
北京首都开发控股(集团)有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、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（如有）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。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天健会计师事务所（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。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读相关债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

1、净利润下降风险

2024 年行业下行压力依旧显著，公司营业收入同比下降 42.18%，叠加结利项目毛利率偏低，导致整体毛利润较低；同时本期费用同比维持稳定，资产减值损失同比扩大。以上原因综合导致公司 2024 年净利润为负值。

公司作为北京市属国有独资企业，定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”，致力于首都经济社会发展和北京城市建设，同时业务范围辐射全国，综合竞争实力强。公司经营情况稳定，土地储备充沛且资源优质，与国内主要金融机构保持着良好的合作关系。

除上述情况外，截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	16
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	24
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	24
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	25
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	25
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	25
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	25
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	25
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/公司	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
20 首开 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
21 首开 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
21 首开 02	指	北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
20 首开 01 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21 首开 01 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21 首开 02 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书》
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
发行文件	指	在债券的发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于募集说明书）
债券持有人	指	持有 20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02 的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
报告期	指	2024 年 1-12 月
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京首都开发控股(集团)有限公司
中文简称	首开集团
外文名称（如有）	Beijing Capital Development Holding(Group)Co.,Ltd
外文缩写（如有）	SHOKAI
法定代表人	谢忠胜
注册资本（万元）	223,955.00
实缴资本（万元）	243,955.00
注册地址	北京市 西城区三里河三区 52 号楼
办公地址	北京市 朝阳区小营路 25 号房地产业大厦
办公地址的邮政编码	100009
公司网址（如有）	www.bcdh.com.cn
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	咸秀玲
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	北京市 朝阳区小营路 25 号房地产业大厦
电话	010-87995807
传真	010-64021490
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京国有资本运营管理有限公司

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

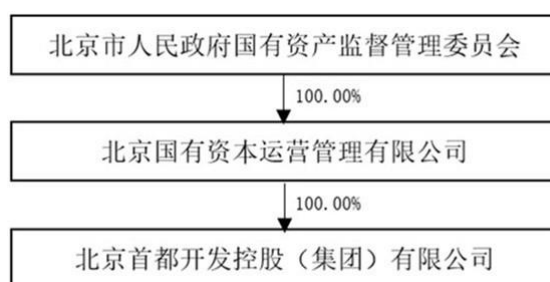
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类	变更人员名	变更人员职	变更类型	辞任或新任 职的生效时	工商登记完
-------	-------	-------	------	----------------	-------

¹均包含股份，下同。

型	称	务		间	成时间
董事	李健	外部董事	聘任	2024 年 9 月	正在办理中
高级管理人员	赵强	副总经理	聘任	2024 年 12 月	正在办理中

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：谢忠胜

发行人的董事长或执行董事：谢忠胜

发行人的其他董事：李岩、刘军、李晓莉、吴宏建、白涛、谭宪才、李健

发行人的监事：赵燕霞、贾红光

发行人的总经理：李岩

发行人的财务负责人：咸秀玲

发行人的其他非董事高级管理人员：吴智、龚亿军、阮庆革、郭静革、高新勇、赵强

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京首都开发控股（集团）有限公司是北京市属国有独资企业，公司定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”，主业为非经营性资产管理、房地产及物业经营管理、建筑工程，培育业务为健康养老服务。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）行业情况

2024 年，全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。全国新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，全国商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。

2024 年，全国房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。全国房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。全国房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

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。

（2）行业地位及主要竞争状况

首开集团及其前身始终以服务中央和国家机关为首要任务，致力于首都经济社会发展和北京城市建设。

非经资产管理方面，公司定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”。公司按照北京市国资委要求，完成了市属国企 3,000 万平方米非经资产的接管工作。

房地产方面，作为中国最早成立的房地产企业之一，承担并圆满完成了北京市危房改造及方庄、望京、回龙观文化居住区等多个大型居住区的开发，也是唯一参与了北京亚运、大运、奥运“三村”和冬奥速滑馆“冰丝带”建设的“双奥”开发企业。凭借首开集团及其前身几十年来在北京地区积累的房地产开发经验，经过多年的努力，公司践行“责任地产”的企业理念和“首开地产”的品牌深入人心，赢得了社会的广泛赞誉，具有较高的认知度和美誉度。子公司首开股份作为北京国有龙头房企，始终坚持立足北京、服务首都的主导思想，数十年来，已在北京形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售领军地位；另一方面，经过多年业务发展，也积累下大量地段优良的经营性存量资产。

