证券代码:600376 证券简称:首开股份

北京首都开发股份有限公司

2023 第一季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	3,635,164,488.61	54.91%
归属于上市公司股东的净利润	-944,701,212.22	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-952,835,205.47	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,456,902,669.16	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.3786	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.3786	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-4.03	不适用

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	283,411,439,316.20	278,295,598,180.99	1.84%
归属于上市公司股东的所有者权益	25,091,773,131.88	27,813,942,400.05	-9.79%

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	101,793.90	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	--	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,279,487.61	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,950,386.11	
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	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
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	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
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	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
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	5,276,040.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
减:所得税影响额	689,070.59	
少数股东权益影响额(税后)	5,784,644.14	
合计	8,133,993.25	

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项目的情况说明

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入	54.91%	公司本期结利项目较去年同期有所增加。
归属于上市公司股东的净利润	不适用	本期结算项目毛利降低、公司联合营企业亏损,导致总体利润水平降低。
经营活动产生的现金流量净额	不适用	相对去年同期,本期支付的土地价款、工程款、土地增值税和所得税等均有所降低,同时对联合营企业财务资助和支付少数股东往来款也有一定程度降低。
其他非流动资产	204.71%	主要因本期增加了对北京祐泰通达委托贷款。
永续债	-55.33%	本期偿还了永续债。
营业成本	90.22%	公司本期结利项目较去年同期有所增加。去年同期受外部因素影响,结利项目较少。
利息收入	-53.50%	根据项目情况,对部分联合企业利息收取情况进行了调整。
对联营企业和合营企业的投资收益	-163.82%	本期联合营企业未发生集中结利项目,形成亏损。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	36,549	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)				
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态	数量
北京首都开发控股(集团)有限公司	国有法人	1,215,584,048	47.12	0	无	0
北京首开天鸿集团有限公司	国有法人	142,714,290	5.53	0	无	0
君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品	其他	84,697,445	3.28	0	无	0
苏州信托有限公司-苏信财富·富诚K1602单一资金信托	其他	67,508,253	2.62	0	无	0
百年人寿保险股份有限公司-分红保险产品	其他	62,660,150	2.43	0	无	0
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	其他	61,233,681	2.37	0	无	0
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	39,976,089	1.55	0	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	38,410,600	1.49	0	无	0
君康人寿保险股份有限公司-自有资金	其他	38,310,642	1.49	0	无	0
百年人寿保险股份有限公司-传统保险产品	其他	37,569,763	1.46	0	无	0

前10名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量 股份种类	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
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	39,976,089	人民币普通股	39,976,089
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
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。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	-		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

报告期内主要房地产开发投资情况

单位:万平方米

项目	实际投资额	在建建筑面积	新开工面积	竣工面积
京内项目合计	49.47	591.88	9.12	20.41
京外项目合计	60.01	854.35	0.00	33.22
总计	109.49	1,446.23	9.12	53.63

注:1、实际投资额、在建建筑面积、新开工面积、竣工面积,均为报告期内数值。

2、在建建筑面积-新开工面积=当期复工面积。

报告期内房地产销售情况表

单位:万平方米

项目	当期已售(预售)面积
京内项目合计	26.74
京外项目合计	47.46
总计	74.19

注:

