

公司代码：600743

公司简称：华远地产



**华远地产股份有限公司**

**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](http://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 立信会计师事务所（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

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2023年度审计报告，公司2023年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-153,674.79万元。2023年度母公司实现净利润-185,753.62万元。鉴于公司2023年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司2023年度拟不进行利润分配。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	华远地产	600743	ST幸福

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
办公地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电话	010-68036966	010-68012260
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

### 2 报告期公司主要业务简介

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。

2023年，中央层面房地产政策力度前稳后松。上半年，多为对现行制度的优化调整，或意在规范市场秩序，下半年，以中央政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐增强。需求端，降首付、降利率、认房不认贷、延期置换退税等政策接连

落地，供给端，续期“金融 16 条”“三个不低于”“房企白名单”等纾困措施相继提出。地方政策松绑加力提速，限制性行政措施逐步退出。但是，由于行业自 2021 年以来持续深度调整，使得购房者置业情绪、企业端市场信心均未得到扭转，报告期内房地产市场仍处于低位运行，主要情况概述如下：

#### **开发投资增速持续回落，土地投资下行压力加剧。**

国家统计局数据显示，2023 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 110,913 亿元，同比下降 9.6%，继续延续 2022 年的负增长态势；同期住宅开发投资完成额 83,820 亿元，同比下降 9.3%，占房地产开发投资完成总额的 75.6%。开发投资持续回落主要是由于土地投资放缓和新开工建安投资走弱所致。

2023 年房地产企业整体拿地意愿不足，销售端恢复程度仍是影响土地市场情绪的关键因素。三季度以来，楼市政策及土拍规则继续放宽，但多数城市市场活跃度持续性不足，土拍亦仅限部分城市或个别地块热度较高，房企投资进一步向核心城市聚集，土地市场整体转暖尚不明显。中指院数据显示，2023 年，全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 19.6%、20.8%，成交楼面均价结构性上涨，溢价率仍在低位水平。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，同比下降 7.2%，继续延续 2022 年负增长；房屋新开工面积 95,376 万平方米，同比下降 20.4%，降幅较去年收窄 19 个百分点；房屋竣工面积 99,831 万平方米，同比增长 17.0%，增速由负转正。

#### **全年销售持续低迷，销售库存继续增加。**

2023 年全国商品房销售总规模继续延续 2022 年的下降态势。国家统计局数据显示，2023 年全年，全国商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下降 8.5%。其中，商品住宅销售面积同比下降 8.2%；办公楼销售面积同比下降 9%；商业营业用房销售面积同比下降 12%。2023 年全年，商品房销售金额 116,622 亿元，同比下降 6.5%。其中，商品住宅销售金额同比下降 6.0%；办公楼销售金额同比下降 12.9%；商业营业用房销售金额同比下降 9.3%。商品住宅全年累计销售均价为 10,864 元/平方米，同比上升 10.7%。库存方面，截至 2023 年底，商品房待售面积 67,295 万平方米，较 2022 年底增长 19.0%，其中住宅待售面积增长 22.2%。

综合来看，2023 年除了年初的“小阳春”行情之外，全年市场持续低迷，潜在购房者观望情绪较重，置业谨慎；居民的就业、收入状况及预期尚未完全恢复，对房地产市场仍缺乏信心；出险房企持续增加，居民对购买民企、期房保持谨慎。

#### **国家释放积极信号，促进房地产市场平稳健康发展。**

在确保房地产市场平稳发展的目标下，国家提振供需两端市场信心的政策不断落地。7 月 24 日中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，这一重大判断为房地产市场定调，此后多部委明确房地产政策优化方向，各地政策持续落地。根据中指院监测，2023 年有 200 余省市(县)出台房地产调控政策超 670 次，多数城市限制性政策完全放开，过去市场过热阶段出台的限制性政策正在逐步退出或优化，房地产调控“政策底”实质性到来。

公司的主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于房地产行业。公司开发的房地产产品涉及住宅、写字楼、商业、酒店等多种业态。开发完成后的房地产产品以销售为主，自持部分投资性物业，主要为商业和酒店。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