物业经营管理方面，作为首都服务规模最大、覆盖人群最广的物业企业，集团社会化物业服务、非经资产管理及供暖服务面积近 1 亿平方米。

建筑工程方面，作为古建行业领先企业，先后参与了天安门、故宫、颐和园等历史文化遗迹的修缮工作，为维护古都风貌作出了积极贡献。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2024 年行业下行压力依旧显著，公司营业收入同比下降 42.18%，叠加结利项目毛利率偏低，导致整体毛利润较低；同时本期费用同比维持稳定，资产减值损失同比扩大。以上原因综合导致公司 2024 年净利润为负值。

公司作为北京市属国有独资企业，定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”，致力于首都经济社会发展和北京城市建设，同时业务范围辐射全国，综合竞争实力强。公司经营情况稳定，土地储备充沛且资源优质，与国内主要金融机构保持着良好的合作关系。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□适用 √不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产销售	244.54	233.07	4.69	72.04	494.04	438.33	11.28	84.13
物业管理	19.11	21.56	-12.79	5.63	20.81	21.55	-3.54	3.54
出租经营	17.09	11.61	32.11	5.04	17.06	8.53	50.03	2.91
锅炉供暖	7.85	6.66	15.14	2.31	7.56	7.00	7.35	1.29
工程施工	38.12	34.51	9.46	11.23	38.27	34.72	9.26	6.52
主营业务-其他	6.47	3.82	41.00	1.91	3.13	2.71	13.49	0.53
其他业务小计	6.26	2.94	52.99	1.84	6.36	4.12	35.17	1.08
合计	339.44	314.16	7.45	100.00	587.23	516.96	11.97	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房产销售	房产销售	244.54	233.07	4.69	-50.50	-46.83	-6.58
工程施工	工程施工	38.12	34.51	9.46	-0.40	-0.62	0.20
合计	—	282.66	267.58	—	-46.90	-43.44	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2024 年度，公司房产销售业务营业收入和营业成本较上年同期分别下降 50.50%和 46.83%，毛利润和毛利率较上年同期有所下降，主要系房地产市场处于筑底阶段，行业毛

利持续下行所致；

2024 年度，公司物业管理业务毛利润和毛利率亏损幅度较上年同期有所扩大，主要系市级平台下拨非管理费减少所致；

2024 年度，公司出租经营业务营业成本较上年同期增长 36.12%，毛利润和毛利率较上年同期有所下降，主要系房屋维修支出增加所致；

2024 年度，公司锅炉供暖业务毛利润和毛利率较上年同期较大增长，主要系供暖期间气温较去年同期有所上升，成本下降所致；

2024 年度，公司其他主营业务营业收入和营业成本较上年同期增长 106.60%和 40.89%，毛利润和毛利率较上年同期较大增长，主要系征拆收入同比增长所致。

2024 年度，公司其他业务毛利润和毛利率较上年同期有所增长，主要系停车场收入增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

“十四五”时期，公司提出了“结合强化‘四个服务’功能做特做优，立足践行‘城市复兴’理念做优做强，完善‘首开做法’，深化‘首开经验’，实现高质量发展”的思路，以及“打造服务型、平台型企业，成为全国领先的非经营性资产管理处置平台，国内一流的城市有机更新综合服务企业”的发展目标。未来，首开集团将加快转型升级，为首都经济和社会发展和城市建设服务做出更大贡献。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）市场风险

受市场整体持续低迷影响，子公司地产业务销售规模同比下滑。同时由于城市分化加剧，各房企拿地方向向一线二线城市集中，土地获取竞争加剧，新项目获取困难，新增项目不足可能影响公司未来业务发展。

针对上述风险，公司一方面适时适度调整项目营销策略，力争提升去化速度。同时，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，在保证合理利润的前提下，争取一定规模的新增土地储备。

