

债券代码：185704.SH

债券简称：22 首股 01

债券代码：185769.SH

债券简称：22 首股 02

债券代码：185910.SH

债券简称：22 首股 03

中国国际金融股份有限公司  
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  
的临时受托管理事务报告

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇二五年一月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、本次债券《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定、重大事项相关公开信息、北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“首开股份”）信息披露文件及发行人出具的相关说明和提供的相关资料等，由本次公司债券的受托管理人中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”、“受托管理人”）编制。

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中金公司所做承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

中国国际金融股份有限公司作为北京首都开发股份有限公司发行的“22首股01”、“22首股02”和“22首股03”之债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债发行与交易管理办法》《公司债受托管理人执业行为准则》等相关规定及上述债券《募集说明书》《受托管理协议》的约定，现就上述债券重大事项报告如下：

## 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

中国国际金融股份有限公司作为“22首股01”、“22首股02”和“22首股03”的债券受托管理人，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》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。

中金公司后续将密切关注发行人对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》和《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。

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限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临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



2025 年 1 月 22 日