

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
2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务。本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。
- 4 公司全体董事出席董事会会议。
- 5 致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 6 **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**

为保持公司稳健发展及资金流动性的需求，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟定的2023年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司2023年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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

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

2 报告期公司主要业务简介

房地产政策主线聚焦“增信心、防风险、促转型”。产业端，完善相关基础性制度，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，促进市场要素资源的科学有效配置。需求端，将继续落实因城施策、精准施策。供给端，中央提出加快推广绿色、低碳、智慧、安全住房，下力气在住房领域创造新赛道。特别是，中央明确，加快推动城中村改造、保障性住房、平急两用基础设施等“三大工程”建设，全国住房城乡建设工作会议要求落实好净地和专项债、专项借款、商业配套贷款，抓好项目储备，坚持“以需定建”，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。这给公司发挥国企优势、获取融资支持、拓展发展空间带来了难得的机遇。

从房地产市场看，新一轮行业分化式复苏将带来更多结构性发展机会。一是区域发展机遇。随着区域重大战略的深入实施，人口流入型优势地区的发展更加全面，都市圈城市群的住房需求将对市场形成有效支撑，高能级区域将占据更多市场份额。二是业务转型机遇。随着城镇化速度放缓、人口拐点来临，房地产市场增长引擎将聚焦于“存量挖掘、提质改造和增量结构调整”。城市更新、资管运营将与三大工程建设协同联动、深度融合，释放更多开发空间。三是需求变化机遇。一方面“夹心层”和新市民、青年人住房困难问题突出，另一方面中高收入群体的房屋需求从“有没有”向“好不好”转变，改善性产品需求的迭代升级将成为房企产品溢价的必然选择。

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、房地产金融等。具体可以分解为以下几个业务板块：

1、房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的利润来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）166个，总建筑面积超4600万平方米，其中当期在建约1500万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目84个，总规模近2000万平方米；南方片区目前已经初步形成以广州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目74个，总建筑面积超2100万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入466.87亿元、结算成本414.51亿元。

2、物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是利润来源的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平快速提升，租金收益得以实现增长。

公司结合近年来内外部新变化，不断优化落位，调整项目业态比例，增加消费目的性强、经营稳定的家庭型消费业态，以确保项目的长期稳定经营；同时密切关注市场，掌握商业趋势的变化，针对新商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略，争取尽快突破市场瓶颈期，等待市场回暖，确保公司租金水平及出租率跑赢市场。各项目持续加大推广力度，充分利用北交所平台、自媒体公众号等平台、主题活动，加强属地政府沟通及中介有效合作，多渠道进行推广。不断深入挖掘客户，加大招商力度，争取实现出租率提升。

2023年公司继续规范各项目出租经营，落实持有运营目标书签订、签署自营酒店考核责任书，

福州首开君澜温泉酒店全面开业；苏州胥江天街开业以来取得客流量、销售额双重佳绩；首开万科中心新增签约 1.7 万平米；北京丽亭华苑酒店成为获得“全国工人先锋号”的唯一酒店企业；北京宝辰饭店获“2023 年度最佳国际商务酒店白金奖”、“年度商旅酒店”等奖项；西客站项目、京宝大厦、宋家庄福茂出租率均达 100%。

报告期末，公司实现物业租赁面积 151.6 万平方米，商业物业管理面积 13.5 万平方米，酒店客房销售数量 29.2 万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入 8.02 亿元、结算成本 6.91 亿元。

3、城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

从房地产行业看，行业环境、市场竞争加剧等多重因素影响下，加快转型发展是大势所趋。各项城市更新业务已经成为发展风向标，对房企转变发展思路、创新经营模式、强化资源整合、培育新动能等方面提出更高要求。

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

报告期内，首开 Long 街积极探索存量楼宇利用新路径，入选中国城市更新论坛“优秀案例”，获第二届“北京城市更新最佳实践”，承办“首届北京城市更新周”闭幕式，为回天地区发展注入新活力，实现“更新一个项目”、“激活一片地区”。首开乐尚系列长租公寓初具规模，已开业 9 家，入市房源超 6000 套，出租率 89%，持续深化与多家机构的对接合作。保利首开乐尚 N+ 公寓获“中国住房租赁领航奖”。随着管庄项目的开业，首开寸草已投入运营养老院 9 家，床位 700 余张，在院老人超 500 人。

