

债券简称：21 首股 01

债券代码：188587.SH

债券简称：22 首股 04

债券代码：137728.SH

债券简称：22 首股 05

债券代码：137873.SH

华泰联合证券有限责任公司
关于北京首都开发股份有限公司
二零二四年业绩预告和生产经营事项
的受托管理事务临时报告

受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7
栋 401）

二零二五年一月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年10月修订）》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》（以下统称“募集说明书”）、《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券之债券受托管理协议》、《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（第二次）之债券受托管理协议》（以下统称“《受托管理协议》”）等相关规定以及北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，作为21首股01、22首股04和22首股05等三只债券的受托管理人，华泰联合证券有限责任公司（以下简称“受托管理人”或“华泰联合证券”）根据《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》的相关规定履行信息披露义务。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

一、相关重大事项情况

发行人于 2025 年 1 月 18 日披露了《北京首都开发股份有限公司 2024 年业绩预告》和《北京首都开发股份有限公司自愿披露公司关于近期生产经营事项的公告》，公告内容如下：

（一）《北京首都开发股份有限公司 2024 年业绩预告》

“1、本期业绩预告情况

（1）业绩预告期间

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

（2）业绩预告情况

经财务部门初步核算，预计 2024 年实现归属于母公司所有者的净利润为 -950,000 万元至-750,000 万元。

预计 2024 年实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为 -980,000 万元至-780,000 万元。

（3）本期业绩预告数据未经注册会计师审计。

2、上年同期业绩情况

（1）2023 年实现归属于母公司所有者的净利润为-633,852.36 万元。归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-676,109.64 万元。

（2）每股收益：-2.5191 元。

3、本期业绩亏损的主要原因

报告期内，公司预计出现亏损，主要原因为公司结利收入下降，毛利率下滑。部分房地产开发项目出现减值迹象，将计提存货跌价准备。

4、风险提示

本次业绩预告是公司财务部门基于自身专业判断进行的初步核算，尚未经注册会计师审计。

5、其他说明事项

报告期内，公司牢牢守住资金安全底线，综合施策应对风险挑战。紧抓政策

机遇，加大销售去化和资产盘活力度，积极践行“保交付”责任；持续强化资金和成本费用管控，提高资金使用效率，确保到期债务兑付；稳步提升运营管理水平，稳健发展物业经营、长租公寓等业务，公司各项生产经营业务平稳有序推进。

2025 年，公司将坚持稳中求进的工作方向，紧抓政策契机，强化战略管控，统筹做好内外部资源整合，改进产品服务、优化投资理念、完善多元化业务布局，持续提升产品力和运营水平，深入探索房地产发展新模式。

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2024 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。”

（二）《北京首都开发股份有限公司自愿披露公司关于近期生产经营事项的公告》

“2024 年，北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”）牢牢守住现金流安全底线，各项生产经营活动顺利进行。公司紧抓政策机遇，加快推进棚户区改造项目相关工作。

近日，北京市延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目、北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目取得重要进展，现将相关情况公告如下：

1、项目情况及工作进展

（1）公司投资的北京市延庆区大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目，2024 年 1 月，项目开发模式转为政府投资；2024 年 11 月完成了该项目再融资专项债券的申报工作，2024 年 12 月 27 日，该项目获得 23.00 亿元专项债资金。实现了 23.00 亿元的资金回流，为公司的发展提供了支持与保障。

（2）公司参与的北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目，位于丰台区太平桥街道，地处菜户营桥西南部，西南二环与三环之间。项目东至菜户营南路，南至规划丰草河北路，西至规划羊坊店路（南段），北至规划柳村路，总用地面积约 93.65 公顷。该项目由北京首开中阳政泰置业有限公司实施，北京首都开发股份有限公司间接持股 70%，为公司的并表单位。截至 2024 年末，项目已投入资金超过 90 亿（现金口径，包含未上市地块）。

2024 年 12 月，项目范围内 R2 居住地块（总建筑面积 178283 平方米）挂牌出让。首开中阳政泰置业有限公司作为棚改业务实施主体，后续将从丰台区相关

部门收取已上市地块的成本返还。剩余未上市地块的上市工作也在加紧推进。

2、对公司的影响

2024 年，公司聚焦现金流安全，维持生产经营大局稳定。棚户区改造项目的业务模式决定了在项目前期大量占压企业资金，公司以上两个棚户区改造项目的重大进展将有效保障公司现金流安全，进一步为确保公司资金稳健与长期可持续发展提供保障。

3、风险提示

北京市丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目的回款时间具有一定不确定性。公司将密切关注该事项的进展情况并及时履行信息披露义务，敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

上述财务数据未经审计，可能与定期报告披露的数据存在差异，相关阶段性数据仅供投资者参考。”

二、风险提示

华泰联合证券作为“21 首股 01”、“22 首股 04”和“22 首股 05”等三只债券的受托管理人，在获悉上述相关事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本受托管理事务临时报告。

华泰联合证券后续将密切关注发行人对公司债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

三、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：杨金林

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 6 层

联系电话：010-56839351

（以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于北京首都开发股份有限公司二零二四年业绩预告和生产经营事项的受托管理事务临时报告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2025年1月22日

