

目 录

一、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项 审计说明.....	第 1—2 页
二、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表.....	第 3—5 页
三、报告附件.....	第 6—9 页

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的 专项审计说明

天健审〔2026〕8762号

北京首都开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了北京首都开发股份有限公司（以下简称首开股份）2025年度财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注，并出具了审计报告。在此基础上，我们审计了后附的首开股份管理层编制的2025年度《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》（以下简称汇总表）。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供首开股份年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为首开股份年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

为了更好地理解首开股份2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

二、管理层的责任

首开股份管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（证监会公告〔2022〕26号）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理（2025年8月修订）》（上证函〔2025〕2735号）的规定编制汇总表，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对首开股份管理层编制的汇总表发表专项审计意见。

四、工作概述

我们的审计是根据中国注册会计师执业准则进行的。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施审计工作，以对审计对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在审计过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审计结论

我们认为，首开股份管理层编制的汇总表在所有重大方面符合《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（证监会公告〔2022〕26 号）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理（2025 年 8 月修订）》（上证函〔2025〕2735 号）的规定，如实反映了首开股份 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二六年四月二十一日

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2025年度

单位：人民币万元

编制单位：北京首都开发股份有限公司



非经营性资金占用	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025年年初占用资金余额	2025年度占用累计发生金额(不含利息)	2025年度占用资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现控股股东、实际控制人及其附属企业									
小计									
前现控股股东、实际控制人及其附属企业									
小计									
其他关联方及其附属企业									
小计									
总计									
其它关联资金往来	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	资金往来方名称								
	北京首开鸿城实业有限公司	预付账款	736.58	317.78			1,054.36	项目管理费	经营性往来
	北京首开望京物业服务有限公司	其他应收款	312.40			112.44	199.96	停车费、采购	经营性往来
	北京首开亿方物业服务有限公司	应收账款		132.57			132.57	停车费	经营性往来
	北京首开千方物业服务有限公司	其他应收款	60.13	4.39		4.10	60.42	押金保证金、停车费	经营性往来
	北京首开万庄物业服务有限公司	应收账款		40.00			40.00	停车费	经营性往来
	北京首开天鸿集团有限公司	其他应收款	127.50	26.03		115.65	37.88	押金保证金	经营性往来
	北京宝晟住房股份有限公司	其他应收款		1.66			1.66	劳务服务费	经营性往来
	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	其他应收款	1.20				1.20	押金保证金	经营性往来
	北京京信大厦	其他应收款	31.65	15.84		47.49		押金保证金	经营性往来
北京岳安实业股份有限公司	其他应收款	1.26	14.50		15.76		劳务服务费	经营性往来	
上市公司的子公司及其附属企业									
关联自然人									
其他关联方及其附属企业	股份联营企业	其他应收款	220,940.38	280.26		35,246.22	185,954.42	往来款	经营性往来
	股份联营企业	其他应收款	113,046.86				113,046.86	往来款	经营性往来

