

债券代码：138929.SH

债券简称：23 首股 01

债券代码：138930.SH

债券简称：23 首股 02

债券代码：115062.SH

债券简称：23 首股 03

招商证券股份有限公司
关于北京首都开发股份有限公司
2025年业绩预告的
临时受托管理事务报告

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

二〇二六年一月

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招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“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招商证券所做承诺或声明。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。

招商证券股份有限公司作为北京首都开发股份有限公司发行的“23首股01”、“23首股02”和“23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2026年1月24日披露了《北京首都开发股份有限公司2025年业绩预告》（以下简称《公告》），《公告》内容如下：

“重要内容提示：

- 业绩预告的具体适用情形：净利润为负值
- 经北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”）初步测算，预计2025年实现归属于母公司所有者的净利润为-550,000万元至-690,000万元。预计2025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-558,000万元至-698,000万元。

（一）本期业绩预告情况

1、业绩预告期间

2025年1月1日至2025年12月31日

2、业绩预告情况

经财务部门初步核算，预计2025年实现归属于母公司所有者的净利润为 -550,000万元至-690,000万元。

预计2025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 -558,000万元至-698,000万元。

3、本期业绩预告数据未经注册会计师审计。

（二）上年同期业绩情况

1、2024 年实现归属于母公司所有者的净利润为-814,077.58 万元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-817,374.17 万元。

2、每股收益：-3.2411 元/股

（三）本期业绩预亏的主要原因

报告期内归属于母公司所有者的净利润为负的主要原因为公司毛利率偏低，税金及附加、期间费用规模较大，部分房地产开发项目出现减值迹象，将计提存货跌价准备。

（四）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。

（五）其他说明事项

报告期内，公司妥善应对风险挑战，牢牢守住现金流安全底线，平稳有序降低有息负债规模和融资成本，确保到期债务兑付；坚决贯彻落实“管理创效”要求，强化成本费用管控；积极推动转型发展，物业经营、长租公寓等业务平稳运行，代建业务取得新进展。通过努力，报告期内亏损规模较去年同期收窄。

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2025年年度报告为准，敬请广大投资者注意投资风险。”

二、风险提示

招商证券股份有限公司作为“23首股01”、“23首股02”和“23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。

招商证券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《招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司 2025 年业绩预告的临时受托管理事务报告》之盖章页)



债券受托管理人：招商证券股份有限公司

2026年1月27日