
租赁负债	402,991,940.03	0.19%	389,301,620.94	0.17%	3.52%	主要因本期摊销未确认融资费用形成
应收账款	892,981,456.17	0.43%	669,836,673.52	0.29%	33.31%	主要因本期公租房项目交付形成应收款
长期应收款	682,093,675.11	0.33%	2,204,840,410.73	0.96%	-69.06%	主要因应收联合营企业长期往来款减少
未分配利润	-4,503,996,656.88	-2.16%	-2,556,078,328.71	-1.11%	-	主要因本期经营亏损形成
其他非流动资产	392,289,729.98	0.19%	298,494,023.40	0.13%	31.42%	主要因宋庄项目固定资产预付款形成
预收款项	93,123,069.57	0.04%	68,323,923.27	0.03%	36.30%	主要因预收租金增加形成
预计负债	-	0.00%	2,777,870.00	0.00%	-100.00%	主要因本期完成支付，减少预计负债
持有待售资产	-	0.00%	44,825,145.89	0.02%	-100.00%	上年末持有待售本期完成交易形成
持有待售负债	-	0.00%	919,247.97	0.00%	-100.00%	成

**2、境外资产情况**

□适用 √不适用

**3、截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

期末资产受限情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	692,523,068.48	692,523,068.48	其他	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明
存货	12,167,278,948.54	12,139,298,148.29	抵押	贷款抵押
固定资产	690,267,107.08	584,054,256.52	抵押	贷款抵押
应收账款	6,683,302.88	4,852,363.50	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	4,015,977,895.27	3,089,778,721.81	抵押	贷款抵押
合计	17,858,770,322.25	16,796,546,558.60	/	/

**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

报告期内投资总额（万元）	92,319.47
投资额增减变动数（万元）	-312,375.32
上年同期投资额（万元）	404,694.79
投资额增减幅度（%）	-77.19%

## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	股权取得比例	报告期内出资额（万元）	出资方式
北京骏泰置业有限公司	房地产开发经营	股权比例无变化	4,600.00	货币出资
北京俊泰商业管理有限公司	租赁和商务服务业	100	110.00	货币出资
北京诺德兴泰置业有限公司	房地产开发经营	25	47,509.47	货币出资
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	商务服务业	100	40,100.00	货币出资
合计			92,319.47	

**(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	1,819,044,224.99	-11,734,633.20	-	-	-	58,239,753.05	-	1,749,069,838.74
其他	109,710,151.78	-	-	-	-	-	-	109,710,151.78
合计	1,928,754,376.77	-11,734,633.20	-	-	-	58,239,753.05	-	1,858,779,990.52

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

项目	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）	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	203,758,060.47	-	-	-	-	-	-	203,758,060.47
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	231,953,890.06	-	-	-	-	-	-	231,953,890.06
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	71,025,569.65	-	-	-	-	-	-	71,025,569.65
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	287,210,267.48	6,336,140.47	-	-	-	-	-	293,546,407.95
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	157,143,958.54	-5,421,524.00	-	-	-	-	-	151,722,434.54
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-
中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	280,373,368.85	-12,649,249.67	-	-	-	58,239,753.05	-	209,484,366.13
金石成长股权投资（杭州）合伙企业（有限	187,579,109.94	-	-	-	-	-	-	187,579,109.94

合伙)								
芜湖和美股权投资合伙企业（有限合伙）	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	400,000,000.00
合计	1,819,044,224.99	-11,734,633.20	-	-	-	58,239,753.05	-	1,749,069,838.74

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

2025年6月14日公司第十届董事会第四十四次会议审议通过《关于北京城市开发集团有限责任公司拟转让所持有的北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）有限合伙份额至中国中信金融资产管理股份有限公司的议案》。详见公司《关于资产转让的公告》（临2025-053）。截至目前该转让正在进行中。

2025年6月6日公司第十届董事会第四十三次会议审议通过《关于公司终止转让所持有的北京首开瑞泰商业管理有限公司100%股权及全部债权的议案》。详见公司《关于终止资产转让的公告》（临2025-050）。该议案已经公司2025年6月30日召开的2025年第三次临时股东会审议通过，并生效。

2023年10月26日公司第十届董事会第九次会议审议通过《关于公司拟挂牌转让所持有的北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司100%股权的议案》，2024年11月29日公司第十届董事会第三十三次会议审议通过《关于调整北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司100%股权转让挂牌价格的议案》，截至目前该转让已经完成。

### (六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京怡璟置业有限公司	子公司	房地产开发	2,090,000,000.00	5,308,017,894.54	2,460,112,065.59	4,074,039,375.43	603,341,477.00	452,960,275.13
北京志茂房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	2,000,000,000.00	5,358,395,136.07	2,719,714,564.36	5,221,257,096.92	983,441,058.13	738,650,654.65

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	挂牌出售处置子公司	-
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立	-
北京俊泰商业管理有限公司	投资设立	-
北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）	投资设立	-

其他说明

□适用 √不适用

### (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

当前，我国房地产行业正处于转型升级的关键时期。政策利好尚未充分传导，市场回暖尚需时日，行业整体仍在深度调整过程中。在此背景下，多数上市房企面临营收下滑的压力，行业内普遍实行“瘦身健体”。

公司也面临着销售规模有待回升、开工面积逐年下降、创新转型成效有待显现，以及持有型物业的盈利能力仍需提升等现实挑战。

面对挑战，公司迎难而上，积极部署：一方面，创新优化项目营销策略，全力推动销售去化；另一方面，密切跟踪并积极研判重点城市土地市场机遇，战略布局，在保障合理利润的前提下，积极参与土地竞拍，力争获取一定规模的新增土地储备。

#### 2、资金风险

公司负债率较高、债务结构仍需优化。

针对上述风险，公司将统筹提升资产周转与效益，积极创新融资工具与模式、提高资金利用效率、强化全员资金成本意识，在稳固与授信银行良好合作的基础上，积极拓展与各类投资机构的战略合作，确保公司现金流的持续稳健与安全。

#### 3、经营风险

公司市场份额收缩、获取新项目减少、新项目储备不足；少数合作开发项目因合作方出现资金周转压力，影响了合作开发项目的运营和融资工作。

针对上述风险，公司将积极把握政策机遇，统筹优化量价策略，全力攻坚销售回款。公司将深化市场趋势研判与竞品动态追踪，强化过程督导，坚持效益最大化原则。对于缺乏市场竞争力的住宅项目，将采取措施加速去化；对于非核心区域的空置商办等滞重资产，力争尽快处置。针对核心区位资产，则结合公司财务状况，统筹平衡利润目标与去化效率。与此同时，公司将加强对合作方“或有风险”的前瞻性管控，构建跨部门联动机制，审慎研判风险性质及潜在影响，力争将潜在风险控制在合理区间内。

### (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、环境和社会

### 一、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
胡瑞深	副总经理	离任
蒋翔宇	董事	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司于2025年5月1日披露了《关于公司高管辞职的公告》（临2025-038），公司副总经理胡瑞深先生因达到退休年龄辞去公司副总经理职务。

公司于2025年5月21日披露了《关于董事辞职的公告》（临2025-043），公司董事蒋翔宇先生因个人原因辞去公司董事职务。

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9.09%。

### 二、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	
-	

### 三、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

### 四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 五、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。

## 第五节 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
原告首开股份诉被告北京富力通达房地产开发有限公司、富力瑞康有限公司、北京富力城房地产开发有限公司合同纠纷【案号：（2025）京 0105 民初 67197 号】	具体详见公司 2025 年 6 月 6 日披露的《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（临 2025-045）
原告北京市昌平一建建筑有限责任公司诉被告北京首都开发股份有限公司建设工程合同纠纷【案号：（2025）京 0114 民初 21474 号】	具体详见公司 2025 年 6 月 6 日披露的《关于累计诉讼、仲裁事项的公告》（临 2025-045）

**(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

单位：万元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
苏州平泰置业有限公司	金科集团苏州房地产开发有限公司	无	合同纠纷	因金科集团苏州房地产开发有限公司(以下简称“金科苏州”)未按《合作开发协议》约定归还苏州平泰置业有限公司(以下简称:“平泰公司”)资金,原告平泰公司以金科苏州为被告向苏州市中级人民法院提起诉讼,请求判令金科苏州向平泰公司偿还借款本金及滞纳金,并承担保全费、律师费等各项损失及本案诉讼费用。	51,891.38	否	2025年6月,苏州市中级人民法院作出一审判决,平泰公司及金科苏州均对一审判决提起上诉。	2025年6月,苏州市中级人民法院作出一审判决:1、被告金科苏州于判决生效之日起十日内归还原告平泰公司借款本金472,379,500.00元及滞纳金(以472,379,500.00元为基数,自2024年9月1日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的四倍计算至实际给付之日止);2、被告金科苏州于判决生效之日起十日内支付原告平泰公司律师费损失300,000.00元;3、驳回原告平泰公司的其他诉讼请求。现平泰公司及苏州金科均提起上诉。	平泰公司及金科苏州均对一审判决提起上诉。
北京首都开发股份有限公司	富力瑞康有限公司	无	合同纠纷	因北京祐泰通达房地产开发有限公司(以下简称“祐泰通达”)未按期偿还借款,富力瑞康有限公司(以下简称“富力瑞康”)以持有的北京盈富瑞泰房地产开发有限公司50%股权为该笔借款提供担保,首开股份依据公	35,000.00	否	北京市顺义区人民法院已就富力瑞康持有的北京盈富瑞泰房地产开发有限公司50%股权进行拍卖,两次拍卖均流拍。二拍流拍后,公司向法院申请以拍卖股权抵偿债务。现法院已裁定同意将被执行人富	/	首开股份将持法院裁定办理股权工商登记变更。

				证债权文书向北京市顺义区人民法院申请富力瑞康持有的北京盈富瑞泰房地产开发有限公司 50% 股权强制执行。			力瑞康所持有的北京盈富瑞泰房地产开发有限公司 41.207356% 股权过户给申请执行人北京首都开发股份有限公司。		
福州首开中庚投资有限公司	中庚置业集团有限公司、福建中庚置业有限公司	无	合同纠纷	因福建中庚置业有限公司（以下简称“福建中庚”）、中庚置业集团有限公司（以下简称“中庚集团”）未按约定归还福州首开中庚投资有限公司（以下简称“投资公司”）借款、承担相关责任，投资公司向法院提起诉讼，要求福建中庚、中庚集团归还相应借款本金及利息。	19,485.26	否	该案件已移交至福州市中级人民法院管辖。目前福州市中级人民法院已经受理，案件正在一审程序中。	案件正在一审程序中，尚未取得一审判决。	/
江苏江都建设集团有限公司	大连中美居置业有限公司	无	建设工程合同纠纷	原告江苏江都建设集团有限公司（以下简称“江苏江都公司”）因工程价款结算争议起诉被告大连中美居置业有限公司（以下简称“大连中美居公司”），要求被告支付工程款及利息、承担本案诉讼费，并请求判令工程价款对案涉工程折价或拍卖款项享有优先受偿权。	11,621.87	否	大连中美居公司就江苏江都公司逾期竣工提起反诉，要求江苏江都公司支付逾期竣工违约金，并承担反诉诉讼费；本案已开庭审理，在一审程序中。	案件在一审程序中，尚未取得一审判决。	/

### （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四十一次会议及 2024 年年度股东会批准，2025 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 1,536.30 万元。未超过董事会及股东会批准的额度。

关联交易类别	关联人	2025 年预计发生额(万元)	2025 年实际发生额(万元)
向关联人采购商品接受劳务(支付物业管理费)	首开集团及下属公司	7,500.00	468.25
出售商品、提供劳务	首开集团及下属公司	1,000.00	14.91
向关联人出租房产	首开集团及下属公司	800.00	14.41
	首开文投(北京)文化科技有限公司	200.00	70.08
	<b>小计</b>	<b>1,000.00</b>	<b>84.48</b>
向关联人承租房产	首开集团及下属公司	6,500.00	968.66
<b>合计</b>		<b>16,000.00</b>	<b>1,536.30</b>

(2) 经公司第十届董事会第四十一次会议及 2024 年年度股东会批准，2025 年度公司拟向控股股东首开集团支付的担保费用总额为不超过 10,472 万元。报告期，公司实际支付的担保费总额为 0.00 万元，未超过董事会及股东会批准的额度。

(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北京首开天鸿集团有限公司签署房屋租赁合同，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。本报告期，实际支付 0.00 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

公司第十届董事会第三十八次会议及2025年第二次临时股东会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司向公司提供15亿元借款续期的议案》，该借款已续期。

公司第十届董事会第三十四次会议及2024年第九次临时股东会审议通过《关于控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司向公司提供不超过40亿元借款额度的议案》，截止报告期末，已使用额度23亿元。

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金
		发生额	发生额
北京首都开发控股(集团)有限公司	控股股东	130,560,027.77	1,500,000,000.00
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	股东的子公司	818,502,222.23	800,000,000.00
北京怡畅置业有限公司	联营公司	65,800,000.00	-
常熟耀泰房地产有限公司	联营公司	49,500,000.00	-
北京碧和信泰置业有限公司	联营公司	41,250,000.00	-
苏州首龙置业有限公司	联营公司	33,751,200.00	-
北京住总首开置业有限公司	合营公司	30,000,000.00	-
北京兴和航泰置业有限公司	联营公司	24,000,000.00	-
成都辰启置业有限公司	联营公司	19,290,000.00	-
北京金谷创信置业有限责任公司	联营公司	8,784,600.00	-

北京首开万科置业有限公司	联营公司	4,800,000.00	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	联营公司	1,923,622.40	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	联营公司	1,500,000.00	-
苏州隆泰置业有限公司	联营公司	735,000.00	12,681,200.00
北京诺德兴泰置业有限公司	联营公司	-	495,000,000.00
开茂置业（杭州）有限公司	联营公司	-	130,000,000.00
南京嘉泰筑茂置业有限公司	联营公司	-	98,000,000.00
常州悦府房地产开发有限公司	联营公司	-	98,000,000.00
北京和信仁泰置业有限公司	联营公司	-	71,280,000.00
无锡润泰置业有限公司	联营公司	-	49,500,000.00
北京骏泰置业有限公司	联营公司	-	46,000,000.00
台州环茂置业有限公司	联营公司	-	27,000,000.00
武汉明泰置业有限公司	联营公司	-	20,000,000.00
北京万龙华开房地产开发有限公司	联营公司	-	18,000,000.00
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	联营公司	-	16,000,000.00
北京首开万科和泰置业有限公司	联营公司	-	7,500,000.00
北京友泰房地产开发有限公司	联营公司	-	4,800,000.00
北京金良兴业房地产开发有限公司	联营公司	-	4,000,000.00
北京和信丰泰置业有限公司	联营公司	-	639,818.78
常熟虞茂置业有限公司	联营公司	-	288,000,000.00
重庆国奥实业发展有限公司	联营公司	-	30,000,000.00
合计		1,230,396,672.40	3,716,401,018.78
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，提供了股东借款；同时公司向首开集团偿还了部分贷款。2) 公司以股东借款方式，按照持股比例与合作企业向合作开发项目共同进行投资。		
关联债权债务对公司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。		

**(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）
天津海景实业有限公司	25,880,486.11
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	11,753,450.31
北京房地钧洋房地产开发有限公司	8,455,700.96
北京首城置业有限公司	7,333,053.12
北京友泰房地产开发有限公司	6,967,373.79
北京骏泰置业有限公司	2,346,709.08
北京远和置业有限公司	5,361,433.68

北京怡畅置业有限公司	5,193,709.33
北京昌信硕泰置业有限公司	147,755.54
北京祥鼎置业有限公司	2,237,801.04
北京首开美驰房地产开发有限公司	3,190,389.07
台州兆裕房地产有限公司	3,528,921.20
北京首开寸草养老服务有限公司	129,482.79
北京诺德兴泰置业有限公司	888,075.00

## 向关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额（元）
北京首都开发控股（集团）有限公司	133,182,527.76
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	18,502,222.23
开茂置业（杭州）有限公司	6,356,472.23
北京金旭开泰房地产开发有限公司	1,994,695.22
杭州绿城浙兴置业有限公司	495,163.73

## 十一、重大合同及其履行情况

## (一) 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	2025年1月1日	2027年12月31日	375	是	控股股东

## 托管情况说明

通过《托管协议》，首开集团进一步履行了公司向首开集团发行股票购买重大资产时首开集团做出的避免同业竞争承诺，促进了同业竞争问题的有效解决，符合公司和全体股东的利益。本期《托管协议》托管期限为2025年1月1日至2027年12月31日。

## 2、 承包情况

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 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	是否为关联方担保	关联关系
首开股份	公司本部	福州中泰投资有限公司	100,000,000.00	2024/7/25	2024/7/25	2026/7/25	一般保证	无	否	否	0	是	参股公司
首开股份	公司本部	北京金谷创信置业有限责任公司	100,815,000.00	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	北京金谷创信置业有限责任公司	100,815,000.00	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	北京和信金泰房地产开发有限公司	997,500,000.00	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	常熟耀泰房地产有限公司	11,323,422.00	2020/12/23	2020/12/23	2025/11/30	一般保证	无	否	否	0	是	参股公司
首开股份	公司本部	常熟耀泰房地产有限公司	11,838,453.00	2020/12/23	2020/12/23	2025/11/30	一般保证	无	否	否	0	是	参股公司
首开股份	公司本部	厦门沧珩实业有限公司	235,200,000.00	2022/1/18	2022/1/18	2027/6/13	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）										-			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										1,557,491,875.00			
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										94,020,809.76			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										15,422,243,612.99			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										16,979,735,487.99			

担保总额占公司净资产的比例(%)	146.08%
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）	6,967,151,559.85
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	11,167,905,771.25
上述三项担保金额合计（C+D+E）	18,135,057,331.10
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	-
担保情况说明	-

### （三）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

公司于2021年度召开的第九届董事会第七十次会议，曾审议通过《关于北京首开盈信投资管理有限公司投资中信金石成长基金二期（暂定名）的议案》，同意北京首开盈信投资管理有限公司（简称“盈信公司”）拟出资不超过6亿元人民币，投资中信金石成长基金二期，成为中信金石成长基金二期（现名称为金石成长股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙），简称“基金”或“金石成长基金”）的有限合伙人。

报告期内，公司召开的第十届四十五次董事会，审议通过《关于北京首开盈信投资管理有限公司对金石成长股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）调整认缴出资额的议案》。基于公司聚焦主责主业的投资策略，公司董事会同意盈信公司对金石成长基金的认缴出资额由人民币6亿元调整至人民币3亿元，并授权公司经营层负责办理签署相关协议等事项。

盈信公司为首开股份持股比例为62.74%的控股子公司。截至报告期末，盈信公司对基金实缴出资1.8亿元。经公司了解，截至目前（8月25日）基金的认缴规模为460,963.95万元。据此计算，盈信公司持有基金的认缴份额比例约为6.51%（上述比例随着基金实际运营的认缴规模变化而变化）。

## 第六节 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)	40,224
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
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	0	62,660,150	2.43	0	无	0	其他

份有限公司一分红保险产品							
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	0	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	0	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品	0	37,569,763	1.46	0	无	0	其他
廖国礼	0	23,850,000	0.92	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,215,584,048	人民币普通股	1,215,584,048				
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	人民币普通股	142,714,290				
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	84,697,445	人民币普通股	84,697,445				
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	67,508,253	人民币普通股	67,508,253				
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	62,660,150	人民币普通股	62,660,150				
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	人民币普通股	61,233,681				
中央汇金资产管理有限责任公司	38,410,600	人民币普通股	38,410,600				
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	38,310,642	人民币普通股	38,310,642				
百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品	37,569,763	人民币普通股	37,569,763				
廖国礼	23,850,000	人民币普通股	23,850,000				
前十名股东中回购专户情况说明	-						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	-						
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，北京首都开发控股（集团）有限公司持有北京首开天鸿集团有限公司 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人；百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品、百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品，是一致行动人。除此以外，本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	-						

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

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

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

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
王怡	总经理助理	14,449	14,449	0	-

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

### 五、优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年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	23首	138930.SH	2023/2/17	2023/2/21	-	2026/2/21	14.00	2.70	按年付息，	上交	招商证券、	招商	专业	匹配成交、	否

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）	股 02								最后一期利息随本金一起兑付	所	华泰联合证券、中信证券	证券	投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	
北京首都开发股份有限公司 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
北京首都开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	25 首 股 01	258313.SH	2025/4/16	2025/4/17	2027/4/17	2029/4/17	8.15	3.20	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上 交 所	中信建投证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 首股 01	185704.SH	2022/4/19	2022/4/21	-	2027/4/21	23.20	3.30	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	-	2027/5/13	5.85	3.35	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中金公司、华联合泰证券	中金公司	专业投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	22 首股 03	185910.SH	2022/6/13	2022/6/15	-	2027/6/15	16.80	3.30	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2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	25 首股 03	259163.SH	2025/7/10	2025/7/14	2027/7/14	2031/7/14	12.00	2.79	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券、中金公司、中信证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）（品种一）	25 首股 04	259446.SH	2025/7/24	2025/7/28	2027/7/28	2031/7/28	7.05	3.05	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

北京首都开发股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)	25首股06	259691.SH	2025/8/14	2025/8/18	2027/8/18	2031/8/18	7.01	2.90	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否
北京首都开发股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	25首股02	258314.SH	2025/4/16	2025/4/17	2028/4/17	2030/4/17	6.00	3.65	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	上交所	中信建投证券、中金公司、中信证券、华泰联合证券、国泰海通证券、一创投行、天风证券	中信建投证券	专业投资者	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交	否

注：22首股04已于2025年8月6日披露债券回售实施结果公告，回售金额7.01亿元，注销金额7.01亿元，转售金额0元

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

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

22首股02于2025年3月27日至3月31日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至3.35%。投资者回售规模14.15亿元，公司已按时足额支付利息并全额注销其回售部分。

22 首股 03 于 2025 年 5 月 6 日至 5 月 12 日进行回售，公司决定放弃行使发行人赎回选择权、将票面利率下调至 3.30%。投资者回售规模 5.57 亿元，公司已按时足额支付利息并全额转售其回售部分。

22 首股 04 于 2025 年 7 月 28 日至 7 月 30 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 3.10%。投资者回售规模 7.01 亿元，公司将按时足额支付利息并全额注销其回售部分。

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其影响

适用 不适用

**(二) 公司债券募集资金情况**

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

**1、基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
258313.SH	25首股01	否	不涉及	8.15	0	0
258314.SH	25首股02	否	不涉及	6	0	0

**2、募集资金用途变更调整情况**

适用  不适用

**3、募集资金的使用情况****(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）**

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资项目涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
258313.SH	25首股01	8.15	0	8.15	0	0	0	0
258314.SH	25首股02	6	0	6	0	0	0	0

