北京首都开发股份有限公司
2026 年度第八期中期票据募集说明书

发行人：	北京首都开发股份有限公司
注册金额：	人民币 65.00 亿元
本期基础发行金额：	人民币 0.00 亿元
本期发行金额上限：	人民币 17.00 亿元，其中，品种一初始发行规模为不超过 9.00 亿元，品种二初始发行规模为不超过 8.00 亿元。引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制
发行期限：	品种一期限为 1+1+1+1+1 年，附第 1 年末、第 2 年末、第 3 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权； 品种二期限为 1.5 年
担保情况：	无担保

主承销商/簿记管理人：

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

联席主承销商/存续期管理机构：

西部证券

2026 年 6 月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债务融资工具的投资风险做出了任何判断。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺 **1**
目录 **3**
重要提示 **6**
一、 发行人主体提示 6
二、 持有人会议机制 8
三、 受托管理人机制 9
四、 主动债务管理 9
五、 违约、风险情形及处置 9
第一章 释义 **11**
第二章 风险提示及说明 **19**
一、中期票据的投资风险 19
二、发行人相关风险 19
三、特有风险 42
第三章 发行条款 **43**
一、主要发行条款 43
二、发行安排 44
第四章 募集资金运用 **47**
一、募集资金主要用途 47
二、发行人承诺 47
三、偿债保障措施 49
第五章 发行人基本情况 **51**
一、发行人基本情况 51
二、发行人历史沿革及股本变动情况 52
三、发行人控股股东及实际控制人情况 56
四、发行人独立性 57
五、发行人重要权益投资情况 58
六、发行人内部治理及内控制度情况 63
七、发行人企业人员基本情况 73
八、发行人主营业务情况 77
九、 发行人发展战略 112
十、发行人所处行业状况 115
十一、发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况 124
第六章 发行人主要财务状况 **145**
一、发行人财务报表的编制基础 145

二、发行人近三年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况 146
三、发行人合并报表范围变动情况 147
四、发行人最近三年及一期会计报表 149
五、发行人财务状况分析 155
六、发行人有息债务情况 190
七、关联交易 197
八、或有事项 216
九、受限资产情况 221
十、金融衍生产品及重大投资理财产品情况 225
十一、直接债务融资计划 225
十二、海外投资情况 225
十三、其他财务重要事项 225
第七章 发行人资信情况 227
一、发行人主要银行授信情况 227
二、近三年债务违约记录 228
三、发行人债券及债务融资工具发行及偿还情况 228
四、发行人其他资信情况 228
第八章 本期中期票据信用增进情况 232
第九章 税项 233
一、增值税 233
二、所得税 233
三、印花税 233
第十章 信息披露安排 235
一、本期债务融资工具发行前的信息披露 235
二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露 235
三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露 236
四、本期债务融资工具本息兑付信息披露 238
五、信息披露事务负责人 238
第十一章 持有人会议机制 239
一、会议的目的与效力 239
二、会议权限与议案 239
三、会议召集人与召开情形 240
四、会议召集与召开 243
五、会议表决和决议 245
六、其他 247

第十二章 主动债务管理 249
一、置换 249
二、同意征集机制 249
第十三章 违约、风险情形及处置 254
一、违约事件 254
二、违约责任 254
三、发行人义务 254
四、发行人应急预案 255
五、风险及违约处置基本原则 255
六、处置措施 255
七、不可抗力 256
八、争议解决机制 256
九、弃权 257
第十四章 发行相关机构 258
一、发行人 258
二、主承销商、簿记管理人 258
三、联席主承销商 258
四、律师事务所 259
五、审计机构 259
六、登记、托管、结算机构 260
七、集中簿记建档技术支持机构 260
八、信息披露事务负责人 260
第十五章 备查文件 262
一、备查文件 262
二、查询地址 262
附录主要财务指标计算公式 264

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率整体较高。2023年末、2024年末及2025年末，发行人资产负债率分别为76.36%、77.79%和78.10%。总体来看，公司资产负债率呈上升趋势。若未来房地产市场出现重大不利变化或发行人持续融资能力下降，则发行人可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

2、发行人战略上存在市场集中度较高的风险

2025年，发行人全年完成销售面积125.72万平米，签约金额178.45亿元。从区域布局看，发行人已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京市始终是核心布局城市。2025年，发行人实现主营业务收入299.50亿元，北京地区收入203.85亿元，占主营业务收入的68.06%。

发行人坚持以北京为中心、贯彻深耕北京的战略，不断巩固和扩大北京根据地优势，报告期内在北京、厦门、南京等城市新增一定规模土储。同时也造成发行人市场集中度较高，收入来源较为集中的风险。

3、房地产行业受宏观经济和政策影响较大的风险

我国房地产行业高速发展的阶段已经过去，未来房地产行业可能面临全局性调整，可能对发行人业务持续发展带来了一定的不确定性。为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

（二）情形提示

1、重大财务不利变化

2025年末，发行人净资产较2024年末下降16.47%，主要系发行人及子公司经营亏损，导致未分配利润及少数股东权益下降。2025年度，发行人净利润为-705,681.28万元，业绩亏损主要受税金及附加、期间费用、资产减值损失规模较大影响，具体情况如下：

（1）2025年度，发行人税金及附加106,430.03万元，占营业收入的比例为3.54%，主要为土地增值税；

（2）发行人2025年分别产生销售费用、管理费用、研发费用、财务费用92,597.18万元、94,903.69万元、370.61万元、317,780.59万元，期间费用合计505,652.07万元，占营业收入比例为16.80%。发行人整体融资规模较大、利息支出金额较高，导致期间费用规模较大；

（3）2025年度，发行人资产减值损失-285,768.77万元，主要系2025年末公司综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对房地产项目计提存货跌价准备286,253.18万元。

针对报告期内持续亏损的情况，公司积极把握政策机遇，统筹优化量价策略，全力攻坚销售回款。公司将深化市场趋势研判与竞品动态追踪，强化过程督导，坚持效益最大化原则。对于缺乏市场竞争力的住宅项目，将采取措施加速去化；对于非核心区域的空置商办等滞重资产，力争尽快处置。针对核心区位资产，则结合公司财务状况，统筹平衡利润目标与去化效率。从营收方面看，公司2025年度实现营业收入300.97亿元，同比增长24.30%；从资产方面看，公司2025年末资产总计为1,947.92亿元，应收账款为8.46亿元；现金流量方面，经营活动产生的现金流量净额为78.82亿元，销售商品、提供劳务收到的现金为167.29亿元。2025年，公司生产经营活动正常；公司主体信用评级未发生不利变化；公司资信状况良好，还本付息正常，未发生债务违约。除上述披露情况外，发行人上一年度的经营、财务及资信状况无其他重大不利变化。

2、发生超过净资产10%以上的重大亏损

发行人2025年度净利润为-705,681.28万元，2024年末净资产为5,106,249.51万元，净利润亏损金额占上年末净资产比例为13.82%。2025年，发行人合并口径经审计净利润亏损金额超过上年末净资产的10%，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，计提存货跌价准备。

除上述情况之外，近一年以来，发行人无涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7表（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）的情形。

二、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，包括变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人

保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

三、受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理人机制。

四、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特

别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十二章“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/首开股份/本公司/公司	指	北京首都开发股份有限公司
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的总计65.00亿元人民币的中期票据最高待偿额度
本期中期票据	指	北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期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（包括但不限于本募集说明书）
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
主承销商、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）
联席主承销商	指	西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”）
存续期管理机构	指	西部证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团。
承销协议	指	公司与主承销团成员签订的《北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据承销协议》
余额包销	指	本期中期票据的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后剩余债券全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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或休息日）
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2023-2025年度
近三年	指	2023-2025年度
近三年末	指	2023、2024、2025年末

首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
天鸿集团、首开天鸿	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
宝辰饭店	指	北京宝辰饭店有限公司
宝晟住房	指	北京宝晟住房股份有限公司
宝景物业	指	北京宝景物业管理有限公司
北方泓泰	指	北京北方泓泰投资集团有限公司
碧和信泰	指	北京碧和信泰置业有限公司
滨湖恒兴	指	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司
博睿宏业	指	北京博睿宏业房地产开发有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司
昌信同泰	指	北京昌信同泰置业有限公司
城安辉泰	指	北京城安辉泰置业有限公司
城志置业	指	北京城志置业有限公司
创世瑞新	指	北京创世瑞新房地产开发有限公司
北京达泰	指	北京达泰置业有限公司
东银燕华	指	北京东银燕华置业有限公司
发展大厦	指	北京发展大厦有限公司
房地集团	指	北京房地集团有限公司
房地钧洋	指	北京房地钧洋房地产开发有限公司
房地置业	指	北京房地置业发展有限公司
房修一	指	北京房修一建筑工程有限公司
国家速滑馆	指	北京国家速滑馆经营有限责任公司
和信丰泰	指	北京和信丰泰置业有限公司
和信金泰	指	北京和信金泰房地产开发有限公司
和信仁泰	指	北京和信仁泰置业有限公司
和信兴泰	指	北京和信兴泰房地产开发有限公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑装饰工程有限公司
厚泰房地产	指	北京厚泰房地产开发有限公司
北京辉广	指	北京辉广企业管理有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业管理有限公司
北京火炬	指	北京火炬创新科技发展公司
金谷创信	指	北京金谷创信置业有限责任公司
金开辉泰	指	北京金开辉泰房地产开发有限公司
金开连泰	指	北京金开连泰房地产开发有限公司
金开旭泰	指	北京金开旭泰房地产开发有限公司
金开祯泰	指	北京金开祯泰房地产开发有限公司
金良兴业	指	北京金良兴业房地产开发有限公司
金旭开泰	指	北京金旭开泰房地产开发有限公司

锦泰房地产	指	北京锦泰房地产开发有限公司
京信大厦	指	北京京信大厦
北京俊泰	指	北京俊泰房地产开发有限公司
北京骏泰	指	北京骏泰置业有限公司
开创金润	指	北京开创金润置业有限公司
开新生活	指	北京开新生活商业管理有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
联宝房地产	指	北京联宝房地产有限公司
龙和信泰	指	北京龙和信泰置业有限公司
龙万华开	指	北京龙万华开房地产开发有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
北京融泰	指	北京融泰房地产开发有限公司
润和信通	指	北京润和信通房地产开发有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
世安住房	指	北京世安住房股份有限公司
复兴商业城	指	北京市复兴商业城有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司
首开保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
城运集团	指	北京首开城市运营服务集团有限公司
城市更新研究院	指	北京首开城市更新研究院有限公司
寸草养老	指	北京首开寸草养老服务有限公司
德远置业	指	北京首开德远置业有限公司
方庄物业	指	北京首开方庄物业服务有限公司
鸿城实业	指	北京首开鸿城实业有限公司
首开立信	指	北京首开立信置业股份有限公司
首开龙湖盈泰	指	北京首开龙湖盈泰置业有限公司
首开美驰	指	北京首开美驰房地产开发有限公司
首开千方科技	指	北京首开千方科技信息服务有限公司
北京荣泰	指	北京首开荣泰置业有限公司
首开瑞泰商业	指	北京首开瑞泰商业管理有限公司
首开商管	指	北京首开商业管理有限公司
首开丝路	指	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
北京首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
首开万科物业	指	北京首开万科物业服务有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
望京物业	指	北京首开望京物业服务有限公司
新奥置业	指	北京首开新奥置业有限公司
首开新禾	指	北京首开新禾运营管理有限公司

北京旭泰	指	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司
首开野村	指	北京首开野村不动产管理有限公司
亿方物业	指	北京首开亿方物业服务有限公司
盈信投资、首开盈信	指	北京首开盈信投资管理有限公司
云锦铂郡	指	北京首开云锦铂郡商业管理有限公司
首开云锦璞瑆	指	北京首开云锦璞瑆商业管理有限公司
首开中晟	指	北京首开中晟置业有限责任公司
中阳政泰	指	北京首开中阳政泰置业有限公司
首开住总安泰	指	北京首开住总安泰置业有限公司
首开住总房地产	指	北京首开住总房地产开发有限公司
首开卓越盈泰	指	北京首开卓越盈泰置业有限公司
首茂丰和	指	北京首茂丰和企业管理有限公司
首招康泰	指	北京首招康泰商业管理有限责任公司
顺恒远泰	指	北京顺恒远泰置业有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
天鸿宝地物业	指	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司
烟台天鸿	指	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
天岳恒	指	北京天岳恒房屋经营管理有限公司
万城永辉	指	北京万城永辉置业有限公司
万龙华开	指	北京万龙华开房地产开发有限公司
万信房地产	指	北京万信房地产开发有限公司
北京维泰	指	北京维泰置业有限公司
祥晟辉年	指	北京祥晟辉年置业有限公司
北京祥鼎	指	北京祥鼎置业有限公司
祥之源	指	北京祥之源置业有限公司
新弘明成	指	北京新弘明成商业管理有限责任公司
新弘明嘉	指	北京新弘明嘉商业管理有限责任公司
兴和航泰	指	北京兴和航泰置业有限公司
修一装饰	指	北京修一装饰工程有限公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司
燕侨物业	指	北京燕侨物业管理有限公司
北京怡畅	指	北京怡畅置业有限公司
怡城置业	指	北京怡城置业有限公司
北京怡和	指	北京怡和置业有限公司
北京怡璟置业	指	北京怡璟置业有限公司
北京怡同	指	北京怡同置业有限公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
盈富瑞泰	指	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司
永安广盈	指	北京永安广盈置业有限公司
永安佑泰	指	北京永安佑泰房地产开发有限公司

