

北京首都开发股份有限公司 关于提供财务资助的公告

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、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 在房地产项目开发前期，各方股东向项目公司提供股东借款及在项目开发后期，为提高资金使用效率，项目公司向各方股东临时调拨盈余资金，为房地产行业经营惯例。北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”或“首开股份”）（含控股子公司）向合联营项目公司提供股东借款时，其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款；控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东调拨盈余资金时，公司（含控股子公司）也同时收到相应出资比例的盈余资金。不存在项目公司其他股东或合作方侵占公司利益的情况。

● 近期公司（含控股子公司）向5家合联营项目公司提供股东借款合计128,209.40万元；4家控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东调拨盈余资金合计154,760.00万元，两项合计金额为282,969.40万元，按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》规定，上述事项构成公司提供财务资助。

● 2025年5月20日，公司召开2024年年度股东会，审议通过了《关于提请股东会对公司新增财务资助额度进行授权的议案》。本次发生财务资助在股东会授权额度以内。

一、财务资助事项概述

公司近期共发生财务资助事项累计金额为282,969.40万元，其中公司（含控股子公司）向5家合联营项目公司提供股东借款合计128,209.40万元；4家控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东调拨盈余资金合计154,760.00万元。具体如下：

（一）房地产开发多采用项目公司模式，项目开发前期，项目公司的注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出，需要项目公司股东按出资比例提供短期的股东借款。

被资助对象均从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务。被资助对象的其他股东或者其他合作方均按出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

为支持合作项目的开发建设，公司（含控股子公司）向5家合联营项目公司提供股东借款合计128,209.40万元。

序号	被资助对象	资助对象类型	公司持股比例	资助金额（万元）
1	武汉首茂城置业有限公司	合联营项目公司	34%	112,029.90
2	北京金谷创信置业有限责任公司	合联营项目公司	33%	1,287.00
3	北京碧和信泰置业有限公司	合联营项目公司	50%	6,000.00
4	北京昌信硕泰置业有限公司	合联营项目公司	40%	800.00
5	北京祥鼎置业有限公司	合联营项目公司	15%	8,092.50

（二）项目开发后期，项目公司资金充裕，为了提高资金使用效率，增加项目公司收益，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司闲置盈余资金。控股项目公司从事单一主营房地产业务，控股项目公司的少数股东或其实际控制人均从事房地产开发业务，且调回资金仅用于房地产开发业务。如项目公司后续经营需要，各方股东将及时将资金重新调拨至项目公司。4家控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东（共5家）调拨盈余资金合计154,760.00万元。

序号	被资助对象	资助对象类型	项目公司	被资助对象在项目公司的持股比例	资助金额（万元）
6	北京润置商业运营管理有限公司	控股项目公司的少数股东	太原首润房地产开发有限公司	50%	28,000.00
7	北京建工地产有限责任公司	控股项目公司的少数股东	北京怡璟置业有限公司	39%	81,510.00
8	北京中海地产有限公司	控股项目公司的少数股东		20%	41,800.00
9	北京嘉茂置业有限公司	控股项目公司的少数股东	苏州茂泰置业有限公司	49%	2,450.00
10	北京尚恒龙端商业运营管理有限公司	控股项目公司的少数股东	北京龙和信泰置业有限公司	50%	1,000.00

（三）上述事项审议情况

2025年5月20日，公司召开2024年年度股东会，审议通过了《关于提请股东会对公司新增财务资助额度进行授权的议案》。本次发生财务资助在股东会授权额度以内。

股东会审议通过议案后，授权公司董事会，并由董事会授权经营层根据实际财务资助工作需要办理具体事宜，经董事长审批后执行。

（四）公司提供上述财务资助事项是公司正常生产经营的需要，旨在推动项目的顺利开发，不会影响公司正常业务开展及资金使用。上述财务资助事项不属于《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

二、被资助对象的基本情况

（一）被资助对象为合联营项目公司的情况

1. 武汉首茂城置业有限公司

法定代表人：刘田；

成立日期：2016年9月1日；

注册资本：220,000万元人民币；

注册地址：洪山区和谐路1号新建居住、商务、商业及公共绿地项目（杨春湖启动区C04地块）B-03栋4层1号；

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	武汉强华房地产开发有限公司	34%
2	武汉兴茂置业有限公司	33%
3	武汉华侨城实业发展有限公司	33%