**(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务**

适用  不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
258313.SH	25首股01	偿还22首股02回售本金	不涉及
258314.SH	25首股02	偿还22首股02回售本金	不涉及

**(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）**

适用  不适用

**(4). 募集资金用于特定项目**

适用  不适用

**(5). 募集资金用于其他用途**

适用  不适用

**(6). 临时补流**

适用  不适用

## 4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
258313.SH	25首股01	偿还回售公司债券本金	偿还回售公司债券本金	是	是	是
258314.SH	25首股02	偿还回售公司债券本金	偿还回售公司债券本金	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

适用 不适用

## (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

## (四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

## 1、非经营性往来占款和资金拆借

## (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

报告期内，非经营性往来占款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

## 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804.46亿元和819.51亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.87%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	113.19	514.15	627.34	76.55
银行贷款	-	-	57.93	57.93	7.07
非银行金融机构贷款	-	7.00	38.00	45.00	5.49
其他有息债务	-	53.00	36.24	89.24	10.89
合计	-	173.19	646.32	819.51	100.00

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443.72亿元。

### 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1,112.25亿元和1,045.70亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.98%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	113.19	514.15	627.34	59.99
银行贷款	-	12.52	244.60	257.12	24.59
非银行金融机构贷款	-	7.00	65.00	72.00	6.89
其他有息债务	-	53.00	36.24	89.24	8.53
合计	-	185.71	859.99	1,045.70	100.00

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443.72亿元。

### 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，其中1年以内（含）到期本金规模为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). 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

**(4). 违反规定及约定情况**

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

**(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具**

适用 不适用

**1、 非金融企业债务融资工具基本情况**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	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2025年度第五期中期票据(品种一)	25首开MTN005A	102501511.IB	2025/8/5	2025/8/6	2031/8/6	10.00	2.80	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2025年度第五期中期票据(品种二)	25首开MTN005B	102501512.IB	2025/8/5	2025/8/6	2032/8/6	5.00	3.05	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第四期中期票据(品种一)	25首开MTN004A	102501438.IB	2025/7/2	2025/7/3	2029/7/3	5.00	2.77	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度	25首开MTN004B	102501439.IB	2025/7/2	2025/7/3	2030/7/3	5.00	2.99	按年付息，最后一期利	银行间债券市	全国银行间债券市	协商交易、报价	否

第四期中期票据(品种二)								息随本金一起兑付	场	场机构投	交易、订	
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期定向资产支持票据优先级	25 首开 ABN001 优先	082501075.IB	2025/6/13	2028/6/16	2043/6/16	19.30	3.50	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2025年度第三期中期票据(品种一)	25 首开 MTN003A	102581212.IB	2025/3/18	2025/3/19	2029/3/19	4.30	3.29	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第三期中期票据(品种二)	25 首开 MTN003B	102581213.IB	2025/3/18	2025/3/19	2030/3/19	11.70	3.40	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2025年度第二期中期票据(品种一)	25 首开 MTN002A	102501222.IB	2025/3/6	2025/3/7	2029/3/7	5.00	3.05	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第二期中期票据(品种二)	25 首开 MTN002B	102501223.IB	2025/3/6	2025/3/7	2030/3/7	8.00	3.40	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2025年度第一期中期票据(品种一)	25 首开 MTN001A	102580519.IB	2025/2/10	2025/2/12	2029/2/12	4.00	2.73	按年付息, 最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2025年度第一期中期票据(品种二)	25 首开 MTN001B	102580520.IB	2025/2/10	2025/2/12	2030/2/12	6.00	3.10	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	24 首开	102401035.IB	2024/11/12	2024/11/13	2028/11/13	13.00	3.39	按年付息,	银行间	全国银行	协商交	否

有限公司 2024 年度第七期中期票据(品种一)	MTN007A								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 年度第七期中期票据(品种二)	24 首开 MTN007B	102401036.IB	2024/11/12	2024/11/13	2029/11/13	5.00	3.68	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 首开 MTN006	102484124.IB	2024/9/12	2024/9/13	2029/9/13	13.00	3.30	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第五期中期票据(品种一)	24 首开 MTN005A	102400873.IB	2024/7/19	2024/7/22	2029/7/22	5.00	2.74	按年付息,最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第五期中期票据(品种二)	24 首开 MTN005B	102400874.IB	2024/7/19	2024/7/22	2029/7/22	15.00	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	
北京首都开发股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 首开 MTN004	102481576.IB	2024/4/16	2024/4/17	2029/4/17	10.00	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	2024/3/21	2024/3/25	2029/3/25	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	2024/1/24	2024/1/26	2029/1/26	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	2024/1/10	2024/1/12	2029/1/12	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	2023/10/9	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	2023/5/31	2023/6/2	2028/6/2	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	2023/4/20	2023/4/24	2028/4/24	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	2023/4/10	2023/4/12	2028/4/12	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	2023/3/27	2023/3/29	2028/3/29	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	2023/3/8	2023/3/10	2026/3/10	20.00	4.40	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资者	协商交易、报价交易、订	否

								起兑付		资者	单交易	
北京首都开发股份有限公司2023年度第一期中期票据	23首开MTN001	102380141.IB	2023/1/30	2023/1/31	2026/1/31	21.00	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年度第五期中期票据	22首开MTN005	102282128.IB	2022/9/20	2022/9/22	2027/9/22	12.80	3.76	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	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年度第一期定向债务融资工具	22首开PPN001	032280522.IB	2022/6/6	2022/6/8	2027/6/8	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	2022/3/23	2022/3/25	2027/3/25	1.80	3.10	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否
北京首都开发股份有限公司2022年度第三期中期票据	22首开MTN003	102280524.IB	2022/3/14	2022/3/16	2027/3/16	15.00	3.10	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	22首开	102280423.IB	2022/3/2	2022/3/4	2027/3/4	13.25	3.00	按年付息，	银行间	全国银行	协商交	否

有限公司 2022 年度 第二期中期票据	MTN002								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 2021 年度 第五期中期票据	21 首开 MTN005	102103087.IB	2021/11/23	2021/11/25	2026/11/25	11.14	3.55	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	协商交易、报价交易、订单交易	否	
北京首都开发股份有限公司 2021 年度 第三期定向债务融资工具	21 首开 PPN003	032100658.IB	2021/6/16	2021/6/18	2026/6/18	32.00	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	专项机构投资者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

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

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

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

22 首开 MTN004 于 2025 年 3 月 25 日进行回售，投资者回售规模 15.40 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22 首开 PPN001 于 2025 年 6 月 8 日进行回售，投资者回售规模 3.70 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金，回售部分已完成转售 3.70 亿元。

22 首开 ABN001 于 2025 年 6 月 26 日进行回售，投资者回售规模 24.30 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

22 首开 PPN002 于 2025 年 7 月 7 日进行回售，投资者回售规模 10.00 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

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

## (六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	2025 年 1-6 月，公司净利润-14.36 亿元，归属于母公司股东的净利润-18.39 亿元。 上年末，公司所有者权益合计 510.62 亿元，归属于母公司的净资产 135.72 亿元。
亏损原因	报告期内公司毛利率偏低，税金及附加、期间费用规模较大
对公司生产经营和偿债能力的影响	无重大不利影响

## (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	2.36	2.31	2.16	本期流动负债降低比例大于流动资产降低比例
速动比率	0.96	0.92	4.35	本期剔除存货的流动资产降低幅度小于流动负债降低幅度
资产负债率(%)	77.84	77.79	0.06	本期负债规模降低幅度小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	-1,875,537,862.11	-2,174,756,407.45	-	本期亏损减少,利润总额增加
EBITDA 全部债务比	0.01	0.00	607.67	本期息税前利润增加
利息保障倍数	0.34	-0.06	-	本期利润总额增加
现金利息保障倍数	3.35	-1.82	-	本期经营活动产生的净流入
EBITDA 利息保障倍数	0.47	0.06	639.59	本期利润总额增加
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

## 第八节 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

2025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	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		15,417,843,761.38	18,837,368,857.17
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		-	-
应收账款		892,981,456.17	669,836,673.52
应收款项融资		-	-
预付款项		431,859,680.27	412,483,930.98
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款		44,594,502,106.64	46,765,171,582.15
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		96,937,493,419.44	109,272,844,840.87
其中：数据资源		-	-
合同资产		4,844,055.50	7,608,055.50
持有待售资产		-	44,825,145.89
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		4,706,703,080.79	5,439,215,564.25
流动资产合计		162,986,227,560.19	181,449,354,650.33
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		682,093,675.11	2,204,840,410.73
长期股权投资		29,486,873,329.59	29,910,402,868.97
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		1,858,779,990.52	1,928,754,376.77
投资性房地产		8,606,470,598.43	8,789,084,799.90
固定资产		2,315,464,657.45	2,422,351,462.24
在建工程		14,596,373.72	14,596,373.72
生产性生物资产		-	-

油气资产		-	-
使用权资产		376,658,264.07	421,803,103.50
无形资产		14,094,708.74	14,620,218.86
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		249,811,574.78	289,502,385.87
递延所得税资产		1,885,496,299.83	2,106,674,195.78
其他非流动资产		392,289,729.98	298,494,023.40
非流动资产合计		45,901,249,872.03	48,419,744,889.55
资产总计		208,887,477,432.22	229,869,099,539.88
<b>流动负债：</b>			
短期借款		59,000,000.00	59,009,166.67
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		8,587,023,411.11	8,689,126,444.78
预收款项		93,123,069.57	68,323,923.27
合同负债		18,582,312,572.59	27,819,633,662.07
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		31,279,179.03	36,697,205.70
应交税费		1,012,320,435.03	897,508,151.68
其他应付款		17,053,813,957.47	18,512,561,388.07
其中：应付利息		-	-
应付股利		2,544,000.00	2,544,000.00
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	919,247.97
一年内到期的非流动负债		18,624,533,526.08	16,523,296,729.47
其他流动负债		5,052,097,546.85	5,907,575,448.81
流动负债合计		69,095,503,697.73	78,514,651,368.49
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款		30,964,466,100.81	32,336,186,101.34
应付债券		53,339,939,356.89	58,968,653,637.41
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		402,991,940.03	389,301,620.94
长期应付款		8,503,831,281.29	8,309,784,456.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	2,777,870.00
递延收益		54,948,164.23	55,173,514.21

递延所得税负债		229,991,540.19	230,075,896.33
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		93,496,168,383.44	100,291,953,096.23
负债合计		162,591,672,081.17	178,806,604,464.72
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		7,851,744,808.83	7,851,744,808.83
减：库存股		-	-
其他综合收益		1,599,993.10	1,599,993.10
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		-4,503,996,656.88	-2,556,078,328.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		11,623,659,433.47	13,571,577,761.64
少数股东权益		34,672,145,917.58	37,490,917,313.52
所有者权益（或股东权益）合计		46,295,805,351.05	51,062,495,075.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计		208,887,477,432.22	229,869,099,539.88

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：马特

### 母公司资产负债表

2025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	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,002,027,559.25	4,463,498,580.13
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		31,435,477.93	27,651,789.27
应收款项融资		-	-
预付款项		18,622,332.17	1,074,406.69
其他应收款		66,134,485,446.58	64,228,880,736.11
其中：应收利息		-	-
应收股利		2,472,663.07	2,472,663.07
存货		980,979,771.78	1,043,174,469.36
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	123,182,758.12
一年内到期的非流动资产		-	-

其他流动资产		42,536,909.36	45,348,249.26
流动资产合计		70,210,087,497.07	69,932,810,988.94
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		682,093,675.11	2,804,234,264.40
长期股权投资		71,906,281,615.30	73,968,207,008.86
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		3,050,488,391.64	3,104,139,574.42
固定资产		4,346,767.58	4,608,574.71
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		1,967,502.63	3,555,613.33
无形资产		1,234,297.77	1,419,634.01
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		11,292,675.36	11,517,778.54
非流动资产合计		75,659,204,925.39	79,899,182,448.27
资产总计		145,869,292,422.46	149,831,993,437.21
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		97,730,517.04	106,531,001.14
预收款项		3,962,952.61	2,401,847.32
合同负债		34,356,032.19	54,968,050.72
应付职工薪酬		6,477,919.22	6,273,624.65
应交税费		22,101,503.41	33,971,786.44
其他应付款		43,841,113,419.12	49,976,019,373.09
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		17,326,271,965.27	8,477,523,833.02
其他流动负债		9,644,902.32	8,623,022.95
流动负债合计		61,341,659,211.18	58,666,312,539.33
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		9,585,762,762.57	9,551,487,836.57
应付债券		53,339,939,356.89	58,968,653,637.41
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-

长期应付款		4,616,612,250.83	4,331,022,381.26
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		67,542,314,370.29	72,851,163,855.24
负债合计		128,883,973,581.47	131,517,476,394.57
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
资本公积		9,976,267,910.25	9,976,267,910.25
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		-716,106,641.06	613,091,560.59
所有者权益（或股东权益）合计		16,985,318,840.99	18,314,517,042.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		145,869,292,422.46	149,831,993,437.21

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：马特

### 合并利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入			
其中：营业收入		18,039,049,312.69	8,791,522,541.20
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		18,974,813,690.53	10,651,892,178.02
其中：营业成本		15,804,132,495.52	7,957,923,919.61
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		710,970,909.15	253,289,564.27
销售费用		456,525,118.27	391,282,099.67
管理费用		379,962,119.57	431,076,978.76

研发费用		1,908,155.56	4,507,236.10
财务费用		1,621,314,892.46	1,613,812,379.61
其中：利息费用		1,765,243,003.50	1,874,684,237.86
利息收入		161,223,163.87	276,758,773.15
加：其他收益		528,753.38	13,566,292.89
投资收益（损失以“－”号填列）		-125,786,569.79	220,274,355.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-132,624,164.38	4,696,112.98
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）		-11,734,633.20	-156,049,259.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,487,991.64	-223,715,904.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		1,889,946.56	38,383.83
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-1,064,378,889.25	-2,006,255,767.72
加：营业外收入		28,623,640.23	8,685,828.26
减：营业外支出		7,364,752.15	19,763,549.59
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,043,120,001.17	-2,017,333,489.05
减：所得税费用		392,798,730.72	156,610,607.47
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,435,918,731.89	-2,173,944,096.52
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,435,918,731.89	-2,173,944,096.52
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）		-1,838,546,799.42	-1,947,837,296.79
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		402,628,067.53	-226,106,799.73
六、其他综合收益的税后净额		-	394,024.89
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
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) 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
(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		-1,435,918,731.89	-2,173,550,071.63
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,838,546,799.42	-1,947,443,271.90
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		402,628,067.53	-226,106,799.73
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.7549	-0.7975
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.7549	-0.7975

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：马特

### 母公司利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入		103,431,348.83	85,703,597.84
减：营业成本		119,382,005.48	68,093,289.35
税金及附加		5,366,911.25	4,306,984.04
销售费用		2,103,694.66	2,457,824.74
管理费用		126,404,851.17	116,866,439.19
研发费用		1,163,438.58	3,102,236.11
财务费用		1,152,320,636.19	1,098,812,367.18
其中：利息费用		1,651,632,352.60	1,766,898,129.11
利息收入		508,080,120.92	676,879,834.58
加：其他收益		28,524.33	90,637.52
投资收益（损失以“-”号填列）		82,412,489.03	882,813,059.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-126,984,018.56	103,494,856.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-

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）		-240,251.75	-228,340,691.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-17,187.76	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,221,126,614.65	-553,372,537.61
加：营业外收入		1,300,142.29	37,139.04
减：营业外支出		200.54	35.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,219,826,672.90	-553,335,434.02
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,219,826,672.90	-553,335,434.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,219,826,672.90	-553,335,434.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		-1,219,826,672.90	-553,335,434.02
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：马特

### 合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,138,847,520.37	7,264,330,012.89
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		376,599,466.06	207,699,610.55
收到其他与经营活动有关的现金		5,477,141,494.99	5,864,775,303.12
经营活动现金流入小计		14,992,588,481.42	13,336,804,926.56
购买商品、接受劳务支付的现金		3,642,695,492.49	6,039,956,699.21
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		410,294,897.29	450,696,777.87
支付的各项税费		1,178,830,912.92	2,524,815,402.54
支付其他与经营活动有关的现金		2,672,431,260.62	8,806,919,797.82
经营活动现金流出小计		7,904,252,563.32	17,822,388,677.44
经营活动产生的现金流量净额		7,088,335,918.10	-4,485,583,750.88

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		58,239,753.05	123,287,930.18
取得投资收益收到的现金		1,311,950.00	9,050,981.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,914.40	65,639.61
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		59,589,617.45	343,979,806.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		107,531,190.23	106,574,703.73
投资支付的现金		521,094,650.00	559,410,599.00
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		628,625,840.23	1,511,501,728.61
投资活动产生的现金流量净额		-569,036,222.78	-1,167,521,922.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	4,064,401,537.64
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		12,583,248,201.20	20,090,053,798.94
收到其他与筹资活动有关的现金		32,211,491.32	76,181,087.44
筹资活动现金流入小计		12,615,459,692.52	24,230,636,424.02
偿还债务支付的现金		19,932,109,522.96	23,270,607,200.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,619,920,447.38	2,774,698,865.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		240,661,380.07	49,466,011.03
支付其他与筹资活动有关的现金		63,428,590.08	28,336,540.37
筹资活动现金流出小计		22,615,458,560.42	26,073,642,606.24
筹资活动产生的现金流量净额		-9,999,998,867.90	-1,843,006,182.22
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-6,679.42	398,381.22
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-3,480,705,852.00	-7,495,713,474.07
加：期初现金及现金等价物余额		18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		14,725,320,692.90	13,968,733,502.79

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：马特

## 母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		79,389,052.87	61,499,248.69
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		11,799,524,192.49	23,238,615,159.78
经营活动现金流入小计		11,878,913,245.36	23,300,114,408.47
购买商品、接受劳务支付的现金		10,425,104.77	407,957,643.96
支付给职工及为职工支付的现金		107,214,921.45	96,679,440.48
支付的各项税费		14,960,565.28	28,005,189.76
支付其他与经营活动有关的现金		11,467,090,169.85	21,007,212,521.98
经营活动现金流出小计		11,599,690,761.35	21,539,854,796.18
经营活动产生的现金流量净额		279,222,484.01	1,760,259,612.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	350,517,569.66
取得投资收益收到的现金		254,907,586.71	38,868,867.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		199.40	-
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		254,907,786.11	389,386,436.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		221,714.28	29,008,555.70
投资支付的现金		522,194,650.00	1,388,226,407.35
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		522,416,364.28	1,417,234,963.05
投资活动产生的现金流量净额		-267,508,578.17	-1,027,848,526.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		11,472,700,000.00	11,788,720,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		32,211,491.32	76,181,087.44
筹资活动现金流入小计		11,504,911,491.32	11,864,901,087.44
偿还债务支付的现金		11,103,425,074.00	14,678,034,702.03
分配股利、利润或偿付利息支		1,882,818,053.61	1,968,524,971.94

付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		53,004,468.92	6,927,906.19
筹资活动现金流出小计		13,039,247,596.53	16,653,487,580.16
筹资活动产生的现金流量净额		-1,534,336,105.21	-4,788,586,492.72
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		-1,522,622,199.37	-4,056,175,406.54
加：期初现金及现金等价物余额		4,423,447,653.38	7,195,045,690.10
六、期末现金及现金等价物余额		2,900,825,454.01	3,138,870,283.56

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：马特

## 合并所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	-	3,760,000,000.00	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-2,556,078,328.71	-	13,571,577,761.64	37,490,917,313.52	51,062,495,075.16
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	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-2,556,078,328.71	-	13,571,577,761.64	37,490,917,313.52	51,062,495,075.16
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,947,918,328.17	-	-1,947,918,328.17	-2,818,771,395.94	-4,766,689,724.11
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,838,546,799.42	-	-1,838,546,799.42	402,628,067.53	-1,435,918,731.89
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,941,764,000.00	-2,941,764,000.00
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,941,764,000.00	-2,941,764,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

所有者权益的金额																	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-109,371,528.75	-	-109,371,528.75	-279,635,463.47	-389,006,992.22	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-279,635,463.47	-279,635,463.47	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-109,371,528.75	-	-109,371,528.75	-	-109,371,528.75	
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

北京首都开发股份有限公司2025年半年度报告

2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,851,744,808.83	-	1,599,993.10	-	1,934,746,046.42	-	-4,503,996,656.88	-	11,623,659,433.47	34,672,145,917.58	46,295,805,351.05

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	-	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“一”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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,579,565,242.00	-	3,760,000,000.00	-	7,811,829,301.18	-	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	

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：马特

### 母公司所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64
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	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	613,091,560.59	18,314,517,042.64

三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,329,198,201.65	-1,329,198,201.65
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,219,826,672.90	-1,219,826,672.90
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-109,371,528.75	-109,371,528.75
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-109,371,528.75	-109,371,528.75
(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	-	9,976,267,910.25	-	-	-	1,385,592,329.80	-716,106,641.06	16,985,318,840.99

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

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：马特

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

适用 不适用

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

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

本财务报表业经公司2025年8月25日第十届第四十七次董事会批准对外报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

适用 不适用

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

#### 1、遵循企业会计准则的声明

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

#### 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

适用 不适用

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

#### 4、记账本位币

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

**5、 重要性标准确定方法和选择依据**

√适用 □不适用

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

**6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

√适用 □不适用

**1. 同一控制下企业合并的会计处理方法**

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

**2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法**

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

**7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

√适用 □不适用

**1. 控制的判断**

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

**2. 合并财务报表的编制方法**

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

## 8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 11、 金融工具

√适用 □不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

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

#### 5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 12、 应收票据

适用 不适用

## 13、 应收账款

适用 不适用

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——信用风险组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金、保证金及备用金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收关联公司组合		
其他应收款——应收少数股东款项组合		
其他应收款——其他信用风险组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——房地产销售	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——项目管理		
合同资产——物业服务		

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

## 14、 应收款项融资

适用 不适用

## 15、 其他应收款

适用 不适用

**16、 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

## 1. 存货的分类

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

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

## 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 4. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## 5. 存货跌价准备

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

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

√适用 □不适用

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

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

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**17、 合同资产**

□适用 √不适用

**18、 持有待售的非流动资产或处置组**

√适用 □不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

**1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类**

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

**2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理****(1) 初始计量和后续计量**

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

**(2) 资产减值损失转回的会计处理**

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

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

**(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理**

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

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

**终止经营的认定标准和列报方法**

√适用 □不适用

### 1. 终止经营的确认标准

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 2. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