4、承接重点工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服务于首都城市发展战略。报告期内，市级重点项目投资建设如期落地：通州西集、通州新城、房山熙悦丽博等市级重点工程提前实现“双落地”。通州小堡村项目取得施工许可证。通州首开万象汇项目地下及商业实现竣工。重点代建项目提前完成年度工程进度目标。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年	本年比上年 增减 (%)	2021年	
				调整后	调整前
总资产	253,227,100,103.44	278,295,598,180.99	-9.01	313,858,761,686.64	314,317,983,358.99
归属于上市公司 股东的净资 产	21,726,956,187.33	27,813,942,400.05	-21.88	30,625,016,991.50	31,084,238,663.85
营业收入	47,762,930,434.22	47,920,858,544.20	-0.33	67,802,259,765.09	67,802,259,765.09
扣除与主 营业务无	47,761,751,188.94	47,919,679,298.92	-0.33	67,801,080,519.81	67,801,080,519.81

关的业务 收入和不 具备商业 实质的收 入后的营 业收入					
归属于上 市公司股 东的净利 润	-6,338,523,623.31	-460,946,491.82	不适用	263,691,330.14	692,305,112.91
归属于上 市公司股 东的扣除 非经常性 损益的净 利润	-6,761,096,356.68	-2,269,067,156.75	不适用	165,544,992.07	594,158,774.84
经营活 动产生 的现金 流量净 额	5,667,322,492.02	4,418,636,789.65	28.26	7,403,408,176.48	7,403,408,176.48
加权平 均净资 产收益 率(%)	-30.46	-2.66	不适用	0.21	1.83
基本每 股收益 (元/ 股)	-2.5191	-0.2586	不适用	0.0209	0.187
稀释每 股收益 (元/ 股)	-2.5191	-0.2586	不适用	0.0209	0.187

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,635,164,488.61	15,766,242,160.81	13,236,674,115.45	15,124,849,669.35
归属于上市公司股东的净利润	-944,701,212.22	-961,465,398.91	-1,159,301,368.72	-3,273,055,643.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-952,835,205.47	-966,164,041.85	-1,166,500,397.08	-3,675,596,712.28
经营活动产生的现金流量净额	1,456,902,669.16	2,033,397,959.87	2,653,603,385.41	-476,581,522.42

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

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

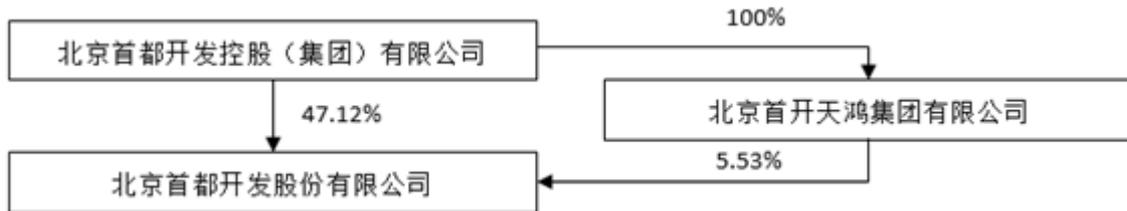
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					38,693		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,524		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	0	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	0	62,660,150	2.43	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	0	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	0	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品	0	37,569,763	1.46	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	8,426,685	34,631,096	1.34	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东中，首开集团持有天鸿集团 100% 股权；君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司—自有资金，是一致行动人；百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品、百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品，是一致行动人。除此以外，本公司未知上述股东是否存						