1、已售(含已预售)面积为报告期当期销售面积。

2、2022年1-3月份,公司共实现签约面积74.19万平方米,同比增长16.54%;签约金额177.47亿元,同比降低12.01%。

报告期内房产销售结利情况表

单位:万平方米

项目	本期结利面积
京内合计	5.15
京外合计	11.95
总 计	17.09

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2023年3月31日

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年3月31日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	24,662,506,612.84	20,534,717,249.87
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	763,575,412.21	767,832,574.60
应收款项融资	--	--
预付款项	449,853,761.65	387,329,561.25
应收保费	--	--
应收分保账款	--	--
应收分保合同准备金	--	--
其他应收款	52,489,749,153.92	52,936,396,499.18
其中:应收利息	--	--
应收股利	448,276,724.90	448,276,724.90
买入返售金融资产	--	--
存货	150,441,725,266.57	149,788,039,761.39
合同资产	32,789,708.25	56,041,313.00
持有待售资产	--	--
一年内到期的非流动资产	-	--
其他流动资产	5,838,553,751.00	5,291,977,321.92
流动资产合计	234,678,753,666.44	229,762,334,281.21
非流动资产:		
发放贷款和垫款	--	--
债权投资	--	--
其他债权投资	--	--
长期应收款	177,976,000.00	177,976,000.00
长期股权投资	30,557,456,132.79	30,728,491,984.08
其他权益工具投资	--	--
其他非流动金融资产	3,438,228,508.79	3,576,956,109.13
投资性房地产	8,387,898,485.31	8,244,938,263.81
固定资产	1,613,735,213.38	1,634,439,973.72
在建工程	43,688,231.02	40,597,968.54
生产性生物资产	--	-
油气资产	--	-
使用权资产	582,706,669.87	604,535,481.12
无形资产	16,193,578.72	16,808,656.87
开发支出	--	-
商誉	18,620,669.81	18,620,669.81
长期待摊费用	338,619,964.13	350,475,551.00
递延所得税资产	3,036,756,556.27	2,968,505,050.44
其他非流动资产	520,805,639.67	170,918,191.26
非流动资产合计	48,732,685,649.76	48,533,263,899.78
资产总计	283,411,439,316.20	278,295,598,180.99
流动负债:		
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
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	50,800,097.34	52,641,664.07
应付账款	9,223,927,357.43	11,628,056,252.74
预收款项	55,998,798.91	63,892,432.80
合同负债	51,338,496,174.80	47,279,297,255.83
卖出回购金融资产款	--	--
吸收存款及同业存放	--	--
代理买卖证券款	--	--
代理承销证券款	--	--
应付职工薪酬	30,939,272.21	37,012,677.72
应交税费	1,341,542,636.84	1,547,395,560.80
其他应付款	19,463,596,760.12	18,456,096,015.88
其中:应付利息	--	--
应付股利	167,024,937.29	167,024,937.29
应付手续费及佣金	--	--
应付分保账款	--	--
持有待售负债	--	--
一年内到期的非流动负债	13,910,924,877.04	17,861,071,478.83
其他流动负债	9,302,403,562.66	8,889,440,914.89
流动负债合计	104,738,629,537.35	105,834,904,253.56
非流动负债:		
保险合同准备金	--	--
长期借款	48,664,251,239.20	49,151,704,026.57
应付债券	62,131,264,071.97	51,536,996,302.21
其中:优先股	--	--
永续债	--	--
租赁负债	517,594,918.79	513,487,858.33
长期应付款	3,642,009,617.37	3,687,426,661.91
长期应付职工薪酬	75,870.39	75,870.39
预计负债	--	-
递延收益	69,417,773.76	69,530,448.75
递延所得税负债	447,371,871.86	469,621,871.86
其他非流动负债	--	--
非流动负债合计	115,471,985,363.34	105,428,843,040.02
负债合计	220,210,614,900.69	211,263,747,293.58
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其他权益工具	1,340,000,000.00	3,000,000,000.00
其中:优先股	--	--
永续债	1,340,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积	7,645,920,122.02	7,645,920,122.02
减:库存股	--	--
其他综合收益	185,541.71	1,253,597.66
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	11,591,356,179.73	12,652,457,391.95
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	25,091,773,131.88	27,813,942,400.05
少数股东权益	38,109,051,283.63	39,217,908,487.36
所有者权益(或股东权益)合计	63,200,824,415.51	67,031,850,887.41
负债和所有者权益(或股东权益)总计	283,411,439,316.20	278,295,598,180.99

公司负责人:李岩主管会计工作负责人:容宇会计机构负责人:王奥

合并利润表

2023年1—3月

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年第一季度	2022年第一季度
一、营业总收入	3,635,164,488.61	2,346,561,136.20
其中:营业收入	3,635,164,488.61	2,346,561,136.20
利息收入	--	--
已赚保费	--	--
手续费及佣金收入	--	--
二、营业总成本	4,353,107,789.19	2,926,842,461.79
其中:营业成本	3,122,500,927.21	1,641,522,857.67
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	111,146,559.42	205,964,731.47
销售费用	169,632,434.76	167,529,421.25
管理费用	232,487,917.85	235,984,437.69
研发费用	1,595,024.71	-
财务费用	715,744,925.24	675,841,013.71
其中:利息费用	820,097,333.89	956,390,260.69
利息收入	136,598,633.74	293,738,325.81
加:其他收益	1,279,487.61	2,601,712.35
投资收益(损失以"-"号填列)	-172,445,718.07	270,185,424.40
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-172,445,718.07	270,185,424.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	--	--
汇兑收益(损失以"-"号填列)	--	--
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)	--	--
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-89,000,000.00	--
信用减值损失(损失以"-"号填列)	16,129,246.20	4,081,479.90
资产减值损失(损失以"-"号填列)	--	--
资产处置收益(损失以"-"号填列)	101,793.90	2,081.39
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-961,878,490.94	-303,410,627.55
加:营业外收入	6,347,388.55	5,609,422.75
减:营业外支出	1,071,348.19	2,851,543.17
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-956,602,450.58	-300,652,747.97
减:所得税费用	2,339,965.37	34,205,351.89
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-958,942,415.95	-334,858,099.86
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-958,942,415.95	-334,858,099.86
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)	-944,701,212.22	-384,016,894.63
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-14,241,203.73	49,158,794.77
六、其他综合收益的税后净额	-1,068,055.95	-393,559.76
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,068,055.95	-393,559.76
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	-1,068,055.95	-393,559.76
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	--	--
(2)其他债权投资公允价值变动	--	--
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	--	--
(4)其他债权投资信用减值准备	--	--
(5)现金流量套期储备	--	--
(6)外币财务报表折算差额	-1,068,055.95	-393,559.76
(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	-960,010,471.90	-335,251,659.62
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-945,769,268.17	-384,410,454.39
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-14,241,203.73	49,158,794.77
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-0.3786	-0.1692
(二)稀释每股收益(元/股)	-0.3786	-0.1692