友泰房地产	指	北京友泰房地产开发有限公司
祐泰通达	指	北京祐泰通达房地产开发有限公司
北京祐泰	指	北京祐泰置业有限公司
北京毓锦	指	北京毓锦置业有限公司
北京毓秀	指	北京毓秀置业有限公司
远和置业	指	北京远和置业有限公司
岳安实业	指	北京岳安实业股份有限公司
北京跃泰	指	北京跃泰置业有限公司
昭泰房地产	指	北京昭泰房地产开发有限公司
正德丰泽	指	北京正德丰泽房地产开发有限公司
知泰房地产	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
北京志茂	指	北京志茂房地产开发有限公司
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
中海盈璟	指	北京中海盈璟房地产开发有限公司
中开盈泰	指	北京中开盈泰房地产开发有限公司
住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
北京卓华	指	北京卓华房地产开发有限公司
卓开旭泰	指	北京卓开旭泰房地产开发有限公司
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司
藏山新融壹号	指	藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）
常熟耀泰	指	常熟耀泰房地产有限公司
常熟虞茂	指	常熟虞茂置业有限公司
常州悦府	指	常州悦府房地产开发有限公司
成都辰华	指	成都辰华置业有限公司
成都辰启	指	成都辰启置业有限公司
成都龙湖锦祥	指	成都龙湖锦祥置业有限公司
成都晟泰	指	成都首开晟泰置业有限公司
成都恒泰	指	成都首开恒泰置业有限公司
成都首开韶泰	指	成都首开韶泰置业有限公司
成都首开宜泰	指	成都首开宜泰置业有限公司
成都旭泰	指	成都旭泰置业有限公司
大连中嘉	指	大连中嘉房地产开发有限公司
大连中美居	指	大连中美居置业有限公司
东莞煜泰	指	东莞市煜泰房地产有限公司
大广汽车城	指	福建省大广汽车城发展有限公司
福州绿榕	指	福州绿榕投资发展有限公司
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
福州福泰	指	福州首开福泰投资有限公司
福州首融沣泽	指	福州首融沣泽置业有限公司

福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
福州中泓盛	指	福州中泓盛实业有限公司
福州中泰	指	福州中泰投资有限公司
佛山玺泰	指	佛山市玺泰房地产有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
广州君梁	指	广州市君梁房地产有限公司
广州君庭	指	广州市君庭房地产有限公司
广州振梁	指	广州市振梁房地产有限公司
广州至泰	指	广州首开至泰置业有限公司
广州穗江	指	广州穗江置业有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司
海门锦源	指	海门锦源国际俱乐部有限公司
海南长流	指	海南民生长流油气储运有限公司
海南燕海	指	海南首开燕海房屋建设开发有限公司
绿城浙兴	指	杭州绿城浙兴置业有限公司
首开网谷商业	指	杭州首开网谷商业管理有限公司
杭州浙行	指	杭州浙行企业管理有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
杭州开茂	指	开茂置业（杭州）有限公司
廊坊志泰	指	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司
绵阳兴泰	指	绵阳首开兴泰置业有限公司
南京达泰	指	南京达泰筑茂置业有限公司
南京锦泰	指	南京锦泰房地产开发有限公司
南京荣泰	指	南京荣泰置业有限公司
南京隆泰	指	南京首开隆泰置业有限公司
南京筑浦	指	南京筑浦振业房地产开发有限公司
南通首开泓泰	指	南通首开泓泰置业有限公司
宁波金郡	指	宁波金郡房地产信息咨询有限公司
三亚度假村	指	三亚天鸿度假村有限公司
厦门沧珩	指	厦门沧珩实业有限公司
厦门翔泰	指	厦门首开翔泰置业有限公司
厦门首泰合伙	指	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）
厦门煊泰	指	厦门煊泰置业有限公司
厦门莹泰	指	厦门莹泰置业有限公司
厦门跃泰	指	厦门跃泰置业有限公司
厦门兆淳	指	厦门兆淳置业有限公司
厦门瑋泰	指	厦门瑋泰置业有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
深圳熙梁	指	深圳市熙梁投资发展有限公司

沈阳京泰	指	沈阳首开京泰置业有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
首开保利仁泰	指	首开保利仁泰置业有限公司
和信国际	指	首开和信国际有限公司
首开美丽乡村	指	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司
首开融信	指	首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）
首开文投	指	首开文投（北京）文化科技有限公司
首开文投新华	指	首开文投新华(北京)文化发展有限公司
首开中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
苏州安茂	指	苏州安茂置业有限公司
苏州隆泰	指	苏州隆泰置业有限公司
苏州茂泰	指	苏州茂泰置业有限公司
苏州平泰	指	苏州平泰置业有限公司
苏州侨仁	指	苏州侨仁置业有限公司
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
苏州首开佳泰	指	苏州首开佳泰置业有限公司
苏州融泰	指	苏州首开融泰置业有限公司
苏州润泰	指	苏州首开润泰置业有限公司
苏州永泰	指	苏州首开永泰置业有限公司
苏州首龙	指	苏州首龙置业有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
台州环茂	指	台州环茂置业有限公司
台州兆汇	指	台州兆汇房地产有限公司
台州兆汇禾	指	台州兆汇禾企业管理有限公司
台州兆裕	指	台州兆裕房地产有限公司
台州兆裕恒	指	台州兆裕恒企业管理有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
太原首润	指	太原首润房地产开发有限公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司
温州首开曜成	指	温州首开曜成置业有限公司
温州首开中庚	指	温州首开中庚实业有限公司
无锡润泰	指	无锡润泰置业有限公司
无锡泰茂	指	无锡泰茂置业有限公司
芜湖高和	指	芜湖首开高和投资管理有限公司
武汉明泰	指	武汉明泰置业有限公司
武汉首茂城	指	武汉首茂城置业有限公司
杭州兴茂	指	兴茂置业（杭州）有限公司
扬州衡泰	指	扬州首开衡泰置业有限公司
浙江美都	指	浙江美都置业有限公司
珠海润乾	指	珠海市润乾房地产有限公司
珠海卓轩	指	珠海市卓轩房地产有限公司

保障房	指	政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等
经济适用房	指	政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房
定向安置房	指	又称三定三限房，定性为普通商品房性质、定向专为特定工程征收土地范围内居民点搬迁安置使用、定量建设，限户型、限价、限交易转让，不予办理预售许可
棚户区改造房	指	棚户区改造后建设的住房
公共租赁住房	指	由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受得起的价格向新就业者或外地迁移到城市工作人群出租
廉租房	指	政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房
限价商品住房	指	通过“限套型、限房价、竞地价、竞房价”的办法，以公开出让方式确定开发建设单位而建设的普通商品住房

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间债券市场交易流通，当投资者拟转让本期中期票据时，可能由于无法找到交易对象而难以将本期中期票据变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据本息按时、足额的支付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率整体较高。报告期内，发行人资产负债率分别为76.36%、77.79%和78.10%。总体来看，公司资产负债率呈上升趋势。若未来房地产市场出现重大不利变化或公司持续融资能力下降，则公司可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

2、所有者权益结构不稳定的风险

2023年末、2024年末及2025年末，公司少数股东权益分别为3,812,847.27万元、3,749,091.73万元和3,274,181.91万元，占所有者权益的比例分别为63.70%、73.42%和76.76%。公司少数股东权益占比整体过高，存在一定风险。

截至2025年末，公司其他权益工具为676,000.00万元，占公司所有者权益的比例为15.85%。公司其他权益工具占所有者权益的比例较高，如未来公司偿还其他权益工具项下的永续委贷、永续中票等，将导致所有者权益出现一定幅度减少，其所有者权益结构稳定性存在一定风险。

3、业绩持续亏损的风险

2023-2025年度，公司实现营业利润分别为-516,715.55万元、-898,775.15万元和-629,951.00万元，利润总额分别为-521,621.87万元、-899,175.79万元和-623,991.29万元，净利润分别为-593,838.97万元、-941,934.87万元和-705,681.28万元，归属于母公司所有者的净利润分别为-633,852.36万元、-814,077.58万元和-662,469.62万元。报告期内，公司实现的营业利润和净利润持续为负。发行人2025年度净利润为-705,681.28万元，2024年末净资产为5,106,249.51万元，净利润亏损金额占上年末净资产比例为13.82%。2025年度，公司合并口径经审计净利润亏损金额超过上年末净资产的10%，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，计提存货跌价准备。

未来随着京外地区低毛利率项目和北京地区保障性住房项目结算收入占比的上升，以及商品房开发成本的进一步上涨，可能出现公司未来的盈利能力下降、业绩持续亏损的风险。

4、存货规模较大并存在跌价风险

2023年末、2024年末及2025年末，公司存货账面价值分别为12,604,063.91万元、10,927,284.48万元和8,654,874.69万元，占总资产的比例分别为49.77%、47.54%和44.43%，占比较高。公司存货的变现能力直接影响其运营效率及偿债能力。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但

如果未来因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力，产生财务风险。

此外，公司存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，其可变现净值主要取决于房地产市场行情，鉴于土地和项目建设成本上升以及未来房价走势的不确定性，公司存货亦存在跌价风险。截至2025年末，公司存货跌价准备为558,886.82万元，其中开发成本跌价准备为103,569.01万元，开发产品跌价准备为455,317.82万元；如若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现净值，公司需继续相应计提存货跌价准备，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

5、关联交易风险

报告期内，公司关联交易包括采购商品、接受劳务、出售商品、提供劳务、租赁、关联担保、关联方资金拆借、关联方应收应付款等。截至2025年末，公司应收关联方款项为1,960,766.30万元，应付关联方款项为1,749,355.92万元，关联交易金额较大，公司已履行相关程序并及时充分披露了相关信息。如未来公司不能按照相关程序决策关联交易或不能及时披露相关信息，则可能带来一定经营、财务、税务、法律和声誉等风险。

6、经营性现金流波动风险

由于房地产项目开发周期较长，购地支出等前期投入和销售回款在时间上存在错配；此外，公司实行积极以多种渠道获取北京根据地及京外核心城市的土地资源，优化区域布局、规避市场风险的战略使得经营活动现金流出规模相对较高，2023-2025年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为566,732.25万元、738,186.39万元和788,191.77万元，整体波动较大。公司后续房地产开发仍需大量资金投入，若未来商品房销售款不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

7、其他应收款回收风险

公司其他应收款主要由关联方往来款、土地保证金等组成。2023年末、2024年末及2025年末，公司其他应收款账面价值分别为4,944,654.56万元、4,676,517.16万元和4,172,738.70万元，占总资产的比例分别为19.53%、

20.34%和21.42%。公司已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，公司将面临一定的其他应收款回收风险。

8、短期偿债能力不高的风险

2023年末、2024年末及2025年末，公司合并资产负债率分别为76.36%、77.79%和78.10%，流动比率分别为2.37、2.31和2.22，速动比率分别为0.92、0.92和0.93。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力。

9、未来资本支出压力较大风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在招标、拍卖、挂牌的土地出让方式普遍实行后，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。公司拟售、在售项目具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的土地储备资金支付压力，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。

10、受限资产规模较大的风险

公司所有权受限资产主要包括抵押资产、贷款保证金、质押金等，主要是公司以抵押借款、质押借款等方式向金融机构融资而形成，包括土地使用权、在建工程、开发产品、固定资产和货币资金等。截至2025年末，公司所有权或使用权受限资产的总额为173.72亿元，占总资产的比例为8.92%。公司严格执行最低现金流保证措施，实时监测货币资金余额，确保公司现金流安全。

若未来公司的经营情况发生变化，无法偿还到期负债，相关的受限资产将面临所有权被转移的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵、质押融资期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