### 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：万元 币种：人民币

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	3,055,780.28	4,456,159.92	4,446,639.63	-31.43	5,627,852.98	5,625,181.61
归属于上市公司股东的净资产	291,104.25	660,339.04	660,101.68	-55.92	993,250.17	993,990.64
营业收入	1,598,645.39	1,092,433.64	1,092,433.64	46.34	1,369,332.37	1,369,332.37
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,595,963.73	1,089,640.48	1,089,640.48	46.47	1,348,764.61	1,348,764.61
归属于上市公司股东的净利润	-153,674.79	-381,193.26	-382,171.08	不适用	-67,686.15	-66,945.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-155,543.01	-382,243.05	-383,220.87	不适用	-75,551.97	-74,811.50
经营活动产生的现金流量净额	7,506.82	180,624.26	180,624.26	-95.84	734,726.34	734,726.34
加权平均净资产收益率(%)	-87.07	-74.46	-74.61	不适用	-8.42	-8.33
基本每股收益(元/股)	-0.778	-1.747	-1.751	不适用	-0.289	-0.285
稀释每股收益(元/股)	-0.778	-1.747	-1.751	不适用	-0.289	-0.285

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 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	146,296.15	313,683.38	174,237.86	964,428.00
归属于上市公司股东的净利润	-8,511.52	-42,697.42	-18,960.78	-83,505.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-8,204.07	-43,059.46	-19,510.16	-84,769.32
经营活动产生的现金流量净额	73,432.27	-5,561.50	-40,500.48	-19,863.47

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

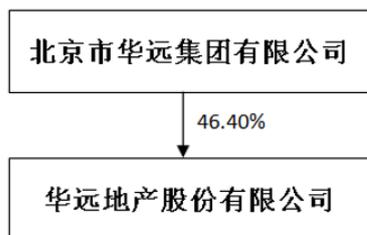
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					45,525		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					44,374		
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	
北京市华远集团有限 公司	0	1,088,584,808	46.40	0	质押	420,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管 理咨询股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有 法人
北京北控京泰投资管 理有限公司	-15,426,500	112,466,100	4.79	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有 限责任公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
南京栖霞建设股份有 限公司	0	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有 法人
廖国礼	0	9,800,000	0.42	0	无		境内自然人
曹颖		9,056,500	0.39	0	无		境内自然人
湖北潜江农村商业银 行股份有限公司	0	8,741,644	0.37	0	无		境内非国有 法人
中信证券股份有限公 司	-10,018,070	7,821,919	0.33	0	无		国有法人
应德利	433,300	7,353,695	0.31	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的 说明		北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限 公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否 存在关联关系或一致行动人关系。					

注：2024年2月8日公司发布《关于推动公司“提质增效重回报”暨控股股东增持公司股份计划及首次增持的公告》，公司控股股东华远集团计划自2024年2月7日起12个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于3,500万元，不超过6,569万元，且合计增持比例不超过公司总股本的2%。截至本报告披露日，华远集团根据上述增持计划通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司A股股份19,000,100股，占公司总股本的0.81%，累计增持金额为人民币20,268,131元（不含交易费用），已达到增持计划金额下限的57.91%。

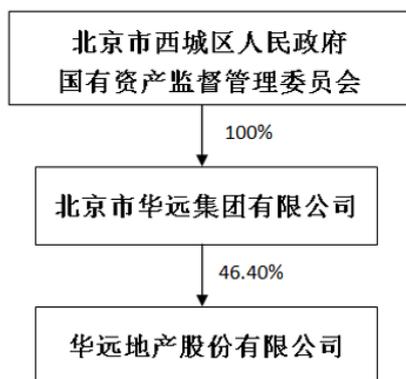
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 (%)
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 华远 01	175723	2024-01-28	0	4.50
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 华远 02	175933	2024-03-30	0	4.40
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	21 华远 03	188247	2024-06-11	21	4.20
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	21 华远 04	188600	2024-08-18	10	3.73
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 华远 01	185842	2024-05-30	3	3.19
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 华远 01	253485	2026-01-23	20	3.50
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业	24 华远 02	253952	2027-03-14	20	3.88

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
投资者非公开发行公司债券(第二期)					
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)	24 华远 04	254289	2026-04-01	8	3.39
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)	24 华远 05	254290	2027-04-01	6	3.68
华远地产股份有限公司 2020 年第一期债权融资计划	20 京华远股份 ZR001	20CFZR0920	2023-06-24	0	4.90
华远地产股份有限公司 2020 年第二期债权融资计划	20 京华远股份 ZR002	20CFZR1331	2023-08-31	0	5.00
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 华远地产 MTN001	102200157	2024-06-01	10	3.34
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具	24 华远地产 PPN001(资产担保)	032480079	2026-01-26	2.9	5.50
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 华远地产 MTN001	102400689	2027-03-25	10	3.58