公司负责人:李岩主管会计工作负责人:容宇会计机构负责人:王奥

合并现金流量表

2023年1—3月

编制单位:北京首都开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年第一季度	2022年第一季度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,914,960,389.96	8,748,594,880.97
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	1,117,353.94	137,016,816.92
收到其他与经营活动有关的现金	3,729,806,679.22	8,363,360,203.90
经营活动现金流入小计	12,645,884,423.12	17,248,971,901.79
购买商品、接受劳务支付的现金	5,416,316,527.04	7,668,001,311.31
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	235,122,810.00	251,323,475.80
支付的各项税费	942,941,414.36	3,736,993,573.36
支付其他与经营活动有关的现金	4,594,601,002.56	8,949,252,006.67
经营活动现金流出小计	11,188,981,753.96	20,605,570,367.14
经营活动产生的现金流量净额	1,456,902,669.16	-3,356,598,465.35
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	49,727,600.34	133,400,000.00
取得投资收益收到的现金	--	7,227,187.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	111,679.00	428,230.84
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	49,839,279.34	141,055,418.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,304,180.26	31,736,820.70
投资支付的现金	351,000,000.00	550,300,000.00
质押贷款净增加额	--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	--
支付其他与投资活动有关的现金	--	--
投资活动现金流出小计	393,304,180.26	582,036,820.70
投资活动产生的现金流量净额	-343,464,900.92	-440,981,402.36
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,340,000,000.00	--
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	--
取得借款收到的现金	14,384,897,212.63	15,067,065,777.44
收到其他与筹资活动有关的现金	--	30,995,000.00
筹资活动现金流入小计	15,724,897,212.63	15,098,060,777.44
偿还债务支付的现金	8,192,930,029.00	9,768,515,033.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,439,072,523.91	1,657,936,765.15
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	--	378,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,064,103,014.09	28,168,747.50
筹资活动现金流出小计	12,696,105,567.00	11,454,620,545.68
筹资活动产生的现金流量净额	3,028,791,645.63	3,643,440,231.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,093,454.96	-411,417.31
五、现金及现金等价物净增加额	4,141,135,958.91	-154,551,053.26
加:期初现金及现金等价物余额	20,187,420,078.35	30,569,926,949.14
六、期末现金及现金等价物余额	24,328,556,037.26	30,415,375,895.88

公司负责人:李岩主管会计工作负责人:容宇会计机构负责人:王奥

(一)2023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

特此公告

北京首都开发股份有限公司

董事会

2023年4月27日

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

2022 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 公司全体董事出席董事会会议。

4 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。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2022年12月31日的总股本2,579,565,242股为基数,每10股派发现金红利1元(含税),预计支付现金红利257,956,524.20元。

该预案将在股东大会审议通过后实施。

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	王怡	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	010-66428156	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

当前"品质"房企不惧严寒,优势尽显,以稳健的业绩成为行业"压舱石"。具有韧性的示范企业也更受信贷、债券、股权"三支箭"的青睐。房企"优胜劣汰"节奏明显加速。同时,不同区域市场差异进一步扩大。不论投资端还是销售端,核心一二线城市的高能级优质区域和项目都是房企最关键的业绩贡献来源。未来区域结构会更加分化,高能级优质区域将占据更高市场份额。具备优秀信用、稳健财务、充裕土储、优质产品和服务等多维度优势的"品质"房企,必将率先进入"扩规模"和"增效益"的良性循环,"强者恒强"竞争格局将更加凸显。

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、旧城区更新改造业务、房地产金融业务等。具体可以分解为以下几个业务板块:

1、房地产开发业务

本公司主业,也是最主要的利润来源。至报告期末,公司拟售、在售主要项目(含自持)近170个,总建筑面积超4600万平方米,其中当期在建近2000万平方米,期末未售面积超1550万平方米。

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82个,总规模近1900万平方米;南方片区目前已经初步形成以苏州、杭州、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77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467.79亿元,结算成本392.79亿元。

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。

2022年,公司酒店企业在充满变动的市场中寻找机遇以求生存,在加强各项安全管理、落实主体责任的同时,创新思路、不断调整客源结构。通过服务冬奥会、主动寻找长包房住客、签约长租单位来增加收入。通过引进新的流媒体,持续在市场上保持热度;努力发现热点,以各酒店现有的优势条件,打造网红打卡点,不断寻求产品组合上的创新。

报告期末,公司实现物业租赁面积109万平方米,商业物业管理面积15.3万平方米,酒店客房销售数量17.4万间·天。报告期内,公司酒店物业经营等结算收入6.36亿元、结算成本4.89亿元。

3、老旧小区更新改造业务

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。老旧小区改造等城市更新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,积极推进老旧小区改造和历史文化街区更新,相继启动实施多个项目。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。

报告期内,数个城市更新项目取得阶段性进展;长租公寓推广落地"首开乐尚"品牌,京内外各项目不断入市运营,其中大兴、门头沟、杭州项目接近满租;养老项目再开新店;文投文创项目运营稳定。

4、房地产金融业务

公司在2015年提出"做城市复兴官"的发展思路,开启"城市更新"业务的探索。在此期间,公司成立首开盈信公司,并以其为平台,定位于协同房地产主业,推进房地产金融业务发展。

首开盈信自2015年成立以来,聚焦一线城市的城市商业及写字楼更新改造项目,秉承多方合作、谨慎投资的原则,联合行业内顶尖合作伙伴,谋求更多资本运作的机会。综合采用价值增值型及机会型策略,选取具有改造及增值潜力的物业,通过买入-修复-运营-退出的业务模式,创造良好价值回报。目前在北京、上海等城市先后实践十余个项目的投资。

自首开盈信成立以来,累计投资三十余亿元,经过几年来的发展,公司城市更新改造业务已全面铺开,在项目获取、人员储备、项目运作能力等各个方面,都有了良好的经验和积累,也基本形成了比较稳定的业务模式。

报告期内,公司根据市场情况,审慎投资;强调风险管控、完善流程建设、加大人才储备、加强投后管理,调动自身资源,在自身熟悉的领域协助各项目提升、退出。报告期内实现回收现金超过4亿元。

5、服务副中心和冬奥等重点工程

主动践行首都国企责任担当,责无旁贷地服从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:通州新城项目具备初步验收条件,积极推进房源对接;通州路城商业项目进入地上主体钢结构施工,实现投资额与形象进度"双落地"。宋庄小堡村基本完成土护降施工。落实"回天计划"部署,完成回龙观学校医院等配套用地移交,回龙观G区(LONG街)商业项目完成规划验收,并开展品牌发布推广。

冬奥服务保障高规格完成,速滑馆冰丝带项目荣获"北京冬奥会、冬残奥会突出贡献集体"称号;北京丽亭华苑酒店成为冬奥签约酒店,荣获2022年北京市"工人先锋号"称号。

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

单位:元 币种:人民币

	2022年	2021年 调整后	2021年 调整前	本年比上年增减(%)	2020年 调整后	2020年 调整前
总资产	278,295,598,180.99	313,858,761,686.64	314,317,983,358.99	-11.33	327,812,308,505.15	327,842,916,394.73
归属于上市公司股东的净资产	27,813,942,400.05	30,625,016,991.50	30,625,016,991.50	-9.18	31,563,320,405.41	31,593,928,294.99
营业收入	47,920,858,544.20	67,802,259,765.09	67,802,259,765.09	-29.32	44,226,427,381.80	44,226,427,381.80
归属于上市公司股东的净利润	-460,946,491.82	263,691,330.14	692,305,112.91	-274.81	3,108,995,259.81	3,139,603,149.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,269,067,156.75	165,544,992.07	594,158,774.84	-1,470.66	2,287,000,241.92	2,317,608,131.50
经营活动产生的现金流量净额	4,418,636,789.65	7,403,408,176.48	7,403,408,176.48	-40.32	5,589,654,392.03	5,589,654,392.03
加权平均净资产收益率(%)	-2.66	0.21	1.83	减少2.87个百分点	11.31	11.42
基本每股收益(元/股)	-0.2586	0.0209	0.187	-1,337.32	1.1193	1.1311
稀释每股收益(元/股)	-0.2586	0.0209	0.187	-1,337.32	1.1193	1.1311