11、投资收益波动风险

2023-2025年度，公司投资收益分别为-45,318.02万元、-40,259.91万元和-72,534.73万元。公司投资收益波动较大，主要原因系其合作开发项目设立的联营、合营企业净利润波动，以及处置长期股权投资所致。虽合作开发项目设立的联营、合营企业净利润产生的投资收益提高了公司的盈利能力，但上述联营、合营企业净利润的波动造成了公司利润总额的波动，影响了其盈利的稳定性。

12、对外担保风险

截至2025年末，公司对外担保余额合计（不包括对子公司的担保）188,712.10万元。此外公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

13、投资性房地产减值风险

公司以成本模式核算投资性房地产。截至2025年末，公司投资性房地产账面价值为826,518.42万元，占总资产的比例为4.24%。公司于资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

鉴于近年房地产特别是北京市场房地产价格（或租金现值）较公司取得投资性房地产时的价格仍相对较高，报告期内公司投资性房地产未计提减值准备。但如未来房地产市场出现较大波动，公司持有的投资性房地产可能须计提减值准备，并影响其盈利能力，存在一定风险。

14、筹资压力较大的风险

房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，将直接影响到房地产开发企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司开发投资资金来源目前主要有自有资金、银行贷款、信托融资、商品房预售款等。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，公司获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制。同时，公司目前正处于快速发展期，土地储备力度较强，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大。如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

15、存货周转率较低风险

2023-2025年，公司存货周转率分别为0.31次/年、0.20次/年和0.27次/年，存货周转率较低，这主要是因为近年来受行业周期影响公司土地储备和项目拓展力度有所下降，虽然存货规模持续减少，但营业收入与营业成本下降较大。公司存货在总资产中的占比较大，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来公司项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。提示投资者注意公司存货周转率较低、资金回笼较慢带来的风险。

16、流动性资产偏弱的风险

2023年末、2024年末及2025年末，公司存货账面价值占总资产的比例分别为49.77%、47.54%和44.43%，占比较高，公司的存货变现能力将直接影响公司偿债能力，未来随着存货规模的进一步扩大，公司可能存在流动性资产偏弱的风险因而影响公司对债务的偿付能力。

17、公允价值变动收益持续下降的风险

2023-2025年度，公司公允价值变动损益分别为-71,534.61万元、-83,741.21万元和-22,263.62万元，公司未来利润可能存在受公允价值变动收益变动幅度较大而发生进一步下滑的风险。

18、长期股权投资减值风险

2023年末、2024年末及2025年末，公司长期股权投资余额分别为2,859,281.13万元、2,991,040.29万元和2,847,048.64万元，截至2024年末，公

司长期股权投资尚未计提减值准备，但若未来所投资的联营和合营企业经营情况恶化，公司长期股权投资可能存在减值风险。

19、投资活动净现金流波动较大的风险

2023-2025年度，公司投资活动净现金流分别为68,517.03万元、-44,313.24万元和-5,789.36万元，波动较大，主要由于对子公司和联合营企业的投资和处置导致投资性净现金流变动较大。若未来公司继续增加对联营及合营企业投资，公司投资活动净现金流存在持续净流出的风险。

20、保障房板块毛利率较低风险

2023-2025年度，公司房产销售收入分别为4,668,745.57万元、2,318,681.47万元和2,902,193.32万元。其中保障房业务收入分别为370,298.77万元、44,065.19万元和63,293.28万元，占主营业务收入的比例分别为7.80%、1.83%和2.11%，保障房开发业务毛利率分别为0.08%、-1.36%和9.85%，毛利率较低且波动幅度较大。若未来公司保障房开发业务收入占比持续居高不下，则公司将面临毛利率持续下滑风险。

21、非经常性损益占比较高风险

近三年末，发行人归属于上市公司股东的净利润分别为-63.39亿元、-81.41亿元和-66.25亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为-67.61亿元、-81.74亿元和-66.83亿元。2025年度非经常性损益主要包括非流动资产处置损益、受托经营取得的托管费收入等。发行人存在非经常性损益占比较高风险。

22、净资产下降的风险

最近三年末，发行人净资产分别为5,985,542.89万元、5,106,249.51万元和4,265,256.03万元。2024年末，发行人净资产较上年末下降14.69%；2025年末，发行人净资产较上年末下降16.47%。报告期内，发行人净资产规模受亏损的影响呈下降趋势，若净资产规模持续降低，可能会对公司经营和偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济周期性波动的风险

发行人主营的房地产业务与宏观经济周期有较直接的关联。2014年以来，宏观经济呈三期叠加的局面，即：增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期，居民可支配收入水平、收入预期和支付能力有可能出现变化，影响消费信心和消费意向。这一方面变化将加剧商品房价格下行的预期，影响发行人商品房销售单价和面积，对发行人主营业务收入产生影响。

2、房地产行业长期潜在需求下降风险

我国的房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降风险。对公司而言，如果不能在这一背景下进一步维持及增强市场竞争力，实现差异化竞争，扩大市场份额，则公司房地产开发与销售业务的持续发展将受到挑战。

3、土地价格上涨的风险

当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。发行人现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

根据《土地管理法》对建设用地的管理规定，如若发行人未能及时开发储备的用地，将有可能缴纳土地闲置费，甚至交回土地使用权。由于城市管理的需要，政府可能调整城市设计规划，发行人可能需要临时调整项目规划与施工进度，进而影响原材料采购、建设进度和销售回款等诸多环节。

4、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得

发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

5、项目完工风险

房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。复杂的流程、多方的参与以及政府的监管，使得公司对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，可能对整个项目的开发和完工进度产生一定影响。

6、项目销售周期偏长风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

7、跨区域经营的风险

发行人的业务分布策略是以北京为中心，立足现已进入的京外各城市，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，优先选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕拓展。发行人目前在北京、上海、广州、武汉、成都、天津、苏州、扬州、福州、厦门、太原等城市拥有房地产开发与经营项目。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、

购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。发行人在进行跨地区房地产开发时通常采取合资或合作模式，项目质量和进度均依合作情况而定，与合作伙伴间的业务矛盾也存在升级为法律纠纷的可能性。

8、市场较为集中的风险

对于业务区域分布，发行人制定了以北京为中心，立足现已进入的苏州、杭州、福州、厦门等京外各城市，不失时机增加其他区域布点的业务分布策略。虽然目前发行人已经在全国十余个城市开展业务经营，但北京地区的业务比重仍然较大。最近三年，发行人在北京地区的主营业务收入占比分别为40.96%、31.08%和68.06%，单个区域业务较为集中。由于目前发行人业务在北京地区占比较大，一旦北京的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响。

9、行业融资渠道收紧的风险

2016年10月以来，各地纷纷出台房地产调控政策。虽然相关部门继续支持普通商品住房和保障房项目建设，未来房地产企业仍可能面临融资渠道少，资金成本上升的局面。

10、产品、原材料价格波动的风险

随着住房制度改革和城镇化的推进，我国住宅市场需求得到了快速释放，热点地区房价在高位持续上涨。房价快速上涨已导致部分区域投资过热，影响房地产行业的持续健康发展。发行人虽然拥有成熟稳健的项目决策程序，具备较强的抗风险能力，但仍然有可能受到房地产市场行情波动的影响，进而波及发行人经营业绩的稳定性。

土地、建材和劳动力价格等生产要素的价格直接影响着房地产的开发成本。近年来土地价格上涨，在一定程度上拉升了房价。同时，钢材、水泥等主要施工用料进入波动期，劳动力成本持续上升，上述因素共同作用将进一步压缩发行人的盈利能力。

11、工程质量风险

房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定负责设计、施工和监理等的专业单位，由其负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

12、房屋销售毛利率下降的风险

近三年，公司房产销售板块的毛利率分别为11.22%、4.56%和13.60%。2024年度受房地产行业整体下行的影响，本期结转收入项目土地成本较高，销售价格受政策限制，营业成本增涨幅度大于营业收入增长幅度，营业毛利率有所降低。随着土地市场竞争的加剧，市场严厉调控措施的落地，项目获取难度加大，同时项目盈利空间受到严重挤压。未来随着京外地区低毛利率项目和北京地区保障性住房结算收入占比的上升，以及商品房开发成本的进一步上涨，公司面临房屋销售毛利率下降的风险。

13、保障房业务毛利率波动较大风险

近三年，公司保障房业务毛利率分别为0.08%、-1.36%和9.85%，因建设成本及结利周期的不同，波动较大，存在一定风险。但保障房业务毛利润占比总体房地产业务板块毛利润较小，近三年占比均低于5%。

14、市场竞争风险

国内房地产行业属完全竞争市场，国内拥有资金、土地资源优势的企业，以及拥有资金、技术和管理优势的境外地产开发商均积极介入国内房地产市场。随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其是我国加入WTO后，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面，随着前两年全国房价的较大幅度上涨，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的方向转型，房地产行业竞争激烈，公司将面临更加严峻

的市场竞争环境。具体来说，市场竞争加剧会导致对热点区域土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

为此，发行人将对不同区域市场、不同项目采取差异化的开发策略。对于一线城市核心地段项目，通过高端定位、精装修等策略，最大限度发掘溢价空间；对于非一线城市核心地段的一般商品房项目，采取快速周转策略，统筹安排工程进度与销售节奏，加快资金回笼；对于市场容量较小、项目体量较大、区域发展不太成熟的三四线城市项目，重点加强项目运作风险管控，合理安排开发节奏，力争通过合作开发等方式控制风险，减少损失。

15、土地储备风险

公司为保持持续稳健经营，需要不断补充土地储备。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，随着监管政策的趋紧，也加大了公司进行土地储备的资金压力。

16、群体性事件突发风险

发行人土地一级开发和棚户区改造项目在征地拆迁时，由于拆迁安置或补偿等问题可能会引起群体性事件的发生，从而对发行人的正常经营活动产生一定影响，引发预期收益无法实现的经营风险。

17、公司棚户区改造及土地一级开发业务风险

公司从事部分棚户区改造及土地一级开发业务，该项业务受环保、金融、土地政策影响较大，项目开发周期较长，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

18、收到中国证券监督管理委员会立案告知书、行政处罚事先告知书及行政处罚决定书

发行人于2023年7月12日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发的《立案告知书》（编号：证监立案字0142023014号），因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。

发行人于2023年11月20日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚事先告知书》(编号：〔2023〕12号)。经中国证监会北京监管局查明，公司涉嫌的违法事实如下:

公司在2021年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备4.05亿元，少计资产减值损失4.05亿元。上述事项导致公司2021年年度报告存在错报，并导致公司2022年5月至2023年5月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的2021年年度报告存在错报。

2023年4月29日，公司发布《关于前期差错更正的公告》，主动进行更正，采用追溯重述法补提存货跌价准备4.05亿元。

上述相关事实，有相关公告、会议文件、会计凭证、询问笔录、情况说明等证据证明。

证监会北京监管局认为，公司的上述行为涉嫌违反了《中华人民共和国证券法》(以下简称《证券法》)第七十八条第二款、《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第180号)第四条、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》(中国人民银行令〔2008〕第1号)第七条的规定，构成《证券法》第一百九十七条第二款所述的违法行为。

公司时任董事长李岩、时任董事兼总经理赵龙节、时任总会计师容宇应对公司财务会计报告的真实性、准确性、完整性承担主要责任，未勤勉尽责，依据《证券法》第八十二条第三款、《上市公司信息披露管理办法》(证监会令第182号)第五十一条第三款的规定，上述三人是公司信息披露违法行为直接负责的主管人员。

根据公司上述涉嫌违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《人民银行、证监会、发展改革委关于进一步加强债券市场执法工作的意见》

(银发〔2018〕296号)和《证券法》第一百九十七条第二款的规定，证监会北京监管局拟决定：

（一）对北京首都开发股份有限公司给予警告，并处以150万元的罚款；

（二）对李岩、赵龙节、容宇给予警告，并分别处以60万元的罚款。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十五条、第六十三条、第六十四条及《中国证券监督管理委员会行政处罚听证规则》相关规定，公司对证监会北京监管局拟实施的行政处罚享有陈述、申辩、要求听证的权利。公司提出的事实、理由和证据，经复核成立的，证监会北京监管局将予以采纳。如果公司放弃陈述、申辩和听证的权利，北京监管局将按照上述事实、理由和依据作出正式的行政处罚决定。

公司本次收到的《行政处罚事先告知书》中涉及的违法违规行为未触及《上海证券交易所股票上市规则》规定的重大违法强制退市情形。

本次行政处罚最终结果以中国证监会出具的正式行政处罚决定为准。

该事项不影响公司正常生产经营活动。对于《告知书》中涉及的前期差错事项，公司已于2023年4月29日披露《关于前期差错更正的公告》(公告编号：临2023-046)，予以更正。