其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025年期初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
	武汉首茂城置业有有限公司	股份联营企业	长期应收款	112,329.90			1,320.00	111,009.90	往来款	经营性往来
	北京碧和信泰置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	99,753.33	11,006.70			110,760.03	往来款	经营性往来
	厦门煌泰置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	105,932.81			4,900.00	101,032.81	往来款	经营性往来
	天津海景实业有有限公司	股份联营企业	其他应收款、长期应收款	93,070.28		5,219.00		98,289.28	往来款	经营性往来
	北京潭拓兴业房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	95,590.59				95,590.59	往来款	经营性往来
	北京首开美地房地产有开发有限公司	股份合营企业	其他应收款	89,832.09			7,000.00	89,832.09	往来款	经营性往来
	北京滨湖恒兴房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	91,229.55			10,000.00	84,229.55	往来款	经营性往来
	北京首开龙湖盈泰置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	81,695.00	4,000.00			75,695.00	往来款	经营性往来
	厦门沧垵实业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	74,129.25	243.28		508.99	73,863.54	往来款	经营性往来
	北京友泰房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	72,961.85			480.00	72,481.85	往来款	经营性往来
	北京卓开旭泰房地产有开发有限公司	股份联营企业之子公司	其他应收款	64,481.58		2,370.17		66,853.90	往来款	经营性往来
	北京首开万科和泰置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	63,537.77			750.00	62,787.77	往来款	经营性往来
	北京城志置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	61,320.58				61,320.58	往来款	经营性往来
	北京万龙开开房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	55,513.88		1,705.15	1,800.00	53,713.88	往来款	经营性往来
	北京房地钧洋房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	44,349.24				46,054.39	往来款	经营性往来
	北京永安佑泰房地产有开发有限公司	股份联营企业之子公司	其他应收款	43,077.01				43,077.01	往来款	经营性往来
	国奥投资发展有有限公司	股份联营企业	其他应收款	43,009.84				43,009.84	往来款	经营性往来
	厦门莹泰置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	43,935.25	1.63		1,252.23	42,684.65	往来款	经营性往来
	北京首城置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	40,930.84	0.67	1,478.77		42,410.28	往来款	经营性往来
	福州中泓盛实业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	42,627.20			800.00	41,827.20	往来款	经营性往来
	北京远和置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	32,451.46		1,081.17		33,532.63	往来款	经营性往来
	武汉明泰置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	26,273.86			2,000.00	24,273.86	往来款	经营性往来
	北京怡畅置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款、长期应收款	16,187.51	6,580.00	1,130.79		23,898.30	往来款	经营性往来
	北京腾泰亿远置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	22,550.00				22,550.00	往来款	经营性往来
	上海众承房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	18,552.43				18,552.43	往来款	经营性往来
	常熟耀泰房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	9,788.72	6,600.00			16,388.72	往来款	经营性往来
	台州兆裕房地产有有限公司	股份联营企业之子公司	其他应收款、长期应收款	12,761.54		711.64		13,473.18	往来款	经营性往来
	常州悦府房地产有开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	28,787.38			16,660.00	12,127.38	往来款	经营性往来
	北京金谷创信置业有有限责任公司	股份联营企业	其他应收款	8,808.18	2,359.50			11,167.68	往来款	经营性往来
	北京祥瑞置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	9,140.69		902.54		10,043.23	往来款	经营性往来
	北京正德丰涛房地产有开发有限公司	股份联营企业之子公司	长期应收款	9,797.76				9,797.76	往来款	经营性往来
	苏州首龙置业有有限公司	股份联营企业	其他应收款	3,913.04	5,548.10		246.18	9,214.96	往来款	经营性往来

其他关联方及其附属企业

其它关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
	厦门联泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	9,566.26			784.00	8,782.26	往来款	经营性往来
	北京辉广企业管理有限公司	股份联营企业	其他应收款	6,123.60				6,123.60	往来款	经营性往来
	北京金兴乐业房地产开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	6,098.84			400.00	5,698.84	往来款	经营性往来
	福州市鸿腾房地产开发有限公司	股份联营企业之子公司	其他应收款	3,547.50				3,547.50	往来款	经营性往来
	深圳市熙梁投资发展有限公司	股份联营企业	其他应收款	3,312.81				3,312.81	往来款	经营性往来
	北京兴利航泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款		2,471.09			2,471.09	往来款	经营性往来
	厦门坤泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	1,960.00				1,960.00	往来款	经营性往来
	北京昌信顺泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	1,467.48	45.00	30.93		1,543.41	往来款	经营性往来
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	股份联营企业	其他应收款		1,500.00			1,500.00	往来款	经营性往来
	南京嘉泰筑茂置业有限公司	股份联营企业	应收账款	978.49				978.49	往来款	经营性往来
	北京首开寸草养老服务有限公司	股份联营企业	其他应收款	576.90	105.48	24.75	105.48	601.65	往来款	经营性往来
	台州兆汇禾企业管理有限公司	股份联营企业	其他应收款	477.08	578.62			578.62	往来款	经营性往来
	北京首开万科置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	378.67				378.67	往来款	经营性往来
	北京昌信顺泰置业有限公司	股份联营企业	应收账款	226.99	73.32			300.31	往来款	经营性往来
	北京知泰房地产开发有限公司	股份联营企业	其他应收款	211.86				211.86	往来款	经营性往来
	北京万城永辉置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	388.00			188.00	200.00	往来款	经营性往来
	成都旭泰置业有限公司	股份联营企业之子公司	应收账款	9,729.39	200.19		9,895.83	33.75	往来款	经营性往来
	无锡润泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	94.31			74.42	19.89	往来款	经营性往来
	北京燕桥物业管理有限公司	集团之联营企业	其他应收款		1.08			1.08	押金保证金	经营性往来
	北京润和信通房地产开发有限公司	股份合营企业	其他应收款		6.12		5.05	1.07	往来款	经营性往来
	北京中开盈泰房地产开发有限公司	股份联营企业	其他应收款		0.72			0.72	往来款	经营性往来
	首开文投(北京)文化科技有限公司	股份联营企业	其他应收款	247.27			247.27		往来款	经营性往来
	福州中泰投资有限公司	股份联营企业	应收账款	27.88	8.11		35.99		往来款	经营性往来
	南京嘉泰筑茂置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	3.38	10.62		14.00		往来款	经营性往来
	苏州隆泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	114.30			114.30		往来款	经营性往来
	北京和信丰泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	0.34			0.34		往来款	经营性往来
	北京骏泰置业有限公司	股份联营企业	其他应收款	36,112.16			36,112.16		往来款	经营性往来
总计				2,035,191.88	42,155.41	14,654.91	131,235.90	1,960,766.30		