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	2,346,561,136.20	4,756,994,040.15	12,281,534,776.15	28,535,768,591.70
归属于上市公司股东的净利润	-384,016,894.63	-1,040,348,300.87	854,686,502.45	108,732,201.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-387,336,571.16	-1,068,739,550.23	705,089,401.84	-1,518,080,437.20
经营活动产生的现金流量净额	-3,356,598,465.35	5,845,703,052.26	1,754,232,141.50	175,300,061.24

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

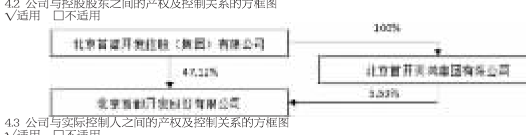
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位: 股

截至报告期末普通股股东总数(户)							34,395
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							36,549
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 股份状态	数量	股东性质
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
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	-31,881,864	41,828,504	1.62	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
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	-						

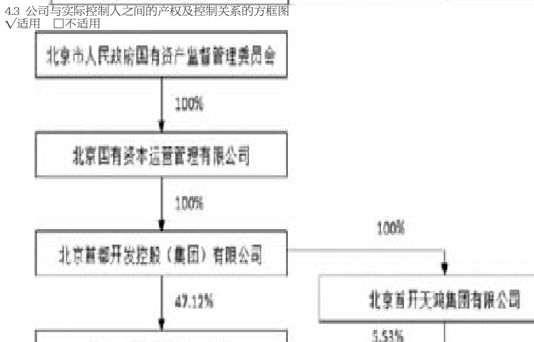
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	4.27
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	2026-08-18	34.2	3.45
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公司债券(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	4.00
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年度第四期中期票据	22首开MTN004	102280612.IB	2027-03-25	17.2	3.85
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	10	3.98
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	22.6	3.98
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	13	4.18
北京首都开发股份有限公司2020年度第三期定向债务融资工具	20首开PPN003	032000797.IB	2025-09-11	10	4.15
北京首都开发股份有限公司2020年度第二期定向债务融资工具	20首开PPN002	032000478.IB	2025-05-21	10	3.50
北京首都开发股份有限公司2020年度第一期定向债务融资工具	20首开PPN001	032000206.IB	2025-04-16	1.1	3.50
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年度第一期资产支持票据优先级	22首开ABN001优先	082280712.IB	2040-06-26	24.92	3.47

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
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	2022年5月23日,公司按时足额付息兑付
北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	2022年8月29日,公司按时足额付息兑付
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期)	2022年2月28日,公司按时足额付息
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第二期)	2022年3月7日,公司按时足额付息
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)	2022年9月29日,公司按时足额付息
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)	2022年8月18日,公司按时足额付息
21首开MTN005	2022年11月25日,公司按时足额付息
21首开MTN004	2022年9月27日,公司按时足额付息
21首开MTN003	2022年8月11日,公司按时足额付息
21首开PPN003	2022年6月20日,公司按时足额付息
21首开MTN002	2022年4月26日,公司按时足额付息
21首开PPN002	2022年4月10日,公司按时足额付息
21首开MTN001	2022年3月15日,公司按时足额付息
21首开PPN001	2022年1月28日,公司按时足额付息
20首开PPN003	2022年9月13日,公司按时足额付息
20首开PPN002	2022年5月23日,公司按时足额付息
20首开MTN002	2022年4月27日,公司按时足额付息
20首开PPN001	2022年4月17日,公司按时足额付息
20首开MTN001	2022年2月28日,公司按时足额付息
19首开MTN002	2022年12月19日,公司按时足额付息兑付
19首开PPN002	2022年10月17日,公司按时足额付息兑付
19首开MTN001	2022年4月6日,公司按时足额付息,回售部分足额兑付;2022年6月8日,剩余部分提前兑付
19首开PPN001	2022年3月8日,公司按时足额付息兑付
18首开MTN001	2022年3月22日,公司按时足额付息
22首开ABN001优先	2022年12月26日,公司按时足额付息兑付
20首开ABN001A	2022年7月21日,公司按时足额付息兑付
20首开ABN001B	2022年7月21日,公司按时足额付息兑付
20首开ABN001次	2022年7月21日,公司按时足额付息兑付

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

5.2 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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.91	78.79	-3.66
扣除非经常性损益后净利润	-2,269,067,156.75	165,544,992.07	-1,470.66
EBITDA全部债务比	0.05	0.06	-23.88
利息保障倍数	0.83	1.06	-21.55