## 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
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于 2023 年 1 月 30 日(因原定付息日为非交易日,故顺延至下一个交易日,顺延原因下同)支付了 2022 年 1 月 28 日至 2023 年 1 月 27 日期间的利息;于 2024 年 1 月 29 日支付了 2023 年 1 月 28 日至 2024 年 1 月 27 日期间的利息并归还本金,并于 2024 年 1 月 29 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	公司于 2023 年 3 月 30 日支付了 2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日期间的利息;于 2024 年 4 月 1 日支付了 2023 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 29 日期间的利息并归还本金,并于 2024 年 4 月 1 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	公司于 2023 年 6 月 12 日支付了 2022 年 6 月 11 日至 2023 年 6 月 10 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	公司于 2023 年 8 月 18 日支付了 2022 年 8 月 18 日至 2023 年 8 月 17 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于 2023 年 5 月 30 日支付了 2022 年 5 月 30 日至 2023 年 5 月 29 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	公司于 2023 年 5 月 31 日支付了 2022 年 6 月 1 日至 2023 年 6 月 1 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期债	公司于 2023 年 6 月 21 日支付了 2022 年 6 月 24 日至 2023 年 6 月 24 日期间本金对应的利息,并于 2023 年 6 月 24 日到期兑付了全部本金

债券名称	付息兑付情况的说明
权融资计划	5 亿元。
华远地产股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	公司于 2023 年 2 月 27 日支付了 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 2 月 28 日期间本金对应的利息；于 2023 年 5 月 30 日支付了 2023 年 2 月 28 日至 2023 年 5 月 31 日期间本金对应的利息；于 2023 年 6 月 26 日支付了 2023 年 5 月 31 日至 2023 年 6 月 26 日期间本金对应的利息；并于 2023 年 2 月 27 日归还本金 0.21 亿元，于 2023 年 6 月 26 日提前兑付了剩余本金 1.95 亿元。

### 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：万元 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 (%)	88.55	85.89	3.09
扣除非经常性损益后净利润	-155,543.01	-382,243.05	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.0178	-0.1180	不适用
利息保障倍数	-0.99	-5.16	不适用

## 第三节 重要事项

### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司操盘和并表项目实现开复工面积 328 万平方米，同比下降 24.8%；其中新开工 15 万平方米，同比下降 78.3%；竣工 228 万平方米，同比增长 86.9%。

报告期内，公司操盘和并表项目完成销售签约额 63.22 亿元，同比下降 6.4%；完成销售签约面积 56.72 万平方米，同比增长 14.4%；完成销售回款 71.17 亿元，同比下降 16.7%。

#### 1.1 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 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)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工	129,029	311,808	401,874	0	401,874	369,394	40