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



营业执照

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 韩建国

出资额 壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整
成立日期 2011年07月18日
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：财务咨询，企业管理咨询，税务服务，会议及展览服务；商务秘书服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；软件销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；安全咨询服务；公共安全管理咨询服务；互联网安全服务；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2026年02月12日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

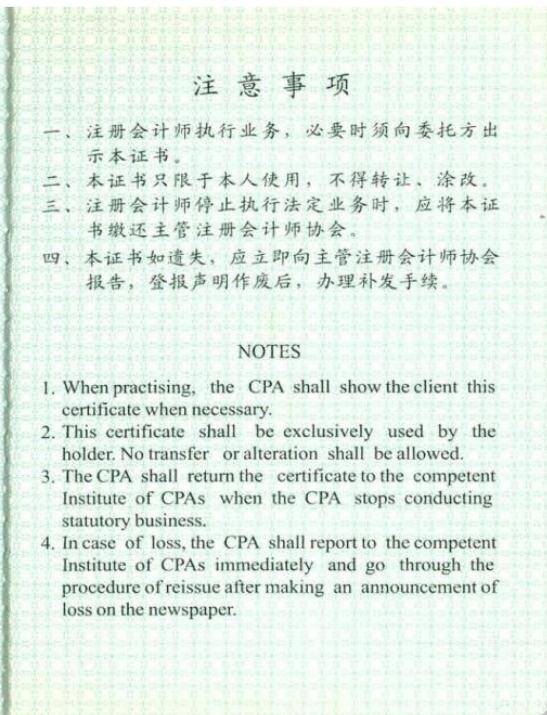
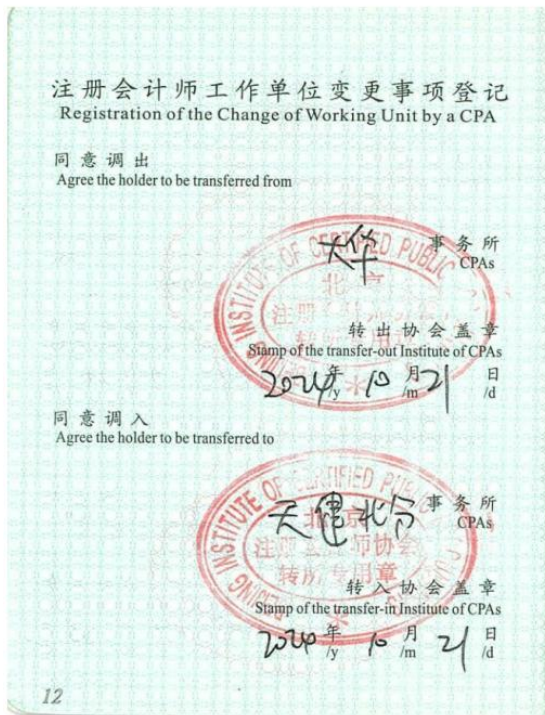
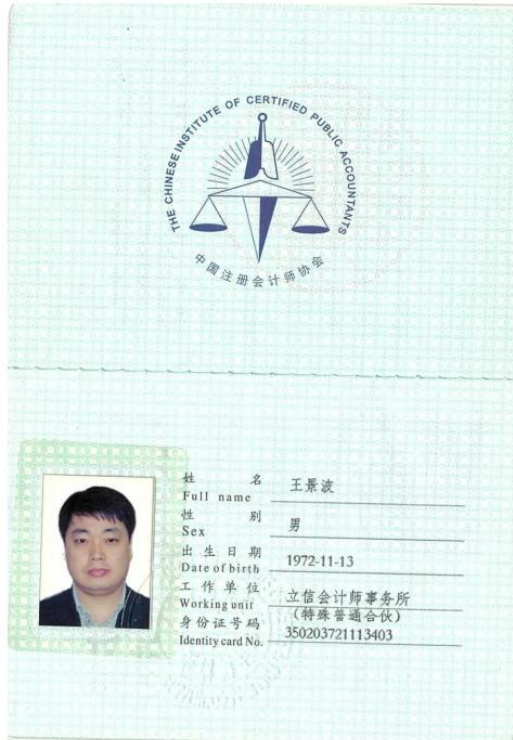
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