## 19、 长期股权投资

√适用 □不适用

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

##### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

###### 1) 个别财务报表

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

###### 2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### (3) 属于“一揽子交易”的会计处理

###### 1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

###### 2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 20、 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

## 21、 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

**(2). 折旧方法**√适用  不适用

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

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

**22、 在建工程**√适用  不适用

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

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

**23、 借款费用**√适用  不适用**1. 借款费用资本化的确认原则**

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

**2. 借款费用资本化期间**

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

**3. 借款费用资本化率以及资本化金额**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

**24、 生物资产** 适用  不适用**25、 油气资产** 适用  不适用**26、 无形资产****(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**√适用  不适用

1. 无形资产包括土地使用权、软件等。

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

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

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

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

## 27、 长期资产减值

适用 不适用

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

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

## 28、 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 29、 合同负债

适用 不适用

## 30、 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: (1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划的有关规定进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划的有关规定进行会计处理, 为简化相关会计处理, 将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 31、 预计负债

适用 不适用

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

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

## 32、 股份支付

适用 不适用

## 33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

根据金融工具相关准则和《永续债相关会计处理的规定》(财会〔2019〕2号), 对发行的永续债等金融工具, 公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式, 结合金融资产、金融负债和权益工具的定义, 在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日, 对于归类为权益工具的金融工具, 其利息支出或股利分配作为公司的利润分配, 其回购、注销等作为权益的变动处理; 对于归类为金融负债的金融工具, 其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理, 其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

## 34、 收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### 1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

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

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

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

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 收入确认的具体方法

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

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 35、 合同成本

适用 不适用

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

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

### 36、 政府补助

√适用 □不适用

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

### 37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:1) 租赁负债的初始计量金额;2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;3) 承租人发生的初始直接费用;4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (2) 租赁负债

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

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

#### (3) 售后租回

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

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

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

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

#### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入,发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊,分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁

在租赁期开始日,公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间,公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (3) 售后租回

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

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

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

### 39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### (1)合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

#### (2)使用权资产

##### 1.使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第3号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

##### 2.使用权资产的折旧方法

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

##### 3.使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、27 长期资产减值。

#### (3)维修基金

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

#### (4)资产证券化业务

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

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

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

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

③如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司将考虑对

该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司将终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

**40、重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

□适用 √不适用

**(2). 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(3). 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

□适用 √不适用

**41、其他**

□适用 √不适用

**六、税项****1、主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
首开和信国际有限公司	16.50

**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	605,368.01	746,363.27
银行存款	15,389,935,485.95	18,560,241,037.88
其他货币资金	27,302,907.42	276,381,456.02
合计	15,417,843,761.38	18,837,368,857.17

## 其他说明

本公司期末受限资金包括监管存款 143,181,240.73 元；冻结资金 415,376,882.01 元；保证金 116,180,321.61 元；项目资本金 12,780,096.97 元；住房资金及公共维修基金 5,004,527.16 元，共计 692,523,068.48 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

**(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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：

□适用 √不适用

应收票据核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**5、 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内分项	359,948,833.25	111,408,671.54
1年以内（含1年）	359,948,833.25	111,408,671.54
1至2年	176,503,253.00	206,165,435.37
2至3年	375,886,015.13	372,577,225.07
3年以上	291,917,271.72	291,541,132.54
减：坏账准备	-311,273,916.93	-311,855,791.00
合计	892,981,456.17	669,836,673.52

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	297,398,937.12	24.70	139,377,982.15	46.87	158,020,954.97	297,398,937.12	30.29	139,377,982.15	46.87	158,020,954.97
按组合计提坏账准备	906,856,435.98	75.30	171,895,934.78	18.96	734,960,501.20	684,293,527.40	69.71	172,477,808.85	25.21	511,815,718.55
其中：										
信用风险组合	888,461,716.73	73.78	171,895,934.78	19.35	716,565,781.95	668,417,763.54	68.09	172,477,808.85	25.8	495,939,954.69
合并范围外关联方组合	18,394,719.25	1.53	-	-	18,394,719.25	15,875,763.86	1.62	-	-	15,875,763.86
合计	1,204,255,373.10	/	311,273,916.93	/	892,981,456.17	981,692,464.52	/	311,855,791.00	/	669,836,673.52

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:信用风险组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	321,636,173.43	-	-
1-2年	203,453,274.74	20,408,707.53	10
2-3年	149,622,035.14	44,607,610.54	30

3年以上	213,750,233.42	106,879,616.71	50
合计	888,461,716.73	171,895,934.78	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	139,377,982.15	-	-	-	-	139,377,982.15
按组合计提坏账准备	172,477,808.85	-	581,874.07	-	-	171,895,934.78
合计	311,855,791.00	-	581,874.07	-	-	311,273,916.93

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
顺义区住房和城乡建设委	220,903,393.37	-	220,903,393.37	18.34	62,882,438.40
北京城市副中心投资建设集团有限公司	214,018,023.07	-	214,018,023.07	17.77	-
福州市鼓楼区建设投资管理中心	160,461,172.60	-	160,461,172.60	13.32	80,236,450.27

温州市瓯海建设集团 有限公司	148,227,066.00	-	148,227,066.00	12.31	15,022,706.60
北京市丰台区住房和 城乡建设委员会	123,837,804.00	-	123,837,804.00	10.28	37,151,341.20
合计	867,447,459.04	-	867,447,459.04	72.03	195,292,936.47

其他说明：

适用 不适用

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50	9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50
建筑工程施工	-	-	-	2,764,000.00	-	2,764,000.00
合计	9,688,111.00	4,844,055.50	4,844,055.50	12,452,111.00	4,844,055.50	7,608,055.50

### (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	106,013,169.05	24.55	86,603,486.87	21.00
1至2年	3,937,316.61	0.91	3,459,311.44	0.84
2至3年	2,062,382.19	0.48	2,689,897.89	0.65
3年以上	319,846,812.42	74.06	319,731,234.78	77.51
合计	431,859,680.27	100	412,483,930.98	100

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	未结算原因
北京市密云区密云镇人民政府	392,848,106.06	项目未结算
小计	392,848,106.06	

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市密云区密云镇人民政府	392,848,106.06	90.97
北京首开鸿城实业有限公司	6,407,307.99	1.48
北京金港文景装饰有限责任公司	4,967,526.92	1.15
福州华润燃气有限公司	3,745,420.00	0.87
北京链家高策房地产经纪有限公司	3,000,000.00	0.69
合计	410,968,360.97	95.16

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	44,376,980,229.10	46,547,649,704.61
合计	44,594,502,106.64	46,765,171,582.15

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

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

**(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)	
2025年1月1日余额	-	-	215,049,214.32	215,049,214.32
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-

—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025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年以内分项	3,164,773,124.37	6,637,226,853.90
1年以内（含1年）	3,164,773,124.37	6,637,226,853.90
1至2年	4,850,709,293.23	3,765,034,626.24
2至3年	8,489,629,115.88	8,118,238,993.11
3年以上	29,759,599,955.75	29,920,786,609.06
减：坏账准备	-1,887,731,260.13	-1,893,637,377.70
合计	44,376,980,229.10	46,547,649,704.61

## (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	45,064,423,313.26	46,776,192,824.01
代收代付款	235,193,419.76	168,577,717.84
押金保证金、备用金	891,825,161.21	1,455,948,346.91
应收业务款	47,016,852.02	19,865,347.26
其他	26,252,742.98	20,702,846.29
减：坏账准备	-1,887,731,260.13	-1,893,637,377.70
合计	44,376,980,229.10	46,547,649,704.61

## (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)	
2025年1月1日余额	177,594,092.64	-	1,716,043,285.06	1,893,637,377.70
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	244,807.37	-	-	244,807.37
本期转回	-6,150,924.94	-	-	-6,150,924.94
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年6月30日余额	171,687,975.07	-	1,716,043,285.06	1,887,731,260.13

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	2,832,417,524.63	6.12	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	2,209,403,808.61	4.78	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
深圳联新投资管理有限公司	1,735,528,217.52	3.75	往来款	3年以上	-
北京龙湖中佰置业有限公司	1,387,798,217.52	3.00	往来款	3年以上	-
北京保利营房地产开发有限公司	1,291,678,217.52	2.79	往来款	3年以上	-
合计	9,456,825,985.80	20.44	/	/	-

## (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	61,363,941,474.60	1,215,966,998.87	60,147,974,475.73	76,198,234,632.80	1,215,966,998.87	74,982,267,633.93
开发产品	39,238,020,778.77	2,453,166,789.70	36,784,853,989.07	37,974,313,347.00	3,688,704,148.92	34,285,609,198.08
其他商品及耗材	4,664,954.64	-	4,664,954.64	4,968,008.86	-	4,968,008.86
合计	100,606,627,208.01	3,669,133,788.57	96,937,493,419.44	114,177,515,988.66	4,904,671,147.79	109,272,844,840.87

## (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	1,215,966,998.87	-	-	-	-	1,215,966,998.87
开发产品	3,688,704,148.92	-	-	1,235,537,359.22	-	2,453,166,789.70
合计	4,904,671,147.79	-	-	1,235,537,359.22	-	3,669,133,788.57

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

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

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

## (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

存货中当期借款费用资本化金额为 34,853.52 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

存货——开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	期末跌价准备
分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目	2013年		113亿元	8,722,088,882.59	8,936,105,106.28	-
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2016年	2026年	146.29亿元	6,844,820,555.61	6,920,917,591.10	-
端礼著	2022年	2025年	64.43亿元	5,223,866,542.48	-	-
崔各庄奶西村项目（志茂嘉园）	2022年	2025年	56.72亿元	4,994,816,145.94	-	-
君礼家园	2023年	2025年	49.28亿元	4,363,737,432.31	4,433,485,833.68	-
梧桐星宸	2023年	2026年	44.97亿元	3,894,151,722.39	3,971,186,888.08	-
首开第五大道	2021年	2025年	40.82亿元	3,790,094,645.79	-	-
平湖如院	2021年	2025年	42.76亿元	3,629,364,058.62	2,104,495,515.81	-
梧桐雅苑	2023年	2025年	46亿元	3,320,088,790.82	3,381,834,998.28	-
延庆下屯村棚改项目	2019年	2025年	37亿元	3,013,720,593.57	3,426,019,469.00	-
璞润嘉园	2023年	2025年	40.83亿元	2,750,381,858.20	3,094,358,357.21	-
建国门外华侨村二期5号地	2018年	2025年	56.19亿元	2,744,812,614.47	2,813,106,703.02	-
首开紫郡	2021年	2025年	83.22亿元	2,372,613,022.52	2,453,564,790.75	21,500,775.30
云洲郡(A/B/C)	2021年	2025年	60.6亿元	1,781,567,305.42	1,878,126,490.75	-
首开国风海岸项目	2013年	2027年	80.04亿元	1,587,448,648.48	1,591,836,130.73	-
时代上城	2018年	2025年	65.12亿元	1,488,176,714.20	1,488,986,728.85	-
云启东方	2023年	2026年	17.34亿元	1,422,567,682.59	1,459,329,645.42	145,067,682.59
东港 H10 地块	2021年	2025年	54.66亿元	1,301,152,082.12	1,339,873,564.28	89,128,523.16
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	2016年	2026年	35.89亿元	1,159,208,005.41	1,232,052,192.58	-
时代紫芳(五-六区)	2011年		40.63亿元	1,110,123,537.63	1,127,602,027.48	-
廊安土 2017-4 地块	2020年	2026年	15亿元	1,101,200,765.86	1,101,255,811.73	189,940,000.00
蠡湖金茂府	2016年	2025年	80亿元	988,899,677.04	1,070,420,939.63	-
首开熙江玥庭	2022年	2025年	11.46亿元	980,311,385.68	1,022,986,811.08	578,201,392.93

首开·紫郡项目	2020年	2025年	30.84亿元	885,461,914.33	900,073,573.34	-
臻礼著	2024年	2026年	12.21亿元	843,906,009.74	873,004,458.49	-
通州区宋庄镇保障房项目	未开工	未开工	16.58亿元	804,534,866.10	804,534,866.10	-
香开万里（酒店）	2020年	2025年	15.08亿元	773,416,635.96	-	-
首开美墅湾	2016年		40.51亿元	591,329,409.63	591,329,409.63	98,808,009.63
首开仙海龙湾	2012年		40亿元	558,231,955.38	558,231,955.38	-
回龙观项目	2006年		66.35亿元	428,279,910.85	428,279,910.85	-
熙悦晴翠	2021年	2025年	90.52亿元	404,243,845.67	404,243,845.67	-
紫雲府			66.04亿元	380,659,406.50	380,659,406.50	-
福州端礼著	2022年	2025年	11.70亿元	380,311,337.52	16,579,829.22	-
首开国风尚城	2020年	2027年	27亿元	320,303,210.62	344,155,991.89	92,731,754.00
洼子村/畅顺园	2012年		5.84亿元	285,933,492.07	286,128,910.85	-
回龙观G区商业				235,042,581.51	235,424,043.11	-
其他				721,367,387.18	693,749,677.83	588,861.26
小计				76,198,234,632.80	61,363,941,474.60	1,215,966,998.87

## 2) 存货——开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
端礼著	2025年	-	5,838,043,247.45	3,273,245,568.67	2,564,797,678.78	-
望京樾	2025年	-	5,411,178,934.56	4,020,576,281.20	1,390,602,653.36	-
首开平湖如院	2025年	-	1,825,145,584.18	1,183,876,909.59	641,268,674.59	-
第五大道	2025年	-	4,088,034,200.57	1,826,999,383.53	2,261,034,817.04	-
熙悦晴翠	2024年	4,572,645,965.68	-	903,812,569.46	3,668,833,396.22	-
盈瑞家园	2023年	2,973,162,665.90	-	274,949,443.54	2,698,213,222.36	267,461,194.93
湖尚逸品花园	2023年	2,125,277,206.56	-	576,384,478.80	1,548,892,727.76	64,400,630.28
尚城家园	2023年	1,804,755,096.86	-	2,075,091.23	1,802,680,005.63	-
香开万里（酒店）	2023年	1,740,139,085.13	967,673,952.20	227,605,461.12	2,480,207,576.21	-
国风华韵	2024年	1,701,103,578.40	-	153,591,524.05	1,547,512,054.35	94,633,055.95

## 北京首都开发股份有限公司2025年半年度报告

贵阳紫郡	2023年	1,630,674,422.54	-	211,951,602.06	1,418,722,820.48	118,365,452.15
和锦薇棠	2021年	1,372,473,829.51	-	0.00	1,372,473,829.51	196,608,800.54
云洲郡 (B/C)	2024年	1,362,829,992.73	-	196,871,445.66	1,165,958,547.07	168,297,089.33
首开紫樾花园	2023年	1,267,246,054.77	2,308,079.82	194,113,868.45	1,075,440,266.14	324,365,608.45
九珑岸	2022年	1,110,215,851.90	-	829,806,831.86	280,409,020.04	163,901,322.11
首开国风海岸项目	2019年	949,033,310.37	-	2,377,291.59	946,656,018.78	24,037,161.97
华樾东园	2022年	771,266,254.39	-	708,800,180.08	62,466,074.31	-
中晟新城	2019年	743,288,054.26	-	4,547,264.79	738,740,789.47	-
安澜如院	2024年	667,038,391.22	-	217,096,252.74	449,942,138.48	185,574,238.14
棠前如苑	2023年	613,134,991.81	-	10,155,999.38	602,978,992.43	-
首开香颂花园	2023年	592,824,638.28	-	131,705,272.23	461,119,366.05	50,565,197.44
熙悦观湖	2022年	582,016,080.26	-	27,147,197.92	554,868,882.34	-
熙和悦花园	2021年	510,329,605.07	-	447,743,889.31	62,585,715.76	50,817,005.92
中环云樾	2023年	454,152,477.04	-	228,283,121.99	225,869,355.05	-
晟品景园	2020年	447,167,712.04	-	2,227,512.09	444,940,199.95	104,441,572.76
杨柳郡	2023年	405,241,866.08	-	9,315,551.25	395,926,314.83	-
云著	2023年	376,503,802.28	-	94,048,002.08	282,455,800.20	-
熙悦丽博	2024年	362,436,206.76	-	231,129,413.70	131,306,793.06	-
时代上城	2020年	356,051,824.54	-	10,141,570.05	345,910,254.49	-
首开国风尚城	2023年	350,026,178.00	-	59,762,735.00	290,263,443.00	45,743,521.00
璀璨平江如苑	2023年	341,723,929.92	-	37,251,887.48	304,472,042.44	-
金悦郡	2022年	330,835,903.05	-	102,147,772.01	228,688,131.04	-
首开·紫郡项目	2022年	330,415,337.56	-	43,188,060.50	287,227,277.06	-
太原国风樾樾、国风上观	2022年	317,605,127.14	965,945.50	13,856,784.21	304,714,288.43	48,915,692.24
缙香郡	2016年	306,469,673.43	-	-	306,469,673.43	-
福州端礼著	2024年	279,599,718.14	380,311,337.52	320,960,582.94	338,950,472.72	69,026,433.27
首开仙海龙湾	2020年	278,023,944.94	-	32,512,421.94	245,511,523.00	-
香开连天广场	2020年	262,345,364.08	-	5,022,919.84	257,322,444.24	-
和悦华锦	2020年	227,156,436.69	-	-	227,156,436.69	-

## 北京首都开发股份有限公司2025年半年度报告

金茂府	2023年	222,277,212.20	-	22,368,981.11	199,908,231.09	-
棠颂璟庐	2019-2020	217,847,764.23	715,698.30	-	218,563,462.53	-
首开·领翔上郡	2017-2018年	207,936,062.83	-	-	207,936,062.83	58,847,985.99
首开·如院	2021年	205,949,495.00	-	48,168,965.00	157,780,530.00	19,322,281.11
都会澜岸花园	2023年	180,547,128.74	-	113,557,662.15	66,989,466.59	17,417,772.91
望京住宅及商业	1994-2009年	178,772,583.46	-	422,646.64	178,349,936.82	-
首开美墅湾	2022年	177,190,006.32	-	94,130,793.55	83,059,212.77	10,742,295.89
香悦嘉园	2023年	173,727,534.98	253,386.51	74,970,614.63	99,010,306.86	13,363,840.39
典尚家园	2019年	170,241,969.78	-	-	170,241,969.78	57,010,736.17
乐活小镇	2021年	169,503,826.35	-	17,734,094.00	151,769,732.35	19,860,355.73
首开·紫宸江湾	2021年	163,462,650.51	-	1,113,913.87	162,348,736.64	-
首开天青里	2021年	155,052,599.70	-	17,345,194.35	137,707,405.35	-
熙悦坊	2022年	150,602,254.76	-	22,631,655.17	127,970,599.59	-
庆峪嘉园	2020年	146,207,300.75	-	-	146,207,300.75	78,632,862.23
缙香郡	2021年	145,152,083.14	-	5,192,723.38	139,959,359.76	-
紫雲府	2023年	137,985,224.54	1,783,138.85	14,470,142.64	125,298,220.75	-
国樾天晟府	2022年	130,099,809.26	-	-	130,099,809.26	-
白云天奕项目	2020年	122,872,729.76	-	-	122,872,729.76	-
华润家园	2018年	121,291,623.75	-	5,565,055.29	115,726,568.46	-
毓润嘉园	2022年	113,492,602.86	-	1,599,345.71	111,893,257.15	-
鹭鸣北湖	2024年	112,630,921.02	-	40,666,493.72	71,964,427.30	-
蠡湖金茂府	2019年	111,082,411.84	-	-	111,082,411.84	-
熙悦宸著	2021年	102,217,284.25	-	28,257,368.34	73,959,915.91	-
其他		1,842,959,689.64	59,255,252.27	188,483,534.07	1,713,731,407.84	200,814,682.80
小计		37,974,313,347.00	18,575,668,757.73	17,311,961,325.96	39,238,020,778.77	2,453,166,789.70

**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
预交所得税	60,140,322.56	305,473,779.52
预交土地增值税	1,807,422,859.40	1,939,623,803.96
预交其他税费	19,806,992.30	34,212,981.26
多缴或预缴的增值税额	1,145,469,436.29	1,510,311,609.17
进项税额	1,406,424,714.70	1,277,358,093.52
合同取得成本	252,788,291.99	362,134,898.89
预付保险费、维护费、修缮费等	918,725.90	947,988.58
其他	13,731,737.65	9,152,409.35
合计	4,706,703,080.79	5,439,215,564.25

**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	682,093,675.11	-	682,093,675.11	2,204,840,410.73	-	2,204,840,410.73	-
合计	682,093,675.11	-	682,093,675.11	2,204,840,410.73	-	2,204,840,410.73	/

## (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	682,093,675.11	100	-	-	682,093,675.11	2,204,840,410.73	100	-	-	2,204,840,410.73
合计	682,093,675.11	/	-	/	682,093,675.11	2,204,840,410.73	/	-	/	2,204,840,410.73

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联公司款项	682,093,675.11	-	-
合计	682,093,675.11	-	-

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

## (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（账面价值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	减值 准备 期末 余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
北京润和信通房地 产开发有限公司	567,935,073.09	-	-	-	-7,565,785.17	-	-	-	-	-	560,369,287.92	-
北京住总首开置业 有限公司	677,785,830.13	-	-	-	-147,041.14	-	-	-	-	-	677,638,788.99	-
北京首开野村不动 产管理有限公司	40,739,916.71	-	-	-	6,417,262.70	-	-	-	-	-	47,157,179.41	-
北京俊泰房地产开 发有限公司	21,733,594.82	-	-	-	-89,686.51	-	-	-	-	-	21,643,908.31	-
北京首开美驰房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	1,308,194,414.75	-	-	-	-1,385,250.12	-	-	-	-	-	1,306,809,164.63	-
二、联营企业												
北京和信兴泰房地 产开发有限公司	1,947,613,687.60	-	-	-	-21,766,475.59	-	-	-	-	-	1,925,847,212.01	-
北京首开龙湖盈泰 置业有限公司	959,767,811.07	-	-	-	8,405,956.31	-	-	-	-	-	968,173,767.38	-
北京滨湖恒兴房地 产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京碧和信泰置业 有限公司	613,273,428.30	-	-	-	-148,632.60	-	-	-	-	-	613,124,795.70	-
北京远和置业有限 公司	3,729,906.29	-	-	-	-3,729,906.29	-	-	-	-	-	-	-

北京首开万科和泰置业有限公司	134,358,998.71	-	-	-	4,331,086.13	-	-	-	-	-	138,690,084.84	-
北京和信丰泰置业有限公司	546,567,527.15	-	-	-	-351,453.17	-	-	-	-	-	546,216,073.98	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	144,801,759.48	-	-	-	6,734.20	-	-	-	-	-	144,808,493.68	-
北京和信仁泰置业有限公司	284,563,668.72	-	-	-	174,332.64	-	-	-	-	-	284,738,001.36	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	26,784,820.92	-	-	-	19,809.50	-	-	-	-	-	26,804,630.42	-
北京兴和航泰置业有限公司	285,985,715.66	-	-	-	-3,604,715.02	-	-	-	-	-	282,381,000.64	-
北京中海盈璟房地产开发有限公司	488,622,057.49	-	-	-	13,860,421.74	-	-	-	-	-	502,482,479.23	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	57,395,219.19	-	-	-	-22,620,792.62	-	-	-	-	-	34,774,426.57	-
北京城安辉泰置业有限公司	61,444,825.99	-	-	-	-1,528,138.64	-	-	-	-	-	59,916,687.35	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安广盈置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开新禾运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	474,325,491.13	-	-	206,000,000.00	507,597.47	-	-	-	-	-	268,833,088.60	-
北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,583,076.02	-	-	-	2,189,072.69	-	-	-	-	-	38,772,148.71	-
北京城志置业有限公司	390,125,631.58	-	-	-	1,015,008.19	-	-	-	-	-	391,140,639.77	-