武汉首茂城置业有限公司不属于失信被执行人，武汉首茂城置业有限公司其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款。武汉首茂城置业有限公司其他股东与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，武汉首茂城置业有限公司资产总额4,622,137,523.93元，负债总额4,333,758,931.60元，净资产288,378,592.33元，资产负债率为93.76%。2024年度，其营业收入27,932,496.58元，净利润-28,421,660.39元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为112,029.90万元，本次为展期。武汉首茂城置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

2. 北京金谷创信置业有限责任公司

法定代表人：贾志远；

成立日期：2019年11月15日；

注册资本：20,000万元人民币；

注册地址：北京市平谷区金海湖镇韩庄南大街111号-1930；

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	33%
2	北京金第房地产开发有限责任公司	34%
3	首金合创（天津）置业发展有限公司	33%

北京金谷创信置业有限责任公司不属于失信被执行人,北京金谷创信置业有限责任公司其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款。北京金谷创信置业有限责任公司其他股东与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日,北京金谷创信置业有限责任公司资产总额1,074,028,498.88元,负债总额909,675,444.73元,净资产164,353,054.15元,资产负债率为84.69%。2024年度,其营业收入0元,净利润-18,499,442.29元。截止本次财务资助发生前,公司对其的财务资助余额为5,775.66万元。北京金谷创信置业有限责任公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

3. 北京碧和信泰置业有限公司

法定代表人:刘喜涛;

成立日期:2017年12月26日;

注册资本:185,000万元人民币;

注册地址:北京市大兴区魏善庄镇龙海路3号186室;

股东情况:

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	50%
2	保利（北京）房地产开发有限公司	50%

北京碧和信泰置业有限公司不属于失信被执行人,北京碧和信泰置业有限公司其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款。北京碧和信泰置业有限公司其他股东与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京碧和信泰置业有限公司资产总额4,626,294,360.52元，负债总额3,231,563,527.96元，净资产1,394,730,832.56元，资产负债率为69.85%。2024年度，其营业收入0元，净利润-3,293,971.71元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为88,024.22万元。北京碧和信泰置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

4. 北京昌信硕泰置业有限公司

法定代表人：李超；

成立日期：2017年8月23日；

注册资本：5,000万元人民币；

注册地址：北京市昌平区回龙观东大街338号创客广场C-01-0090；

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	40%
2	北京昌平科技园发展有限公司	60%

北京昌信硕泰置业有限公司不属于失信被执行人，北京昌信硕泰置业有限公司其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款。北京昌信硕泰置业有限公司其他股东与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京昌信硕泰置业有限公司资产总额290,817,272.55元，负债总额111,588,904.99元，净资产179,228,367.56元，资产负债率为38.37%。2024年度，其营业收入604,335,473.40元，净利润9,717.33元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为800万元，本次为展期。北京昌信硕泰置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

5. 北京祥鼎置业有限公司

法定代表人：赵翀；

成立日期：2021年6月22日；

注册资本：80,000万元人民币；

注册地址：北京市密云区育才路9号檀营乡政府办公楼215室-4424（檀营集中办公区）；

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	15%
2	北京祥业房地产有限公司	40%
3	北京兴添咨询服务有限公司	23%
4	北京花亿里房地产开发有限公司	23%

北京祥鼎置业有限公司不属于失信被执行人,北京祥鼎置业有限公司其他股东均按出资比例提供同等条件的股东借款。北京祥鼎置业有限公司其他股东与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京祥鼎置业有限公司资产总额2,601,920,392.26元，负债总额1,811,558,462.87元，净资产790,361,929.39元，资产负债率为69.62%。2024年度，其营业收入791,960,585.39元，净利润815,724.11元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为8,092.50万元，本次为展期。北京祥鼎置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

（二）被资助对象为控股项目公司的少数股东的情况

6. 太原首润房地产开发有限公司

（1）少数股东情况名称：北京润置商业运营管理有限公司

法定代表人：陈海鸥

成立日期：2016年10月20日

注册资本：1,000,000万元人民币

注册地址：北京市密云区兴盛南路8号院2号楼106室-993（商务区集中办公区）

北京润置商业运营管理有限公司不属于失信被执行人，其与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京润置商业运营管理有限公司资产总额83,577,319,953.48元，负债总额47,372,778,025.04元，净资产36,204,541,928.44元，资产负债率为56.68%。2024年度，其营业收入15,057,739,841.53元，净利润-348,878,402.54元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为28,000.00万元，本次为展期。不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况