（2）经营风险

受房地产行业周期影响，传统开发投资业务增长受到制约。子公司历史高价地块、低利润项目结转影响仍然存在，叠加市场低迷，出现业绩亏损。公司地产板块开发项目成本控制和产品溢价能力需要强化；自持项目盈利模式需要进一步探索。

针对上述风险，公司将努力创新提升产品和服务、加快项目周转，增强内生造血机能，实现企业存量去化与增量投资的良性循环。“项目运作增效”、“历史存量盘活”与“管理服务增值”，同样重要而紧迫。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，与股东之间保持相互独

立，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。与关联方发生关联方交易的，应当在年度财务报告附注中披露该关联方管理的性质、交易类型及交易要素。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品、接受劳务	0.19
出售商品、提供劳务	0.16
关联租赁	0.29

2. 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
收取资金占用费	2.02
支出资金占用费	0.18

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 173.48 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐ 是 ☒ 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	20 首开 01
3、债券代码	175200.SH
4、发行日	2020 年 9 月 21 日
5、起息日	2020 年 9 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 23 日
8、债券余额	19.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	21 首开 01
3、债券代码	175790.SH
4、发行日	2021 年 3 月 4 日
5、起息日	2021 年 3 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 8 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

	支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
2、债券简称	21 首开 02
3、债券代码	188476.SH
4、发行日	2021 年 7 月 26 日
5、起息日	2021 年 7 月 28 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
10、还本付息方式	单利计息，到期偿付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175200.SH
债券简称	20 首开 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1. 调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期

	债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2. 回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。 3. 触发执行的具体情况：报告期内均未触发或执行。
债券代码	175790.SH
债券简称	21 首开 01
债券约定的选择权条款名称	✓ 调整票面利率选择权 ✓ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1. 调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2. 回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。 3. 触发执行的具体情况：2024 年 2 月 2 日，发行人披露回售实施公告，回售登记期为 2024 年 2 月 8 日至 2024 年 2 月 22 日；2024 年 2 月 8 日，发行人披露票面利率调整公告，决定将本期债券后 2 年的票面利率调整为 3.10%；2024 年 3 月 5 日，发行人披露回售实施结果公告，本期债券持有人回售金额为 6.60 亿元；2024 年 4 月 10 日，发行人披露转售实施结果公告，本期债券完成转售金额为 6.60 亿元。 4. 对投资者权益的影响：上述事项未对投资者权益造成重大不利影响。

债券代码	188476.SH
债券简称	21 首开 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1. 调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 2. 回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。 3. 触发执行的具体情况：2024 年 7 月 3 日，发行人披露回售实施公告，回售登记期为 2024 年 7 月 8 日至 2024 年 7 月 12 日；2024 年 7 月 5 日，发行人披露票面利率调整公告，决定将本期债券后 2 年的票面利率调整为 2.50%；2024 年 7 月 23 日，发行人披露回售实施结果公告，本期债券持有人回售金额为 9.4780 亿元；2024 年 8 月 27 日，发行人披露转售实施结果公告，本期债券完成转售金额为 9.4780 亿元。 4. 对投资者权益的影响：上述事项未对投资者权益造成重大不利影响。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175200.SH

债券简称	20 首开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。 公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：175790.SH

债券简称	21 首开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。 公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：188476.SH

债券简称	21 首开 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。 公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理

	人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽商务区远洋锐中心
签字会计师姓名	王秀萍、王景波

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175200.SH、175790.SH、188476.SH
债券简称	20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	赵业、李振
联系电话	010-56051868、010-56051922

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175200.SH、175790.SH、188476.SH
债券简称	20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
175200.SH、175790.SH、188476.SH	会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	2025 年 4 月	根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）工作要求，发行人开展会计师事务所轮换工作。	发行人严格按照北京市国资委《市管企业财务决算审计管理工作规则》工作要求，采用公开招标方式选聘 2024 年度-2028 年度财务决算审计会计师事务所。经选聘，首开集团 2024 年度主审所为天健会计师事务所（特殊普通合伙），本次变更已履行必要的内部程序，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》规定。	本次变更系根据监管工作要求进行的正常轮换，对投资者权益无重大不利影响。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（二）会计估计变更