北京厚泰房地产开发有限公司	118,166,297.15	-	-	-	-23,526.91	-	-	-	-	-	118,142,770.24	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	630,387,426.33	-	-	560,000,025.00	-2,060,598.41	-	-	-	-	-	68,326,802.92	-
北京朗泰房地产开发有限公司	746,779,588.24	-	-	-	-702.04	-	-	-	-	-	746,778,886.20	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,004,846,736.54	-	-	-	-811,623.03	-	-	-	-	-	1,004,035,113.51	-
北京卓华房地产开发有限公司	484,611,562.74	-	-	-	-26,119,024.25	-	-	-	-	-	458,492,538.49	-
北京首开万科置业有限公司	264,025,159.42	-	-	-	-2,219,194.26	-	-	-	-	-	261,805,965.16	-
北京友泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京昌信硕泰置业有限公司	36,145,181.18	-	-	-	-2,420,483.42	-	-	-	-	-	33,724,697.76	-
北京毓锦置业有限公司	29,546,491.28	-	-	-	378,493.28	-	-	-	-	-	29,924,984.56	-
北京开创金润置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京金谷创信置业有限责任公司	41,353,732.37	-	-	-	-93,129.67	-	-	-	-	-	41,260,602.70	-
北京祥晟辉年置业有限公司	151,782,994.84	-	-	-	-840,878.83	-	-	-	-	-	150,942,116.01	-
北京祥鼎置业有限公司	118,099,456.94	-	-	-	-3,479,595.70	-	-	-	-	-	114,619,861.24	-
北京祥之源置业有限公司	118,050,628.31	-	-	-	14,830,724.99	-	-	-	-	-	132,881,353.30	-
北京怡畅置业有限公司	355,125,724.19	-	-	-	3,434,369.76	-	-	-	-	-	358,560,093.95	-

北京怡和置业有限公司	876,899,912.01	-	-	-	506,779.90	-	-	-	-	-	877,406,691.91	-
北京腾泰亿远置业有限公司	195,523,269.94	-	-	-	-1,113,343.45	-	-	-	-	-	194,409,926.49	-
北京房地钧洋房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	91,314,086.70	-	-	-	-56,406.39	-	-	-	-	-	91,257,680.31	-
北京怡城置业有限公司	859,880,750.96	-	-	-	381,356.06	-	-	-	-	-	860,262,107.02	-
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	4,639,366.94	-	-	-	-1,573,740.43	-	-	-	-	-	3,065,626.51	-
首开文投（北京）文化科技有限公司	12,014,902.71	-	-	-	-517,989.79	-	-	-	-	-	11,496,912.92	-
北京骏泰置业有限公司	-	-	46,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-46,000,000.00	-	-
北京首开寸草养老服务服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
福州中泰投资有限公司	999,029,279.84	-	-	-	1,662,205.52	-	-	-	-	-	1,000,691,485.36	-
厦门兆淳置业有限公司	110,099,161.10	-	-	-	4,332,030.37	-	-	-	-	-	114,431,191.47	-
厦门沧珩实业有限公司	565,324,876.23	-	-	-	-473,656.49	-	-	-	-	-	564,851,219.74	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,720,684.63	-	-	-	194.89	-	-	-	-	-	26,720,879.52	-
成都辰华置业有限公司	30,621,880.84	-	-	-	-880,996.53	-	-	-	-	-	29,740,884.31	-
成都辰启置业有限公司	84,224,872.59	-	-	-	-373,316.83	-	-	-	-	-	83,851,555.76	-
北京首开旭泰房地	1,414,185,366.98	-	-	-	-4,628,701.91	-	-	-	-	-	1,409,556,665.07	-

产开发有限责任公司												
杭州浙行企业管理 有限公司	507,120,180.98	-	-	-	1,880,713.44	-	-	-	-	-	509,000,894.42	-
台州兆裕恒企业管 理有限公司	559,082,682.81	-	-	-	-15,178,086.40	-	-	-	-	-	543,904,596.41	-
台州兆汇禾企业管 理有限公司	115,993,202.03	-	-	-	1,019,036.51	-	-	-	-	-	117,012,238.54	-
台州环茂置业有限 公司	370,202,786.74	-	-	-	-11,825,943.80	-	-	-	-	-	358,376,842.94	-
宁波金郡房地产信 息咨询有限公司	48,770,314.26	-	-	-	1,368,283.05	-	-	-	-	-	50,138,597.31	-
开茂置业（杭州） 有限公司	1,025,977,552.09	-	-	-	3,170,793.51	-	-	-	-	-	1,029,148,345.60	-
广州市君庭房地产 有限公司	437,279,045.59	-	-	-	-12,239,875.03	-	-	-	-	-	425,039,170.56	-
深圳市熙梁投资发 展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
苏州屿秀房地产开 发有限公司	65,050,135.71	-	-	-	13,729.61	-	-	-	-	-	65,063,865.32	-
苏州首龙置业有限 公司	449,606,942.35	-	-	-	-13,226,330.75	-	-	-	-	-	436,380,611.60	-
苏州隆泰置业有限 公司	1,020,562,081.99	-	-	-	-161,313.16	-	-	-	-	-	1,020,400,768.83	-
苏州侨仁置业有限 公司	94,966,459.85	-	-	-	-6,035,594.48	-	-	-	-	-	88,930,865.37	-
南京筑浦振业房地 产开发有限公司	23,432,217.71	-	-	-	-10,168.97	-	-	-	-	-	23,422,048.74	-
南京嘉泰筑茂置业 有限公司	253,478,121.70	-	-	-	-5,578,195.45	-	-	-	-	-	247,899,926.26	-
常州悦府房地产开 发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

常熟耀泰房地产有限公司	180,046,137.88	-	-	-	6,232,429.13	-	-	-	-	-	186,278,567.01	-
苏州安茂置业有限公司	235,612,338.83	-	-	-	1,093,224.46	-	-	-	-	-	236,705,563.29	-
北京首开万科物业服务服务有限公司	2,786,544.52	-	-	-	-2,786,544.52	-	-	-	-	-	-	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	5,013,867.61	-	-	-	79.55	-	-	-	-	-	5,013,947.16	-
北京国家速滑馆经营有限责任公司	77,820,948.31	-	-	-	-5,115,839.84	-	-	-	-	-	72,705,108.47	-
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	436,964.56	-	-	-	-2,962.98	-	-	-	-	-	434,001.58	-
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）	815,594,536.30	-	-	-	-1,663,965.87	-	-	-	-	-	813,930,570.43	-
天津海景实业有限公司	81,700,484.78	-	-	-	-20,806,604.04	-	-	-	-	-	60,893,880.74	-
北京诺德兴泰置业有限公司	-	-	475,094,650.00	-	-434,470.29	-	-	-	-	-	474,660,179.71	-
北京首城置业有限公司	303,626,333.82	-	-	-	-12,654,773.01	-	-	-	-	-	290,971,560.81	-
国奥投资发展有限公司	39,565,920.98	-	-	-	104,570,341.23	-	-	-	-	-	144,136,262.21	-
北京万城永辉置业有限公司	36,766,313.73	-	-	-	-124,384.41	-	-	-	-	-	36,641,929.32	-
上海众承房地产开发有限公司	371,777,737.19	-	-	-	1,146,643.55	-	-	-	-	-	372,924,380.74	-
北京首开方庄物业服务服务有限公司	3,525,873.67	-	-	-	752,725.94	-	-	-	-	-	4,278,599.61	-
武汉明泰置业有限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

公司												
武汉首茂城置业有限公司	98,048,721.39	-	-	-	-44,015,137.54	-	-	-	-	-	54,033,583.85	-
福州中泓盛实业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京和信金泰房地产开发有限公司	1,428,612,387.32	-	-	-	-17,263,309.30	-	-	-	-	-	1,411,349,078.02	-
无锡润泰置业有限公司	253,645,634.01	-	-	-	-18,808,279.13	-	-	-	-	-	234,837,354.88	-
厦门跃泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门璋泰置业有限公司	70,664,141.15	-	-	-	-141,984.22	-	-	-	-	-	70,522,156.93	-
厦门煊泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门莹泰置业有限公司	154,307,848.26	-	-	-	-1,589,176.45	-	-	-	-	-	152,718,671.81	-
常熟虞茂置业有限公司	3,443,857,239.89	-	-	-	-17,319,656.19	-	-	-	-	-	3,426,537,583.70	-
福建省大广汽车城发展有限公司	201,933,739.90	-	-	-	-103,469.78	-	-	-	-	-	201,830,270.12	-
小计	28,602,208,454.22	-	521,094,650.00	766,000,025.00	-131,238,914.26	-	-	-	-	-46,000,000.00	28,180,064,164.96	-
合计	29,910,402,868.97	-	521,094,650.00	766,000,025.00	-132,624,164.38	-	-	-	-	-46,000,000.00	29,486,873,329.59	-

注 1：北京滨湖恒兴房地产开发有限公司、北京远和置业有限公司、北京潭栎兴业房地产开发有限公司、北京友泰房地产开发有限公司、北京房地钩洋房地产开发有限公司、北京首开寸草养老服务有限公司、深圳市熙梁投资发展有限公司、常州悦府房地产开发有限公司、北京首开万科物业服务服务有限公司、武汉明泰置业有限公司、福州中泓盛实业有限公司、厦门跃泰置业有限公司、厦门煊泰置业有限公司，公司对被投资单位净投资的长期股权投资账面价值已冲减至零。

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

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

### (2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	1,858,779,990.52	1,928,754,376.77
合计	1,858,779,990.52	1,928,754,376.77

其他说明：

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	9,901,663,828.14	9,901,663,828.14
2.本期增加金额	5,099,415.52	5,099,415.52
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,099,415.52	5,099,415.52
(3) 企业合并增加	-	-
3.本期减少金额	62,347,439.39	62,347,439.39
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	62,347,439.39	62,347,439.39
4.期末余额	9,844,415,804.27	9,844,415,804.27
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	1,109,562,134.20	1,109,562,134.20
2.本期增加金额	129,336,908.40	129,336,908.40
(1) 计提或摊销	129,336,908.40	129,336,908.40
3.本期减少金额	3,970,730.80	3,970,730.80
(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	3,970,730.80	3,970,730.80

4.期末余额	1,234,928,311.80	1,234,928,311.80
三、减值准备		
1.期初余额	3,016,894.04	3,016,894.04
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	3,016,894.04	3,016,894.04
四、账面价值		
1.期末账面价值	8,606,470,598.43	8,606,470,598.43
2.期初账面价值	8,789,084,799.90	8,789,084,799.90

## (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	3,278,183,791.95	63,557,243.08	30,616,739.95	171,401,905.26	3,543,759,680.24
2.本期增加金额	-	26,386.29	-	1,087,116.93	1,113,503.22
(1) 购置	-	26,386.29	-	1,087,116.93	1,113,503.22
3.本期减少金额	67,467,546.94	57,230.00	1,565,504.59	4,585,669.67	73,675,951.20
(1) 处置或报废	67,467,546.94	57,230.00	1,565,504.59	4,585,669.67	73,675,951.20
4.期末余额	3,210,716,245.01	63,526,399.37	29,051,235.36	167,903,352.52	3,471,197,232.26
二、累计折旧					
1.期初余额	926,287,817.73	34,688,000.64	26,768,075.99	124,518,845.88	1,112,262,740.24
2.本期增加金额	41,943,112.79	1,484,611.31	492,907.70	8,562,016.00	52,482,647.80
(1) 计提	41,943,112.79	1,484,611.31	492,907.70	8,562,016.00	52,482,647.80
3.本期减少金额	12,208,413.29	54,368.50	1,495,153.28	4,400,355.92	18,158,290.99
(1) 处置或报废	12,208,413.29	54,368.50	1,495,153.28	4,400,355.92	18,158,290.99
4.期末余额	956,022,517.23	36,118,243.45	25,765,830.41	128,680,505.96	1,146,587,097.05
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	2,246,115,115.39	26,841,290.55	3,285,404.95	39,222,846.56	2,315,464,657.45
2.期初账面价值	2,343,317,361.83	28,302,377.07	3,848,663.96	46,883,059.38	2,422,351,462.24

## (2). 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
首开广场四层装修改造工程	14,596,373.72	-	14,596,373.72	14,596,373.72	-	14,596,373.72
合计	14,596,373.72	-	14,596,373.72	14,596,373.72	-	14,596,373.72

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源

首开广场 四层装修 改造工程	23,046,865.78	14,596,373.72	-	-	-	14,596,373.72	63.33	65%	-	-	-	自有资金
合计	23,046,865.78	14,596,373.72	-	-	-	14,596,373.72	/	/	-	-	/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

## (4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## (3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

## (1). 油气资产情况

□适用 √不适用

## (2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

## (1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地	合计
一、账面原值			

1.期初余额	752,091,632.28	1,091,552.00	753,183,184.28
2.本期增加金额	355,818.94	-	355,818.94
(1)租入	355,818.94	-	355,818.94
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	752,447,451.22	1,091,552.00	753,539,003.22
二、累计折旧			
1.期初余额	330,834,304.78	545,776.00	331,380,080.78
2.本期增加金额	45,500,658.37	-	45,500,658.37
(1)计提	45,500,658.37	-	45,500,658.37
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	376,334,963.15	545,776.00	376,880,739.15
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	376,112,488.07	545,776.00	376,658,264.07
2.期初账面价值	421,257,327.50	545,776.00	421,803,103.50

## (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	17,575,472.28	36,361,166.64
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	18,785,694.36	17,575,472.28	36,361,166.64
二、累计摊销			
1.期初余额	6,922,966.46	14,817,981.32	21,740,947.78
2.本期增加金额	215,321.78	310,188.34	525,510.12
(1) 计提	215,321.78	310,188.34	525,510.12
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	7,138,288.24	15,128,169.66	22,266,457.90
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	11,647,406.12	2,447,302.62	14,094,708.74

2.期初账面价值	11,862,727.90	2,757,490.96	14,620,218.86
----------	---------------	--------------	---------------

## (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	
广州市湖品房地产有限公司	9,181,088.60	-	-	9,181,088.60
兴茂置业（杭州）有限公司	8,714,022.17	-	-	8,714,022.17
福州融城房地产开发有限公司	444,064.63	-	-	444,064.63
苏州茂泰置业有限公司	281,494.41	-	-	281,494.41
合计	18,620,669.81	-	-	18,620,669.81

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

#### (5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、修理费	255,355,251.32	8,737,350.85	37,727,153.24	0.00	226,365,448.93
临时建筑、设施	28,600,543.85	0.00	9,003,258.12	0.00	19,597,285.73
其他	5,546,590.70	0.00	1,697,750.58	0.00	3,848,840.12
合计	289,502,385.87	8,737,350.85	48,428,161.94	0.00	249,811,574.78

#### 29、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
应付未付款项	2,559,073,917.62	639,768,479.40	2,716,182,341.29	679,045,585.33
预收账款预计利润	2,535,670,183.77	633,915,698.80	3,330,196,705.04	832,549,176.30
可弥补亏损	1,351,106,414.90	337,776,603.75	1,200,654,859.13	300,163,714.78
完工清算成本差异	551,864,587.66	137,966,146.91	732,588,754.66	183,147,188.65
坏账准备	106,123,610.47	26,530,902.63	147,709,485.72	36,927,371.44
存货跌价准备	290,515,650.23	72,628,912.55	426,302,224.17	106,575,556.04
三项期间费用	56,200,911.96	14,050,227.99	125,985,746.66	31,496,436.67
长期待摊费用摊销	2,186,073.44	546,518.37	2,881,714.69	720,428.68
租赁负债	456,461,165.00	114,115,291.25	463,334,597.91	115,833,649.46
其他	427,227,747.28	106,806,936.82	28,288,187.53	7,072,046.89
合计	8,336,430,262.33	2,084,105,718.47	9,174,124,616.80	2,293,531,154.24

##### (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
存货税会差异	541,966,936.91	135,491,734.23	541,966,936.91	135,491,734.23

折旧税会差异	124,201.38	31,050.35	124,201.38	31,050.35
固定资产原值税会差异	68,869,659.26	17,217,414.81	70,122,553.16	17,530,638.32
合同取得成本	147,272,038.33	36,818,009.58	92,557,526.27	23,139,381.56
使用权资产	396,961,958.91	99,240,489.78	403,875,362.31	100,968,840.60
视同处置联营企业收益	105,084,920.00	26,271,230.00	105,084,920.00	26,271,230.00
预交土增税	321,031,730.82	80,257,932.70	324,905,417.62	81,226,354.40
其他	133,144,927.46	33,273,097.38	129,094,501.33	32,273,625.33
合计	1,714,456,373.07	428,600,958.83	1,667,731,418.98	416,932,854.79

## (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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	198,609,418.64	1,885,496,299.83	186,856,958.46	2,106,674,195.78
递延所得税负债	198,609,418.64	229,991,540.19	186,856,958.46	230,075,896.33

## (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	8,236,239,188.78	10,951,995,418.16
可抵扣亏损	16,922,199,462.96	18,582,860,750.30
合计	25,158,438,651.74	29,534,856,168.46

## (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
2025年	1,453,947,955.61	1,618,854,756.96	-
2026年	1,919,032,090.15	2,389,316,274.82	-
2027年	1,936,017,803.88	1,755,380,097.83	-
2028年	1,895,448,683.04	5,176,666,740.62	-
2029年	6,448,176,866.98	7,642,642,880.07	-
2030年	3,269,576,063.30	-	-
合计	16,922,199,462.96	18,582,860,750.30	/

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	144,522,563.45	133,229,888.09	11,292,675.36	144,747,666.63	133,229,888.09	11,517,778.54
固定资产预付款	380,997,054.62	-	380,997,054.62	286,976,244.86	-	286,976,244.86
合计	525,519,618.07	133,229,888.09	392,289,729.98	431,723,911.49	133,229,888.09	298,494,023.40

## 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	692,523,068.48	692,523,068.48	其他	详见本财务报表附注之现金流量表补充资料的说明	631,342,312.27	631,342,312.27	其他	保证金及项目资本金等
存货	12,167,278,948.54	12,139,298,148.29	抵押	贷款抵押	21,742,466,965.50	21,714,486,165.25	抵押	贷款抵押
固定资产	690,267,107.08	584,054,256.52	抵押	贷款抵押	907,570,303.47	780,137,802.71	抵押	贷款抵押
应收账款	6,683,302.88	4,852,363.50	抵押	贷款抵押	6,781,869.95	4,950,930.57	抵押	贷款抵押
长期股权投资	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押	286,040,000.00	286,040,000.00	质押	股权质押
投资性房地产	4,015,977,895.27	3,089,778,721.81	抵押	贷款抵押	4,015,977,895.27	3,140,992,363.11	抵押	贷款抵押
合计	17,858,770,322.25	16,796,546,558.60	/	/	27,590,179,346.46	26,557,949,573.91	/	/

**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
质押借款	-	-
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
信用借款	59,000,000.00	59,009,166.67
合计	59,000,000.00	59,009,166.67

**(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

**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	8,327,591,907.17	8,277,116,267.69
销售代理及服务费	242,933,568.94	398,929,108.73
其他	16,497,935.00	13,081,068.36
合计	8,587,023,411.11	8,689,126,444.78

**(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	93,123,069.57	68,323,923.27
合计	93,123,069.57	68,323,923.27

**(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	18,544,719,260.49	27,777,490,834.32
工程装修款	27,431,909.07	30,754,356.62
酒店预收款	7,710,942.69	7,370,068.32
其他	2,450,460.34	4,018,402.81
合计	18,582,312,572.59	27,819,633,662.07

**(2). 账龄超过1年的重要合同负债**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
梧桐星辰	2,856,639,491.88	2,177,703,330.39	2026/10/8	79%
君礼著	2,513,538,096.33	1,924,764,882.57	2025/12/31	47%
小计	5,370,177,588.21	4,102,468,212.96		

**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	34,324,341.11	323,674,434.27	331,503,905.65	26,494,869.73
二、离职后福利-设定提存计划	2,104,319.83	36,279,408.95	33,853,594.24	4,530,134.54
三、辞退福利	268,544.76	14,007,207.65	14,021,577.65	254,174.76
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	36,697,205.70	373,961,050.87	379,379,077.54	31,279,179.03

**(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	19,637,613.91	215,330,329.29	221,083,465.24	13,884,477.96
二、职工福利费	43,253.53	12,037,323.70	11,899,073.64	181,503.59
三、社会保险费	3,917,711.85	24,866,228.04	27,539,189.36	1,244,750.53
其中：医疗保险费及生育保险	3,902,348.64	20,242,309.90	22,909,297.61	1,235,360.93
工伤保险费	15,363.21	695,211.25	701,184.86	9,389.60
其他	-	3,928,706.89	3,928,706.89	-
四、住房公积金	900,975.88	28,847,493.44	25,483,152.44	4,265,316.88
五、工会经费和职工教育经费	5,341,048.64	3,782,057.68	5,026,077.58	4,097,028.74
六、其他短期薪酬	4,483,737.30	38,811,002.12	40,472,947.39	2,821,792.03
合计	34,324,341.11	323,674,434.27	331,503,905.65	26,494,869.73

**(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	1,499,957.51	33,212,432.04	31,601,383.45	3,111,006.10
2、失业保险费	187,132.83	1,204,992.80	1,087,294.16	304,831.47
3、企业年金缴费	417,229.49	1,861,984.11	1,164,916.63	1,114,296.97
合计	2,104,319.83	36,279,408.95	33,853,594.24	4,530,134.54

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	247,644,417.03	146,794,400.18
企业所得税	190,999,852.98	337,871,759.64
个人所得税	12,103,227.52	23,612,630.63
城市维护建设税	5,313,105.66	8,286,094.50
土地增值税	539,325,595.96	356,844,788.27
教育费附加及地方教育附加	4,625,831.15	7,359,594.67
土地使用税	2,582,793.27	3,324,115.50
房产税	5,724,606.30	6,626,470.31
其他	4,001,005.16	6,788,297.98
合计	1,012,320,435.03	897,508,151.68

#### 41、其他应付款

##### (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,544,000.00	2,544,000.00
其他应付款	17,051,269,957.47	18,510,017,388.07
合计	17,053,813,957.47	18,512,561,388.07