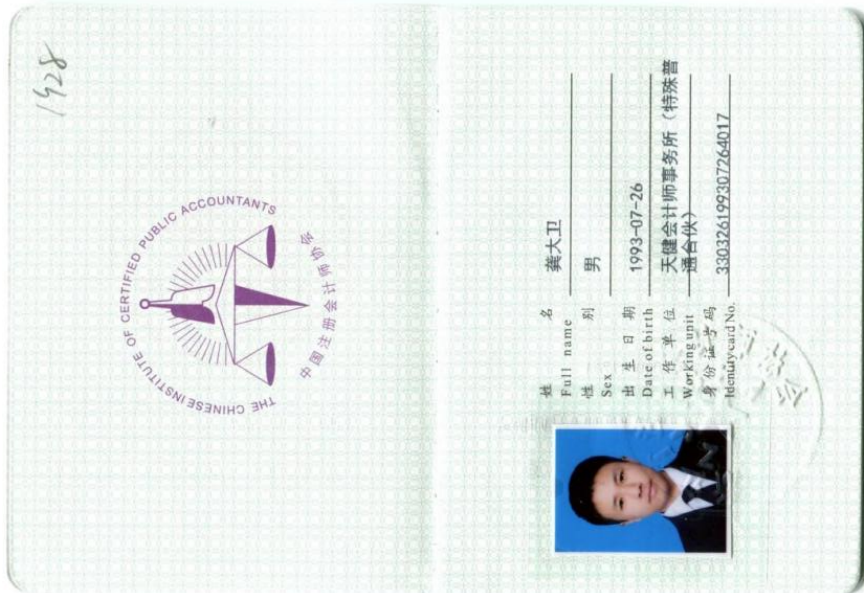
本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审(2026)8762号报告后附之用，证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营，他用无效且不得擅自外传。

 <h2 style="text-align: center;">会计师事务所 执业证书</h2> <p>名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）</p> <p>首席合伙人：钟建国</p> <p>主任会计师：</p> <p>经营场所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号</p> <p>组织形式：特殊普通合伙</p> <p>执业证书编号：33000001</p> <p>批准执业文号：浙财会〔2011〕25号</p> <p>批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制</p>	<p style="text-align: right;">证书序号：0019886</p> <h2 style="text-align: center;">说明</h2> <p>1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。</p> <p>2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。</p> <p style="text-align: right;">发证机关：</p> <div style="text-align: center;">  <p>2024年 02月 20日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p> </div>
---	---

本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审（2026）8762号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审（2026）8762号报告后附之用，证明王景波是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供北京首都开发股份有限公司天健审（2026）8762号报告后附之用，证明龚大卫是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。