名称：太原首润房地产开发有限公司

法定代表人：刘国富

成立日期：2018年12月14日

注册资本：70,000万元人民币

注册地址：山西省太原市小店区龙城南街266号首开花溪龙苑东区18号楼1-2层

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	50%
2	北京润置商业运营管理有限公司	50%

7-8. 北京怡璟置业有限公司

(1) 少数股东情况名称：北京建工地产有限责任公司

法定代表人：潘捷

成立日期：2010年4月13日

注册资本：600,000万元人民币

注册地址：北京市朝阳区安慧北里安园甲8号楼四层410

北京建工地产有限责任公司不属于失信被执行人，其与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京建工地产有限责任公司资产总额47,250,716,579.74元，负债总额34,780,923,746.63元，净资产12,469,792,833.11元，资产负债率为73.60%。2024年度，其营业收入10,203,215,361.14元，净利润300,645,506.48元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为89,310.00万元，本次为展期。不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 少数股东情况名称：北京中海地产有限公司
法定代表人：付熙嵬
成立日期：2000年3月22日
注册资本：5,000万元人民币
注册地址：北京市密云区西大桥69号密云区投资促进局办公楼316室-518
北京中海地产有限公司不属于失信被执行人，其与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京中海地产有限公司资产总额 25,047,797,655.39元，负债总额 21,028,780,707.85元，净资产 4,019,016,947.54元，资产负债率为83.95%。2024年度，其营业收入184,225,857.76元，净利润 322,291,051.47元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为45,800万元，本次为展期。不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(3) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况
名称：北京怡璟置业有限公司
法定代表人：刘军
成立日期：2021年10月29日
注册资本：228,200万元人民币
注册地址：北京市丰台区菜户营南路139号院1号楼-2至8层101内6层13号
股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	41%
2	北京建工地产有限责任公司	39%

3	北京中海地产有限公司	20%
---	------------	-----

9. 苏州茂泰置业有限公司

(1) 少数股东情况名称：北京嘉茂置业有限公司

法定代表人：叶友谷

成立日期：2015年12月21日

注册资本：1,000万元人民币

注册地址：北京市丰台区汽车博物馆东路8号院3号楼15层1504

北京嘉茂置业有限公司不属于失信被执行人，其与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京嘉茂置业有限公司资产总额2,168,082,352.06元，负债总额1,997,785,172.61元，净资产170,297,179.45元，资产负债率为92.14%。2024年度，其营业收入0元，净利润0元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为19,012.00万元，不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况

名称：苏州茂泰置业有限公司

法定代表人：蒋喆

成立日期：2017年3月27日

注册资本：400,000万元人民币

注册地址：苏州高新区马墩路18号1幢1032室

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	51%
2	北京嘉茂置业有限公司	49%

10. 北京龙和信泰置业有限公司

(1) 少数股东情况名称：北京尚恒龙端商业运营管理有限公司

法定代表人：辛甜

成立日期：2019年2月18日

注册资本：50万元人民币

注册地址：北京市顺义区高丽营镇金马园二街265号

北京尚恒龙端商业运营管理有限公司不属于失信被执行人，其与首开股份、首开股份控股股东和实际控制人及其控股子公司、首开股份董高之间不存在关联关系。

截至2024年12月31日，北京尚恒龙端商业运营管理有限公司资产总额2,042,582,522.99元，负债总额2,029,944,250.74元，净资产12,638,272.25元，资产负债率为99.38%。2024年度，其营业收入0元，净利润420,421,038.23元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为1,070,00万元，不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况

名称：北京龙和信泰置业有限公司

法定代表人：童昕光

成立日期：2020年5月21日

注册资本：200,000万元人民币

注册地址：北京市大兴区西红门镇中鼎北路1号2层243室

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	50%
2	北京尚恒龙端商业运营管理有限公司	50%

三、财务资助协议的主要内容

(一) 被资助对象为合联营项目公司的情况

本次向5家合联营项目公司提供财务资助，各方股东均按出资比例提供同等条件的财务资助。

序号	被资助对象	资助审批依据	资助金额 (万元)	借款期限	年利率
1	武汉首茂城置业有限公司	项目合作协议	112,029.90	2026年7月11日	不计息
2	北京金谷创信 置业有限责任公司	项目合作协议	1,287.00	至2026年12月31日	不计息
3	北京碧和信泰 置业有限公司	项目合作协议	6,000.00	起始日以出借方每笔借款实际进入借入方账户之日起计算，至借款还清之日止。具体内容以借款协议约定为准。	不计息
4	北京昌信硕泰 置业有限公司	项目合作协议	800.00	展期3年,到期日2028年9月22日。	3.95%
5	北京祥鼎置业有限公司	项目合作协议	8,092.50	自2025年6月25日至2027年6月24日	不计息