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

账龄1年以上重要的应付股利

单位：元 币种：人民币

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

##### (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	15,192,555,288.07	16,395,325,012.58

购房定金	877,863,409.99	1,056,126,583.25
押金保证金	412,607,346.60	452,124,456.02
代收代付款	302,634,792.85	287,961,623.28
其他	265,609,119.96	318,479,712.94
合计	17,051,269,957.47	18,510,017,388.07

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	-	213,700.00
预计负债	-	596,021.37
应交税费	-	213.84
其他应付款	-	109,312.76
合计	-	919,247.97

其他说明：

期初数为本公司与第三方签订产权交易合同，约定以固定金额转让所持有的北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司100%股权。该项股权于2025年上半年已转让完成。

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,893,477,052.30	7,934,643,360.33
1年内到期的应付债券	11,318,698,499.57	6,426,506,200.65
1年内到期的长期应付款	5,321,002,395.83	2,064,050,625.00
1年内到期的租赁负债	91,355,578.38	98,096,543.49
合计	18,624,533,526.08	16,523,296,729.47

#### 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
预提工程成本	1,041,100,193.70	988,274,897.23
预提项目土地增值税	1,930,511,395.15	2,059,893,095.84
待转销项税	1,882,926,868.49	2,501,417,040.70
预计补偿款	134,540,896.68	134,665,696.68
预提费用（展销费、推广费、维护费等）	63,018,192.83	223,324,718.36
合计	5,052,097,546.85	5,907,575,448.81

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	986,125,000.00	1,746,534,833.32
抵押借款	8,654,862,308.34	10,697,551,626.55
保证借款	16,442,789,132.96	21,237,222,816.60
信用借款	6,774,166,711.81	6,589,520,185.20
减：一年内到期的长期借款	-1,893,477,052.30	-7,934,643,360.33
合计	30,964,466,100.81	32,336,186,101.34

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）	1,905,347,308.39	-
2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	1,114,000,000.00	1,114,000,000.00
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	-	3,207,989,314.80
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）	3,420,409,256.51	3,420,734,461.44
2022 年度第一期中期票据（22 首开 MTN001）	-	999,882,044.73
2022 年度第二期中期票据（22 首开 MTN002）	1,311,967,460.27	2,549,682,688.64
2022 年度第三期中期票据（22 首开 MTN003）	1,490,169,943.20	1,499,773,854.01
2022 年度第四期中期票据（22 首开 MTN004）	180,000,000.00	1,719,707,542.79
2022 年度第五期中期票据（22 首开 MTN005）	1,279,782,518.29	1,279,304,132.81
2022 年度第六期中期票据（22 首开 MTN006）	1,501,565,276.93	-
2022 年度第一期定向债务融资工具（22 首开 PPN001）	749,428,498.36	749,757,989.44
2022 年度第二期定向债务融资工具（22 首开 PPN002）	999,983,163.89	999,612,039.50
2022 年公司债券第一期（22 首股 01）	2,321,088,920.04	2,319,135,542.86
2022 年公司债券第二期（22 首股 02）	584,566,434.25	1,999,110,649.76
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）	1,681,939,907.39	1,679,067,861.37
2022 年公司债券第四期（22 首股 04）	2,199,555,749.60	2,198,316,569.06
2022 年公司债券第五期（22 首股 05）	799,635,119.72	799,098,814.24
2022 年度第一期资产支持票据（22 首开 ABN001）	-	2,378,528,401.45
2023 年度第一期中期票据（23 首开 MTN001）	-	2,097,313,829.19
2023 年度第二期中期票据（23 首开 MTN002）	-	1,997,396,354.52
2023 年度第三期中期票据（23 首开 MTN003）	1,498,976,356.37	1,498,331,668.69
2023 年度第四期中期票据（23 首开 MTN004）	1,499,097,662.01	1,498,499,505.85

2023 年度第五期中期票据（23 首开 MTN005）	1,199,273,117.75	1,198,793,487.89
2023 年度第六期中期票据（23 首开 MTN006）	1,399,040,764.64	1,398,467,049.84
2023 年度第七期中期票据（23 首开 MTN007）	1,198,776,746.30	1,198,289,385.20
2023 年度第八期中期票据（23 首开 MTN008）	1,498,215,828.48	1,497,618,181.36
2023 年公司债券（第一期）（品种一）（23 首股 01）	2,497,718,148.88	2,496,043,672.45
2023 年公司债券（第一期）（品种二）（23 首股 02）	-	1,400,525,150.88
2023 年公司债券（第二期）（品种一）（23 首股 03）	1,098,946,428.50	1,098,240,067.40
2024 年度第一期中期票据（24 首开 MTN001）	1,997,612,985.75	1,996,779,798.63
2024 年度第二期中期票据（24 首开 MTN002）	1,997,533,291.51	1,996,708,714.80
2024 年度第三期中期票据（24 首开 MTN003）	2,596,464,507.03	2,595,394,815.04
2024 年度第四期中期票据（24 首开 MTN004）	999,313,047.50	998,913,527.67
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005A）	499,173,310.68	498,976,888.49
2024 年度第五期中期票据（24 首开 MTN005B）	1,495,147,075.07	1,494,543,526.85
2024 年度第六期中期票据（24 首开 MTN006）	1,297,718,159.73	1,297,196,830.14
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007A）	1,298,603,446.58	1,298,065,603.84
2024 年度第七期中期票据（24 首开 MTN007B）	499,051,928.76	498,853,671.78
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003B）	1,169,162,871.23	-
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002B）	799,435,415.89	-
2025 年度第三期中期票据（25 首开 MTN003A）	429,709,310.69	-
2025 年度第二期中期票据（25 首开 MTN002A）	499,665,246.02	-
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001B）	599,581,007.67	-
2025 年度第一期中期票据（25 首开 MTN001A）	399,744,853.98	-
2025 年度第一期资产支持票据（25 首开 CMBN）	1,921,432,768.49	-
2025 年公司债券第二期（25 首股 02）	597,930,164.38	-
2025 年公司债券第一期（25 首股 01）	813,175,356.16	-
合计	53,339,939,356.89	58,968,653,637.41

## (2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	100	4.2	2020/9/29	3+2 年	1,905,000,000.00	1,926,396,708.98	-	39,769,068.46	-564,308.91	-	1,965,601,468.53	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	3,273,983,835.32	-	60,300,273.97	-2,526,593.15	121,600,000.00	3,210,157,516.14	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	1,118,278,873.97	-	19,610,978.08	-	-	1,137,889,852.05	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	3,458,012,461.46	-	49,182,410.96	-325,204.93	-	3,506,869,667.49	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	2,429,683,483.63	-	42,558,334.63	1,471,598.55	2,473,713,416.81	-	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	2,377,551,236.02	1,057,136,000.00	39,764,800.00	4,817,377.18	1,143,288,000.00	2,335,981,413.20	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	2,043,474,485.38	-	27,467,061.64	923,784.49	1,484,668,000.00	587,197,331.51	否
2022 年公司债券第三期（22 首股 03）	100	3.40	2022/6/15	3+2 年	1,680,000,000.00	1,710,522,984.63	557,000,000.00	28,095,123.29	4,668,846.02	615,916,800.00	1,684,370,153.94	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	2,224,855,199.19	-	40,365,479.46	1,239,180.54	-	2,266,459,859.19	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	804,313,060.82	-	15,471,780.82	536,305.48	-	820,321,147.12	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	765,486,208.62	369,408,000.00	13,610,958.90	262,508.92	397,600,000.00	751,167,676.44	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	1,017,413,957.31	-	18,000,821.92	371,124.39	-	1,035,785,903.62	否

## 北京首都开发股份有限公司2025年半年度报告

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	1,029,602,592.64	-	4,179,452.09	117,955.27	1,033,900,000.00	-	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	2,625,291,236.62	-	28,379,753.42	534,771.63	1,329,030,000.00	1,325,175,761.67	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	1,545,133,854.00	1,141,950,838.00	25,126,849.31	-554,748.81	1,207,700,000.00	1,503,956,792.50	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	1,771,050,720.87	-	16,556,438.36	292,457.21	1,606,220,000.00	181,679,616.44	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	1,292,753,601.31	-	23,866,213.70	478,385.48	-	1,317,098,200.49	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	2,107,283,514.68	-	40,270,466.85	787,374.80	-	2,148,341,356.33	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	1,001,364,831.84	-	24,794,520.54	500,551.78	-	1,026,659,904.16	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	2,603,920,384.79	-	61,986,301.37	1,674,476.43	125,000,000.00	2,542,581,162.59	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	1,446,437,479.64	289,700,000.00	20,896,438.36	-305,755.13	342,900,000.00	1,413,828,162.87	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	1,134,443,629.04	-	22,364,657.54	706,361.10	45,100,000.00	1,112,414,647.68	否
2023年度第一期中期票据(23首开MTN001)	100	5.40	2023/1/31	3年	2,100,000,000.00	2,201,703,966.19	-	56,233,972.61	1,173,353.43	113,400,000.00	2,145,711,292.23	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	2,069,242,929.88	-	43,638,356.17	966,330.13	88,000,000.00	2,025,847,616.18	否
2023年度第三期中期票据(23首开)	100	3.93	2023/3/29	3+2年	1,500,000,000.00	1,559,486,052.26	-	37,191,780.82	644,687.68	58,950,000.00	1,538,372,520.76	否

## 北京首都开发股份有限公司2025年半年度报告

MTN003)												
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	1,539,229,642.82	-	27,819,452.05	598,156.16	56,100,000.00	1,511,547,251.03	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	1,228,737,597.47	-	21,422,465.75	479,629.86	43,200,000.00	1,207,439,693.08	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	1,427,934,556.67	-	24,923,452.05	573,714.80	50,260,000.00	1,403,171,723.52	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	1,208,658,700.26	-	22,612,602.74	487,361.10	-	1,231,758,664.10	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	1,500,503,112.87	-	29,009,589.04	597,647.12	-	1,530,110,349.03	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	2,066,223,634.25	-	35,406,575.34	833,187.12	71,400,000.00	2,031,063,396.71	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	2,059,303,235.34	-	33,224,657.54	824,576.71	67,000,000.00	2,026,352,469.59	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	2,665,701,664.35	-	45,126,027.39	1,069,691.99	91,000,000.00	2,620,897,383.73	否
2024年度第四期中期票据(24首开MTN004)	100	3.47	2024/4/17	2+2+1年	1,000,000,000.00	1,023,536,267.40	-	17,207,397.26	399,519.83	34,700,000.00	1,006,443,184.49	否
2024年度第五期中期票据(24首开MTN005A)	100	2.74	2024/7/22	3+2年	500,000,000.00	505,094,970.68	-	6,793,698.63	196,422.19	-	512,085,091.50	否
2024年度第五期中期票据(24首开MTN005B)	100	3.37	2024/7/22	5年	1,500,000,000.00	1,517,117,910.41	-	25,067,260.27	603,548.22	-	1,542,788,718.90	否
2024年度第六期中期票据(24首开MTN006)	100	3.30	2024/9/12	3+2年	1,300,000,000.00	1,310,125,597.26	-	21,273,698.63	521,329.59	-	1,331,920,625.48	否

## 北京首都开发股份有限公司2025年半年度报告

2024年度第七期中期票据(24首开MTN007A)	100	3.39	2024/11/13	2+2年	1,300,000,000.00	1,303,981,850.42	-	21,853,890.41	537,842.74	-	1,326,373,583.57	否
2024年度第七期中期票据(24首开MTN007B)	100	3.68	2024/11/13	3+2年	500,000,000.00	501,323,808.77	-	9,124,383.56	198,256.98	-	510,646,449.31	否
2025年度第三期中期票据(25首开MTN003B)	100	3.40	2025/3/18	3+2年	1,170,000,000.00	-	1,169,064,000.00	11,334,575.34	98,871.23	-	1,180,497,446.57	否
2025年度第二期中期票据(25首开MTN002B)	100	3.40	2025/3/6	3+2年	800,000,000.00	-	799,360,000.00	8,644,383.56	75,415.89	-	808,079,799.45	否
2025年度第三期中期票据(25首开MTN003A)	100	3.29	2025/3/18	2+2年	430,000,000.00	-	429,656,000.00	4,030,926.02	53,310.69	-	433,740,236.71	否
2025年度第二期中期票据(25首开MTN002A)	100	3.05	2025/3/6	2+2年	500,000,000.00	-	499,600,000.00	4,846,575.34	65,246.02	-	504,511,821.36	否
2025年度第一期中期票据(25首开MTN001B)	100	3.10	2025/2/12	3+2年	600,000,000.00	-	599,520,000.00	7,083,287.67	61,007.67	-	606,664,295.34	否
2025年度第一期中期票据(25首开MTN001A)	100	2.73	2025/2/12	2+2年	400,000,000.00	-	399,680,000.00	4,158,575.34	64,853.98	-	403,903,429.32	否
2025年度第一期资产支持票据(25首开CMBN)	100	3.50	2025/6/16	3+3+3+3+3+3年	1,930,000,000.00	-	1,921,315,000.00	2,776,027.40	117,768.49	-	1,924,208,795.89	否
2025年公司债券第二期(25首股02)	100	3.65	2025/4/17	3+2年	600,000,000.00	-	597,780,000.00	4,500,000.00	150,164.38	-	602,430,164.38	否
2025年公司债券第一期(25首股01)	100	3.20	2025/4/17	2+2年	815,000,000.00	-	812,962,500.00	5,358,904.11	212,856.16	-	818,534,260.27	否
减:一年内到期的应付债券	-	-	-	-	-	6,426,506,200.65	-	-	-	-	11,318,698,499.57	-
合计	/	/	/	/	72,963,000,000.00	58,968,653,637.41	10,644,132,338.00	1,193,280,698.71	26,711,198.50	12,600,646,216.81	53,339,939,356.89	/

**(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

**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	618,689,961.11	622,411,359.31
减：未确认的融资费用	-124,342,442.70	-135,013,194.88
减：一年内到期的租赁负债	-91,355,578.38	-98,096,543.49
合计	402,991,940.03	389,301,620.94

**48、长期应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	8,503,831,281.29	8,309,784,456.00
合计	8,503,831,281.29	8,309,784,456.00

**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	10,049,306,717.48	7,631,451,385.23
政府专项债	3,775,526,959.64	2,742,383,695.77
减：一年以内到期长期应付款	-5,321,002,395.83	-2,064,050,625.00
合计	8,503,831,281.29	8,309,784,456.00

**专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
租赁型住房项目补贴	55,173,514.21	-	225,349.98	54,948,164.23	政府补助
合计	55,173,514.21	-	225,349.98	54,948,164.23	/

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,579,565,242	-	-	-	-	-	2,579,565,242

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

权投资计划（二期）								
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）	7,817,018,232.63	-	-	7,817,018,232.63
其他资本公积	34,726,576.20	-	-	34,726,576.20
合计	7,851,744,808.83	-	-	7,851,744,808.83

## 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,835,882.50	-	-	-	-	-	-	-2,835,882.50
其中：重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-	-	-	-	-
权益法下不能转损益的其他综合收益	-2,835,882.50	-	-	-	-	-	-	-2,835,882.50
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,435,875.60	-	-	-	-	-	-	4,435,875.60
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-	-

金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期储备	-	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	4,435,875.60	-	-	-	-	-	-	4,435,875.60
其他综合收益合计	1,599,993.10	-	-	-	-	-	-	1,599,993.10

### 58、专项储备

适用 不适用

### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

### 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
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	-2,556,078,328.71	5,804,642,400.14
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,838,546,799.42	-8,140,775,786.43
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	-	-
应付其他权益持有者的股利	109,371,528.75	219,944,942.42
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-4,503,996,656.88	-2,556,078,328.71

### 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	17,973,567,216.30	15,777,420,003.32	8,723,805,991.55	7,941,854,273.61
其他业务	65,482,096.39	26,712,492.20	67,716,549.65	16,069,646.00
合计	18,039,049,312.69	15,804,132,495.52	8,791,522,541.20	7,957,923,919.61

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	17,577,955,086.62	15,412,811,974.81	8,296,291,859.68	7,554,636,307.09
酒店物业经营等	395,612,129.68	364,608,028.51	427,514,131.87	387,217,966.52
小计	17,973,567,216.30	15,777,420,003.32	8,723,805,991.55	7,941,854,273.61

## (2) 主营业务收入、主营业务成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	11,868,366,979.74	9,620,188,303.23	2,338,555,985.82	2,114,097,015.62
京外地区	6,105,200,236.56	6,157,231,700.09	6,385,250,005.73	5,827,757,257.99
小计	17,973,567,216.30	15,777,420,003.32	8,723,805,991.55	7,941,854,273.61

## (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

## 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	8,929,155.52	9,819,415.25
土地增值税	627,197,420.39	165,391,090.53
教育费附加及地方教育附加	7,254,273.92	8,136,592.67
其他税费	67,590,059.32	69,942,465.82
合计	710,970,909.15	253,289,564.27

**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	292,965,815.26	166,427,489.33
售楼处费用	54,158,083.84	67,973,355.06
广告宣传费	31,567,789.70	57,637,772.72
人员费用	45,417,570.79	50,673,965.30
办公费用	24,742,489.36	41,224,728.49
酒店经营费用	4,856,222.24	4,667,125.89
其他	2,817,147.08	2,677,662.88
合计	456,525,118.27	391,282,099.67

**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	314,612,231.91	340,869,682.00
折旧及摊销	25,219,926.89	25,145,289.42
办公费用	16,082,597.76	21,120,116.68
办公用房费用	14,068,652.10	26,053,471.37
其他	9,978,710.91	17,888,419.29
合计	379,962,119.57	431,076,978.76

**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	1,908,155.56	4,507,236.10
合计	1,908,155.56	4,507,236.10

**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	2,113,778,183.70	2,460,366,065.32
减：利息资本化	-348,535,180.20	-585,681,827.46
减：利息收入	-161,223,163.87	-276,758,773.15
汇兑损失	6,308.13	-4,560.12
手续费及其他	9,635,727.67	1,188,679.25
担保及财务顾问费	7,653,017.03	14,702,795.77
合计	1,621,314,892.46	1,613,812,379.61

**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	141,275.94	505,367.09
纳税、节能等奖励款	-	12,620,000.00
个税返还款	297,486.15	364,909.19
进项税加计扣除	14,406.91	-
残疾人岗位补贴	75,584.38	76,016.61
合计	528,753.38	13,566,292.89

**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	-132,624,164.38	4,696,112.98
处置长期股权投资产生的投资收益	5,525,644.59	214,153,957.39
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	1,311,950.00	1,424,285.61
合计	-125,786,569.79	220,274,355.98

**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	-11,734,633.20	-156,049,259.28
合计	-11,734,633.20	-156,049,259.28

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	6,487,991.64	-223,715,904.32
合计	6,487,991.64	-223,715,904.32

**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
固定资产处置收益	1,889,946.56	38,383.83
合计	1,889,946.56	38,383.83

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	6,428.76	19,617.60	6,428.76
违约金、罚款收入	25,983,162.60	5,704,725.13	25,983,162.60
其他	2,634,048.87	1,365,210.53	2,634,048.87
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	-
合计	28,623,640.23	8,685,828.26	28,623,640.23

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	-
滞纳金、罚款	5,851,293.52	16,562,303.40	5,851,293.52
违约赔偿款	1,419,241.48	3,072,017.40	1,419,241.48
其他	94,217.15	49,228.79	94,217.15
合计	7,364,752.15	19,763,549.59	7,364,752.15

#### 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	-4,628,841.49	100,520,364.98
递延所得税费用	397,427,572.21	56,090,242.49
合计	392,798,730.72	156,610,607.47

##### (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	-1,043,120,001.17

按母公司适用税率计算的所得税费用	-260,779,970.33
调整以前期间所得税的影响	31,313,446.29
权益法核算的合营企业和联营企业损益	31,666,767.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,153,302.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-47,209,871.70
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	628,655,056.07
所得税费用	392,798,730.72

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	5,020,986,062.06	4,381,431,130.26
保证金、押金	72,998,743.00	203,713,172.00
利息收入	49,295,444.55	102,257,269.20
收回受限货币资金	237,793,240.51	1,125,912,817.35
其他	96,068,004.87	51,460,914.31
合计	5,477,141,494.99	5,864,775,303.12

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	1,756,665,987.13	7,887,379,051.50
期间费用、支出	521,479,366.71	534,718,719.09
支付受限货币资金	308,297,209.08	109,739,207.37
保证金、押金支出	23,667,295.99	203,205,548.92
滞纳金	10,638.01	50,008,361.53
法院强制扣款	37,899,055.29	-
其他	24,411,708.41	21,868,909.41
合计	2,672,431,260.62	8,806,919,797.82

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-	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
合计	-	211,575,254.73

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	785,978,556.43
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	83,368.34
合计	-	785,895,188.09

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

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	30,000,000.00	61,632,000.00
其他	2,211,491.32	14,549,087.44
合计	32,211,491.32	76,181,087.44

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
支付租赁负债及租赁保证金	4,675,118.11	18,523,939.74
支付的筹资手续费	14,247,815.86	6,927,906.19
融资费用及财务顾问费	44,505,656.11	2,884,694.44
合计	63,428,590.08	28,336,540.37

## 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	59,009,166.67	-	-	9,166.67	-	59,000,000.00
长期借款(含一年内到期的长期借款)	40,270,829,461.67	1,910,548,201.20	-	8,894,409,522.96	429,024,986.80	32,857,943,153.11
应付债券(含一年内到期的应付债券)	65,395,159,838.06	10,672,700,000.00	-	11,037,700,000.00	371,521,981.60	64,658,637,856.46
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	487,398,164.43	-	6,949,353.98	-	-	494,347,518.41
合计	106,212,396,630.83	12,583,248,201.20	6,949,353.98	19,932,118,689.63	800,546,968.40	98,069,928,527.98

## (4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-1,435,918,731.89	-2,173,944,096.52
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-6,487,991.64	223,715,904.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	226,582,990.69	241,465,316.85
使用权资产摊销	-	-
无形资产摊销	525,510.12	1,240,120.71
长期待摊费用摊销	48,428,161.94	56,954,452.00
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）	68,145.80	16,227.64
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	27,425.45	14,438.94
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	11,734,633.20	156,049,259.28
财务费用（收益以“-”号填列）	1,871,079,939.30	1,719,579,456.64
投资损失（收益以“-”号填列）	125,786,569.79	-220,274,355.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	221,177,895.95	24,078,304.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-84,356.14	36,060,071.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,690,079,060.38	5,270,683,537.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,185,196,983.45	12,803,466,913.81

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-9,849,860,318.30	-22,624,689,301.93
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	7,088,335,918.10	-4,485,583,750.88
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	14,725,320,692.90	13,968,733,502.79
减：现金的期初余额	18,206,026,544.90	21,464,446,976.86
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,480,705,852.00	-7,495,713,474.07