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)	已竣工面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	59,119	122,798	158,229	0	158,229	199,267	3,153
3		和墅	住宅、保障房	竣工	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	1,102
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	1,133
5		石景山项目	商业、办公	竣工	35,245	123,357	217,709	0	217,709	749,720	51,024
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	3,607
7		涿州	和府（即涿州海蓝城，下同）一期	住宅	竣工	79,459	158,918	212,171	140,171	212,171	273,700
8		和府二期	住宅、保障房	竣工	112,497	224,994	291,535	108,286	291,535	252,610	
9	任丘	石油海蓝城	住宅	竣工	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	1,292,028	862,434	112,841
10	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	56,784	199,588	247,210	102,832	144,378	195,779	16,153
11		昆仑赋	住宅	在建	172,516	409,503	568,019	516,266	166,858	743,098	90,111
12	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	132,517	342,820	437,179	0	437,179	236,034	21
13		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	158,725	475,853	652,082	0	652,082	411,948	513
14		海蓝城六期	住宅	竣工	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	946
15		锦悦	住宅、商业	竣工	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	6
16		枫悦	住宅、商业	竣工	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	807
17		辰悦	住宅、商业	在建	100,000	374,000	452,800	23,323	398,602	241,284	7,689
18		华时代	住宅	竣工	9,124	50,050	63,475	63,475	63,475	53,607	5,520
19	银川	江南赋璟玺	住宅	竣工	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	557
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	5,568
21		长河湾	住宅	拟建	332,057	330,798	403,000	0	0	--	180
22		海蓝和光	住宅	竣工	94,663	219,938	273,218	2,310	273,218	161,568	5,793
23	重庆	春风度一期	住宅	竣工	150,118	155,052	206,629	0	206,629	149,613	28,200
24		春风度二期	住宅	在建	168,012	223,711	587,119	64,500	0	--	
25		春风度三期	住宅	拟建	167,668	184,434					
26		海蓝城	住宅、商业	在建	136,794	346,812	471,118	144,793	433,953	416,579	25,195
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	39,851	101,820	139,763	0	139,763	291,001	9,188
28		海蓝和光二期	住宅	竣工	40,911	102,278	142,906	0	142,906		
29	长沙	华中心二至五期	办公、商业、酒店	竣工	53,391	544,991	732,711	0	732,711	794,286	3,436
30		华时代	商业	竣工	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267	10,874
31		海蓝城一期	住宅	在建	55,550	166,650	216,304	81,818	214,282	196,904	6,069
32		海蓝城二期	住宅	在建	79,096	237,288	318,906	245,272	51,752	279,752	16,653
33		海蓝郡	住宅	竣工	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	2,256
34		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	7,077
35		空港城项目一期	住宅、商业	在建	91,608	202,198	275,261	169,271	169,271	439,473	31,488
36		空港城项目二期	住宅、学校	在建	99,622	164,376	143,340	143,340	32,361		
37		空港城项目三期	住宅、商业	在建	108,452	272,954	398,058	178,810	0		
38		空港城项目四期	住宅	拟建	153,099	306,198	397,660	0	0		
39	空港城项目五期	商业	拟建	46,119	138,358	179,686	0	0	--		
40	天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,900	3,568
41		波士顿 37 号地	商业	竣工	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377	
42		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	79,172	158,345	196,800	0	196,800		
43		棠悦一期	住宅、商业	竣工	34,499	68,997	92,923	0	92,923	58,361	7,445
44		棠悦二期	住宅、商业	竣工	61,396	92,094	116,691	0	116,691	89,600	
45		保利东郡	住宅、商业	竣工	116,676	175,005	208,437	0	208,437	157,012	5,036
46		金地艺城乐府	住宅、商业	竣工	67,726	121,908	148,008	0	148,008	122,635	2,393
47		首创悦山郡	住宅、商业	竣工	82,162	147,893	187,348	0	187,348	135,559	1,116
48	栖塘	住宅、商业	竣工	44,124	66,186	82,415	0	82,415	96,896	2,606	

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)	已竣工面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
49		海蓝城	住宅、商业	竣工	99,257	192,513	247,821	0	247,821	311,400	4,738
50	广州	雲和墅	别墅、叠墅	竣工	151,536	151,536	228,282	2,720	228,282	627,198	20,891
51	佛山	海蓝城	住宅	竣工	82,036	221,498	309,012	1,884	309,012	323,525	10,142
52		保利文玥花园	住宅	竣工	69,135	193,575	264,116	1,708	264,116	223,642	6,406
53		美的明湖北湾花园二期	住宅	竣工	59,008	165,222	228,554	0	228,554	179,689	616