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。

2022年是公司管理层团结带领全体员工,在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下,坚定信心、稳中求进、主动作为,聚焦"突破效率瓶颈,挖掘盈利空间"的中心目标,深入落实"管理创效"主题,守住了不发生系统性风险的安全底线,主要经济指标保持在合理区间,各项工作取得积极成效,为实现公司高质量发展夯实了韧性基础。

——销售排名逆境提升。按全口径统计公司全年完成销售面积318万平方米,签约金额870亿元,销售回款1047亿元。签约额在多家第三方销售排行榜上,名次实现较大提升。

——开发规模保持稳定。开复工面积1928万平方米,新开工面积368万平方米,竣工面积492万平方米。全年"保交楼"目标如期实现。

——物业经营稳步发展。实现物业租赁面积109万平方米,商业物业管理面积15.3万平方米,酒店客房销售数量17.4万间·天。

——后续项目审慎优选。通过竞拍或股权收购方式新增北京、福州后续项目4个,地上建筑面积37.6万平方米,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)	开工状态
1	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-319、320地块R2二类居住用地、A334托幼用地	44,618	93,514	已开工
2	北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目FT00-1516-6031、FT00-1514-6039地块R2二类居住用地	23,125	55,500	未开工
3	北京市顺义区顺义新城第19街区19-85地块二类居住用地、19-86地块托幼用地项目	157,752	187,262	已开工
4	福州2021-41号,晋安区福马路南侧,原汇侨实业有限公司地块	14,165	39,662	已开工

——有息负债规模稳步下降。全年累计新增债务融资约416.77亿元,其中开发贷123.77亿元,信托38亿元,保债计划7.6亿元,发行债券244亿元,并购贷3.4亿元;累计归还到期负债约515.37亿元,合并范围减少融资22.94亿元,公司带息负债规模较年初降低121.54亿元。

——报告期末,公司剔除预收账款后的资产负债率为70.50%,净负债率为147.28%,现金短债比为1.03倍。(根据监管要求,在计算现金短债比时,扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共49.69亿元,增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金138.67亿元;在计算净负债率时,增加了长期应付款中计息股东借款33亿元;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。)相关指标较去年末均有所改善。

——品牌信誉继续增强。公司年度信息披露工作连续三年获最高"A"级,荣获2022年沪深上市房地产公司"综合实力TOP10"暨"财富创造能力TOP10""投资价值TOP10""上市公司治理TOP10""ESG发展优秀企业""2022北京上市公司100强"等荣誉。

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

□适用 √不适用

股票代码:600376 股票简称:首开股份 编号:临2023-037

北京首都开发股份有限公司第九届董事会第一百一十次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

北京首都开发股份有限公司(以下简称"股份公司"、"本公司"或"公司")第九届董事会第一百一十次会议于2023年4月27日在公司十二层会议室召开。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》、公司《章程》及有关法律、法规的规定。

本次会议在会议召开十日前以书面通知的方式通知全体董事。本次会议由董事长李岩先生主持。会议应参会董事十名,实参会董事十名,李岩先生、阮庆革先生、赵龙节先生、孙茂竹先生、邱晓华先生、秦虹女士、李大进先生现场参会,潘文先生、蒋翔宇先生以视频方式参会,李灏先生以通讯方式参会。公司监事会成员及高级管理人员列席此次会议。

二、董事会会议审议情况

经过有效表决,会议一致通过如下议题:

(一)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年度财务决算报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2022年度财务决算报告》。

本次财务决算结果经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,以致同审字(2023)第110A016510号审计报告予以确认。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年年度报告及摘要》。

(二)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年度董事会工作报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2022年度董事会工作报告》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年年度报告及摘要》。

(三)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年年度报告及摘要》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2022年年度报告及摘要》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年年度报告及摘要》。

(四)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年度利润分配预案》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2022年度利润分配预案》。

公司拟定的2022年度利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2022年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数,每10股派发现金红利1元(含税),预计支付现金红利257,956,524.20元。本次分红预案实施后母公司未分配利润余额为5,211,189,523.38元,全部结转以后年度分配。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持分配总额不变,相应调整每股分配比例。

公司独立董事出具了独立意见,认为本次利润分配预案符合公司的规定及实际需要。该等安排是基于公司长远发展的需要及股东的投资收益考虑制定,不存在损害公司及全体股东利益特别是中小股东利益的情形。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年年度利润分配预案公告》(临2023-038号)。

(五)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年度内部控制评价报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2022年度内部控制评价报告》。

公司独立董事出具了独立意见,认为公司已经建立了较为完善的内部控制体系,各项内部控制制度符合法律法规以及监管部门有关上市公司治理的规范文件要求,《公司2022年度内部控制评价报告》能够客观反映公司内部控制体系的建设和执行情况,符合相关部门的要求,不存在重大缺陷。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年度内部控制评价报告》。