公司将充分吸取教训，不断强化内部治理规范性，严格按照企业会计准则规范提升财务核算水平，提高信息披露质量，积极维护公司及广大股东利益。

发行人于2023年11月30日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》（编号：〔2023〕6号）。行政处罚决定书的主要内容如下：

当事人：北京首都开发股份有限公司，住所：北京市东城区。

李岩，男，1969年4月出生，时任首开股份董事长，住址：北京市西城区。

赵龙节，男，1970年9月出生，时任首开股份董事、总经理，住址：北京市西城区。

容宇，女，1968年5月出生，时任首开股份总会计师，住址：北京市海淀区。

依据《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）的有关规定，中国证监会北京监管局对首开股份信息披露违法违规行为进行了立案调查、审理，并依法向公司告知了作出行政处罚的事实、理由、依据及当事人依法享有的权利，公司未提出陈述、申辩意见，也未要求听证。本案现已调查、审理终结。

经查明，首开股份存在以下违法事实：

首开股份在2021年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备4.05亿元，少计资产减值损失4.05亿元。上述事项导致首开股份2021年年度报告存在错报，并导致公司2022年5月至2023年5月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的2021年年度报告存在错报。

2023年4月29日，发行人发布《关于前期差错更正的公告》，主动进行更正，采用追溯重述法补提存货跌价准备4.05亿元。

上述违法事实，有相关公告、会议文件、会计凭证、询问笔录、情况说明等证据证明，足以认定。

首开股份的上述行为违反了《证券法》第七十八条第二款、《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第180号）第四条、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）第七条的规定，构成《证券法》第一百九十七条第二款所述的违法行为。

首开股份时任董事长李岩、时任董事兼总经理赵龙节、时任总会计师容宇对首开股份财务会计报告的真实性、准确性、完整性承担主要责任，未勤勉尽责，依据《证券法》第八十二条第三款、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十一条第三款的规定，上述三人是首开股份信息披露违法行为直接负责的主管人员。

根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《人民银行、证监会、发展改革委关于进一步加强债券市场执法工作的意见》（银发〔2018〕296号）和《证券法》第一百九十七条第二款的规定，中国证监会北京监管局决定：

一、对北京首都开发股份有限公司给予警告，并处以150万元的罚款；

二、对李岩、赵龙节、容宇给予警告，并分别处以60万元的罚款。

上述当事人应自收到处罚决定书之日起15日内，将罚款汇交中国证券监督管理委员会开户银行：中信银行北京分行营业部，账号：7111010189800000162，由该行直接上缴国库，并将注有当事人名称的付款凭证复印件送中国证券监督管理委员会行政处罚委员会办公室和北京证监局备案。当事人如果对本处罚决定不服，可在收到处罚决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会申请行政复议，也可在收到处罚决定书之日起6个月内直接向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。复议和诉讼期间，上述决定不停止执行。

依据《行政处罚决定书》，涉及本次信息披露违法违规行为的立案调查事项已调查、审理终结。根据《行政处罚决定书》认定的情况，本次信息披露违法违规行为未触及《上海证券交易所股票上市规则》规定的强制退市情形。

该事项不影响公司正常生产经营活动。对于《行政处罚决定书》中涉及的前期差错事项，发行人已于2023年4月29日披露《关于前期差错更正的公告》（公告编号：临2023-046），予以更正。

公司将充分吸取教训，不断强化内部治理规范性，严格按照企业会计准则规范提升财务核算水平，提高信息披露质量，积极维护公司及广大股东利益。

19、收到上海证券交易所关于公司及有关责任人予以通报批评的决定

公司于2023年7月24日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（纪律处分决定书〔2023〕83号），公司在信息披露方面，有关责任人在职责履行方面，存在以下违规行为，影响了投资者的知情权与合理预期。一是业绩预告披露不准确且未更正。2023年1月30日，首开股份披露业绩预告公告；2023年4月29日，首开股份披露2022年年度报告；实际的归母净利润与预告数据差异达53.91%，且首开股份未披露业绩预告更正公告。二是定期报告披露不准确。2023年4月29日首开股份披露会计差错更正的公告，主要事项为下属全资子公司厦门同珵置业有限公司调增2021年末存货跌价准备计提金额。会计差错更正后，2021年年报中，调减归母净利润42,861.38万元，占更正后金额的162.54%。

上述行为违反了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》、《上海证券交易所股票上市规则》（2022年修订）等有关规定。上交所作出如下纪律处分决定：对北京首都开发股份有限公司及时任董事长李岩、时任总经理赵龙节、时任总会计师容宇予以通报批评。

收到《通报批评决定》后，公司及相关人员高度重视《通报批评决定》指出的问题，将充分吸取教训并积极进行整改。公司将严格按照相关法律法规的规定规范运作、认真履行信息披露义务；公司董监高人员将履行忠实、勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司按规则披露所有重大信息。首开股份积极配合上海证券交易所的整改工作，按时向上海证券交易所提交整改报告。目前，公司各项经营活动正常有序开展，业务及财务状况正常。

20、收到上海证券交易所关于公司有关责任人予以监管警示的决定

公司于2023年7月24日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函〔2023〕0122号）。经查明，2023年1月30日，首开股份披露业绩预告公告；2023年4月29日，首开股份披露2022年年度报告。实际的归母净利润与预告数据差异达53.91%，且首开股份未披露业绩预告更正公告，影响了投资者的知情权与合理预期。

时任董事会秘书王怡作为信息披露事项的具体负责人，时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹作为财务会计事项的主要督导人员，未勤勉尽责，对首开股份业绩预告违规行为负有责任，违反了《股票上市规则》有关规定及其在《董事（监事、高级管理人员）声明及承诺书》中作出的承诺。上海证券交易所上市公司管理一部作出如下监管措施决定：对首开股份时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。

收到《监管警示决定》后，公司及相关人员高度重视《监管警示决定》指出的问题，将充分吸取教训并积极进行整改。公司董事、监事、高级管理人员将引以为戒，履行忠实勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司及时、公平、真实、准确和完整地披露所有重大信息。目前，公司各项经营活动正常有序开展，业务及财务状况正常。

（三）管理风险

1、发行人业务快速拓展所引致的风险

近年来，发行人经营规模快速扩大。截至2025年末发行人合并财务报表范围包括本部及104家二级子公司、34家三级子公司、4家四级子公司。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。发行人需面对经营管理上出现的新问题与难点，需适应企业增长步伐，搭建严密有效的管理体系，组织得力可靠的人才队伍。否则，企业整体内控层次、盈利能力和发展潜力将受到不同程度的制约。

2、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中某一个方面的纰漏有可能会导致工程质量问题，有可能损害发行人品牌声誉和市场形象，有可能使发行人遭受不同程度的经济损失。

3、人力资源风险

作为房地产开发企业，发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，需要更多的专业人员协同作业，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的负面影响。

4、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营节奏，影响发行人经营与品牌形象。

5、自持物业所产生的管理风险

近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为884,033.76万元、878,908.48万元和826,518.42万元。自持商业物业占用大量资金，且需发行人投入大量管理资源。发行人若未能有效协调商业物业与房地产开发业务关系，将有可能分散发行人管理资源，给经营带来风险。

6、合并范围变化频繁风险

2023年末合并报表范围增加4家二级子公司、2家三级子公司，减少7家二级子公司、1家三级子公司；2024年末合并报表范围增加7家二级子公司，减少5家二级子公司、1家三级子公司；2025年末合并报表范围增加6家二级子公司、1家三级子公司，减少3家二级子公司。

发行人合并报表增加子公司的主要原因是新设及收购子公司，减少的子公司主要是清算和处置子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。虽然发行人对于子公司的增减采取审慎的态度，但此情况可能在管理上给公司带来一定难度。如发行人不能保持较高的管理水平，则可能因较为频繁的合并范围变化影响其正常生产经营。

7、同业竞争的风险

2007年首开集团房地产业务整体上市后，首开集团绝大部分主营业务资产已经注入发行人，但有少量资产由于项目处于收尾阶段、从事政府代建项目、注入发行人存在法律或其他障碍以及列入处置计划等原因未能注入。2007年8月，首开集团出具了《避免同业竞争的承诺函》，并与发行人签订了《资产托管协议》。首开集团新增保障性住房项目（北京宝晟住房股份有限公司开发的海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块住房项目以及北京世安住房股份有限公司开发的房山区房山新城良乡组团（梅花庄旧村改造项目南区）08-05-01、08-05-03地块限价商品住房项目）已委托发行人管理，未新增其它房地产主营业务项目；且未注入发行人的从事房地产主营业务公司已委托发行人管理；未注入发行人的首开集团及首开集团全资、控股子公司拥有的持有型物业资产已委托发行人管理，且未新增持有型物业资产。针对2007年出具的原《避免同业竞争承诺函》及其履行情况，首开集团于2014年6月对原《避免同业竞争承诺

函》的内容进行了变更，消除了影响公司或中小股东利益的同业竞争。但是，如若上述避免同业竞争的措施不能有效执行，则可能产生潜在同业竞争的风险。

8、声誉风险

随着房地产市场竞争的越发激烈，维持良好的品牌形象对房地产企业来说非常重要。若在网络或其他媒体上出现发行人在产品或服务上存在缺陷的负面新闻，可能会对发行人的声誉造成损害，存在一定的声誉风险。

9、下属子公司管理风险

发行人房地产项目多以项目公司形式进行管理，2025年末纳入发行人合并报表范围的子公司共142家，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来经营发展和品牌声誉产生不利影响。

10、跨区域管理风险

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、大连、苏州、杭州和扬州等城市及区域中心城市实现业务布局，资产规模不断扩大，开发、经营项目逐渐增多，发行人管理工作的复杂程度也将随之增加。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险，投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、项目管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

11、资金监管风险

受房地产行业自身性质影响，房地产开发项目投资大、开发周期长，房地产项目投资要受到包括土地投资、综合开发、建筑施工和市场销售四个相互关联因素的影响，资金一旦投入就需要至少经过上述四个市场流通环节才能最终形成利润回报。如公司对资金监管不够重视，缺少对项目投资、经营等各个环

节的资金监管，则将导致项目各个环节成本费用超支、工期延长、资金沉淀严重等，影响资金及时回笼，降低资金使用效率，进而影响预期利润的实现。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

为应对国际金融危机，促进国民经济的持续稳定增长，国务院于2008年11月出台了促进经济增长的十项措施，提出了拉动内需、服务民生的发展政策，并实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将对国民经济产生重大影响，继而影响发行人业务的发展。

2、土地政策变化风险

近年来，土地是政府调控房地产行业的重要抓手，政府从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了管控。土地是房地产开发所必需生产资料，经过多年的开发经营，主要城市核心地段的土地资源供给逐步收紧，同时行政主管部门加强了对土地流转经营的规范化管理。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计我国政府未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少，土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备，公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

3、税收政策变化风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税仍可能会对公司业绩造成一定影响。

4、房地产信贷政策风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。随着美国QE的退出以及国内通货膨胀压力的上升，央行货币政策回归中性，并逐步收紧，过去多年支持房地产业快速增长的流动性充裕大环境将发生转变。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

5、限购政策变化风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。

6、购房按揭贷款政策变化风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

7、保障性安居工程政策风险

近年来保障性安居工程项目建设加快，发行人承揽的保障房项目开始大量增长。国务院办公厅先后发布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），国家住房和城乡建设部也发布了《关于进一步强化住宅工程质量管理和责任的通知》（建市[2010]68号）和《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》（建保〔2011〕69号）等多项规定，积极推进保障性住房建设。保障房项目带有较强的政府色彩，会对房地产行业整体以市场和价格为中心的运营体系带来一定的影响，虽然在发行人主营业务中占比较

小，但有可能导致发行人该板块亏损。此外保障房项目的公益属性也直接影响了发行人的盈利能力。

8、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。随着近年来环境影响力事件的频频出现，公众环保意识的普遍提升，相关主管部门对施工环境的检测力度趋强。不排除环保部门在未来几年颁布更加严格的环保法律、法规，由此增加的环保或其他费用支出将影响公司的盈利水平。

9、自住型商品房政策对于普通商品房项目销售冲击的风险

2013年10月22日，为了贯彻落实中央房地产调控精神，按照“低端有保障、中端有政策、高端有控制”的总体思路，北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市国土资源局、北京市规划委员会联合颁布《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》（京建发〔2013〕510号），大力推动自住型商品房的建设。发行人房地产开发业务从地域上划分以京内项目为主，且以中档住宅作为规模性产品。随着自住型商品房供给量的扩大，未来可能会对发行人北京地区部分以刚需为主的房地产项目销售形成一定冲击。