## (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

## (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	14,725,320,692.90	18,206,026,544.90
其中：库存现金	605,368.01	746,363.27
可随时用于支付的银行存款	14,724,568,851.06	18,205,182,153.50
可随时用于支付的其他货币资金	146,473.83	98,028.13
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	14,725,320,692.90	18,206,026,544.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
监管存款	143,181,240.73	278,483,965.14	使用受限
冻结资金	415,376,882.01	208,610,778.95	使用受限

保证金	116,180,321.61	133,473,815.62	使用受限
项目资本金	12,780,096.97	5,769,225.40	使用受限
住房资金及公共维修基金	5,004,527.16	5,004,527.16	使用受限
合计	692,523,068.48	631,342,312.27	/

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	-	-	595,996.55
其中：美元	31,297.95	7.1586	224,049.50
港币	407,859.04	0.91195	371,947.05
应收账款	-	-	-
长期借款	-	-	-

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

## 82、租赁

### (1). 作为承租人

适用 不适用

### (2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	2025.01	50,471,679.00	100.00	股权转让	股权转让协议	5,646,533.11	-	-	-	-	-	-

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

合并范围增加

单位:元 币种:人民币

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴金额	认缴比例	出资额	出资比例
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立	2,025.04	1,001,000,000.00	100.00%	401,000,000.00	40.06%
北京俊泰商业管理有限公司	投资设立	2,025.02	10,000,000.00	100.00%	1,100,000.00	100.00%

北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）	投资设立	2,025.03	1,001,000,000.00	100.00%	-	-
--------------------	------	----------	------------------	---------	---	---

注：北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）截至 2025 年 6 月底尚未实缴出资。

## 6、其他

适用 不适用

## 十、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京首开京北置业发展有限公司	北京市	10,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60	40	投资设立
北京城市开发集团有限责任公司	北京市	300,000.00	北京市西城区	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
北京首开立信置业股份有限公司	北京市	15,510.51	北京市海淀区	房地产业	76.39	8	同一控制下企业合并
三亚天鸿度假村有限公司	海南省三亚市	3,650.00	海南省三亚市	酒店	95.89	-	同一控制下企业合并
北京宝辰饭店有限公司	北京市	1,274.00	北京市东城区	酒店	100	-	同一控制下企业合并
北京燕华置业有限公司	北京市	10,400.00	北京市朝阳区	房地产业	75	-	同一控制下企业合并
北京首开商业管理有限公司	北京市	2,000.00	北京市朝阳区	商务服务业	100	-	同一控制下企业合并
苏州首开永泰置业有限公司	江苏省苏州市	10,000.00	江苏省苏州市	房地产业	100	-	投资设立
太原首开龙泰置业有限责任公司	山西省太原市	30,000.00	山西省太原市	房地产业	85	-	投资设立
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市	房地产业	100	-	投资设立
厦门首开翔泰置业有限公司	福建省厦门市	30,000.00	福建省厦门市	房地产业	100	-	投资设立
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	62,058.00	贵州省贵阳市	房地产业	100	-	投资设立
北京首开荣泰置业有限公司	北京市	20,000.00	北京市东城区	房地产业	100	-	投资设立
绵阳首开兴泰置业有限公司	四川省绵阳市	20,000.00	四川省绵阳市	房地产业	100	-	投资设立
福州中鼎投资有限公司	福建省福州市	10,000.00	福建省福州市	房地产业	40	-	投资设立
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	福建省福州市	30,000.00	福建省福州市	房地产业	51	-	投资设立
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	50,000.00	河北省廊坊市	房地产业	100	-	投资设立

葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	辽宁省葫芦岛市	60,000.00	辽宁省葫芦岛市	房地产业	100	-	投资设立
北京东银燕华置业有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	房地产业		51	非同一控制下企业合并
海门锦源国际俱乐部置业有限公司	江苏省南通市	31,032.07	江苏省南通市	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
沈阳首开京泰置业有限公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市	房地产业	100	-	投资设立
大连中嘉房地产开发有限公司	辽宁省大连市	25,000.00	辽宁省大连市	房地产业	100	-	非同一控制下企业合并
大连中美居置业有限公司	辽宁省大连市	19,953.60	辽宁省大连市	房地产业	95	-	非同一控制下企业合并
北京首开万科房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市通州区	房地产业	50	-	投资设立
海南民生长流油气储运有限公司	海南省海口市	18,100.00	海南省海口市	房地产业	100	-	非同一控制下企业合并
浙江美都置业有限公司	浙江省杭州市	20,000.00	浙江省杭州市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
北京锦泰房地产开发有限公司	北京市	9,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50	-	投资设立
广州市湖品房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
广州市君梁房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
北京昭泰房地产开发有限公司	北京市	500,000.00	北京市朝阳区	房地产业	25	-	投资设立
北京首开盈信投资管理有限公司	北京市	95,625.58	北京市西城区	投资管理	62.74	-	投资设立
北京万信房地产开发有限公司	北京市	20,000.00	北京市丰台区	房地产业	34	-	投资设立
北京屹泰住房租赁有限公司（曾用名：北京屹泰房地产开发有限公司）	北京市	10,000.00	北京市门头沟区	房地产业	50	-	投资设立
福州首开福泰投资有限公司	福建省福州市	100,000.00	福建省福州市	房地产业	100	-	投资设立
福州融城房地产开发有限公司	福建省福州市	20,000.00	福建省福州市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
首开和信国际有限公司	香港	6000 万港币	香港	融资	100	-	投资设立
北京致泰房地产开发有限公司	北京市	120,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50	-	投资设立
北京首开住总安泰置业有限公司	北京市	50,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60	-	投资设立
苏州首开润泰置业有限公司	江苏省苏州市	10,000.00	江苏省苏州市	房地产业	75	-	投资设立
北京首开住总房地产开发有限公司	北京市	90,000.00	北京市大兴区	房地产业	50	-	投资设立
成都首开恒泰置业有限公司	四川省成都市	1,000.00	四川省成都市	房地产业	100	-	投资设立
广州首开至泰置业有限公司	广东省广州市	1,000.00	广东省广州市	房地产业	100	-	投资设立
南京达泰筑茂置业有限公司	江苏省南京市	40,000.00	江苏省南京市	房地产业	40	-	投资设立
北京维泰置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市西城区	房地产业	100	-	投资设立
上海首开连泰置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市杨浦区	房地产业	100	-	投资设立

北京首开德远置业有限公司	北京市	40,000.00	北京市房山区	房地产业	100	-	投资设立
广州市振梁房地产有限公司	广东省广州市	170,000.00	广东省广州市	房地产业	50	-	投资设立
北京创世瑞新房地产开发有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	34	-	投资设立
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	福建省厦门市	80,010.00	福建省厦门市	投资	62.49	-	投资设立
北京博睿宏业房地产开发有限公司	北京市	150,000.00	北京市大兴区	房地产业	34	-	投资设立
北京首开新奥置业有限公司	北京市	5,000.00	北京市通州区	房地产业	50	-	投资设立
苏州茂泰置业有限公司	江苏省苏州市	400,000.00	江苏省苏州市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
北京首开中晟置业有限责任公司	北京市	490,000.00	北京市顺义区	房地产业	100	-	同一控制下企业合并
首开隆泰(固安)美丽乡村建设有限公司	河北省廊坊市	10,000.00	河北省廊坊市	房地产业	60	-	投资设立
兴茂置业(杭州)有限公司	浙江省杭州市	215,000.00	浙江省杭州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并
无锡泰茂置业有限公司	江苏省无锡市	200,000.00	江苏省无锡市	房地产业	51	-	非同一控制下企业合并
太原首润房地产开发有限公司	山西省太原市	70,000.00	山西省太原市	房地产业	50	-	投资设立
北京金开祯泰房地产开发有限公司	北京市	1,000.00	北京市朝阳区	房地产业	55	-	投资设立
北京金开辉泰房地产开发有限公司	北京市	204,000.00	北京市顺义区	房地产业	34	-	投资设立
成都首开晟泰置业有限公司	四川省成都市	150,000.00	四川省成都市	房地产业	50	-	投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公司	浙江省杭州市	5,000.00	浙江省杭州市	租赁和商务服务业	65	-	投资设立
温州首开中庚实业有限公司	浙江省温州市	120,000.00	浙江省温州市	房地产业	51	-	投资设立
苏州首开佳泰置业有限公司	江苏省苏州市	135,000.00	江苏省苏州市	房地产业	100	-	投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	福建省福州市	64,000.00	福建省福州市	房地产业	35	-	非同一控制下企业合并
保定首开润怡房地产开发有限公司	河北省保定市	67,000.00	河北省保定市	房地产业	50	-	投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	北京市	50,000.00	北京市通州区	房地产业	46	-	投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	北京市	180,000.00	北京市顺义区	房地产业	50	-	投资设立
北京惠信瑞泰商业管理有限公司	北京市	30,000.00	北京市西城区	商务服务业	60	-	非同一控制下企业合并
南京首开隆泰置业有限公司	江苏省南京市	37,000.00	江苏省南京市	房地产业	100	-	投资设立
北京毓秀置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市海淀区	房地产业	35	-	投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市大兴区	房地产业	50	-	投资设立
苏州平泰置业有限公司	江苏省苏州市	170,000.00	江苏省苏州市	房地产业	70	-	投资设立
北京金开旭泰房地产开发有限公司	北京市	100.00	北京市朝阳区	房地产业	25	-	投资设立
南京荣泰置业有限公司	江苏省南京市	4,500.00	江苏省南京市	房地产业	51	-	投资设立
广州穗江置业有限公司	广东省广州市	160,000.00	广东省广州市	房地产业	50	-	非同一控制下企业合并

南京锦泰房地产开发有限公司	江苏省南京市	1,000.00	江苏省南京市	房地产业	34	-	投资设立
北京首开卓越盈泰置业有限公司	北京市	310,000.00	北京市丰台区	房地产业	40	-	投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	四川省成都市	48,200.00	四川省成都市	房地产业	60	-	投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	四川省成都市	115,000.00	四川省成都市	房地产业	100	-	投资设立
南通首开泓泰置业有限公司	江苏省南通市	27,000.00	江苏省南通市	房地产业	100	-	投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	广东省东莞市	1,000.00	广东省东莞市	房地产业	100	-	投资设立
温州首开曜成置业有限公司	浙江省温州市	100,000.00	浙江省温州市	房地产业	100	-	投资设立
北京怡璟置业有限公司	北京市	209,000.00	北京市丰台区	房地产业	41	-	投资设立
首开融信(天津)管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津市	150,100.00	天津市滨海新区	企业管理咨询	39.97	0.07	投资设立
北京开新生活商业管理有限公司	北京市	500.00	北京市昌平区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京志茂房地产开发有限公司	北京市	200,000.00	北京市朝阳区	房地产业	51	-	投资设立
北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京首开瑞泰商业管理有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
福州首融洋泽置业有限公司	福建省福州市	33,000.00	福建省福州市	房地产业	100	-	非同一控制下企业合并
北京跃泰置业有限公司	北京市	191,475.00	北京市丰台区	房地产业	100	-	投资设立
北京怡同置业有限公司	北京市	159,850.00	北京市昌平区	房地产业	34	-	投资设立
北京顺恒远泰置业有限公司	北京市	228,200.00	北京市顺义区	房地产业	51	-	投资设立
北京昌信同泰置业有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	70	-	投资设立
北京首开商业运营管理有限公司	北京市	100.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
宁德融熙置业有限公司	福建省宁德市	1,000.00	福建省宁德市	房地产业	67	-	非同一控制下企业合并
北京首开京南置业发展有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京一二三空间商业管理有限公司	北京市	10.00	北京市顺义区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京惠信云锦商业管理有限公司	北京市	25,465.44	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	北京市	22,209.34	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立
绿心生活(北京)管理咨询合伙企业(有限合伙)	北京市	143,520.86	北京市顺义区	商务服务业	78.62	0.01	投资设立
北京首信丰泰管理咨询合伙企业(有限合伙)	北京市	100,100.00	北京市东城区	商务服务业	59.94	40.06	投资设立
北京俊泰商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	100	-	投资设立

北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	99.90	0.10	投资设立
--------------------	-----	------------	--------	----------	-------	------	------

其他说明：

(1) 根据本公司与福建中庚实业集团有限公司就福州中鼎投资有限公司的委托经营所签订的股权委托管理协议书，福建中庚实业集团有限公司就其持有的福州中鼎投资有限公司 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

(2) 根据章程约定，本公司在兴茂置业（杭州）有限公司董事会决议的表决权为 51.00%，在北京昭泰房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 57.14%，在南京锦泰房地产开发有限公司、广州市湖品房地产有限公司、广州市君梁房地产有限公司、北京屹泰住房租赁有限公司、北京致泰房地产开发有限公司、北京首开万科房地产开发有限公司、北京首开住总房地产开发有限公司、北京万信房地产开发有限公司、北京创世瑞新房地产开发有限公司、北京博睿宏业房地产开发有限公司、太原首润房地产开发有限公司、北京融泰房地产开发有限公司、北京盈富瑞泰房地产开发有限公司、福州绿榕投资发展有限公司、广州穗江置业有限公司、北京首开卓越盈泰置业有限公司、北京怡同置业有限公司、北京金开辉泰房地产开发有限公司、太原首润房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 60.00%，在广州市振梁房地产有限公司、北京首开新奥置业有限公司、温州首开中庚实业有限公司、保定首开润怡房地产开发有限公司、成都首开晟泰置业有限公司、北京龙和信泰置业有限公司、北京怡璟置业有限公司董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰筑茂置业有限公司董事会决议的表决权为 70.00%，在北京毓秀置业有限公司、北京金开旭泰房地产开发有限公司董事会决议的表决权为 57.14%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

(3) 本公司与苏州鸿昌房地产开发有限公司签订一致行动人协议书，苏州鸿昌房地产开发有限公司同意就南京达泰筑茂置业有限公司股东会和董事会中涉及减损苏州鸿昌房地产开发有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京怡璟置业有限公司	59.00%	267,246,562.33	-	1,451,466,118.70
北京志茂房地产开发有限公司	49.00%	361,938,820.78	-	1,332,660,136.54
北京怡同置业有限公司	66.00%	-3,004,675.40	-	1,013,133,966.95

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：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京怡璟置业有限公司	525,796.06	5,005.73	530,801.79	284,790.58	-	284,790.58	820,681.78	16,996.63	837,678.41	636,963.23	-	636,963.23
北京志茂房地产开发有限公司	530,162.31	5,677.20	535,839.51	263,868.06	-	263,868.06	999,317.24	22,457.98	1,021,775.22	823,668.83	-	823,668.83
北京怡同置业有限公司	540,456.77	8,288.86	548,745.63	337,240.48	58,000.00	395,240.48	783,580.33	6,109.62	789,689.95	263,939.54	148,000.00	411,939.54

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京怡璟置业有限公司	407,403.94	45,296.03	45,296.03	-15,143.38	-	-728.40	-728.40	-13,372.98
北京志茂房地产开发有限公司	522,125.71	73,865.07	73,865.07	65,687.28	-	1,326.35	1,326.35	-102,131.24
北京怡同置业有限公司	-	-455.25	-455.25	49,916.88	-	-1,999.85	-1,999.85	-443,585.85

## (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

## 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	1,306,809,164.63	1,308,194,414.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,385,250.12	-20,160,034.73
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-1,385,250.12	-20,160,034.73
联营企业:		
投资账面价值合计	28,180,064,164.96	28,602,208,454.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-131,238,914.26	10,198,614.84
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	-131,238,914.26	10,198,614.84

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## 4. 重要的共同经营

适用 不适用

## 5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

## 6. 其他

适用 不适用

## 十一、政府补助

## 1. 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2. 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	55,173,514.21	-	-	225,349.98	-	54,948,164.23	与收益相关
合计	55,173,514.21	-	-	225,349.98	-	54,948,164.23	/

## 3. 计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	216,860.32	13,201,383.70
其他	225,349.98	225,349.98
合计	442,210.30	13,426,733.68

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

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

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

#### (一) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2025年6月30日，本公司应收账款的72.03%（2024年12月31日：72.62%）源于余额前五名客户，本公司存在一定的信用集中风险。

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

#### (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于2025年6月30日，本公司尚未使用的银行额度为1,256.32亿元（2024年12月31日：1,307.19亿元）。

金融负债按剩余到期日分类（单位：人民币万元）

项 目	期末数			
	1年以内	1-3年	3年以上	合计
银行借款	195,248	1,096,271	1,999,675	3,291,194
应付账款	858,702	-	-	858,702
其他应付款	1,708,981	-	-	1,708,981
应付债券（含一年内到期的应付债券）	1,131,870	2,855,400	2,478,594	6,465,864
其他流动负债	123,866	-	-	123,866
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	9,136	15,030	25,269	49,435
长期应付款	532,100	850,213	170	1,382,483
小 计	4,559,903	4,816,914	4,503,708	13,880,525

（续上表）

项目	期初数			
	1年以内	1-3年	3年以上	合计
银行借款	935,077	1,373,992	2,423,028	4,732,097
应付账款	868,913	-	-	868,913
其他应付款	1,851,256	-	-	1,851,256
应付债券（含一年内到期的应付债券）	805,166	3,635,744	2,606,176	7,047,086
其他流动负债	134,627	-	-	134,627
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	11,141	18,453	27,985	57,579
长期应付款	223,669	847,793	170	1,071,632
小计	4,829,849	5,875,982	5,057,359	15,763,190

### （三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

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

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

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本期数	上期数
固定利率金融工具		
金融负债	7,776,685	8,026,507
其中：短期借款	-	-
浮动利率金融工具		

项 目	本期数	上期数
金融负债	2,572,403	2,875,975
其中：短期借款	5,900	5,901

## 2. 外汇风险

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

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

## 2、套期

### (1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 3、金融资产转移

### (1). 转移方式分类

适用 不适用

### (2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

### (3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	-	-	1,858,779,990.52	1,858,779,990.52
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	1,858,779,990.52	1,858,779,990.52
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	-	-	1,858,779,990.52	1,858,779,990.52
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	1,858,779,990.52	1,858,779,990.52

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

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

**9、其他**

适用 不适用

#### 十四、关联方及关联交易

##### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京首都开发控股(集团)有限公司	北京	房地产	223,955.00	52.66	52.66

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会

##### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注十之说明

##### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京润和信通房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京住总首开置业有限公司	本公司之合营企业
北京首开野村不动产管理有限公司	本公司之合营企业
北京俊泰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京首开美驰房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京碧和信泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京远和置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科和泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京和信丰泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京和信仁泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京龙万华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京兴和航泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京中海盈璟房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京城安辉泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京永安广盈置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开新禾运营管理有限公司	本公司之联营企业
北京金旭开泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京中开盈泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业

北京城志置业有限公司	本公司之联营企业
北京厚泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京金开连泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京辉广企业管理有限公司	本公司之联营企业
北京卓华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科置业有限公司	本公司之联营企业
北京友泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京昌信硕泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京毓锦置业有限公司	本公司之联营企业
北京开创金润置业有限公司	本公司之联营企业
北京金谷创信置业有限责任公司	本公司之联营企业
北京祥晟辉年置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥鼎置业有限公司	本公司之联营企业
北京祥之源置业有限公司	本公司之联营企业
北京怡畅置业有限公司	本公司之联营企业
北京腾泰亿远置业有限公司	本公司之联营企业
北京房地钧洋房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	本公司之联营企业
首开文投新华（北京）文化发展有限公司	本公司之联营企业
首开文投（北京）文化科技有限公司	本公司之联营企业
北京骏泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开寸草养老服务有限公司	本公司之联营企业
厦门兆淳置业有限公司	本公司之联营企业
厦门沧珩实业有限公司	本公司之联营企业
成都龙湖锦祥置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰华置业有限公司	本公司之联营企业
成都辰启置业有限公司	本公司之联营企业
杭州浙行企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州兆裕恒企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州兆汇禾企业管理有限公司	本公司之联营企业
台州环茂置业有限公司	本公司之联营企业
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	本公司之联营企业
广州市君庭房地产有限公司	本公司之联营企业
深圳市熙梁投资发展有限公司	本公司之联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州首龙置业有限公司	本公司之联营企业
苏州侨仁置业有限公司	本公司之联营企业
南京筑浦振业房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南京嘉泰筑茂置业有限公司	本公司之联营企业
常州悦府房地产开发有限公司	本公司之联营企业
常熟耀泰房地产有限公司	本公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	本公司之联营企业
北京首开万科物业服务服务有限公司	本公司之联营企业
芜湖首开高和投资管理有限公司	本公司之联营企业
北京国家速滑馆经营有限责任公司	本公司之联营企业
北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	本公司之联营企业
天津海景实业有限公司	本公司之联营企业
北京诺德兴泰置业有限公司	本公司之联营企业
北京首城置业有限公司	本公司之联营企业

国奥投资发展有限公司	本公司之联营企业
北京万城永辉置业有限公司	本公司之联营企业
上海众承房地产开发有限公司	本公司之联营企业
武汉明泰置业有限公司	本公司之联营企业
武汉首茂城置业有限公司	本公司之联营企业
福州中泓盛实业有限公司	本公司之联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司	本公司之联营企业
无锡润泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门跃泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门琯泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门煊泰置业有限公司	本公司之联营企业
厦门莹泰置业有限公司	本公司之联营企业
常熟虞茂置业有限公司	本公司之联营企业
福建省大广汽车城发展有限公司	本公司之联营企业
北京诺德兴泰置业有限公司	本公司之联营企业

其他说明

适用 不适用**4、其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京首开鸿城实业有限公司	同一最终控制方
北京首开天鸿集团有限公司	同一最终控制方
北京首开亿方物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开望京物业服务有限公司	同一最终控制方
北京世安住房股份有限公司	同一最终控制方
北京岳安实业股份有限公司	同一最终控制方
北京房地集团有限公司	同一最终控制方
北京房修一建筑工程有限公司	同一最终控制方
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	同一最终控制方
北京京信大厦	同一最终控制方
北京首开方庄物业服务有限公司	同一最终控制方
北京首开城市更新研究院有限公司	同一最终控制方
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州绿城浙兴置业有限公司	联营企业之子公司
台州兆汇房地产有限公司	联营企业之子公司
成都旭泰置业有限公司	联营企业之子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
台州兆裕房地产有限公司	联营企业之子公司
重庆实业发展有限公司	联营企业之子公司
北京燕侨物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京宝景物业管理有限公司	母公司之联营企业
北京首开千方科技信息服务有限公司	母公司之联营企业
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	母公司之联营企业
北京市房地产交易所有限公司	同一最终控制方
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	同一最终控制方

北京房地置业发展有限公司	同一最终控制方
北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	同一最终控制方
北京宏基建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方
三亚椰林滩大酒店有限责任公司	同一最终控制方