(六)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年度内部控制审计报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同审字(2023)第110A016511号《公司2022年度内部控制审计报告》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年度内部控制审计报告》。

(七)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2022年度社会责任报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2022年度社会责任报告》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2022年度社会责任报告》。

(八)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度审计机构的议案》

出席本次董事会的全体董事一致同意续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度审计机构,期限一年。年度审计费用为500万元人民币,其中年度财务审计费用430万元、年度内控审计费用70万元。

审计费用主要依据公司业务审计范围及会计师事务所预计工作量等因素确定,如遇审计工作量发生较大变化的情况,提请股东大会授权董事会,并由董事会授权公司经营层根据审计工作量的变化情况适当调整审计费用。

公司独立董事出具了独立意见,认为致同会计师事务所(特殊普通合伙)具备从事公司相关业务审计的执业资质和胜任能力,能够满足公司财务审计和内部控制审计工作的要求。为保证公司审计工作衔接的连续性、完整性,同意续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2023年度的财务审计机构及内部控制审计机构。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《关于续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度审计机构的公告》(临2023-039号)。

(九)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司2022年度计提资产减值准备的议案》

为客观公允地反映公司的财务状况和经营成果,按照《企业会计准则》及公司现行会计政策确定的资产减值准备确认标准和计提方法,本着谨慎性原则,公司2022年度计提资产减值准备人民币总计50,091,738.66元,其中需对房地产项目计提存货跌价准备人民币48,154,116.46元,合同资产减值损失1,937,622.20元;计提信用减值损失人民币488,841,662.94元。

公司独立董事出具了独立意见,认为本次计提减值准备基于谨慎性原则,符合中国企业会计准则和公司的相关规定,符合公司资产的实际情况;计提减值准备的审批程序合法合规;未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况,同意本次计提减值准备方案。

公司董事会审计委员会认为:本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则和公司会计政策、会计估计的相关规定,计提减值后公司2022年度财务报表能够公允地反映公司财务状况和经营成果,同意公司2022年度计提减值准备的方案,并将该事项提交董事会审议。

详见《公司关于2022年度计提资产减值准备的公告》(临2023-040号)。

(十)以6票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司2023年拟向北京首都开发控股(集团)有限公司支付担保费的议案》

本议案属关联交易,出席此次董事会的关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、赵龙节先生回避表决,出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此项议案。

2022年,经公司第九届董事会第七十九次会议及2021年度股东大会批准,2022年公司拟向控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称"首开集团")支付的担保费用总额为不超过1,250万元。2022年度,因融资政策调整,公司多笔融资未申请集团担保,公司实际支付的担保费总额为256.64万元,未超过董事会及股东大会批准的额度。

为支持公司经营需要,保证公司顺利取得贷款,预计2023年公司支付给首开集团的担保费为不超过7,390万元。

预计2023年需首开集团提供担保及收取担保费的情况如下:

(1)按已签订担保合同中0.5%的费率向首开集团支付的担保费预计为390万元。

(2)2023年预计新增需由首开集团担保的贷款额度不超过100亿元,年担保费率不超过0.7%,预计需支付担保费不超过7,000万元。

上述两项合计,预计2023年度公司支付给首开集团的担保费为不超过7,390万元。

公司独立董事出具了独立意见,认为公司向首开集团支付的年担保费率不超过0.7%,费率在市场化原则的基础上有一定的下浮,体现了控股股东对上市公司的支持,符合公司和全体股东的利益。本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定,关联董事进行了回避,此项交易的表决程序符合有关规定,定价符合公平原则,符合公司和全体股东利益,对关联方以外的其他股东无不利影响。

公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司关于2023年拟向北京首都开发控股(集团)有限公司支付担保费的公告》(临2023-041号)。

(十一)以6票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于预计公司2023年度日常关联交易的议案》

本议案属关联交易,出席此次董事会的关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、赵龙节先生回避表决,出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此项议案。

2022年,经公司第九届董事会第七十九次会议及2021年度股东大会批准,2022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,2022年实际发生额为14,992.11万元。未超过董事会及股东大会批准的额度。

根据公司2023年生产经营的实际需要,参照近三年来公司与首开集团及其关联方在日常经营中发生的关联交易情况,预计2023年日常性的关联交易金额不超过16,000万元人民币。双方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易,在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。

公司独立董事出具了独立意见,认为公司2023年度的日常关联交易仍将延续2022年度的定价政策和定价依据,该等交易亦不会损害公司或公司其他股东的利益,符合公司正常生产经营的需要。公司预计的2023年度日常关联交易内容合法、有效,不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定,关联董事进行了回避。