10、房地产政策风险

房地产行业受政策影响较大，如政府调控措施、行业法律法规等。2016年前半年在经济下行压力和库存水平高的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降低首付比例频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限售等政策轮番出台，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。全年前松后紧的政策走势明显。2016年十一前后，22个城市密集出台新一轮的调控政策，通过提高购房门槛和调整贷款首付比例来加码调控，遏制投机性需求。2018年以来，房地产市场调控政策不放松，7月底中央政治局会议明确强调“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”。2019年12月召开的中央经济工作会议继续强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地

价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。2020年12月，中央经济工作会议再次明确“房住不炒”定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。2021年中央经济工作会议持续定调坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。2022年中央经济工作会议指出要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况；要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设；同时再次强调“房住不炒”，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

未来房地产市场走势存在较大不确定性，未来房地产行业政策亦可能存在进一步的调整，或出台新的调控政策。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。

三、特有风险

无。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

中期票据名称：	北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据
发行人全称：	北京首都开发股份有限公司
发行人待偿还债券余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司待偿还债券余额合计人民币660.95亿元，其中中期票据399.89亿元，资产支持票据28.31亿元，定向工具39.50亿元，公司债券193.25亿元。
接受注册通知书文号：	中市协注〔2026〕MTN95号
注册金额：	人民币65.00亿元（6,500,000,000.00元）
本期基础发行金额：	人民币0.00亿元
本期发行金额上限：	人民币17.00亿元（1,700,000,000.00元）。其中，品种一初始发行规模为不超过9.00亿元，品种二初始发行规模为不超过8.00亿元，两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过17.00亿元（含17.00亿元）。
中期票据期限：	品种一期限为1+1+1+1+1年，附第1个、第2个、第3个、第4个计息年度末发行人调整票面选择权和投资者回售选择权； 品种二期限为1.5年
发行人调整票面利率选择权：	品种一：发行人有权决定在本期中期票据品种一存续期的第1个、第2个、第3个、第4个计息年度末调整本期中期票据品种一存续期未来计息年度的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据品种一存续期已计息年度票面利率加或减发行人选择调整的基点
发行人调整票面利率公告日：	品种一：发行人将于本期中期票据品种一存续期第1个、第2个、第3个、第4个计息年度付息首日前的不晚于第20个工作日刊登关于是否调整本期中期票据品种一票面利率以及调整幅度的公告
投资者回售选择权：	发行人做出关于是否调整本期中期票据品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据品种一按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据品种一
计息年度天数：	非闰年365天，闰年366天
中期票据面值：	人民币100元
发行价格或利率确定方式：	本期中期票据的利率为固定利率，其中： 本期中期票据品种一在存续期前1年票面利率为由发行人与主承销商根据集中簿记建档、集中配售结果协商确定，在存续期前1年内固定不变；在本期中期票据品种一存续期第1年末、第2年末、第3年末、第4年末，发行人可选择向上或向下调整票面利率，决定未来存续期的票面利率。 本期中期票据品种二在存续期票面利率由发行人与主承销商根据集中簿记建档、集中配售结果协商确定
发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
承销方式：	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
发行方式：	本期中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
主承销商：	中信证券股份有限公司
联席主承销商：	西部证券股份有限公司
簿记管理人：	中信证券股份有限公司
存续期管理机构：	西部证券股份有限公司

公告日：	2026年6月10日
集中簿记建档日：	2026年6月11日
发行日：	2026年6月11日
缴款日：	2026年6月12日
起息日：	2026年6月12日
债权债务登记日：	2026年6月12日
上市流通日：	2026年6月15日
投资者回售登记期：	投资者选择将持有的本期中期票据品种一全部或部分回售给发行人，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记，若投资者未做登记，则视为继续持有本期中期票据品种一并接受上述调整。
利息兑付日：	品种一：存续期内每年的6月12日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息 品种二：2027年6月12日、2027年12月12日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息
本金兑付日：	品种一：若投资人在本期中期票据品种一存续期第1年末、第2年末、第3年末、第4年末行使回售选择权，则其回售部分兑付日期为2027年6月12日、2028年6月12日、2029年6月12日、2030年6月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日，顺延期间不另计息）；若投资人不行使回售选择权，则兑付日期为2031年6月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日，顺延期间不另计息）； 品种二：2027年12月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日，顺延期间不另计息）
还本付息方式：	存续期内每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
兑付公告：	本期中期票据兑付日前5个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”；本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
中期票据担保：	本期中期票据不设担保
信用评级机构及信用评级结果	无评级
登记和托管及清算机构：	上海清算所为本期中期票据的登记、托管及清算机构
集中簿记建档系统技术支持机构：	北京金融资产交易所有限公司
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
偿付顺序：	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为中信证券股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在2026年6月11日9:00至2026年6月11日18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《北京首都开发股份有限公司2026年度第

八期中期票据申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

3、簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。各承销商请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类投资人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026年6月12日17:00前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日17:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：中信证券股份有限公司

账号：7116810187000000121

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

大额支付系统号：302100011681

汇款用途：北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理、权益监护和代理付息兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2026年6月15日），即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

发行人本期中期票据发行规模为17.00亿元，所募集资金用于偿还发行人到期债务融资工具的本金。

表4-1：本期中期票据拟偿还债务融资工具明细

单位：亿元，年，%

拟偿还债务	发行人	起息日期	到期日期	拟使用募集资金时间	期限	票面利率	发行规模	存续余额	担保情况	拟偿还本金	拟偿还利息	拟偿还本息合计
21首开PPN003	首开股份	2021/6/18	2026/6/18	2026/6/18	3+2	3.80	32.00	32.00	信用	17.00	-	17.00
合计							**32.00**	**32.00**	**-**	**17.00**	**-**	**17.00**

二、发行人承诺

发行人承诺本期中期票据募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金采取专户资金监管模式，相关资金使用流程严格遵照资金监管协议约定。

（一）本期中期票据募集资金管理承诺

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金采用专户资金监管模式，确保募集资金的合理有效使用，并由资金监管行进行受托支付，只用于偿还债务融资工具到期本金。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的资金监管行签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人与华夏银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司签订了资金监管协议，负责监管本期募集资金的使用。

户名：北京首都开发股份有限公司

开户行：华夏银行北京车公庄支行

账号：10282000001009807

人行支付系统号：304100002160

户名：北京首都开发股份有限公司

开户行：北京银行红星支行

账号：20000001939000207629425

人行支付系统号：313100000249

户名：北京首都开发股份有限公司

开户行：浙商银行股份有限公司北京分行

账号：1000000010120101618348

人行支付系统号：316100000025

（二）募集资金用途合规性承诺

本公司承诺本期发行的中期票据募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，不用于购买理财、不用于委托借款、不用于金融投资、不用于购置土地、炒地以及“地王”事项等不符合政策规定的用途；募集资金不用于土地一级开发，不用于非一、二线城市普通商品住宅建设或偿还非一、二线城市普通商品住宅项目银行贷款；募集资金用于偿还债务融资工具穿透后资金使用用途不涉及保障房建设或偿还保障房贷款。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人将严格按照内部资金管理办法合法合规使用募集资金，在本期中期票据存续期内，若出现变更募集资金用途的情况，发行人将通过交易商协会认可的网站提前披露有关信息。

三、偿债保障措施

（一）设立专门的中期票据偿付工作小组

发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门。财务部负责协调中期票据的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护中期票据持有人的利益。

（二）加强本次中期票据募集资金使用的监督和管理

发行人已与华夏银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司签订了《募集资金专户监管协议》，上述资金监管行负责监管本期中期票据按照发行文件披露的具体资金用途使用；若变更募集资金用途，则将在变更前及时披露有关信息，并由资金监管行负责监管本期中期票据按照已披露的变更后用途使用。

（三）严格的信息披露

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人的监督，防范偿债风险。

（四）本期中期票据偿债措施

作为发行人，首开股份是本期中期票据的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司业务产生的房地产业务收入。公司将以良好的经营业绩为本期中期票据的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障中期票据投资者

到期兑付本息的合法权益。根据公司的主营业务收入、综合偿债能力、融资能力等方面的情况，本期中期票据本息兑付资金来源安排如下：

1、公司主营业务产生的收入是本期中期票据还本付息的保证

本期中期票据的偿债资金将主要来自于发行人的房产销售和酒店物业经营等主营业务收入。2023-2025年度，发行人分别实现营业收入4,776,293.04万元、2,421,306.80万元和3,009,709.53万元。发行人在房地产开发业务方面针对商品住宅、商业地产和保障性住房实施差异化经营策略，以提高房地产开发业务的整体盈利能力与抵御风险的能力；深耕北京市场，把握“京津冀一体化”协同发展所带来的发展机遇，并优先选择有投资价值和成长性好的京外城市圈进行区域深耕扩展，预计公司的房地产开发业务收入仍将稳步增长。

2、可变现资产

截至2025年末，发行人存货账面价值为8,654,874.69万元，占总资产的比例为44.43%。发行人存货以开发成本、开发产品为主，且拟开发项目、在建项目和已完工项目绝大部分处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，可在较短时间内实现变现，为本期中期票据及其他有息债务的偿付提供进一步的保障。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：北京首都开发股份有限公司

法定代表人：李岩

注册资本：257,956.52万元

实缴资本：257,956.52万元

成立日期：1993年12月29日

统一社会信用代码：91110000101309074C

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：北京市东城区安定门外大街189号一层103B

办公地址：北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层

邮政编码：100031

联系电话：010-59090980

传真号码：010-59090983

互联网网址：http://www.shoukaigufen.com

一般经营项目：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装璜；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至本募集说明书签署之日，发行人业务合法合规性如下：

（1）发行人不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违规违法情形、被主管部门通报的情形；

（2）发行人业务经营中不存在“名股实债”的情形，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等注入发行人的情况；

（3）发行人主营业务涉及土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居工程建设等业务。相关业务的运营开展合法合规，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号等政策要求；

（4）发行人不存在PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资等情形；

（5）发行人应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款等应收款项中不存在无经营背景、替政府融资的行为；

（6）发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务等情形；

（7）发行人不存在为地方政府举借债务或提供担保的情形。发行人存在为其他企业融资提供担保的行为，相关担保业务的开展合法合规。

经发行人征询北京市财政局意见，上述情况属实，发行人保障房业务、一级土地开发业务合法合规，本次发行不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”）的前身是成立于1993年12月29日的北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称“天鸿宝业”）。天鸿宝业是经北京市经济体制改革委员会批准，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院（以下简称房屋设计院）共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为6,825万股，均为现金出资。设立时北京市房地产开发经营总公司持股52.76%、北京华澳房地产有限公司持股14.65%、北京市房地产开发经营深圳公司持股14.40%、海南宝华实业股份有限公司持股10.99%、京华房产有限公司持股

3.81%、北京宝信实业发展公司持股1.47%、北京市房屋建筑设计院持股0.73%、北京宝华饭店持股0.73%、北京市房地产开发经营总公司工会持股0.29%、北京市房屋建筑设计院工会持股0.1%、京华房产有限公司工会持股0.07%。

1996年12月24日，经北京市人民政府办公厅批准，公司调整为以发起方式设立股份有限公司，并于1996年12月31日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。本公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司，此时更名为北京首开天鸿集团公司，以下简称天鸿集团）、北京华澳房产有限公司、房屋设计院、海南宝华实业股份有限公司、深圳金阳投资有限责任公司（原北京市房地产开发经营深圳公司）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共11家单位。1999年4月5日，北京华澳房产有限公司将其持有的本公司的1,000万股股份转让给海南宝华实业股份有限公司（后该公司变更为美都控股股份有限公司。2000年5月8日，北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）将所持本公司股份共32万股转让给北京宝信实业发展公司。至此，北京天鸿集团持股3,600万股、美都控股股份有限公司持股1,750万股、深圳金阳投资有限责任公司持股983万股、京华房产有限公司持股260万股、北京宝信实业发展公司持股132万股、北京市房屋建筑设计院持股50万股、北京宝华饭店持股50万股。

2001年1月15日，天鸿宝业在上海证券交易所上网定价发行4,000万A股股票，2001年3月12日挂牌上市。

2002年4月25日，根据公司2001年度股东大会审议通过的《股份公司2001年度利润分配预案》，以10,825万股为基数，每10股送6股股票股利，每股面值1元，共分配6,495万元。