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

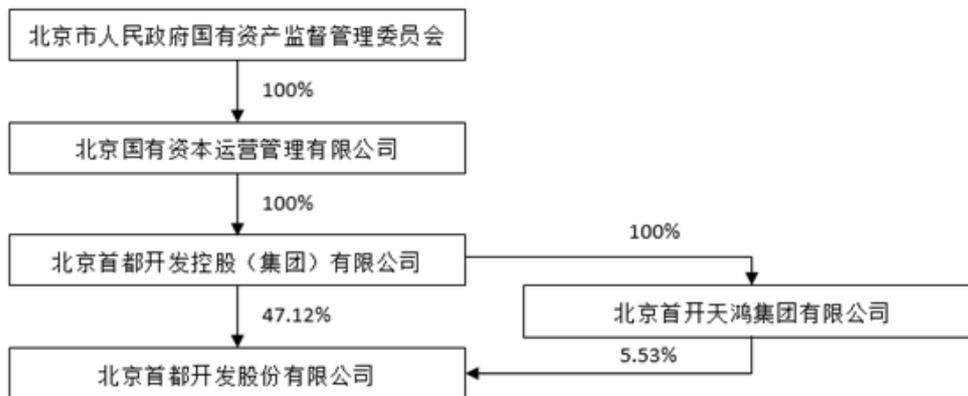
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
北京首都开发股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第三期)	20 首股 03	167845.SH	2025-09-29	19.05	4.20
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公	21 首股 01	188587.SH	2026-08-18	34.2	3.45

开发行2021年公司债券 (第一期)					
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22首股01	185704.SH	2027-04-21	23.2	3.59
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	22首股02	185769.SH	2027-05-13	20	3.46
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期)	22首股03	185910.SH	2027-06-15	16.8	3.40
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司债券 (第四期)	22首股04	137728.SH	2027-09-05	22	3.70
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第五期)	22首股05	137873.SH	2027-11-02	8	3.90
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)(品种一)	23首股01	138929.SH	2028-02-21	25	5.00
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)(品种二)	23首股02	138930.SH	2026-02-21	14	3.80
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)(品种一)	23首股03	115062.SH	2028-03-15	11	4.10
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	2029-04-17	10	3.47
北京首都开发股份有限公司2024年度第三期中期票据	24首开 MTN003	102481149.IB	2029-03-25	26	3.50
北京首都开发股份有限公司2024年度第二期中期票据	24首开 MTN002	102480314.IB	2029-01-26	20	3.35
北京首都开发股份有限	24首开	102480110.IB	2029-01-12	20	3.57

公司2024年度第一期中期票据	MTN001				
北京首都开发股份有限公司2023年度第八期中期票据	23首开MTN008	102383354. IB	2028-12-15	15	3.90
北京首都开发股份有限公司2023年度第七期中期票据	23首开MTN007	102382665. IB	2026-10-11	12	3.80
北京首都开发股份有限公司2023年度第六期中期票据	23首开MTN006	102381290. IB	2028-06-02	14	3.59
北京首都开发股份有限公司2023年度第五期中期票据	23首开MTN005	102381025. IB	2028-04-24	12	3.60
北京首都开发股份有限公司2023年度第四期中期票据	23首开MTN004	102380833. IB	2028-04-12	15	3.74
北京首都开发股份有限公司2023年度第三期中期票据	23首开MTN003	102380729. IB	2028-03-29	15	3.93
北京首都开发股份有限公司2023年度第二期中期票据	23首开MTN002	102380461. IB	2026-03-10	20	4.40
北京首都开发股份有限公司2023年度第一期中期票据	23首开MTN001	102380141. IB	2026-01-31	21	5.40
北京首都开发股份有限公司2022年度第七期中期票据	22首开MTN007	102282721. IB	2025-12-16	10	5.00
北京首都开发股份有限公司2022年度第六期中期票据	22首开MTN006	102282343. IB	2025-10-24	20.93	3.88
北京首都开发股份有限公司2022年度第五期中期票据	22首开MTN005	102282128. IB	2027-09-22	12.8	3.76
北京首都开发股份有限公司2022年度第二期定向债务融资工具	22首开PPN002	032280616. IB	2027-07-07	10	3.63
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22首开PPN001	032280522. IB	2027-06-08	7.5	3.68
北京首都开发股份有限公司2022年度第四期中	22首开MTN004	102280612. IB	2027-03-25	17.2	3.85