注：表中“在建建筑面积”数据为报告期内的时期数据，“已竣工面积”为报告期末项目整体累计数据。表中“—”表示该数据待定。

## 1.2 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面 积(平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收 入金额	报告期末 待结转面 积(平方 米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	-	-	506	247	-
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	21,123	133	133	372	421
3		和墅	住宅、保障房	1,351	791	416	949	-
4		西红世	办公、商业	-	-	50	146	-
5		华中心	住宅、商业、办公	8,815	2,483	2,304	3,931	1,390
6		石景山项目	商业、办公	52,419	17,983	15,041	42,380	1,458
7		龙湖长安天街	商业、办公	22,518	0	-	-	-
8	涿州	和府一期	住宅、保障房	160,158	20,747	19,582	17,603	10,313
9		和府二期	住宅	134,968	47,010	84,634	78,374	20,485
10	任丘	石油海蓝城	住宅	59,079	33,134	1,005,901	738,159	247,970
11	石家庄	海蓝和光	住宅	70,434	36,963	2,837	2,988	229,120
12		昆仑赋	住宅	331,046	85,901	131,968	158,621	83,014
13	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	170	11	65	32	303
14		海蓝城三至五期	住宅、商业	13,250	-1,934	6,898	1,219	12,936
15		海蓝城六期	住宅	-	-	1,241	203	2,435
16		锦悦	住宅、商业	3,001	3,001	3,431	437	2,346
17		枫悦	住宅、商业	1,123	916	1,914	450	900
18		辰悦	住宅、商业	114,797	9,517	7,953	4,864	10,984
19	银川	华时代	住宅、商业	40,379	6,656	4,475	1,695	17,290
20		江南赋璟玺	住宅	1,632	0	21	1	52
21		江南赋珑玺	住宅	1,684	0	3,301	483	214
22	重庆	海蓝和光	住宅、公寓	32,718	31,639	27,587	4,151	9,018
23		春风度一期	住宅	115,779	16,945	7,941	4,746	13,962
24		春风度二、三期	住宅	432,366	843	-	-	-
25		海蓝城	住宅、商业	194,232	30,635	70,058	71,817	9,121
26	长沙	海蓝和光	住宅	90,356	12,760	33,526	39,569	4,446
27		华中心	住宅、办公、商业	61,918	913	1,090	1,024	-
28		华时代	商业、办公	50,110	13,527	14,710	15,893	498
29		海蓝城一期	住宅	85,732	17,272	20,359	13,191	8,514
30		海蓝城二期	住宅	266,613	22,423	13,977	8,843	23,728
31		海蓝郡	住宅	36,699	4,553	5,258	2,959	282
32	空港城一期	住宅	113,590	33,809	126,172	80,116	2,828	

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
33		空港城二、三期	住宅	446,605	10,563	-	-	10,829
34	天津	波士顿 43 号地	住宅	356	0	-	-	-
35		波士顿 37 号地	住宅	6,150	3,085	3,017	2,560	129
36		波士顿 44 号地	商业	343	0	-	-	-
37		棠悦一期	住宅、商业	14,364	0	-	-	-
38		棠悦二期	住宅、商业	22,254	617	-	-	-
39		保利东郡	住宅	12,068	6,822	3,864	2,862	4,607
40		首创悦山郡	住宅、商业	12,541	7	-	-	-
41		栖塘	住宅、商业	14,609	5,090	5,184	3,156	99
42		海蓝城	住宅、商业	57,188	12,245	15,515	11,709	3,438
43		广州	雲和墅	住宅、商业	36,740	21,140	64,966	198,183
44	佛山	海蓝城	住宅、商业	67,422	41,445	54,003	40,788	3,162
45		保利文玥花园	住宅、商业	30,013	14,148	-	-	-
46		美的明湖北湾花园二期	住宅、商业	13,075	3,430	4,671	1,246	5,429

注：上述项目为公司报告期内主要销售项目，上表中“可供出售面积”、“已售面积”、“结转面积”、“结转收入金额”均为报告当期数据。“可供出售面积”根据最新方案规划核算，规划的调整可能导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。出现负值系为报告期内项目发生退房所致。

报告期内，公司共计实现销售金额 632,150 万元，销售面积 567,225 平方米，实现结转收入金额 155.61 亿元，结转面积 176.49 万平方米，报告期末待结转面积 75.15 万平方米。

### 1.3 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 20 万平方米，已出租经营面积约为 18 万平方米，出租率约为 90%，报告期内完成出租经营收入 37,266 万元。详情请见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	铭悦好天地	商业	13,973	733	100	否	--
2		京西大悦城	商业	41,452	8,428	80	否	--
3	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	9,360	1,389	100	否	--
4		君悦酒店	酒店	68,707	23,191	100	否	--
5		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,902	2,477	51	否	--
6	--	其他项目	商业等	20,767	1,048	100	否	--

注：①京西大悦城于 2023 年 6 月 18 日开业，上表中租金收入包括租金、推广费及物业费等其他收入。②长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星级商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入。③“出租房地产的建筑面积”将根据报告期内该项目实际出租或销售情况调整，为报告期末数据；“出租房地产的租金收入”为报告期内该项目已确认的权益前租金收入。④上述项目均采用成本计量模式。

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

董事长：王乐斌

董事会批准报送日期：2024年4月25日