本期，公司不存在重要会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本期，公司不存在前期会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金	379.06	-2.94	-
其他应收款	开展业务形成的往来款项	502.36	-4.41	-
存货	开发成本、开发产品、周转材料、尚未开发的土地储备	1,182.57	-13.03	-
长期股权投资	对联营企业投资、对合营企业投资、对子公司投资	310.34	4.23	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	379.06	53.83	—	14.20
应收账款	11.57	0.05	—	0.43
存货	1,182.57	217.14	—	18.36
固定资产	49.98	12.51	—	25.04
无形资产	7.40	3.03	—	40.98
其他	—	56.87	—	—
合计	1,630.58	343.45	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 102.49 亿元和 124.38 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.36%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	—	19.76	35.95	55.70	44.79%
银行贷款	—	8.82	59.86	68.68	55.21%
非银行金融机构贷款	—	—	—	—	—
其他有息债务	—	—	—	—	—
合计	—	28.58	95.80	124.38	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.47 亿元，且共有 19.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,426.13 亿元和 1,386.35 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.79%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	—	99.66	638.85	738.51	53.27%
银行贷款	—	80.34	448.71	529.05	38.16%
非银行金融机构贷款	—	30.50	64.00	94.50	6.82%
其他有息债务	—	0.50	23.79	24.29	1.75%
合计	—	211.00	1,175.35	1,386.35	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 249.75 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 460.84 亿元，且共有 166.43 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 5.17 亿元美元，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
合同负债	327.58	356.32	-8.06	—
其他应付款	305.40	321.19	-4.92	—
长期借款	512.71	581.38	-11.81	—
应付债券	662.63	662.75	-0.02	—

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-97.57 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.97 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
北京首都开发股份有限公司	是	52.65%	房地产	2,298.69	510.62	242.13	-89.88

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒适用 ☐不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2024 年度，公司合并口径经审计净利润为-103.67 亿元，亏损金额超过 2023 年末公司净资产（648.54 亿元）的 10%。造成亏损的主要主体为重要子公司北京首都开发股份有限公司，亏损原因主要系首开股份结利收入下降，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。以上原因共同导致公司本年度合并报表范围亏损超过上年末净资产的 10%。

公司将采取多项积极举措以维持经营稳定。2025 年公司将在国家整体房地产“止跌回稳”的政策指导下，盘活公司内部资源、重塑自身竞争力，全面做好品质交付工作，推动多元业务高质量发展，探索房地产业务发展新模式。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：24.72 亿元

报告期末对外担保的余额：13.36 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-11.36 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

报告期内，未发生公司认为应当披露的其他事项。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）》之盖章页）

北京首都开发控股（集团）有限公司
2025 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发控股(集团)有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,905,955,987.64	39,054,306,329.97
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	16,014,699.17	49,991,066.33
应收账款	1,156,999,603.34	1,605,235,844.57
应收款项融资	-	-
预付款项	979,608,835.17	916,497,108.99
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	50,235,677,739.83	52,554,622,734.15
其中：应收利息		
应收股利	372,076,563.63	367,815,153.15
买入返售金融资产	-	-
存货	118,257,104,598.81	135,976,353,884.37
合同资产	1,370,158,596.87	1,198,393,285.00
持有待售资产	44,825,145.89	109,331,429.70
一年内到期的非流动资产	359,000,000.00	-
其他流动资产	6,103,017,890.56	5,684,896,972.44
流动资产合计	216,428,363,097.28	237,149,628,655.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	2,517,899,258.83	2,175,776,093.37
长期股权投资	31,034,101,433.55	29,775,063,763.81
其他权益工具投资	911,796,777.38	810,013,735.90