期票据					
北京首都开发股份有限公司2022年度第三期中期票据	22 首开 MTN003	102280524. IB	2027-03-16	15	3.78
北京首都开发股份有限公司2022年度第二期中期票据	22 首开 MTN002	102280423. IB	2027-03-04	25.5	3.56
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期中期票据	22 首开 MTN001	102280266. IB	2027-02-16	10	3.39
北京首都开发股份有限公司2021年度第五期中期票据	21 首开 MTN005	102103087. IB	2026-11-25	27	3.65
北京首都开发股份有限公司2021年度第四期中期票据	21 首开 MTN004	102101963. IB	2026-09-27	11.5	3.64
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期中期票据	21 首开 MTN003	102101496. IB	2026-08-11	16.8	3.44
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	21 首开 PPN003	032100658. IB	2026-06-18	32	4.15
北京首都开发股份有限公司2021年度第二期中期票据	21 首开 MTN002	102100804. IB	2026-04-26	5.4	3.78
北京首都开发股份有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	21 首开 PPN002	032100423. IB	2026-04-09	0.3	1
北京首都开发股份有限公司2021年度第一期中期票据	21 首开 MTN001	102100432. IB	2026-03-15	0	
北京首都开发股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21 首开 PPN001	032100158. IB	2026-01-28	0	
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期资产支持票据优先级	22 首开 ABN001 优先	082280712. IB	2040-06-26	24.65	3.47

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
20 首股 01	2023 年 2 月 27 日，公司按时足额付息兑付
20 首股 02	2023 年 3 月 6 日，公司按时足额付息兑付
20 首股 03	2023 年 10 月 9 日，公司按时足额付息，回售部分足额兑付

21 首股 01	2023 年 8 月 18 日，公司按时足额付息
22 首股 01	2023 年 4 月 21 日，公司按时足额付息
22 首股 02	2023 年 5 月 15 日，公司按时足额付息
22 首股 03	2023 年 6 月 15 日，公司按时足额付息
22 首股 04	2023 年 9 月 5 日，公司按时足额付息
22 首股 05	2023 年 11 月 2 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN007	2023 年 12 月 16 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN006	2023 年 10 月 24 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN005	2023 年 9 月 22 日，公司按时足额付息
22 首开 ABN001 优先	2023 年 6 月 26 日、12 月 26 日，公司按时足额付息兑付
22 首开 PPN002	2023 年 7 月 7 日，公司按时足额付息
22 首开 PPN001	2023 年 6 月 8 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN004	2023 年 3 月 25 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN003	2023 年 3 月 16 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN002	2023 年 3 月 4 日，公司按时足额付息
22 首开 MTN001	2023 年 2 月 16 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN005	2023 年 11 月 25 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN004	2023 年 9 月 27 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN003	2023 年 8 月 11 日，公司按时足额付息
21 首开 PPN003	2023 年 6 月 18 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN002	2023 年 4 月 26 日，公司按时足额付息
21 首开 PPN002	2023 年 4 月 9 日，公司按时足额付息
21 首开 MTN001	2023 年 3 月 15 日，公司按时足额付息
21 首开 PPN001	2023 年 1 月 28 日，公司按时足额付息
20 首开 PPN003	2023 年 9 月 11 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 PPN002	2023 年 5 月 21 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 MTN002	2023 年 4 月 27 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 PPN001	2023 年 4 月 16 日，公司按时足额付息，回售部分足额兑付；2023 年 12 月 11 日，剩余部分提前兑付
20 首开 MTN001	2023 年 2 月 28 日，公司按时足额付息兑付
18 首开 MTN001	2023 年 3 月 22 日，公司按时足额付息兑付

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期 增减 (%)
资产负债率 (%)	76.36	75.91	0.59
扣除非经常性损益后净利润	-6,761,096,356.68	-2,269,067,156.75	不适用

