

北京首都开发股份有限公司

对外担保公告

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 担保对象及基本情况

担保对象一	被担保人名称	北京怡畅置业有限公司（以下简称“怡畅置业”）
	本次担保金额	2.392 亿元
	实际为其提供的担保余额	0 元（不含本次）
	是否在前期预计额度内	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
	本次担保是否有反担保	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
担保对象二	被担保人名称	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司（以下简称“贵阳龙泰”）
	本次担保金额	11 亿元
	实际为其提供的担保余额	1 亿元（不含本次）
	是否在前期预计额度内	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
	本次担保是否有反担保	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____

● 累计担保情况

对外担保逾期的累计金额（万元）	0
截至本公告日上市公司及其控股子公司对外担保总额（万元）	1,340,871.85
对外担保总额占上市公司最近一期经审计净资产的比例（%）	98.80%

特别风险提示（如有请勾选）	<input checked="" type="checkbox"/> 对外担保总额（含本次）超过上市公司最近一期经审计净资产 50% <input type="checkbox"/> 对外担保总额（含本次）超过上市公司最近一期经审计净资产 100% <input type="checkbox"/> 对合并报表外单位担保总额（含本次）达到或超过最近一期经审计净资产 30% <input checked="" type="checkbox"/> 本次对资产负债率超过 70%的单位提供担保
---------------	--

## 一、担保情况概述

### （一）担保的基本情况

#### 1、关于公司为怡畅置业开发贷款追加担保的议案

怡畅置业是公司与北京建工地产有限责任公司、北京金隅地产开发集团有限公司共同设立的项目公司，三方持股比例为 20%:45%:35%。怡畅置业主要负责开发北京市昌平区“硅谷 ONE”项目。

怡畅置业于 2025 年 10 月取得华夏银行北京分行 11.96 亿元开发贷，贷款期限 5 年，担保方式为以“硅谷 ONE 项目”未售部分房地产抵押。

现由公司与北京建工地产有限责任公司、北京金隅地产开发集团有限公司按持股比例对 11.96 亿元开发贷款追加连带责任保证担保。公司按 20%的股权比例计算，提供担保金额为 2.392 亿元。

本次担保没有反担保。

#### 2、关于公司为贵阳龙泰申请信托贷款提供担保的议案

贵阳龙泰为公司全资子公司，主要负责开发贵州省贵阳市首开紫郡项目。

北京熹泰房地产开发有限公司（以下简称“熹泰公司”）是公司全资子公司北京城市开发集团有限责任公司与北京云海腾飞铸造有限责任公司共同设立的项目公司，双方持股比例为 85%:15%。主要负责开发北京市通州区宋庄保障房项目。

北京首开新奥置业有限公司（以下简称“新奥置业”）由公司与北京北投置业有限公司共同设立，双方持股比例均为 50%。主要负责开发北京市通州区国风尚城项目。

贵阳龙泰拟向大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托”）申请 11 亿元信托贷款，期限不超过 3 年（债权初始期限为 18 个月，续作期限需经大业信托同意），双方拟签署《债权投资合同》。

本次信托贷款的增信措施安排如下：

（1）由公司作为债务加入人，对贵阳龙泰在《债权投资合同》项下的全部清偿义务承担不可撤销的连带还款责任。

（2）公司以持有的对熹泰公司及新奥置业的借款向大业信托提供质押担保。

（3）熹泰公司以其持有的北京市通州区宋庄保障房项目土地使用权提供抵押担保。上述增信措施在信托放款前可根据实际情况予以调整，最终可为上述全部或部分措施。

本次担保没有反担保。

## （二）内部决策程序

### 1、关于公司为怡畅置业开发贷款追加担保的议案

2025 年 12 月 5 日召开的第十届董事会第五十三次会议审议通过了《关于公司为北京怡畅置业有限公司开发贷款追加担保的议案》。

2025 年 5 月 20 日，公司召开的 2024 年年度股东会通过了《关于提请股东会对公司新增担保额度进行授权的议案》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准。公司本次为怡畅置业追加提供担保在 2024 年年度股东会授权范围内，无需另行提请股东会审议。

### 2、关于公司为贵阳龙泰申请信托贷款提供担保的议案

2025 年 12 月 5 日召开的第十届董事会第五十三次会议审议通过了《关于公司为贵阳首开龙泰房地产开发有限公司申请信托贷款提供担保的议案》。

本议案需提请股东会审议，并提请股东会授权董事会或董事会授权相关人士负责签署与本次信托贷款的相关事宜（包括签署“大业信托-业服 219 号单一资金信托”项下交易文本（《债权投资合同》《债务加入合同》《抵押协议》《质押协议》《投后信用管理委托协议》等）；办理抵押/质押登记手续；行使交易文本项下享有的全部权利（提前还款权、满 18 个月时申请续作的权利等）并履行公司在相关文件项下所有义务和责任。

## 二、被担保人基本情况

### （一）基本情况

被担保人类型	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 其他_____（请注明）		
被担保人名称	北京怡畅置业有限公司		
被担保人类型及上市公司持股情况	<input type="checkbox"/> 全资子公司 <input type="checkbox"/> 控股子公司 <input checked="" type="checkbox"/> 参股公司 <input type="checkbox"/> 其他_____（请注明）		
主要股东及持股比例	首开股份持股 20%； 北京建工地产有限责任公司持股 45%； 北京金隅地产开发集团有限公司持股 35%		
法定代表人	王保龙		
统一社会信用代码	91110114MA04GRTJ14		
成立时间	2021-11-02		
注册地	北京市昌平区育知东路 30 号院 1 号楼 3 单元 2 层 205		
注册资本	183000 万元		
公司类型	其他有限责任公司		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；从事机动车公共停车场经营；物业管理；出租商业用房；出租办公用房。 （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。）		
主要财务指标（元）	项目	2025 年 9 月 30 日 /2025 年 1-9 月（未	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度（经审计）