其他非流动金融资产	1,928,754,376.77	3,204,096,547.89
投资性房地产	12,723,063,732.59	12,005,863,888.60
固定资产	4,997,733,325.29	5,877,774,086.73
在建工程	197,469,796.76	122,336,172.23
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	138,653,599.42	151,972,215.73
无形资产	739,979,312.56	751,741,862.34
开发支出	2,468,403.38	4,896,509.43
商誉	20,943,553.22	20,943,553.22
长期待摊费用	529,575,446.42	602,868,008.68
递延所得税资产	2,256,089,974.09	2,546,132,156.05
其他非流动资产	10,424,935,459.66	6,993,971,570.38
非流动资产合计	68,423,464,449.92	65,043,450,164.36
资产总计	284,851,827,547.20	302,193,078,819.88
流动负债：		
短期借款	1,196,615,709.42	2,563,427,422.91
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	10,652,346,802.38	12,789,755,405.28
预收款项	245,021,998.54	200,822,621.28
合同负债	32,758,433,393.42	35,631,914,561.46
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	95,924,249.74	106,746,108.83
应交税费	1,075,239,753.41	1,427,307,906.83
其他应付款	30,539,789,908.24	32,119,256,540.39
其中：应付利息		
应付股利	4,598,775.07	29,598,775.07
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	919,247.97	7,289,440.09
一年内到期的非流动负债	20,216,913,033.97	16,179,487,422.60
其他流动负债	5,935,024,767.99	7,451,036,262.74
流动负债合计	102,716,228,865.08	108,477,043,692.41

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	51,271,282,604.70	58,137,717,934.00
应付债券	66,263,269,118.98	66,274,894,881.22
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	86,195,481.79	118,338,783.02
长期应付款	6,509,186,597.73	2,649,183,414.09
长期应付职工薪酬	-	33,140.51
预计负债	15,049,146.51	12,271,276.51
递延收益	2,999,508,636.19	1,414,661,029.89
递延所得税负债	379,692,080.38	254,919,613.70
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	127,524,183,666.28	128,862,020,072.94
负债合计	230,240,412,531.36	237,339,063,765.35
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,439,550,000.00	2,239,550,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	5,966,752,707.39	6,538,842,818.45
减：库存股	-	-
其他综合收益	403,169,257.69	229,148,151.33
专项储备	-	-
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
一般风险准备	-	-
未分配利润	-197,122,695.52	5,048,710,865.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,772,909,889.52	14,216,812,454.92
少数股东权益	45,838,505,126.32	50,637,202,599.61
所有者权益（或股东权益）合计	54,611,415,015.84	64,854,015,054.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	284,851,827,547.20	302,193,078,819.88

公司负责人：谢忠胜 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：邱岚峰

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发控股(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	7,616,824,860.85	5,770,799,598.09
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	3,570.00	1,315,482.85
应收款项融资	-	-
预付款项	45,891,424.04	57,136,430.24
其他应收款	9,054,456,607.82	7,939,113,617.66
其中：应收利息		
应收股利	220,886,404.04	216,624,993.56
存货	8,221,689.50	42,691,489.00
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	213,246,822.86	206,765,666.94
流动资产合计	16,938,644,975.07	14,017,822,284.78
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	11,757,758,128.35	10,840,819,739.69
其他权益工具投资	524,077,494.10	466,548,452.62
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	533,740,262.01	547,712,936.66
固定资产	681,849,947.14	656,667,761.40
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	46,759,749.55	94,357,590.87
无形资产	11,495,398.14	7,725,122.60
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	28,972,410.52	43,322,928.18
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	13,584,653,389.81	12,657,154,532.02
资产总计	30,523,298,364.88	26,674,976,816.80
流动负债：		

短期借款	-	625,605,062.79
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	164,294.32	917,614.31
预收款项	1,290,580.62	1,649,011.95
合同负债	-	97,700,778.49
应付职工薪酬	32,148,698.36	32,100,811.15
应交税费	11,866,488.13	16,544,391.10
其他应付款	13,553,049,747.97	11,483,494,613.36
其中：应付利息		
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,882,145,864.97	2,852,289,183.17
其他流动负债	-	-
流动负债合计	16,480,665,674.37	15,110,301,466.32
非流动负债：		
长期借款	5,985,500,000.00	1,378,042,466.31
应付债券	3,594,854,844.97	5,442,242,071.40
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	339,491.25	27,191,072.59
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	73,801,786.99	46,544,078.74
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	9,654,496,123.21	6,894,019,689.04
负债合计	26,135,161,797.58	22,004,321,155.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,439,550,000.00	2,239,550,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	5,077,785,145.70	5,077,785,145.70
减：库存股	-	-
其他综合收益	153,122,593.58	109,975,812.47
专项储备	-	-
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96