EBITDA 全部债务比	-0.01	0.05	-120.00
利息保障倍数	-0.24	0.83	-128.92

第三节 重要事项

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

2023 年是房地产市场供求关系发生重大变化、房地产行业深度调整之年，是房地产企业提质变革、化险图存的分化加剧之年，是公司上下克难奋进、承压前行的空前考验之年。一年来，在上级单位的坚强领导下，公司领导班子团结带领全体员工，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，将主题教育与生产经营融合推进，着力统筹发展和安全，踔厉奋发应变局、守正创新强内功，牢牢守住了不发生系统性风险的底线，各项工作取得积极进展。

在去年一年的工作中，公司扛住方方面面的压力、守住了现金流安全，一方面适时适度调整项目营销策略，力争提升去化速度。在新增投资方面，将新增价值创造与改善利润放在更重要的位置，密切跟踪重点城市土地市场信息，提前研判，合理铺排，积极参与土地竞拍，在确保量的合理增长与质的有效提升前提下，争取一定规模的新增土地储备。面对流动性风险，公司统筹提升周转与效益，创新融资方式、提高资金利用效率、增强资金成本意识，确保公司现金流安全。针对少数合作项目出现的经营隐患，公司做好行业调整期的风险防控，加大了对合作项目的管控力度，对存在潜在风险的合作项目主动进行管理架构、运营思路和融资结构的调整，及时发现风险，化解风险。同时，在资产处置、管控优化、转型探索以及众多标杆项目运作等方面都取得了成效。

——销售排名稳居 30 强。公司全年完成销售面积 269.85 万平米，签约金额 615.33 亿元，销售回款 637 亿元。公司签约额位列中指研究院“2023 年全国房地产企业销售排行榜”全口径第 23 位，权益口径第 26 位；北京区域销售面积位列北京市场第 1 名。

——融资渠道多元化拓展。在市场逆境下发行各类债券产品 174 亿（含中期票据 124 亿、公司债 50 亿）；完成 19.05 亿公司债回售转售；完成上交所、保交所供应链保理 3.26 亿发行；北京、成都、佛山等多个存量项目融资成本大幅下调；实现京内外 5 个项目合计 36.7 亿经营性物业贷款；实现保债和信托计划 84 亿放款。

——开发项目优选拓展。在公开市场以合理价格新增北京、厦门、南京等项目 5 宗，地上建筑规模 40.79 万平方米。详见下表：

序号	项目位置	土地面积 (平方米)	规划计容建 筑面积(平 方米)	报告期末 状态
1	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	49,176.79	108,188.94	已开工
2	北京市顺义区顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块 R2 二类居住用地、01-01-04 地块 A334 托幼用地	63,203.19	107,665.74	已开工
3	厦门市 2023P07-湖里区 06-11 五通高林片区金宝路与马莲路交叉口东南侧国有建设用地	8,913.05	28,000.00	已开工
4	北京市昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、	61,471.54	127,341.90	已开工

	0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地			
5	南京市鼓楼区热河南路街道热河南路以东、察哈尔路以南 NO.2023G89 地块	16,695.37	36,729.81	未开工

——成本费用有效压减。47 个项目完成 120 项控本增效，节资 6.02 亿元。

——竣工面积同比增长。开复工面积 1525.34 万平方米、新开工面积 88.61 万平方米、竣工面积 566.63 万平方米。完成 34 个项目首次交付。实际入住交用 397 万平方米。

——物业经营稳健发展。实现物业租赁面积 154 万平方米，同比增长 41%。商业物业管理面积 13.5 万平方米。酒店客房销售数量 28.6 万间·天，完成计划 151%。物业经营管理收入（包括租赁+酒店+物业管理+养老）21.4 亿元，同比增长 54%。

——品牌信誉继续增强。公司荣获 2023 年沪深上市房地产公司“综合实力 TOP10”、“投资价值 TOP10”，中国房地产“上市公司治理 TOP10”、2023 年房地产“卓越企业表现奖”。

——报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率为 72.84%，净负债率为 169.62%，现金短债比为 1.46 倍。（根据监管要求，在计算现金短债比时，包含了持有待售资产科目中的持有待售的货币资金 0.16 亿元，扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共 39.02 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 112.87 亿元，以及股东借款 18 亿元；在计算净负债率时，增加了长期应付款中股东借款 23 亿元；在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额。）

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

适用 不适用