2006年1月19日，根据公司股东大会通过的公司股权分置改革方案，公司流通股股东每10股获得股票3股。

2006年6月14日，根据公司2005年度股东大会审议通过的《股份公司2005年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以17,320万股为基数，每10股转增5股，每股面值1元，共分配8,660万元。

根据公司2007年第二次临时股东大会决议，并经过2007年12月27日中国证券监督管理委员会下发的证监公司字[2007]229号《关于核准北京天鸿宝业房地产股份有限公司向北京首都开发控股（集团）有限公司发行新股购买资产的批复》批准，公司向北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）非公开发行股票55,000万股，用以购买首开集团16家下属机构股权。发行后的股本总额为80,980万股，变更后的注册资本为人民币80,980万元，业经北京京都会计师事务所有限公司京都验字(2007)第075号验资报告予以验证，并于2007年12月29日办理了企业法人营业执照变更手续。截至2008年1月9日，本次资产认购后公司前十名股东持股情况如下：北京首都开发控股(集团)有限公司持股67.92%、北京天鸿集团公司持股9.04%、美都控股股份有限公司持股4.27%、深圳金阳投资有限责任公司持股2.40%、中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金持股1.56%、中国光大银行股份有限公司—泰信先行策略开放式证券投资基金持股0.59%、招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金持股0.45%、中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金持股0.44%、中国农业银行—宝盈策略增长股票型证券投资基金持股0.44%、华夏成长证券投资基金持股0.37%。

2008年4月11日，北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股份有限公司。

根据首开股份2008年第三次临时股东大会决议，并经过2009年5月31日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2009]450号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，公司非公开发行股票33,995万股，发行后的股本总额为114,975万股，变更后的注册资本为人民币114,975万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司北京京都天华验字（2009）第032号验资报告予以验证，并于2009年9月10日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据首开股份2010年股东大会决议，公司以资本公积金转增股本，以114,975.00万股为基数，每10股转增3股，变更后的注册资本为人民币149,467.50万元，业经京都天华会计师事务所有限公司出具的京都天华验字(2011)第0073号报告验资报告予以验证，并于2011年5月30日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据首开股份2012年股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以149,467.50万股为基数，每10股转增5股，变更后的注册资本为人民币224,201.25万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同验字(2013)第110ZC0143号验资报告予以验证，并于2013年10月9日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司2015年第五次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会下发的证监许可［2015］3028号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，本公司非公开发行股票不超过33,756万股，发行后的股本总额为257,956.52万股，变更后的注册资本为人民币257,956.52万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年6月22日出具致同验字（2016）第110ZC0382号验资报告予以验证，并于2017年2月20日办理营业执照变更手续。

截至2025年12月31日，公司注册资本为人民币257,956.52万元，其中首开集团直接持有公司47.12%的股份，通过天鸿集团间接持有公司5.53%的股份，为公司的控股股东。由于首开集团由北京市国资委全资控股，因此首开股份的实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至2025年12月31日，发行人前十大股东情况如下：

表5-1：截至2025年12月31日发行人前十大股东情况

单位：股、%

股东名称	持股数量	比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品	84,697,445	3.28	0	无	0	其他

股东名称	持股数量	比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
苏州信托有限公司—苏信财富·富诚K1602单一资金信托	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司—自有资金	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	15,740,989	0.61	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,951,010	0.42	0	无	0	其他
陈福刚	5,431,501	0.21	0	无	0	境内自然人
合计	**1,680,582,459**	**65.15**	-	-	-	-

三、发行人控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

截至2025年12月31日，北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）直接持有发行人47.12%的股份，并通过其全资子公司北京首开天鸿集团有限公司（以下简称“天鸿集团”）间接持有发行人5.53%的股份，是发行人的控股股东。

表 5-2：控股股东情况

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	谢忠胜
成立日期	2005年11月22日
统一社会信用代码	9111000082504544H
注册资本	243,955.00万元
主要经营业务	房地产开发与经营

首开集团系由城开集团、天鸿集团合并组建成立的国有独资公司，是以商品房开发、工程代建业务、持有型物业和物业管理为主营业务的北京市市属国有大型企业集团。2009年3月31日，北京市国资委将首开集团划转至北京市国资

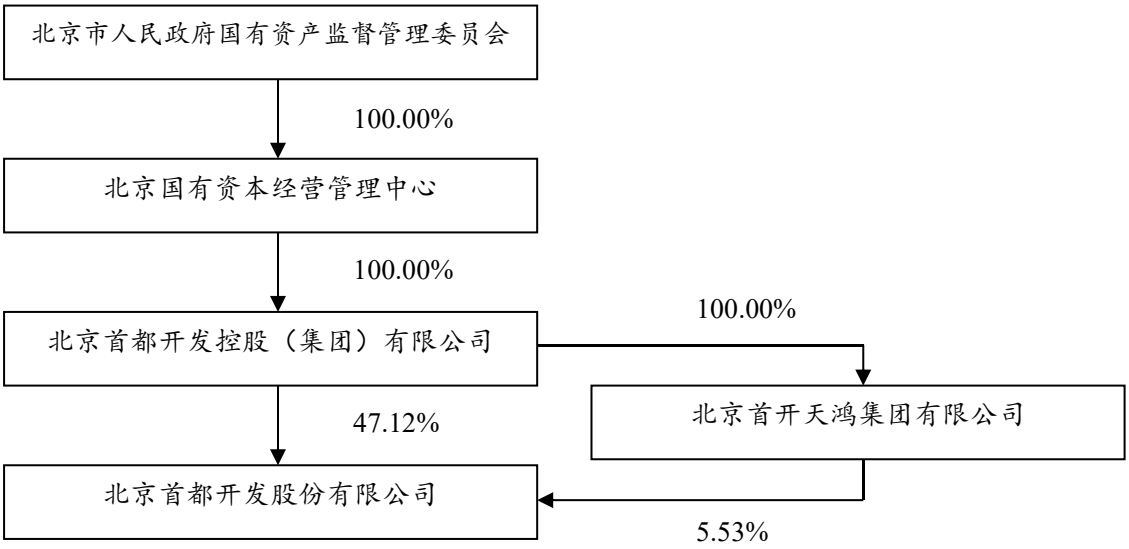
委组建的全民所有制企业北京国有资本经营管理中心。2021年7月，北京国有资本经营管理中心由全民所有制企业整体改制为有限责任公司，企业名称变更为“北京国有资本运营管理有限公司”。

截至2025年12月31日，首开集团经审计的资产总额为25,253,847.15万元，其中流动资产18,535,890.28万元；负债总额为20,993,400.97万元；所有者权益合计4,260,446.18万元。2025年度，首开集团实现营业收入3,901,833.47万元，营业利润-667,794.34万元，净利润-743,631.15万元。

（二）实际控制人情况

首开股份的实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

图 5-1：首开股份有限公司股权结构图



截至本募集说明书出具之日，首开集团及实际控制人未用所持首开股份股权进行质押融资。

四、发行人独立性

发行人相对于控股股东——北京首都开发控股（集团）有限公司，在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和独立经营能力。

1、在业务方面，发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在土地储备、工程施工、材料采购、项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、在人员方面，公司总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、在资产方面，发行人与实际控制人在资产所有权方面产权关系明确，资产独立登记、建账、核算和管理。发行人不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况。

4、在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形，具有良好的机构独立性。

5、在财务方面，发行人设有独立的财务部门，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度（包括预算管理、资金管理、固定资产管理、税务管理、担保管理和资产减值等）；发行人独立做出财务决策和安排，独立核算；开设有独立的银行账户，依法单独纳税；发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

五、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司

截至2025年末，发行人合并范围内子公司共142家，其中二级子公司104家，具体情况如下：

表5-3：截至2025年末发行人合并报表范围内二级子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京首开京北置业发展有限公司	北京市	10,000.00	北京市朝阳区	房地产业	60.00	40.00	投资设立
北京城市开发集团有限责任公司	北京市	300,000.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
北京首开立信置业股份有限公司	北京市	15,510.51	北京市海淀区	房地产业	76.39	8.01	同一控制下企业合并
三亚天鸿度假村有限公司	海南省	3,650.00	海南省三亚市	住宿和餐	95.89	-	同一控制下企