未分配利润	-3,442,881,791.94	-2,917,215,916.69
所有者权益（或股东权益）合计	4,388,136,567.30	4,670,655,661.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,523,298,364.88	26,674,976,816.80

公司负责人：谢忠胜 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：邱岚峰

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	33,943,931,644.45	58,722,698,049.89
其中：营业收入	33,943,931,644.45	58,722,698,049.89
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	38,993,955,575.76	60,337,689,147.90
其中：营业成本	31,416,039,881.35	51,696,150,652.61
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	443,847,269.19	1,498,541,906.59
销售费用	1,051,185,959.99	1,337,277,402.53
管理费用	2,030,035,217.49	2,189,350,687.26
研发费用	191,760,713.71	88,627,612.46
财务费用	3,861,086,534.03	3,527,740,886.45
其中：利息费用	4,359,738,068.14	4,385,605,121.34
利息收入	703,561,390.53	742,766,919.13
加：其他收益	54,040,568.29	25,819,420.61
投资收益（损失以“－”号填列）	-101,015,148.36	174,105,990.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-674,071,309.82	-895,015,502.37
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）	-837,412,119.77	-715,346,147.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-746,065,557.11	-942,339,493.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,142,491,063.68	-2,121,700,541.62
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,069,928.65	1,281,878.95
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-9,821,897,323.29	-5,193,169,990.66
加：营业外收入	158,874,223.06	70,814,079.61
减：营业外支出	94,393,001.14	128,015,380.03
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-9,757,416,101.37	-5,250,371,291.08
减：所得税费用	609,960,618.54	976,263,673.14
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-10,367,376,719.91	-6,226,634,964.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-10,367,376,719.91	-6,226,634,964.22
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）	-5,245,648,019.54	-3,705,963,629.62
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-5,121,728,700.37	-2,520,671,334.60
六、其他综合收益的税后净额	174,055,886.05	59,439,713.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	173,875,606.36	59,389,412.05
1.不能重分类进损益的其他综合收益	79,417,155.45	20,827,702.88
（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	3,079,874.34	-1,054,736.53
（3）其他权益工具投资公允价值变动	76,337,281.11	21,882,439.41
（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	94,458,450.91	38,561,709.17
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-154,134.28

(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	94,458,450.91	38,715,843.45
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	180,279.69	50,301.67
七、综合收益总额	-10,193,320,833.86	-6,167,195,250.50
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,071,772,413.18	-3,646,574,217.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-5,121,548,420.68	-2,520,621,032.93
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：谢忠胜 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：邱岚峰

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	740,803,785.36	543,671,075.88
减：营业成本	237,063,016.95	146,634,415.03
税金及附加	49,030,072.50	44,110,286.01
销售费用	160,026.74	90,000.00
管理费用	279,922,122.00	285,937,726.54
研发费用	-	-
财务费用	418,881,242.63	408,499,274.01
其中：利息费用	485,111,594.18	460,210,324.87
利息收入	66,563,976.74	52,697,560.93
加：其他收益	279,632.79	211,126.97
投资收益（损失以“－”号填列）	61,333,432.20	119,795,621.19

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,510,390.65	-31,506,351.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-242,432,225.93	-54,687,724.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-55,551,220.69	-292,965,655.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17,005.97	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-480,606,071.12	-569,247,257.52
加：营业外收入	11,833.85	1,169,047.62
减：营业外支出	32,196,190.10	18,728,699.32
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-512,790,427.37	-586,806,909.22
减：所得税费用	12,875,447.88	45,184,803.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-525,665,875.25	-631,991,713.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-525,665,875.25	-631,991,713.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	43,146,781.11	5,379,710.65
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	43,146,781.11	5,379,710.65
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	-	-479,728.76
3.其他权益工具投资公允价值变动	43,146,781.11	5,859,439.41
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
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.可供出售金融资产公允价值变动	-	-

动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	-482,519,094.14	-626,612,002.56
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：谢忠胜 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：邱岚峰

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	33,442,131,347.62	43,740,154,801.73
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	591,426,651.51	853,950,692.54
收到其他与经营活动有关的现金	17,255,200,966.37	14,502,770,004.16
经营活动现金流入小计	51,288,758,965.50	59,096,875,498.43
购买商品、接受劳务支付的现金	19,426,257,985.51	30,685,229,484.12