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京房地集团有限公司	接受劳务	71,827,678.11	139,060,536.46
北京房修一建筑工程有限公司	接受劳务	44,642,971.23	57,498,979.60
北京首开鸿城实业有限公司	接受劳务	856,781.34	1,070,961.01
北京首开万科物业服务服务有限公司	接受劳务	855,931.07	774,895.03
北京首开亿方物业服务服务有限公司	接受劳务	124,778.35	285,381.64
北京首开望京物业服务服务有限公司	接受劳务	26,457.00	-
北京首开方庄物业服务服务有限公司	接受劳务	290,535.62	563,980.93
北京燕侨物业管理有限公司	接受劳务	601,352.32	540,766.38
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受劳务	491,337.57	459,951.77
北京首开天宇设备设施运营管理有限公司	接受劳务	10,000.00	-
北京首开天鸿集团有限公司	接受劳务	753,402.00	-
北京宝景物业管理有限公司	接受劳务	671,896.23	381,458.48

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州隆泰置业有限公司	提供劳务	-	18,452,636.14
苏州侨仁置业有限公司	提供劳务	4,585,849.06	9,171,698.11
无锡润泰置业有限公司	提供劳务	688,290.42	7,742,904.20
北京毓锦置业有限公司	提供劳务	-	2,720,608.97
常熟耀泰房地产有限公司	提供劳务	-	1,994,716.85
天津海景实业有限公司	提供劳务	-	1,792,000.00
北京首开望京物业服务服务有限公司	提供劳务	-	329,763.08
北京首开方庄物业服务服务有限公司	提供劳务	-	201,380.09
北京宝景物业管理有限公司	提供劳务	-	179,751.55
南京筑浦振业房地产开发有限公司	提供劳务	-	171,284.68
北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	141,509.42	-
北京首开亿方物业服务服务有限公司	提供劳务	7,547.17	-
武汉首茂城置业有限公司	提供劳务	3,000,000.00	-
南京嘉泰筑茂置业有限公司	提供劳务	16,942,535.84	-
常州悦府房地产开发有限公司	提供劳务	890,443.63	-
北京兴和航泰置业有限公司	提供劳务	85,491.24	-
北京昌信硕泰置业有限公司	提供劳务	212,264.16	-
北京怡和置业有限公司	提供劳务	796,782.72	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
首开文投(北京)文化科技有限公司	房产	700,760.00	778,200.00
北京首开方庄物业服务有限公司	房产	144,075.09	57,300.00
北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	-	446,900.00
北京怡畅置业有限公司	房产	171,518.04	47,400.00

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	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公	-	-	35,683,591.49	8,254,780.51	-	-	-	35,412,245.72	9,644,782.25	-
北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	2,015,613.42	-	-	-	-	1,707,005.73	-	-	-	-
北京世安住房股份有限公司	商业办公	-	-	963,804.76	596,195.46	-	-	-	926,100.00	145,579.54	-
北京岳安实业股份有限公司	商业办公	-	-	2,418,821.48	97,872.30	-	-	-	2,998,871.50	227,301.18	-

关联租赁情况说明  
适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州首开峻宸置业有限公司	88,660,000.00	2022/3/29	2044/3/29	否
福州首融泮泽置业有限公司	43,000,000.00	2023/3/3	2027/12/18	否
福州首融泮泽置业有限公司	64,500,000.00	2023/3/3	2027/12/18	否
北京东银燕华置业有限公司	1,995,000,000.00	2020/2/24	2028/8/22	否
北京首开卓越盈泰置业有限公司	160,731,895.69	2021/11/2	2026/11/1	否
佛山市玺泰房地产有限公司	442,700,000.00	2024/1/29	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	383,800,000.00	2024/2/29	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	285,000,000.00	2024/3/18	2029/1/28	否
佛山市玺泰房地产有限公司	570,000,000.00	2024/3/28	2029/1/28	否
东莞市煜泰房地产有限公司	120,000,000.00	2022/8/31	2025/8/28	否
东莞市煜泰房地产有限公司	120,000,000.00	2023/1/16	2025/8/28	否
北京首开商业管理有限公司	537,900,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
北京首开商业管理有限公司	236,000,000.00	2024/7/26	2039/7/26	否
北京首开瑞泰商业管理有限公司	914,100,000.00	2023/3/30	2041/3/29	否
北京首开瑞泰商业管理有限公司	315,800,000.00	2023/6/2	2041/3/29	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	498,755,660.00	2017/7/13	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	100,000.00	2017/9/8	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	186,704,840.00	2018/3/29	2027/7/12	否
北京首开中阳政泰置业有限公司	748,239,500.00	2017/7/13	2027/7/12	否
杭州首开润泰置业有限公司	215,945,000.00	2022/4/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	30,000,000.00	2022/7/8	2047/4/7	否
杭州首开润泰置业有限公司	13,445,000.00	2023/2/22	2047/4/7	否
温州首开曜成置业有限公司	712,344,668.00	2025/5/12	2026/11/11	否
北京首开中晟置业有限责任公司	1,150,000,000.00	2020/7/24	2027/7/24	否
北京首开中晟置业有限责任公司	1,150,000,000.00	2020/7/30	2027/7/30	否
北京合安房地产开发有限责任公司	74,000,000.00	2021/10/29	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	2022/1/4	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	9,500,000.00	2023/1/16	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	300,000.00	2023/3/15	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	1,400,000.00	2023/6/19	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	16,400,000.00	2023/9/27	2041/10/28	否
北京合安房地产开发有限责任公司	3,850,000.00	2024/3/29	2041/10/28	否
北京绿州博园投资有限公司	363,103,718.53	2021/7/30	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,270,000.00	2022/12/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,240,000.00	2022/9/16	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	52,489,364.01	2023/1/13	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	8,156,929.26	2023/9/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	3,660,000.00	2022/5/5	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	5,611,980.00	2023/3/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	20,000,000.00	2021/12/17	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	7,376,171.00	2023/12/19	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	33,800,000.00	2024/2/6	2028/7/28	否

北京绿州博园投资有限公司	20,976,979.00	2024/2/23	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	22,169,529.00	2024/3/14	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	15,568,581.05	2024/6/20	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	18,963,281.00	2024/7/30	2028/7/28	否
北京绿州博园投资有限公司	8,432,289.96	2024/12/27	2028/7/28	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	80,000,000.00	2021/11/25	2025/11/24	否
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	20,000,000.00	2022/1/21	2025/11/24	否
北京跃泰置业有限公司	589,166,666.64	2023/2/28	2028/2/23	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	104,995,139.08	2024/3/29	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	34,974,316.29	2025/1/31	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	25,990,666.40	2025/3/28	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	5,035,423.43	2025/4/25	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	10,784,056.72	2025/5/29	2047/10/20	否
北京首开宋庄商业管理有限公司	17,236,346.92	2025/6/26	2047/10/20	否
福州首融房地产开发有限公司	1,499,800,000.00	2024/2/2	2028/11/2	否
北京首开云锦璞琨商业管理有限公司	254,000,000.00	2024/6/28	2039/6/28	否
北京首开商业运营管理有限公司	505,000,000.00	2024/6/11	2039/6/11	否
北京首开亿信置业股份有限公司	94,274,315.52	2024/5/16	2027/3/26	否
北京首开亿信置业股份有限公司	71,991,295.49	2024/6/25	2027/3/26	否
福州中泰投资有限公司	100,000,000.00	2024/7/25	2026/7/25	否
苏州首开佳泰置业有限公司	400,000,000.00	2024/3/21	2028/3/20	否
北京金谷创信置业有限责任公司	100,815,000.00	2021/5/13	2026/5/9	否
北京金谷创信置业有限责任公司	100,815,000.00	2021/5/10	2026/5/9	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	997,500,000.00	2022/12/18	2055/9/15	否
常熟耀泰房地产有限公司	11,323,422.00	2020/12/23	2025/11/30	否
常熟耀泰房地产有限公司	11,838,453.00	2020/12/23	2025/11/30	否
厦门沧珩实业有限公司	235,200,000.00	2022/1/18	2027/6/13	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京宝辰饭店有限公司	536,000,000.00	2024/1/8	2042/1/7	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	217,799,873.57	2022/10/27	2030/10/26	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,190,000,000.00	2024/6/11	2042/6/10	否
北京首都开发控股(集团)有限公司	2,952,667,959.96	2023/9/27	2031/9/26	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

#### (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	
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	800,000,000.00
北京首都开发控股(集团)有限公司	1,500,000,000.00
苏州隆泰置业有限公司	12,681,200.00

北京诺德兴泰置业有限公司	495,000,000.00
开茂置业（杭州）有限公司	130,000,000.00
南京嘉泰筑茂置业有限公司	98,000,000.00
常州悦府房地产开发有限公司	98,000,000.00
北京和信仁泰置业有限公司	71,280,000.00
无锡润泰置业有限公司	49,500,000.00
北京骏泰置业有限公司	46,000,000.00
台州环茂置业有限公司	27,000,000.00
武汉明泰置业有限公司	20,000,000.00
北京万龙华开房地产开发有限公司	18,000,000.00
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	16,000,000.00
北京首开万科和泰置业有限公司	7,500,000.00
北京友泰房地产开发有限公司	4,800,000.00
北京金良兴业房地产开发有限公司	4,000,000.00
北京和信丰泰置业有限公司	639,818.78
常熟虞茂置业有限公司	288,000,000.00
重庆国奥实业发展有限公司	30,000,000.00

关联方	拆借金额
拆出	
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	818,502,222.23
北京首都开发控股(集团)有限公司	130,560,027.77
北京怡畅置业有限公司	65,800,000.00
常熟耀泰房地产有限公司	49,500,000.00
北京碧和信泰置业有限公司	41,250,000.00
苏州首龙置业有限公司	33,751,200.00
北京住总首开置业有限公司	30,000,000.00
北京兴和航泰置业有限公司	24,000,000.00
成都辰启置业有限公司	19,290,000.00
北京金谷创信置业有限责任公司	8,784,600.00
北京首开万科置业有限公司	4,800,000.00
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	1,923,622.40
北京尚泰信华房地产开发有限公司	1,500,000.00
苏州隆泰置业有限公司	735,000.00

## (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	538.90	449.90

较去年同期，本期关键管理人员数量有所增加。

## (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)
天津海景实业有限公司	25,880,486.11
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	11,753,450.31
北京房地钧洋房地产开发有限公司	8,455,700.96
北京首城置业有限公司	7,333,053.12
北京友泰房地产开发有限公司	6,967,373.79
北京骏泰置业有限公司	2,346,709.08
北京远和置业有限公司	5,361,433.68
北京怡畅置业有限公司	5,193,709.33
北京昌信硕泰置业有限公司	147,755.54
北京祥鼎置业有限公司	2,237,801.04
北京首开美驰房地产开发有限公司	3,190,389.07
台州兆裕房地产有限公司	3,528,921.20
北京首开寸草养老服务有限公司	129,482.79
北京诺德兴泰置业有限公司	888,075.00

关联方支付的利息情况

关联方	本期发生额(元)
北京首都开发控股(集团)有限公司	133,182,527.76
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	18,502,222.23
开茂置业(杭州)有限公司	6,356,472.23
北京金旭开泰房地产开发有限公司	1,994,695.22
杭州绿城浙兴置业有限公司	495,163.73

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	9,784,930.64	-	9,784,930.64	-
应收账款	成都旭泰置业有限公司	3,880,000.00	-	3,880,000.00	-
应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67	-	3,786,666.67	-
应收账款	北京毓锦置业有限公司	943,121.94	-	943,121.94	-
应收账款	福州中泰投资有限公司	-	-	278,824.18	-
应收股利	国奥投资发展有限公司	430,098,428.79	215,049,214.32	430,098,428.79	215,049,214.32
应收股利	首开文投(北京)文化科技有限公司	2,472,663.07	-	2,472,663.07	-

预付款项	北京首开鸿城实业有限公司	8,174,115.73	-	7,365,831.45	-
其他应收款	北京祐泰通达房地产开发有限公司	2,209,403,808.61	-	2,209,403,808.61	-
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	1,130,468,595.53	-	1,130,468,595.53	-
其他应收款	厦门煊泰置业有限公司	1,017,678,081.91	545,515,944.98	1,059,328,081.91	545,515,944.98
其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	1,038,783,297.32	-	997,533,297.32	-
其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,905,929.40	-	955,905,929.40	-
其他应收款	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	896,295,496.58	497,613,545.42	912,295,496.58	497,613,545.42
其他应收款	北京首开美驰房地产开发有限公司	898,320,860.63	-	898,320,860.63	-
其他应收款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	816,950,000.00	-	816,950,000.00	-
其他应收款	厦门沧珩实业有限公司	741,561,021.67	-	741,292,493.02	-
其他应收款	北京友泰房地产开发有限公司	731,785,824.45	-	729,618,450.66	-
其他应收款	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	656,569,297.83	-	644,815,847.52	-
其他应收款	北京首开万科和泰置业有限公司	627,877,746.48	-	635,377,746.48	-
其他应收款	北京城志置业有限公司	613,205,844.44	-	613,205,844.44	-
其他应收款	北京万龙华开房地产开发有限公司	537,138,769.60	-	555,138,769.60	-
其他应收款	天津海景实业有限公司	956,583,333.31	-	495,702,847.20	-
其他应收款	北京房地钧洋房地产开发有限公司	451,948,060.80	-	443,492,359.84	-
其他应收款	厦门莹泰置业有限公司	439,352,454.82	-	439,352,454.82	-
其他应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	430,770,092.97	-	430,770,092.97	-
其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	426,272,000.00	185,423,546.70	426,272,000.00	185,423,546.70
其他应收款	北京首城置业有限公司	416,641,474.12	-	409,308,421.00	-
其他应收款	北京骏泰置业有限公司	315,121,649.80	-	361,121,649.80	-
其他应收款	北京远和置业有限公司	329,875,996.14	-	324,514,562.46	-
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	242,811,176.96	106,610,635.02	262,738,611.11	106,610,635.02
其他应收款	北京腾泰亿远置业	225,500,000.00	-	225,500,000.00	-

	有限公司				
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	185,524,304.71	-	185,524,304.71	-
其他应收款	常熟耀泰房地产有限公司	147,087,168.42	-	97,587,168.42	-
其他应收款	无锡润泰置业有限公司	45,541,908.99	-	97,293,852.21	-
其他应收款	厦门跃泰置业有限公司	95,662,585.85	82,399,084.33	95,662,585.85	82,399,084.33
其他应收款	北京祥鼎置业有限公司	93,644,701.04	-	91,406,900.00	-
其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	96,866,355.30	-	88,081,755.30	-
其他应收款	北京辉广企业管理有限公司	61,236,000.00	-	61,236,000.00	-
其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	56,988,430.54	-	60,988,430.54	-
其他应收款	苏州首龙置业有限公司	72,974,332.19	-	39,130,383.24	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00	-	35,475,000.00	-
其他应收款	深圳市熙梁投资发展有限公司	33,128,112.30	27,627,179.40	33,128,112.30	27,627,179.40
其他应收款	北京怡畅置业有限公司	-	-	28,299,051.47	-
其他应收款	厦门璋泰置业有限公司	19,600,000.00	-	19,600,000.00	-
其他应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	15,047,563.12	-	14,674,807.58	-
其他应收款	北京首开万科置业有限公司	4,770,805.60	-	4,770,805.60	-
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	-	-	3,270,432.92	-
其他应收款	北京首开望京物业服务服务有限公司	1,919,925.47	-	3,123,952.74	-
其他应收款	武汉首茂城置业有限公司	1,120,299,000.00	-	3,000,000.00	-
其他应收款	北京知泰房地产开发有限责任公司	2,269,910.89	-	2,269,910.89	-
其他应收款	北京万城永辉置业有限公司	2,118,644.00	-	2,118,644.00	-
其他应收款	北京首开天鸿集团有限公司	1,392,153.00	-	1,275,048.00	-
其他应收款	苏州隆泰置业有限公司	1,143,029.98	-	1,143,029.98	-
其他应收款	北京首开方庄物业服务服务有限公司	608,052.00	-	601,259.00	-
其他应收款	北京京信大厦	474,864.00	-	316,455.00	-
其他应收款	南京嘉泰筑茂置业	8,192,904.00	-	33,816.00	-

	有限公司				
其他应收款	北京岳安实业股份有限公司	-	-	12,610.46	-
其他应收款	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	-	-	12,000.00	-
其他应收款	北京和信丰泰置业有限公司	-	-	3,394.17	-
其他应收款	北京诺德兴泰置业有限公司	18,863,937.50	-	-	-
长期应收款	武汉首茂城置业有限公司	-	-	1,120,299,000.00	-
长期应收款	天津海景实业有限公司	-	-	435,000,000.00	-
长期应收款	常州悦府房地产开发有限公司	189,873,775.41	-	287,873,775.41	-
长期应收款	北京怡畅置业有限公司	232,868,760.80	-	133,576,000.00	-
长期应收款	台州兆裕房地产有限公司	131,144,354.12	-	124,345,000.00	-
长期应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	97,977,600.06	-	97,977,600.06	-
长期应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	5,898,518.05	-	5,769,035.26	-
长期应收款	北京兴和航泰置业有限公司	24,330,666.67	-	-	-

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京首开方庄物业服务有限公司	5,393,511.23	5,393,511.23
应付账款	北京首开望京物业服务有限公司	8,209,229.70	2,815,718.47
应付账款	北京宝景物业管理有限公司	1,380,490.42	2,342,852.75
应付账款	北京首开亿方物业服务有限公司	2,331,083.22	2,331,083.22
应付账款	北京首开万科物业服务有限公司	1,802,930.62	1,801,153.44
应付账款	北京房地集团有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
应付账款	北京宏基建筑装饰工程有限公司	192,707.00	192,707.00
应付账款	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	-	173,681.00
应付账款	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	124,618.50	124,618.50
预收款项	北京怡畅置业有限公司	-	171,518.04
预收款项	北京首开亿方物业服务有限公司	76,894.31	230,682.87
合同负债	北京天岳恒房屋经营管理有限公司	6,240,239.75	6,240,239.75
合同负债	北京怡畅置业有限公司	-	51,336.48
其他应付款	苏州隆泰置业有限公司	997,087,402.30	985,141,202.30
其他应付款	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	976,289,264.83	976,289,264.83
其他应付款	北京怡和置业有限公司	884,928,000.00	884,928,000.00
其他应付款	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	-	800,000,000.00
其他应付款	福州中泰投资有限公司	798,000,000.00	798,000,000.00
其他应付款	北京朗泰房地产开发有限公司	757,500,000.00	757,500,000.00

其他应付款	北京怡城置业有限公司	750,000,000.00	750,000,000.00
其他应付款	常熟虞茂置业有限公司	963,027,480.44	675,027,480.44
其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	7,289,436.59	567,289,461.59
其他应付款	北京和信丰泰置业有限公司	561,000,000.00	560,360,181.22
其他应付款	北京住总首开置业有限公司	500,728,513.94	530,728,513.94
其他应付款	北京中海盈璟房地产开发有限公司	509,744,678.20	509,744,678.20
其他应付款	杭州绿城浙兴置业有限公司	392,311,969.24	391,816,805.51
其他应付款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	159,710,688.73	363,715,993.51
其他应付款	北京首开万科置业有限公司	305,574,254.45	310,567,678.67
其他应付款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	-	280,849,978.39
其他应付款	广州市君庭房地产有限公司	277,225,600.00	277,225,600.00
其他应付款	台州环茂置业有限公司	274,500,000.00	247,500,000.00
其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	217,267,733.45	217,267,733.45
其他应付款	福建省大广汽车城发展有限公司	213,070,000.00	213,070,000.00
其他应付款	成都辰启置业有限公司	152,844,837.90	172,134,837.90
其他应付款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	157,643,874.27	157,643,874.27
其他应付款	北京和信仁泰置业有限公司	222,122,650.39	150,842,650.39
其他应付款	北京万城永辉置业有限公司	121,874,461.11	121,874,461.11
其他应付款	北京祥晟辉年置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	北京祥之源置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	102,567,613.35	102,567,613.35
其他应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	100,676,693.49	100,676,693.49
其他应付款	厦门兆淳置业有限公司	94,775,000.00	94,775,000.00
其他应付款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	108,930,000.00	92,500,000.00
其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	71,940,000.00	71,940,000.00
其他应付款	重庆国奥实业发展有限公司	100,000,000.00	70,000,000.00
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	65,051,456.97	65,051,456.97
其他应付款	北京龙万华开房地产开发有限公司	54,600,000.00	54,600,000.00
其他应付款	厦门璋泰置业有限公司	53,170,583.47	53,170,583.47
其他应付款	北京厚泰房地产开发有限公司	48,154,546.00	48,154,546.00
其他应付款	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	38,437,855.36	40,361,477.76
其他应付款	北京城安辉泰置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	成都龙湖锦祥置业有限公司	31,407,888.32	31,407,888.32
其他应付款	北京毓锦置业有限公司	20,120,000.00	20,120,000.00
其他应付款	北京世安住房股份有限公司	12,552,703.39	12,552,703.39
其他应付款	芜湖首开高和投资管理有限公司	4,091,500.00	4,091,500.00
其他应付款	成都辰华置业有限公司	1,235,255.07	1,235,255.07
其他应付款	北京房地置业发展有限公司	513,254.53	513,254.53
其他应付款	北京首开万科和泰置业有限公司	485,199.97	485,199.97
其他应付款	北京怡畅置业有限公司	454,101.27	454,101.27
其他应付款	厦门跃泰置业有限公司	179,425.51	179,425.51
其他应付款	无锡润泰置业有限公司	17,427.75	17,427.75
其他应付款	台州兆汇房地产有限公司	103,440,000.00	-
其他应付款	北京骏泰置业有限公司	-	160.00
一年内到期的非流动负债	北京首都开发控股(集团)有限公司	5,304,055,833.33	1,859,112,826.77
一年内到期的非流动负债	开茂置业(杭州)有限公司	-	540,592,078.70
一年内到期的非	台州兆汇房地产有限公司	-	103,440,000.00

流动负债			
长期应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	1,700,000,000.00	2,900,000,000.00
长期应付款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	378,849,978.39	-
长期应付款	开茂置业(杭州)有限公司	676,948,550.93	-

**(3). 其他项目**

适用 不适用

**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十五、股份支付****1、各项权益工具****(1). 明细情况**

适用 不适用

**(2). 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

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十四、5 说明。

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在其他应披露的重大或有事项。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 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

## (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年以内分项	25,256,455.26	21,449,788.60
1年以内（含1年）	25,256,455.26	21,449,788.60
1至2年	2,098,104.50	2,121,082.50
2至3年	-	-
3年以上	4,799,386.17	4,799,386.17
减：坏账准备	-718,468.00	-718,468.00
合计	31,435,477.93	27,651,789.27

## (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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按组合计提坏账准备	32,153,945.93	100	718,468.00	2.23	31,435,477.93	28,370,257.27	100	718,468.00	2.53	27,651,789.27
其中:										
账龄组合	3,110,824.00	9.67	718,468.00	23.10	2,392,356.00	3,133,802.00	11.05	718,468.00	22.93	2,415,334.00
关联方组合	29,043,121.93	90.33	-	-	29,043,121.93	25,236,455.27	88.95	-	-	25,236,455.27
合计	32,153,945.93	/	718,468.00	/	31,435,477.93	28,370,257.27	/	718,468.00	/	27,651,789.27