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
	三亚市		吉阳区	饮业			业合并
北京宝辰饭店有限公司	北京市	1,274.00	北京市东城区	住宿和餐饮业	100.00	-	同一控制下企业合并
北京燕华置业有限公司	北京市	10,400.00	北京市朝阳区	房地产业	75.00	-	同一控制下企业合并
北京首开商业管理有限公司	北京市	2,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
苏州首开永泰置业有限公司	江苏省苏州市	10,000.00	江苏省苏州市相城区	房地产业	100.00	-	投资设立
太原首开龙泰置业有限责任公司	山西省太原市	30,000.00	山西省太原市小店区	房地产业	85.00	-	投资设立
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市沈北新区	房地产业	100.00	-	投资设立
厦门首开翔泰置业有限公司	福建省厦门市	30,000.00	福建省厦门市翔安区	房地产业	100.00	-	投资设立
贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	62,058.00	贵州省贵阳市南明区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首开荣泰置业有限公司	北京市	20,000.00	北京市东城区	房地产业	100.00	-	投资设立
绵阳首开兴泰置业有限公司	四川省绵阳市	20,000.00	四川省绵阳市游仙区	房地产业	100.00	-	投资设立
福州中鼎投资有限公司	福建省福州市	10,000.00	福建省福州市晋安区	租赁和商务服务业	40.00	-	投资设立
首开中庚（福州）房地产开发有限公司	福建省福州市	30,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	51.00	-	投资设立
廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	50,000.00	河北省廊坊市安次区	房地产业	100.00	-	投资设立
葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	辽宁省葫芦岛市	60,000.00	辽宁省葫芦岛市连山区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京东银燕华置业有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	房地产业	40.66	-	非同一控制下企业合并
海门锦源国际俱乐部有限公司	江苏省南通市	31,032.07	江苏省南通市海门区	文化、体育和娱乐业	100.00	-	同一控制下企业合并
沈阳首开京泰置业有限公司	辽宁省沈阳市	30,000.00	辽宁省沈阳市沈北新区	房地产业	100.00	-	投资设立
大连中嘉房地产开发有限公司	辽宁省大连市	25,000.00	辽宁省大连市中山区	房地产业	100.00	-	非同一控制下企业合并
大连中美居置业有限公司	辽宁省大连市	119,953.60	辽宁省大连市中山区	建筑业	100.00	-	非同一控制下企业合并
北京首开万科房地产开发有限公司	北京市	10,000.00	北京市通州区	房地产业	50.00	-	投资设立
海南民生长流油气储运有限公司	海南省海口市	18,100.00	海南省海口市秀英区	制造业	100.00	-	非同一控制下企业合并
浙江美都置业有限公司	浙江省杭州市	20,000.00	浙江省杭州市西湖区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
北京锦泰房地产开发有限公司	北京市	9,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50.00	-	投资设立
广州市湖品房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	50.00	-	非同一控制下企业合并
广州市君梁房地产有限公司	广东省广州市	10,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	50.00	-	非同一控制下企业合并
北京昭泰房地产开发有限公司	北京市	500,000.00	北京市朝阳区	房地产业	25.00	-	投资设立
北京首开盈信投资管理有限公	北京市	95,625.58	北京市西城区	租赁和商	62.74	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
司				务服务业			
北京万信房地产开发有限公司	北京市	20,000.00	北京市丰台区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京屹泰住房租赁有限公司	北京市	10,000.00	北京市门头沟区	房地产业	50.00	-	投资设立
福州首开福泰投资有限公司	福建省福州市	100,000.00	福建省福州市晋安区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
福州融城房地产开发有限公司	福建省福州市	20,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
北京致泰房地产开发有限公司	北京市	120,000.00	北京市朝阳区	房地产业	50.00	-	投资设立
天津首开津泰置业有限公司	天津市	500.00	天津市河西区	房地产业	100.00	-	投资设立
苏州首开润泰置业有限公司	江苏省苏州市	10,000.00	江苏省苏州市吴中区	房地产业	75.00	-	投资设立
北京首开住总房地产开发有限公司	北京市	90,000.00	北京市大兴区	房地产业	50.00	-	投资设立
成都首开恒泰置业有限公司	四川省成都市	1,000.00	四川省成都市武侯区	房地产业	100.00	-	投资设立
广州首开至泰置业有限公司	广东省广州市	1,000.00	广东省广州市天河区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京达泰筑茂置业有限公司	江苏省南京市	40,000.00	江苏省南京市江宁区	房地产业	40.00	-	投资设立
北京维泰置业有限公司	北京市	1,000.00	北京市西城区	房地产业	100.00	-	投资设立
上海首开连泰置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市杨浦区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首开德远置业有限公司	北京市	40,000.00	北京市房山区	房地产业	100.00	-	投资设立
广州市振梁房地产有限公司	广东省广州市	170,000.00	广东省广州市白云区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京创世瑞新房地产开发有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	34.00	-	投资设立
厦门首泰股权投资合伙企业(有限合伙)	福建省厦门市	80,010.00	福建省厦门市	商务服务业	62.49	-	投资设立
北京博睿宏业房地产开发有限公司	北京市	150,000.00	北京市大兴区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京首开新奥置业有限公司	北京市	5,000.00	北京市通州区	房地产业	50.00	-	投资设立
苏州茂泰置业有限公司	江苏省苏州市	400,000.00	江苏省苏州市虎丘区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
北京首开中晟置业有限责任公司	北京市	490,000.00	北京市顺义区	房地产业	100.00	-	同一控制下企业合并
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	河北省廊坊市	10,000.00	河北省廊坊市固安县	房地产业	60.00	-	投资设立
兴茂置业（杭州）有限公司	浙江省杭州市	215,000.00	浙江省杭州市上城区	租赁和商务服务业	50.00	-	非同一控制下企业合并
无锡泰茂置业有限公司	江苏省无锡市	200,000.00	江苏省无锡市滨湖区	房地产业	51.00	-	非同一控制下企业合并
太原首润房地产开发有限公司	山西省太原市	70,000.00	山西省太原市小店区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京金开祯泰房地产开发有限公司	北京市	1,000.00	北京市朝阳区	房地产业	55.00	-	投资设立
北京金开辉泰房地产开发有限公司	北京市	204,000.00	北京市顺义区	房地产业	34.00	-	投资设立
成都首开晟泰置业有限公司	四川省成都市	150,000.00	四川省成都市双流区	房地产业	50.00	-	投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公	浙江省	5,000.00	浙江省杭州市	租赁和商	65.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
司	杭州市		拱墅区	务服务业			
温州首开中庚实业有限公司	浙江省温州市	120,000.00	浙江省温州市瓯海区	信息传输、软件和信息技术服务业	51.00	-	投资设立
苏州首开佳泰置业有限公司	江苏省苏州市	135,000.00	江苏省苏州市虎丘区	房地产业	100.00	-	投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	福建省福州市	64,000.00	福建省福州市鼓楼区	租赁和商务服务业	35.00	-	非同一控制下企业合并
保定首开润怡房地产开发有限公司	河北省保定市	1,000.00	河北省保定市竞秀区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	北京市	50,000.00	北京市通州区	房地产业	46.00	-	投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	北京市	180,000.00	北京市顺义区	房地产业	50.00	-	投资设立
北京惠信端泰商业管理有限公司	北京市	30,000.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	60.00	6.00	非同一控制下企业合并
南京首开隆泰置业有限公司	江苏省南京市	37,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京毓秀置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市海淀区	房地产业	35.00	-	投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	北京市	200,000.00	北京市大兴区	房地产业	50.00	-	投资设立
苏州平泰置业有限公司	江苏省苏州市	170,000.00	江苏省苏州市姑苏区	房地产业	70.00	-	投资设立
北京金开旭泰房地产开发有限公司	北京市	100.00	北京市朝阳区	房地产业	25.00	-	投资设立
南京荣泰置业有限公司	江苏省南京市	4,500.00	江苏省南京市浦口区	房地产业	51.00	-	投资设立
广州穗江置业有限公司	广东省广州市	160,000.00	广东省广州市白云区	房地产业	50.00	-	非同一控制下企业合并
南京锦泰房地产开发有限公司	江苏省南京市	1,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京首开卓越盈泰置业有限公司	北京市	310,000.00	北京市丰台区	房地产业	40.00	-	投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	四川省成都市	48,200.00	四川省成都市成华区	房地产业	60.00	-	投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	四川省成都市	115,000.00	四川省成都市成华区	房地产业	100.00	-	投资设立
南通首开泓泰置业有限公司	江苏省南通市	27,000.00	江苏省南通市崇川区	房地产业	100.00	-	投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	广东省东莞市	1,000.00	广东省东莞市	房地产业	100.00	-	投资设立
温州首开曜成置业有限公司	浙江省温州市	100,000.00	浙江省温州市瓯海区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京怡璟置业有限公司	北京市	209,000.00	北京市丰台区	房地产业	41.00	-	投资设立
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	天津市	150,100.00	天津市滨海新区	租赁和商务服务业	39.97	0.07	投资设立
北京开新生活商业管理有限公司	北京市	500.00	北京市昌平区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京志茂房地产开发有限公司	北京市	200,000.00	北京市朝阳区	房地产业	51.00	-	投资设立
北京首开云锦璞瑆商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京首开瑞泰商业管理有限公司	北京市	3,000.00	北京市朝阳区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
福州首融沣泽置业有限公司	福建省福州市	33,000.00	福建省福州市晋安区	房地产业	100.00	-	非同一控制下企业合并
北京跃泰置业有限公司	北京市	191,475.00	北京市丰台区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京怡同置业有限公司	北京市	159,850.00	北京市昌平区	房地产业	34.00	-	投资设立
北京顺恒远泰置业有限公司	北京市	228,200.00	北京市顺义区	房地产业	51.00	-	投资设立
北京昌信同泰置业有限公司	北京市	100,000.00	北京市昌平区	房地产业	70.00	-	投资设立
北京首开商业运营管理有限公司	北京市	100.00	北京市西城区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
宁德融熙置业有限公司	福建省宁德市	1,000.00	福建省宁德市蕉城区	房地产业	67.00	-	非同一控制下企业合并
北京首开京南置业发展有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京一二三空间商业管理有限公司	北京市	10.00	北京市顺义区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京惠信云锦商业管理有限公司	北京市	25,465.44	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	北京市	22,209.34	北京市丰台区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	99.90	0.10	投资设立
北京尊泰置业有限公司	北京市	44,600.00	北京市朝阳区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首开乐尚住房租赁有限公司	北京市	2,000.00	北京市朝阳区	房地产业	100.00	-	投资设立
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	北京市	100,100.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	59.94	40.06	投资设立
北京俊泰商业管理有限公司	北京市	1,000.00	北京市东城区	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	北京市	143,520.86	北京市顺义区	租赁和商务服务业	78.62	0.01	投资设立

注：上述并表子公司中，部分子公司首开股份持股比例不足50%，经会计师事务所核验，该部分子公司内部由首开股份委派的董事人数占大多数，掌握投票决定权，所以并表。

1、发行人持股比例不高于50%但纳入合并报表的子公司情况

（1）根据本公司与福建中庚实业集团有限公司就福州中鼎投资有限公司的委托经营所签订的股权委托管理协议书，福建中庚实业集团有限公司就其持有的福州中鼎投资有限公司20.00%股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。本公司据此能够主导该子公司的相关活动，并藉此享有可变回报，且有能力运用对该子公司的权力影响回报金额，形成实质性控制权。符合《企业会计准则》关于“控制”的定义，因此纳入合并范围。

（2）根据章程约定，本公司在北京昭泰房地产开发有限公司、北京毓秀置业有限公司、北京金开旭泰房地产开发有限公司董事会决议的表决权为57.14%，

在北京东银燕华置业有限公司、北京锦泰房地产开发有限公司、北京万信房地产开发有限公司、北京屹泰住房租赁有限公司、北京致泰房地产开发有限公司、北京首开住总房地产开发有限公司、广州市振梁房地产有限公司、北京博睿宏业房地产开发有限公司、北京首开新奥置业有限公司、太原首润房地产开发有限公司、北京金开辉泰房地产开发有限公司、福州绿榕投资发展有限公司、北京融泰房地产开发有限公司、北京盈富瑞泰房地产开发有限公司、广州穗江置业有限公司、南京锦泰房地产开发有限公司、北京首开卓越盈泰置业有限公司、北京怡璟置业有限公司、北京怡同置业有限公司董事会决议的表决权为60.00%，在北京首开万科房地产开发有限公司、广州市湖品房地产有限公司、广州市君梁房地产有限公司、北京创世瑞新房地产开发有限公司、兴茂置业（杭州）有限公司、成都首开晟泰置业有限公司、保定首开润怡房地产开发有限公司、北京龙和信泰置业有限公司董事会决议的表决权为66.67%，在南京达泰筑茂置业有限公司董事会决议的表决权为70.00%，能够通过董事会对该等公司实施控制。据此主导其财务和经营政策等关键活动，从而对其实施控制。根据《企业会计准则》关于“控制”的定义，我公司将其纳入合并财务报表范围。

（3）公司与北京首开惠信商业管理有限公司、融信通达（天津）商业保理有限公司合作成立首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙），其中北京首开惠信商业管理有限公司为公司全资子公司，本公司有能力主导该合伙企业的投资决策委员会，并藉此对相关活动拥有决策权，从而形成控制，符合《企业会计准则》关于“控制”的定义，故将其纳入合并范围。

2、发行人重要子公司情况

按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》相关要求，近一年资产、净资产、营业收入或净利润任一指标占比超过35%以上的为重要子公司。根据上述标准，截至2025年末，发行人无重要子公司。

（二）重要参股公司

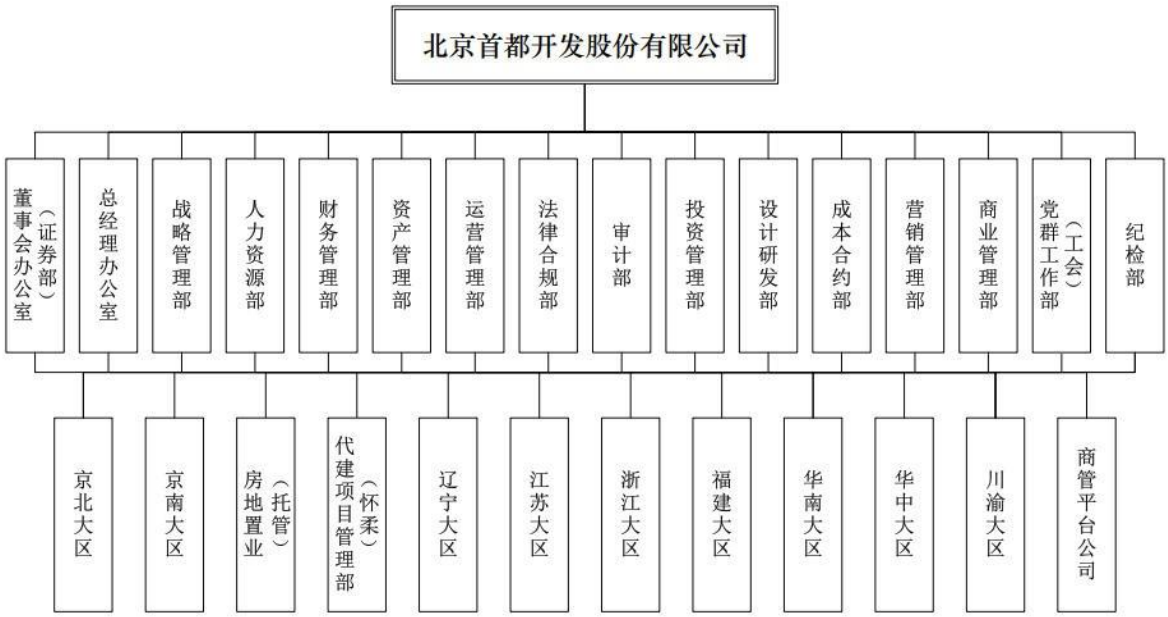
截至2025年末，发行人无重要参股公司。

六、发行人内部治理及内控制度情况

（一）公司组织架构

发行人组织结构图如下：

图 5-2：公司组织架构图



1、发行人的治理结构

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《中华人民共和国证券法》、《中国共产党章程》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东会、党的委员会、董事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

（1）股东会

根据《公司章程》，股东会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

1）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

2）审议批准董事会的报告；

3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

5）对发行公司债券作出决议；

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

7）修改《公司章程》；

8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；

9）审议批准《公司章程》第五十一条规定的担保事项；

10）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

11）审议批准变更募集资金用途事项；

12）审议股权激励计划和员工持股计划；

13）审议公司发生的达到下列标准之一的交易（受赠现金资产、获得债务减免等不涉及对价支付、不附有任何义务的交易除外），《公司章程》对提供财务资助、提供担保另有规定，依照其规定执行：

①交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计总资产的50%以上；

②交易标的（如股权）涉及的资产净额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上，且绝对金额超过5,000万元；