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	2,892,790,102.63	2,963,485,157.54
支付的各项税费	4,311,929,648.87	4,510,994,208.27
支付其他与经营活动有关的现金	15,306,305,812.36	12,307,993,818.60
经营活动现金流出小计	41,937,283,549.37	50,467,702,668.53
经营活动产生的现金流量净额	9,351,475,416.13	8,629,172,829.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	754,230,723.19	262,966,226.16
取得投资收益收到的现金	413,952,162.51	286,687,042.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,358,079.60	53,238,926.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	452,329,830.05	412,914,268.40
收到其他与投资活动有关的现金	16,920,101.86	324,164,141.98
投资活动现金流入小计	1,651,790,897.21	1,339,970,605.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,026,522,521.99	3,065,846,566.46
投资支付的现金	575,454,064.14	250,200,000.00
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	785,895,488.09	-
支付其他与投资活动有关的现金	85,000,000.00	359,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,472,872,074.22	3,675,046,566.46
投资活动产生的现金流量净额	-3,821,081,177.01	-2,335,075,961.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,539,235,998.64	3,781,150,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,339,235,998.64	3,770,500,000.00
取得借款收到的现金	39,449,011,208.62	46,225,111,274.81

收到其他与筹资活动有关的现金	105,319,991.46	66,072,000.00
筹资活动现金流入小计	44,093,567,198.72	50,072,333,274.81
偿还债务支付的现金	43,551,881,186.08	43,711,834,474.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,868,644,863.81	6,628,941,984.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	48,714,393.71	642,959,788.32
支付其他与筹资活动有关的现金	1,088,147,182.73	3,136,531,085.43
筹资活动现金流出小计	50,508,673,232.62	53,477,307,544.98
筹资活动产生的现金流量净额	-6,415,106,033.90	-3,404,974,270.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-20,379,824.06	68,013,800.09
五、现金及现金等价物净增加额	-905,091,618.84	2,957,136,398.71
加：期初现金及现金等价物余额	33,679,184,140.42	30,722,047,741.71
六、期末现金及现金等价物余额	32,774,092,521.58	33,679,184,140.42

公司负责人：谢忠胜 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：邱岚峰

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	841,558,221.14	490,364,576.40
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,662,540,863.42	5,654,750,512.88
经营活动现金流入小计	5,504,099,084.56	6,145,115,089.28
购买商品、接受劳务支付的现金	486,185,426.40	98,150,151.73
支付给职工及为职工支付的现金	116,430,265.69	137,064,782.20
支付的各项税费	62,921,061.98	40,688,687.37
支付其他与经营活动有关的现金	4,437,337,959.40	4,439,071,706.74
经营活动现金流出小计	5,102,874,713.47	4,714,975,328.04
经营活动产生的现金流量净额	401,224,371.09	1,430,139,761.24
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	-	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金	64,582,412.37	291,091,066.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	468.16	26,657.46
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	64,582,880.53	321,117,723.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,463,115.46	4,818,074.00
投资支付的现金	980,000,000.00	608,550,000.00
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	1,000,463,115.46	613,368,074.00
投资活动产生的现金流量净额	-935,880,234.93	-292,250,350.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000.00	10,650,000.00
取得借款收到的现金	8,715,796,642.96	4,001,762,676.36
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	8,915,796,642.96	4,012,412,676.36
偿还债务支付的现金	6,530,380,793.51	3,011,384,487.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	479,441,166.49	371,072,032.73
支付其他与筹资活动有关的现金	53,615,932.21	80,061,752.15
筹资活动现金流出小计	7,063,437,892.21	3,462,518,272.42
筹资活动产生的现金流量净额	1,852,358,750.75	549,894,403.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1.92
五、现金及现金等价物净增加额	1,317,702,886.91	1,687,783,816.62
加：期初现金及现金等价物余额	3,590,374,912.58	1,902,591,095.96
六、期末现金及现金等价物余额	4,908,077,799.49	3,590,374,912.58

公司负责人：谢忠胜 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：邱岚峰