上述第1项中，武汉首茂城置业有限公司以其所开发的武汉市东湖金茂府项目B02#楼按股权比例抵押给三方股东为借款提供担保。

(二) 被资助对象为控股项目公司的少数股东的情况

公司4家控股项目公司向各方股东（共5家）调拨盈余资金，各方股东均按出资比例获得同等条件的资金调拨。

序号	被资助对象	资助审批依据	资助金额 (万元)	借款期限	年利率
6	北京润置商业运营管理有限公司	项目合作协议	28,000.00	展期至2026年6月29日	不计息
7	北京建工地产有限责任公司	项目合作协议	81,510.00	展期至2027年12月31日	不计息
8	北京中海地产有限公司	项目合作协议	41,800.00	展期至2027年12月31日	不计息

9	北京嘉茂置业有限公司	项目合作协议	2,450.00	3年,到期日为2028年12月31日。	不计息
10	北京尚恒龙端商业运营管理有限公司	项目合作协议	1,000.00	到期日为2026年12月31日	不计息

四、财务资助风险分析及风控措施

公司为项目公司提供财务资助,是为了促进合作房地产项目的顺利开发,符合房地产行业惯例。对于为控股项目公司的少数股东提供财务资助,是在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后,向各方股东提供的财务资助,符合房地产行业惯例。

在实施财务资助过程中,公司将密切关注财务资助对象的生产经营和财务状况变化,积极防范风险。对联合营项目公司,公司将根据资金盈余情况,陆续实施财务资助,并充分考虑资金风险。一旦发现资助对象存在潜在偿还风险,项目公司将停止对其调拨,对其不及时偿还的金额,项目公司将以股东在项目中的历史投入(包括注册资本和股东借款)和未来股权收益权(包括项目公司分红等)等作为资金偿还保证。项目公司为公司控股子公司时,一般只有在预留项目后续建设和正常经营所需资金后仍有剩余后才会允许项目公司向其股东提供借款。当项目公司资金不能满足未来支出时,将提前通知股东及时归还或者补充投入资金以满足项目公司经营。若后续发现股东方不具备归还款项能力等情况,将根据协商进度采取有效措施(不排除法律手段)促使其尽快归还借款,维护公司的合法权益。

五、其他

公司目前存在逾期未收回财务资助的情况。

(一) 公司前期未收回财务资助情况详见公司《关于提供财务资助的公告》(临2025-070)。截至本公告披露日,苏州平泰置业有限公司与金科集团苏州房地产开发有限公司的合同纠纷案件已收到二审立案受理通知,详见公司《关于涉及诉讼的进展公告》(临2025-078)。

(二) 天津海景实业有限公司(以下简称“海景公司”)为公司参股企业,

公司与天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）分别持有海景公司50%的股份。2022年10月，公司、津投城开与海景公司签订专项借款协议，约定公司向海景公司提供5.9亿元人民币借款，期限1年，年利率7%。2023年11月，公司、津投城开与海景公司签订补充协议，确认借款剩余本金4.35亿元，借款期限由1年期变更为3年期，年利率调整为第1年7%、第2年7.5%、第3年8%。津投城开对其中50%借款向公司提供不可撤销的连带责任保证担保，并以其所持有的海景公司50%股权质押担保。详见公司《关于提供财务资助的公告》（临2022-080）及《关于向天津海景实业有限公司提供借款协议变更的公告》（临2023-088）。

截至2025年10月28日借款到期日，海景公司尚未归还公司的借款本金为4.35亿元、利息为8,631.125万元（依照借款协议约定，按实际借款天数核算），本息合计52,131.1250万元。

截至本公告披露日，公司与津投城开及天津海景保持密切沟通并就借款偿还初步形成解决方案，后续公司将密切关注资金回收情况，维护公司及股东的合法权益。

公司后续将根据实际情况及时采取相应措施，有关上述财务资助事项的进展情况，公司将按规定及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2025年10月29日