公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司日常关联交易公告》(临2023-042号)。

(十二)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过本议案。

2022年,公司第九届董事会第七十九次会议及2021年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》,公司股东大会授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准,在2021年度股东大会召开时公司担保余额基础上新增加对外担保额度261.2亿元,授权有效期自公司2021年年度股东大会之日起至2022年年度股东大会之日止。

自公司2021年年度股东大会之日起,截止到2023年4月26日,此项授权进展如下:

公司提请董事会或股东大会审议的新增对外担保额度为81.95375亿元。其中在授权额度内的为64.03375亿元,未在授权额度内另行提请股东大会审议的为17.92亿元。在授权额度内的担保事项如下:

(1)本公司与全资子公司(含其全资子公司)相互间提供担保为40.1亿元;

(2)本公司对控股子公司(含其控股子公司)及持股比例未达到51%但合并财务报告范围内的子公司(含其控股子公司)按股权比例对等提供担保为19.85亿元;

(3)本公司对参股公司(含其子公司)按股权比例对等提供担保为4.08375亿元的担保。

为满足公司及下属公司融资及经营需求,提高管理效率,综合考虑公司现实情况,现拟继续提请公司股东大会授权董事会对公司及下属公司如下新增担保事项进行审议批准:

在2022年度股东大会召开时公司担保余额基础上新增加公司对外担保额度279亿元,额度分配如下:

(1)本公司对全资子公司(含其全资子公司)提供担保额度为不超过137亿元;

(2)本公司对控股子公司(含其控股子公司)及持股比例未达到51%但合并财务报告范围内的子公司(含其控股子公司)可按股权比例对等提供担保额度为不超过117亿元;

(3)本公司对参股公司(含其子公司)可按股权比例对等提供担保额度为不超过25亿元;

授权有效期自公司2022年年度股东大会之日起至2023年年度股东大会之日止。

公司独立董事出具了独立意见,认为公司与下属公司之间发生担保,符合各方的经营现状和经营需求,有利于各方业务的顺利开展,不会损害公司及股东,尤其是中小股东的利益。

公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的公告》(临2023-043号)。

(十三)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过本议案。

2022年,公司第九届董事会第七十九次会议及2021年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案》,公司股东大会授权董事会对公司及下属公司新增债务融资工具进行审议批准,额度不超过320亿元,授权有效期自公司2021年年度股东大会之日起至2022年年度股东大会之日止。

自公司2021年年度股东大会之日起,截止到2023年4月26日,此项授权进展如下:公司提请董事会或股东大会审议的新增债务融资工具为不超过166.38亿元,未超过股东大会授权额度。

为了拓宽公司融资渠道,改善公司债务结构,提高管理效率,综合考虑公司现实情况,董事会拟继续提请公司股东大会授权董事会对公司及下属公司在不超过 300亿元额度内申请新增债务融资工具进行审议批准,额度分配如下:

(1)银行间市场交易商协会拟注册发行中期票据不超过200亿元。

(2)银行间市场交易商协会拟注册发行短期融资券、超短期融资券不超过50亿元。

(3)上海证券交易所、深圳证券交易所或银行间市场交易商协会拟发行资产支持证券/票据化等产品不超过50亿元。

授权有效期自公司2022年年度股东大会之日起至2023年年度股东大会之日止。

公司将在授权范围内根据融资需求履行相应的决策审批手续,并根据公司的业务发展及实际的资金使用计划合理规划使用。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的公告》(临2023-044号)。

(十四)以10票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于提请股东大会对公司财务资助事项进行授权的议案》

出席本次董事会的全体董事一致通过此项议案。

2022年,公司第九届董事会第七十九次会议及2021年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会对公司2022年度预计新增财务资助额度进行授权的议案》,批准公司提供财务资助总额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的50%(即1,554,211.93万元);对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的10%(即310,842.39万元)。在前述额度内,资金可以滚动使用。授权有效期自公司2021年年度股东大会之日起至2022年年度股东大会之日止。

自公司2021年年度股东大会之日起,截止到2022年4月26日,此项授权进展如下:

公司对外提供财务资助合计3,829,473,874.38元,其中公司向10家合联营项目公司按出资比例提供股东借款1,261,790,000.00元;21家控股项目公司向其他股东按出资比例提供盈余资金2,567,683,874.38元,未超过年度股东大会授权额度。

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金,提高决策效率,加快项目建设进度,董事会拟继续提请股东大会授权公司对合联营项目公司、公司与关联人共同投资形成的公司控股项目公司及公司控股项目公司的其他股东(不含公司关联方,下同)提供的净增加财务资助总额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的50%(即1,390,

(下转B1082版)