		经审计)	
	资产总额	4,888,152,336.25	5,375,918,763.11
	负债总额	3,102,439,673.31	3,582,862,529.97
	资产净额	1,785,712,662.94	1,793,056,233.14
	营业收入	1,571,380,780.71	0
	净利润	-7,343,570.20	-8,814,725.40

被担保人类型	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 其他_____（请注明）
被担保人名称	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
被担保人类型及上市公司持股情况	<input checked="" type="checkbox"/> 全资子公司 <input type="checkbox"/> 控股子公司 <input type="checkbox"/> 参股公司 <input type="checkbox"/> 其他_____（请注明）
主要股东及持股比例	首开股份持股 100%
法定代表人	王岳
统一社会信用代码	91520102556647045C
成立时间	2010-08-06
注册地	贵州省贵阳市南明区机场路 8 号首开紫郡紫香堤 1 号楼
注册资本	62058 万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。

	(房地产开发及销售、租赁，物业管理（以上经营项目涉及行政许可的，须持行政许可证经营）。)		
主要财务指标（元）	项目	2025 年 9 月 30 日 /2025 年 1-9 月（未经审计）	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度（经审计）
	资产总额	4,001,808,397.91	4,191,674,383.88
	负债总额	4,164,443,228.73	4,276,984,033.16
	资产净额	-162,634,830.82	-85,309,649.28
	营业收入	217,440,348.47	385,843,482.04
	净利润	-77,325,181.54	-285,885,680.85

（二）被担保人失信情况

被担保人怡畅置业、贵阳龙泰不属于失信被执行人。

三、担保协议的主要内容

1、关于公司为怡畅置业开发贷款追加担保的议案

保证人（甲方）：北京首都开发股份有限公司

债权人（乙方）：华夏银行股份有限公司北京分行

保证金额：人民币贰亿叁仟玖佰贰拾万元整

保证方式：连带责任保证

保证范围：主债权本金人民币贰亿叁仟玖佰贰拾万元整 及利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率损失（因汇率变动引起的相关损失）以及鉴定费、评估费、拍卖费、诉讼费、仲裁费、公证费、律师费等乙方为实现主债权而发生的合理费用以及其他所有主合同债务人的应付费用。

保证期间：自主合同约定的主债务履行期届满之日起三年。

双方约定的其他事项：其他股东按持股比例提供担保。

具体内容以签订的《保证合同》为准。

## 2、关于公司为贵阳龙泰申请信托贷款提供担保的议案

保证人：北京首都开发股份有限公司、北京熹泰房地产开发有限公司

债权人：大业信托有限责任公司

债务人：贵阳首开龙泰房地产开发有限公司

债务加入人：北京首都开发股份有限公司

保证金额：人民币壹拾壹亿元整

保证方式：

（1）北京首都开发股份有限公司进行债务加入；

（2）北京首都开发股份有限公司以持有的对北京熹泰房地产开发有限公司、北京首开新奥置业有限公司的借款提供质押担保；

（3）北京熹泰房地产开发有限公司以其持有的北京市通州区宋庄保障房项目土地使用权提供抵押担保。

保证范围：

（1）债务加入保证范围：对贵阳首开龙泰房地产开发有限公司在"大业信托-业服 219 号单一资金信托"项下的全部清偿义务、赔偿或返还责任承担不可撤销的连带还款义务；

（2）质押担保、抵押担保范围：对贵阳首开龙泰房地产开发有限公司、北京首都开发股份有限公司在"大业信托-业服 219 号单一资金信托"项下的全部清偿义务、赔偿或返还责任提供担保。

保证期间：与主合同项下债务履行期限一致。

具体内容以签订的"大业信托-业服 219 号单一资金信托"项下交易文本《债权投资合同》《债务加入合同》《质押协议》《抵押协议》等为准。

## 四、担保的必要性和合理性

1、本次担保是为了满足怡畅置业生产经营需要，符合公司整体利益和发展战略。怡畅置业为公司参股公司，目前资产负债率未超过70%，本次担保风险可控，不会损害公司及股东的利益。

2、本次担保是为了满足贵阳龙泰生产经营需要，符合公司整体利益和发展战略。贵阳龙泰为公司全资子公司，目前资产负债率超过70%，但其不存在逾期

债务等较大的偿债风险，本次担保风险可控，不会损害公司及股东的利益。

## 五、董事会意见

2025 年 12 月 5 日召开的第十届董事会第五十三次会议审议通过了《关于公司为北京怡畅置业有限公司开发贷款追加担保的议案》以及《关于公司为贵阳首开龙泰房地产开发有限公司申请信托贷款提供担保的议案》，董事会认为上述担保事项是为了满足项目公司生产经营需要，符合公司整体利益和发展战略。

## 六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日，本公司及控股子公司的对外担保总额为 1,340,871.85 万元人民币，占公司最近一期经审计归属于母公司净资产的 98.80%。其中：

（一）公司对合并财务报告范围内的子公司提供担保 1,176,033.85 万元，占公司最近一期经审计归属于母公司净资产的 86.65%。

（二）公司对参股公司提供担保 164,838.00 万元，占公司最近一期经审计归属于母公司净资产的 12.15%。

（三）公司无逾期对外担保情况。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2025 年 12 月 8 日