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2年(含2年)	2,098,104.50	212,108.25	10
3年以上	1,012,719.50	506,359.75	50
合计	3,110,824.00	718,468.00	22.93

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	718,468.00	-	-	-	-	718,468.00
合计	718,468.00	-	-	-	-	718,468.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京开新生活商业管理有限公司	24,313,333.32	-	24,313,333.32	75.62	-
北京昌信硕泰置业有限公司	3,786,666.67	-	3,786,666.67	11.78	-
北京保障房中心有限公司	1,077,128.50	-	1,077,128.50	3.35	107,712.85
北京毓锦置业有限公司	943,121.94	-	943,121.94	2.93	-
合计	30,120,250.43	-	30,120,250.43	93.68	107,712.85

其他说明：

适用 不适用

除上述大额单位外，其他金额不重大。

**2、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07
其他应收款	66,132,012,783.51	64,226,408,073.04
合计	66,134,485,446.58	64,228,880,736.11

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

(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年以内分项	52,533,222,894.42	50,903,964,141.78
1年以内(含1年)	52,533,222,894.42	50,903,964,141.78
1至2年	1,033,785,360.83	1,080,225,011.13
2至3年	2,376,064,828.74	2,458,823,323.03
3年以上	10,869,321,417.05	10,463,537,062.88
减: 坏账准备	-680,381,717.53	-680,141,465.78
合计	66,132,012,783.51	64,226,408,073.04

**(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	66,566,396,648.18	64,146,260,333.41
代收代付款	37,951,272.14	7,829,038.20
押金、保证金、备用金	197,731,144.02	736,984,730.51
应收业务款	10,314,440.54	9,849,592.33
其他	996.16	5,625,844.37
减：坏账准备	-680,381,717.53	-680,141,465.78
合计	66,132,012,783.51	64,226,408,073.04

**(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)	
2025年1月1日余额	33,141,299.39	-	647,000,166.39	680,141,465.78
2025年1月1日余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	240,251.75	-	-	240,251.75
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年6月30日余额	33,381,551.14	-	647,000,166.39	680,381,717.53

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
贵阳首开龙泰房地产开发有 限公司	6,984,459,647.23	10.45	往来款	1年以内	-
贵阳首开龙泰房地产开发有 限公司	3,316,244,083.67	4.96	往来款	1年以内	-
大连中美居置 业有限公司	3,124,186,534.15	4.68	往来款	1年以内	-
福州首开瑞泰 房地产开发有 限公司	3,016,574,877.41	4.51	往来款	1年以内	-
北京首开仁信 置业有限公司	2,906,107,556.71	4.35	往来款	1年以内	-
合计	19,347,572,699.17	28.96	/	/	-

## (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	49,330,885,056.89	-	49,330,885,056.89	50,974,921,056.89	-	50,974,921,056.89
对联营、合营企业投资	22,575,396,558.41	-	22,575,396,558.41	22,993,285,951.97	-	22,993,285,951.97
合计	71,906,281,615.30	-	71,906,281,615.30	73,968,207,008.86	-	73,968,207,008.86

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京首开中晟置业有限责任公司	5,132,897,971.91	-	-	-	-	-	5,132,897,971.91	-
北京城市开发集团有限责任公司	4,674,525,289.44	-	-	-	-	-	4,674,525,289.44	-
苏州茂泰置业有限公司	1,965,611,465.96	-	-	-	-	-	1,965,611,465.96	-
北京跃泰置业有限公司	1,914,750,000.00	-	-	-	-	-	1,914,750,000.00	-
苏州首开佳泰置业有限公司	1,350,000,000.00	-	-	-	-	-	1,350,000,000.00	-
北京怡同置业有限公司	1,304,376,000.00	-	-	760,886,000.00	-	-	543,490,000.00	-
北京昭泰房地产开发有限公司	1,250,000,000.00	-	-	-	-	-	1,250,000,000.00	-
北京首开卓越盈泰置业有限公司	1,240,000,000.00	-	-	-	-	-	1,240,000,000.00	-
苏州平泰置业有限公司	1,193,428,373.00	-	-	-	-	-	1,193,428,373.00	-
北京顺恒远泰置业有限公司	1,163,837,251.92	-	-	-	-	-	1,163,837,251.92	-

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

海南民生长流 油气储运有限 公司	718,000,000.00	-	-	-	-	-	718,000,000.00	-
北京毓秀置业 有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
北京昌信同泰 置业有限公司	700,000,000.00	-	-	-	-	-	700,000,000.00	-
北京金开辉泰 房地产开发有 限公司	693,600,000.00	-	-	-	-	-	693,600,000.00	-
葫芦岛首开宏 泰房地产开发 有限公司	645,329,400.00	-	-	-	-	-	645,329,400.00	-
贵阳首开龙泰 房地产开发有 限公司	622,500,000.00	-	-	-	-	-	622,500,000.00	-
温州首开中庚 实业有限公司	612,000,000.00	-	-	-	-	-	612,000,000.00	-
北京首开盈信 投资管理有限 公司	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
北京致泰房地 产开发有限公 司	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
首开融信（天 津）管理咨询合 伙企业（有限合 伙）	600,000,000.00	-	-	-	-	-	600,000,000.00	-
北京金开祯泰 房地产开发有 限公司	550,000,000.00	-	-	544,500,000.00	-	-	5,500,000.00	-

北京博睿宏业 房地产开发有 限公司	510,000,000.00	-	-	-	-	-	510,000,000.00	-
廊坊市首开志 泰房地产开发 有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
厦门首泰股权 投资合伙企业 (有限合伙)	500,000,000.00	-	-	-	-	-	500,000,000.00	-
北京首开住总 房地产开发有 限公司	405,204,472.28	-	-	-	-	-	405,204,472.28	-
北京首开德远 置业有限公司	402,400,690.00	-	-	-	-	-	402,400,690.00	-
大连中美居置 业有限公司	389,559,200.00	-	-	-	-	-	389,559,200.00	-
南京首开隆泰 置业有限公司	370,000,000.00	-	-	-	-	-	370,000,000.00	-
太原首润房地 产开发有限公 司	350,000,000.00	-	-	-	-	-	350,000,000.00	-
北京创世瑞新 房地产开发有 限公司	340,000,000.00	-	-	-	-	-	340,000,000.00	-
北京金开旭泰 房地产开发有 限公司	340,000,000.00	-	-	339,750,000.00	-	-	250,000.00	-
保定首开润怡 房地产开发有 限公司	335,000,000.00	-	-	-	-	-	335,000,000.00	-
沈阳首开盛泰	301,200,000.00	-	-	-	-	-	301,200,000.00	-

置业有限责任公司									
苏州首开永泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-
厦门首开翔泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-
沈阳首开京泰置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-
成都首开宜泰置业有限公司	289,214,960.00	-	-	-	-	-	289,214,960.00	-	-
北京首开住总安泰置业有限公司	288,773,439.36	-	-	-	-	-	288,773,439.36	-	-
南通首开泓泰置业有限公司	270,000,000.00	-	-	-	-	-	270,000,000.00	-	-
太原首开龙泰置业有限责任公司	255,000,000.00	-	-	-	-	-	255,000,000.00	-	-
福州首融泮泽置业有限公司	249,840,000.00	-	-	-	-	-	249,840,000.00	-	-
北京融泰房地产开发有限公司	230,000,000.00	-	-	-	-	-	230,000,000.00	-	-
福州绿榕投资发展有限公司	224,000,000.00	-	-	-	-	-	224,000,000.00	-	-
大连中嘉房地产开发有限公司	210,657,100.00	-	-	-	-	-	210,657,100.00	-	-
北京首开荣泰置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
绵阳首开兴泰	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-

置业有限公司									
南京达泰筑茂置业有限公司	160,000,000.00	-	-	-	-	-	-	160,000,000.00	-
北京维泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海首开连泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	153,000,000.00	-	-	-	-	-	-	153,000,000.00	-
北京燕华置业有限公司	116,627,270.86	-	-	-	-	-	-	116,627,270.86	-
北京首开立信置业股份有限公司	108,290,105.64	-	-	-	-	-	-	108,290,105.64	-
广州市湖品房地产有限公司	107,470,443.74	-	-	-	-	-	-	107,470,443.74	-
浙江美都置业有限公司	102,052,951.65	-	-	-	-	-	-	102,052,951.65	-
福州融城房地产开发有限公司	102,000,000.00	-	-	-	-	-	-	102,000,000.00	-
广州市君梁房地产有限公司	88,481,895.70	-	-	-	-	-	-	88,481,895.70	-
苏州首开润泰置业有限公司	75,000,000.00	-	-	-	-	-	-	75,000,000.00	-
北京万信房地产开发有限公司	68,000,000.00	-	-	-	-	-	-	68,000,000.00	-
北京首开天成房地产开发有	60,000,000.00	-	-	-	-	-	-	60,000,000.00	-

限公司									
北京首开万科 房地产开发有 限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
首开和信国际 有限公司	48,940,752.00	-	-	-	-	-	-	48,940,752.00	-
北京锦泰房地 产开发有限公 司	45,000,000.00	-	-	-	-	-	-	45,000,000.00	-
北京屹泰住房 租赁有限公司	43,175,016.65	-	-	-	-	-	-	43,175,016.65	-
福州中鼎投资 有限公司	36,096,622.97	-	-	-	-	-	-	36,096,622.97	-
杭州首开网谷 商业管理有限 公司	32,500,000.00	-	-	-	-	-	-	32,500,000.00	-
北京首开瑞泰 商业管理有限 公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
北京首开新奥 置业有限公司	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-	25,000,000.00	-
南京荣泰置业 有限公司	22,950,000.00	-	-	-	-	-	-	22,950,000.00	-
三亚天鸿度假 村有限公司	19,494,508.93	-	-	-	-	-	-	19,494,508.93	-
首开隆泰（固 安）美丽乡村建 设有限公司	18,000,000.00	-	-	-	-	-	-	18,000,000.00	-
北京惠信端泰 商业管理有限 公司	12,762,403.00	-	-	-	-	-	-	12,762,403.00	-

成都首开恒泰置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
广州首开至泰置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
东莞市煜泰房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首开云锦璞堤商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京璟泰商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
北京首信林语商业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
宁德融熙置业有限公司	6,700,000.00	-	-	-	-	-	6,700,000.00	-
北京宝辰饭店有限公司	5,812,677.64	-	-	-	-	-	5,812,677.64	-
北京开新生活商业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
南京锦泰房地产开发有限公司	3,301,004.80	-	-	-	-	-	3,301,004.80	-
北京首开商业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京一二三空间商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
北京惠信云锦	-	-	-	-	-	-	-	-

商业管理有限公司									
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京俊泰商业管理有限公司	-	-	1,100,000.00	-	-	-	1,100,000.00	-	-
北京峻泰商业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	50,974,921,056.89	-	1,100,000.00	1,645,136,000.00	-	-	49,330,885,056.89	-	-

注：北京维泰置业有限公司、上海首开连泰置业有限公司、北京首开商业运营管理有限公司、北京一二三空间商业管理有限公司、北京惠信云锦商业管理有限公司、北京宋家庄福茂商业管理有限公司、绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）截至 2025 年 6 月 30 日尚未实际出资

## (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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或	计提减值准备	其他		

						调整		利润				
一、合营企业												
北京润和信通房地产开发有限公	567,935,073.09	-	-	-	-7,565,785.17	-	-	-	-	-	560,369,287.92	-
北京住总首开置业有限公	677,785,830.13	-	-	-	-147,041.14	-	-	-	-	-	677,638,788.99	-
北京首开野村不动产管	40,739,916.71	-	-	-	6,417,262.70	-	-	-	-	-	47,157,179.41	-
小计	1,286,460,819.93	-	-	-	-1,295,563.61	-	-	-	-	-	1,285,165,256.32	-
二、联营企业												
北京和信兴泰房地产开发有	1,947,613,687.60	-	-	-	-21,766,475.59	-	-	-	-	-	1,925,847,212.01	-
苏州隆泰置业有限公司	1,020,562,081.99	-	-	-	-161,313.16	-	-	-	-	-	1,020,400,768.83	-
开茂置业(杭州)有限公司	1,025,977,552.09	-	-	-	3,170,793.51	-	-	-	-	-	1,029,148,345.60	-
北京知泰房地产开发有	1,004,846,736.54	-	-	-	-811,623.03	-	-	-	-	-	1,004,035,113.51	-
福州中泰投资有限公司	999,029,279.84	-	-	-	1,662,205.52	-	-	-	-	-	1,000,691,485.36	-
北京首开龙湖盈泰置	959,767,811.07	-	-	-	8,405,956.31	-	-	-	-	-	968,173,767.38	-
北京首开旭泰房地产开发有	925,916,111.00	-	-	-	-4,628,701.91	-	-	-	-	-	921,287,409.09	-

公司												
北京怡和置业有限公司	876,899,912.01	-	-	-	506,779.90	-	-	-	-	-	877,406,691.91	-
北京怡城置业有限公司	859,880,750.96	-	-	-	381,356.06	-	-	-	-	-	860,262,107.02	-
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)	815,594,536.30	-	-	-	-1,663,965.87	-	-	-	-	-	813,930,570.43	-
北京朗泰房地产开发有限公司	746,779,588.24	-	-	-	-702.04	-	-	-	-	-	746,778,886.20	-
北京金开连泰房地产开发有限公司	630,387,426.33	-	-	560,000,025.00	-2,060,598.41	-	-	-	-	-	68,326,802.92	-
北京碧和信泰置业有限公司	613,273,428.30	-	-	-	-148,632.60	-	-	-	-	-	613,124,795.70	-
厦门沧珩实业有限公司	565,324,876.23	-	-	-	-473,656.49	-	-	-	-	-	564,851,219.74	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	559,082,682.81	-	-	-	-15,178,086.40	-	-	-	-	-	543,904,596.41	-
北京和信丰泰置业有限公司	546,567,527.15	-	-	-	-351,453.17	-	-	-	-	-	546,216,073.98	-
杭州浙行企业管理有限公司	507,120,180.98	-	-	-	1,880,713.44	-	-	-	-	-	509,000,894.42	-

北京中海盈璟房地产开发有限公司	488,622,057.49	-	-	-	13,860,421.74	-	-	-	-	-	502,482,479.23	-
北京卓华房地产开发有限公司	484,611,562.74	-	-	-	-26,119,024.25	-	-	-	-	-	458,492,538.49	-
北京金旭开泰房地产开发有限公司	474,325,491.13	-	-	206,000,000.00	507,597.47	-	-	-	-	-	268,833,088.60	-
广州市君庭房地产有限公司	437,279,045.59	-	-	-	-12,239,875.03	-	-	-	-	-	425,039,170.56	-
苏州首龙置业有限公司	449,606,942.35	-	-	-	-13,226,330.75	-	-	-	-	-	436,380,611.60	-
北京城志置业有限公司	390,125,631.58	-	-	-	1,015,008.19	-	-	-	-	-	391,140,639.77	-
台州环茂置业有限公司	370,202,786.74	-	-	-	-11,825,943.80	-	-	-	-	-	358,376,842.94	-
北京怡畅置业有限公司	355,125,724.19	-	-	-	3,434,369.76	-	-	-	-	-	358,560,093.95	-
北京首开万科置业有限公司	264,025,159.42	-	-	-	-2,219,194.26	-	-	-	-	-	261,805,965.16	-
北京兴和航泰置业有限公司	285,985,715.66	-	-	-	-3,604,715.02	-	-	-	-	-	282,381,000.64	-
北京和信仁泰置业有限公司	284,563,668.72	-	-	-	174,332.64	-	-	-	-	-	284,738,001.36	-
南京嘉泰筑茂置业有限	252,695,946.82	-	-	-	-5,578,195.45	-	-	-	-	-	247,117,751.37	-

公司												
苏州安茂置业有限公司	235,612,338.83	-	-	-	1,093,224.46	-	-	-	-	-	236,705,563.29	-
常熟耀泰房地产有限公司	180,046,137.88	-	-	-	6,232,429.13	-	-	-	-	-	186,278,567.01	-
北京腾泰亿远置业有限公司	195,523,269.94	-	-	-	-1,113,343.45	-	-	-	-	-	194,409,926.49	-
北京祥晟辉年置业有限公司	151,782,994.84	-	-	-	-840,878.83	-	-	-	-	-	150,942,116.01	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	144,801,759.48	-	-	-	6,734.20	-	-	-	-	-	144,808,493.68	-
北京祥之源置业有限公司	118,050,628.31	-	-	-	14,830,724.99	-	-	-	-	-	132,881,353.30	-
北京祥鼎置业有限公司	118,099,456.94	-	-	-	-3,479,595.70	-	-	-	-	-	114,619,861.24	-
台州兆汇禾企业管理有限公司	115,993,202.03	-	-	-	1,019,036.51	-	-	-	-	-	117,012,238.54	-
北京厚泰房地产开发有限公司	118,166,297.15	-	-	-	-23,526.91	-	-	-	-	-	118,142,770.24	-
厦门兆淳置业有限公司	110,099,161.10	-	-	-	4,332,030.37	-	-	-	-	-	114,431,191.47	-
北京首开万科和泰置业有限公司	134,358,998.71	-	-	-	4,331,086.13	-	-	-	-	-	138,690,084.84	-

苏州侨仁置业有限公司	94,966,459.85	-	-	-	-6,035,594.48	-	-	-	-	-	88,930,865.37	-
北京尚泰信华房地产开发有限公司	91,314,086.70	-	-	-	-56,406.39	-	-	-	-	-	91,257,680.31	-
成都辰启置业有限公司	84,224,872.59	-	-	-	-373,316.83	-	-	-	-	-	83,851,555.76	-
北京城安辉泰置业有限公司	61,444,825.99	-	-	-	-1,528,138.64	-	-	-	-	-	59,916,687.35	-
北京国家速滑馆经营有限责任公司	77,820,948.31	-	-	-	-5,115,839.84	-	-	-	-	-	72,705,108.47	-
北京祐泰通达房地产开发有限公司	57,395,219.19	-	-	-	-22,620,792.62	-	-	-	-	-	34,774,426.57	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,050,135.71	-	-	-	13,729.61	-	-	-	-	-	65,063,865.32	-
天津海景实业有限公司	81,700,484.78	-	-	-	-20,806,604.04	-	-	-	-	-	60,893,880.74	-
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	48,770,314.26	-	-	-	1,368,283.05	-	-	-	-	-	50,138,597.31	-
北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,583,076.02	-	-	-	2,189,072.69	-	-	-	-	-	38,772,148.71	-
北京金谷创信置业有限责任公司	41,353,732.37	-	-	-	-93,129.67	-	-	-	-	-	41,260,602.70	-
成都辰华置	30,621,880.84	-	-	-	-880,996.53	-	-	-	-	-	29,740,884.31	-

业有限公司												
北京毓锦置业有限公司	29,546,491.28	-	-	-	378,493.28	-	-	-	-	-	29,924,984.56	-
北京龙万华开房地产开发有限公司	26,784,820.92	-	-	-	19,809.50	-	-	-	-	-	26,804,630.42	-
成都龙湖锦祥置业有限公司	26,720,684.63	-	-	-	194.89	-	-	-	-	-	26,720,879.52	-
南京筑浦振业房地产开发有限公司	23,432,217.71	-	-	-	-10,168.97	-	-	-	-	-	23,422,048.74	-
首开文投(北京)文化科技有限公司	12,014,902.71	-	-	-	-517,989.79	-	-	-	-	-	11,496,912.92	-
首开文投新华(北京)文化发展有限公司	4,639,366.94	-	-	-	-1,573,740.43	-	-	-	-	-	3,065,626.51	-
北京友泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖首开高和投资管理有限公司	5,013,867.61	-	-	-	79.55	-	-	-	-	-	5,013,947.16	-
北京首开万科物业服务服务有限公司	2,786,544.52	-	-	-	-2,786,544.52	-	-	-	-	-	-	-
北京远和置业有限公司	3,729,906.29	-	-	-	-3,729,906.29	-	-	-	-	-	-	-
北京昌信硕	36,145,181.18	-	-	-	-2,420,483.42	-	-	-	-	-	33,724,697.76	-

泰置业有限公司												
北京首开丝路企业管理中心(有限合伙)	436,964.56	-	-	-	-2,962.98	-	-	-	-	-	434,001.58	-
常州悦府房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京万龙华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京永安广盈置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京首开新禾运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京开创金润置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京房地钧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

洋房地产开发有限公司												
北京骏泰置业有限公司	-	-	46,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-46,000,000.00	-	-
北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市熙梁投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京诺德兴泰置业有限公司	-	-	475,094,650.00	-	-434,470.29	-	-	-	-	-	474,660,179.71	-
小计	21,706,825,132.04	-	521,094,650.00	766,000,025.00	-125,688,454.95	-	-	-	-	-46,000,000.00	21,290,231,302.09	-
合计	22,993,285,951.97	-	521,094,650.00	766,000,025.00	-126,984,018.56	-	-	-	-	-46,000,000.00	22,575,396,558.41	-

## (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	101,135,274.44	119,373,616.92	79,925,678.22	68,076,512.23
其他业务	2,296,074.39	8,388.56	5,777,919.62	16,777.12
合计	103,431,348.83	119,382,005.48	85,703,597.84	68,093,289.35

##### (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

主营业务收入、主营业务成本按产品类型划分

单位：元 币种：人民币

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	66,563,797.29	63,103,965.35	16,006,737.31	11,841,012.16
酒店物业经营等	34,571,477.15	56,269,651.57	63,918,940.91	56,235,500.07
小计	101,135,274.44	119,373,616.92	79,925,678.22	68,076,512.23

主营业务收入、主营业务成本按地区划分

单位：元 币种：人民币

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	103,431,348.83	119,382,005.48	85,703,597.84	68,093,289.35
小计	103,431,348.83	119,382,005.48	85,703,597.84	68,093,289.35

##### (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	282,107,586.71	103,494,856.39
权益法核算的长期股权投资收益	-126,984,018.56	562,088,563.20
处置长期股权投资产生的投资收益	-	217,229,639.48
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益	-72,711,079.12	-
合计	82,412,489.03	882,813,059.07

## 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	7,536,479.67	-
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	528,753.38	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	35,595,077.75	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
债务重组损益	-	-
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	-	-
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	-	-
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	-	-
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,258,888.08	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
减：所得税影响额	5,481,851.67	-

少数股东权益影响额（税后）	22,446,284.52	-
合计	36,991,062.69	-

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 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	-11.32%	-0.7549	-0.7549
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.54%	-0.7692	-0.7692

## 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：2025年8月25日

## 修订信息

适用 不适用