③交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上，且绝对金额超过5,000万元；

④交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元；

⑤交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的50%以上，且绝对金额超过5,000万元；

⑥交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。

上述“交易”包括：购买或者出售资产；对外投资（含委托理财、对子公司投资等）；提供财务资助；提供担保；租入或者租出资产；委托或者受托管

理资产和业务；赠与或者受赠资产；债权、债务重组；签订许可使用协议；转让或者受让研究与开发项目；证券交易所认定的其他交易。（购买或者出售资产，不包括购买原材料、燃料和动力，以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产购买或者出售行为，但资产置换中涉及到的此类资产购买或者出售行为，仍包括在内。）

14）审议公司发生的达到下列标准之一的财务资助事项：

①单笔财务资助金额超过上市公司最近一期经审计净资产的10%；

②被资助对象最近一期财务报表数据显示资产负债率超过70%；

③最近12个月内财务资助金额累计计算超过公司最近一期经审计净资产的10%；

④上海证券交易所或者《公司章程》规定的其他情形。

资助对象为公司合并报表范围内的控股子公司，且该控股子公司其他股东中不包含上市公司的控股股东、实际控制人及其关联人的，可以免于适用上述规定。

15）审议公司与关联人发生的交易金额（提供担保除外）在3,000万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上关联交易。

16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会的上述职权除第5项外，不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（2）党的委员会

根据《公司章程》，公司设立中国共产党北京首都开发股份有限公司委员会（简称：公司党委）和中国共产党北京首都开发股份有限公司纪律检查委员会（简称：公司纪委），公司党委根据《党章》等党内法规履行职责：

1）围绕公司生产经营开展工作，保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行；

2）支持股东会、董事会、总经理依法行使职权；坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合；

3）全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作；

4）参与公司重大问题的决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；

5）加强党组织的自身建设，领导公司思想政治工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团组织工作。领导党风廉政建设，支持公司纪委切实履行监督责任；

6）研究其它应由公司党委决定的事项。

（3）董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由9名董事组成，其中包含1位职工代表，设董事长1人，可以设副董事长，董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会行使下列权利：

1）召集股东会，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

6）拟订公司重大收购、公司因《公司章程》第二十七条第（一）、（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

7）在股东会授权范围内，决定公司发行新股、对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

8）决定公司内部管理机构的设置；

9）根据董事长的提名，决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）制订《公司章程》的修改方案；

12）管理公司信息披露事项；

13）向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

14）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

15）决定公司因《公司章程》第二十七条第（三）、（五）、（六）项规定的事项；

16）法律、行政法规、部门规章、公司章程或股东会授予的其他职权。

（4）总经理及其他高级管理人员

根据《公司章程》，发行人设总经理1名，由董事会聘任或解聘。发行人根据经营情况设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。发行人总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总工程师、总经济师、总法律顾问及由董事会认定为公司高级管理人员的其他人士为公司高级管理人员。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总工程师、总经济师、总法律顾问及由董事会认定为公司高级管理人员的其他人士；

7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

（5）董事会审计委员会

2025年9月起，公司取消监事会和监事，由董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。根据《公司章程》，发行人审计委员会成员为3名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事2名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制，下列事项应当经审计委员会全体成员过半数同意后，提交董事会审议：

1）披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告；

2）聘用或者解聘承办上市公司审计业务的会计师事务所；

3）聘任或者解聘上市公司财务负责人；

4）因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正；

5）法律、行政法规、中国证监会规定和《公司章程》规定的其他事项。

2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理结构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

发行人建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现。

1、预算管理

公司制定了《财务预算管理办法》和《综合计划管理办法》，明确了公司全面预算编制的原则，全面预算的编制应遵循战略导向、责权统一、零基预算、客观性、与业绩考核挂钩和权威性的原则，全面预算编制的依据包括国家的有关方针、政策、国内外经济环境及市场发展趋势，公司确定的经营发展规划、阶段性经营目标及经营策略，依据过去三年度的实际经营情况和本年度预计的内外部变化因素等。公司全面预算编制以经营预算为基础，资本性支出预算为起点，加强成本费用控制为核心，实现公司战略规划为目标。预算管理委员会是实施预算管理的最高管理机构，以全面预算会议的形式审议各项预算事项。预算管理委员会成员包括公司董事长，总经理、各分管副总、以及经理办公会其他成员，由公司董事长、总经理担任管理委员会主任，经理办公会其他成员任副主任，总会计师担任委员会执行副主任。公司财务部/战略投资部作为经理办公会下设的全面预算管理办公室，负责组织公司全面预算管理的具体工作。公司各单位必须做到分工协作、职责明确、充分沟通、密切配合。各级预算单位通过逐级授权，分解、下达全面预算指标，明确各级全面预算编制和管理责任人，形成各级全面预算编制和管理的组织体系。

2、财务管理

发行人在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定了《财务管理规定》、《财务管理权限职责说明书》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理制度》和《财务部岗位工作流程》等一系列具体规定，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。

发行人编制了《财务管理权限职责说明书》和《财务部岗位工作流程》，对各岗位的职责权限予以明确，规范财务业务流程。发行人根据《内部会计控制规范—基本规范（试行）》等制度的要求，结合公司的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。

发行人通过合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

3、重大投、融资决策

发行人对外投资项目均实施项目立项制度和分级决策制度。发行人为了规范对外投资项目的管理，专门制定并颁布了针对项目投资的一系列制度，详细规定了公司对外投资项目从计划、立项、决策、实施、管理到清算的所有程序，并明确了项目投资管理的部门和分级决策的标准及程序。

发行人董事会负责公司开发项目的重大投资决策，总经理负责组织项目的开发和经营，副总经理包括财务总监和技术总监分管项目运作的各项职能，各部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作。发行人开发项目管理组织架构设置的管理层级较少，组织架构较为扁平，有利于集中调动公司资源优势，并能根据市场需要快速反应，增强项目运作的执行力度。

4、担保制度

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，发行人根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《北京首都开发股份有限公司对外担保管理办法》，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

5、对下属子公司的控制

发行人严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过向控股子公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时，发行人进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。发行人各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。

6、信息披露管理制度

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，发行人制订和完善了《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》、《北京首都开发股份有限公司内幕知情人登记制度》等一系列管理制度。发行人严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核

以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》明确内幕信息的管理工作由公司证券部负责，董事会秘书组织实施，证券部是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。发行人严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

7、关联交易制度

为进一步加强对公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，发行人建立起了一系列有效规范关联交易的管理控制措施，具体包括：

（1）《公司章程》和《北京首都开发股份有限公司关联交易实施细则》均对关联交易有相应的规定和制度；

（2）公司发生关联方担保情形，将比照市场担保费收取和支付费用；

在设计、施工、监理等环节将严格按《中华人民共和国招标投标法》进行公开招投标；在房地产开发过程中所采用的主要原材料或者由施工单位按建造合同自行采购，或者由公司直接从市场第三方企业独立采购；公司销售由公司销售部门负责管理，并聘请市场第三方的专业销售代理公司负责项目的具体销售工作；

（3）公司发生资金占用情形，将比照适用同期同类型中国人民银行公布的贷款基准利率作为资金占用费率计算有关的资金占用费，并收取和支付费用；

（4）公司依照上交所上市规则有关规定履行规范关联交易的各项程序，及时进行信息披露。

8、安全生产和突发事件应急管理制度

公司依据国家有关安全生产方面的法律法规规定，结合公司生产经营的特点，建立了《安全生产管理办法》，明确了公司不得对勘察、设计、施工、工

程监理等单位提出不符合建设工程安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求，不得压缩合同约定的工期。

公司在编制工程概算时，确定建设工程安全作业环境及安全施工措施所需费用。在敏感时期、重大节假日期间实行联合检查制度。

公司不得明示或暗示施工单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材，要求施工单位、监理单位制定所建项目的安全生产管理实施细则。

公司所有人员进入施工现场，必须正确佩戴安全帽，执行现场安全管理规定，做好自身防护。

公司严格执行工程质量和生产安全事故报告制度。直接经济损失在十万元以上或有死亡事故的发生单位，必须在知晓事故发生的第一时间以口头形式报告工程管理部门，并在事故发生二十四小时内编写事故报告，上报工程管理部。

公司建立事故应急处理预案，建立专门的应急指挥部门，配备专业队伍和必要的专业器材等，同时按照国家有关规定及时报告，不得迟报、谎报和瞒报。安全生产实行严格的责任追究制度。

七、发行人企业人员基本情况

（一）董事、高级管理人员

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、高级管理人员情况如下：

表5-4：截至本募集说明书签署之日发行人董事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
李岩	董事长	男	58	2019/8/2	至今
赵龙节	董事	男	56	2021/8/5	至今
张国宏	董事	男	58	2023/6/8	至今
李捷	董事	男	56	2025/9/16	至今
	总经理			2026/1/6	至今
王宏伟	董事	男	60	2025/10/15	至今
李大进	独立董事	男	69	2023/3/13	至今
秦虹	独立董事	女	64	2020/12/9	至今
王艳茹	独立董事	女	56	2024/5/28	至今

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王栎新	副总经理	男	58	2021/5/21	至今
张绍辉	副总经理	男	57	2023/1/31	至今
王奥	财务负责人	女	42	2024/2/29	至今
	总会计师			2024/7/11	至今
娄涛	副总经理	男	49	2024/7/11	至今
王怡	总经理助理	男	60	2023/10/26	至今
高士尧	总法律顾问	女	44	2021/5/21	至今
钟宁	董事会秘书	男	53	2026/4/28	至今

公司高管人员设置符合《公司法》、《公务员法》等法律法规。

公司董事会成员简历如下：

1、李岩，男，1969年4月出生，大学本科学历，正高级经济师。2010年8月至2016年8月，任北京市西城区人民政府副区长，2016年8月起，任首开集团董事、总经理。2016年12月起，任首开股份副董事长。2019年8月起，任首开股份董事长。

2、赵龙节，男，1970年9月出生，博士研究生学历，正高级经济师。2008年2月至2021年5月，任首开股份副总经理。2021年5月起，任首开股份总经理。2021年6月起，任首开股份党委副书记。2021年8月起，任首开股份董事。

3、张国宏，男，1968年9月出生，研究生学历。2010年2月至2019年5月，任首开集团总经理助理；2019年6月起，任首开股份党委副书记。2019年8月起，任首开股份职工监事。2023年6月起任首开股份董事。

4、李捷，男，汉族，1970年9月出生，大学本科学历，房地产经纪人。2010年9月至2021年8月，任北京首开仁信置业有限公司董事长、总经理。2021年5月起，任首开股份副总经理。2024年7月起，任首开股份常务副总经理。2025年9月起，任首开股份董事。2026年1月起，任首开股份总经理。

5、王宏伟，男，1966年11月出生，博士研究生学历，教授级高级工程师、正高级经济师。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师、前期开发部主任，首开集团总规划师。2008年2月至2024年9月，任首开股份总经济师。2024年9月至2025年9月，任首开股份监事会主席、监事。2025

年9月，公司取消监事会和监事后，不再担任公司监事。2025年10月起，任首开股份董事。

6、李大进，男，1958年4月出生，大学本科学历。1977年至1981年在部队服役；1982年至今分别任职北京朝阳法律顾问处、北京天达律师事务所、北京天达共和律师事务所任主任、合伙人。2013年3月当选第十二届全国人民代表大会代表，2018年3月任第十三届全国政协委员及社会和法制委员会委员。现任北京天达共和律师事务所合伙人会议主席。2023年4月起，任首开股份独立董事。

7、秦虹，女，1963年1月出生，经济学硕士。曾任住房和城乡建设部政策研究中心副主任、主任；2019年5月至今任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；2019年11月至2020年6月任房天下独立董事；现任红星美凯龙家居集团股份有限公司独立董事、华润万家生活（港股01209）独立董事。2020年12月起，任首开股份独立董事。

8、王艳茹，女，1970年5月出生，中共党员，博士研究生学历，管理学博士学位，教授，博士生导师，中国注册会计师。2017年9月至今在中国社会科学院大学商学院任教，曾担任上市公司酒鬼酒股份有限公司独立董事。2024年5月28日起，任首开股份董事。

公司高级管理人员简历如下：

1、王杨新，男，汉族，1968年6月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2011年5月至2021年4月，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总会计师。2019年8月至2021年5月，任北京首都开发股份有限公司监事。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。

2、张绍辉，男，汉族，1970年4月出生，中共党员，大学本科学历，正高级工程师。2011年1月至2018年3月任北京首都开发股份有限公司项目管理三部部长；2018年2月起，任北京国家速滑馆经营有限责任公司党委副书记、董事、总经理；2021年5月起，任北京首都开发股份有限公司总经理助理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。

3、王奥，女，1984年7月出生，大学本科学历，注册会计师，英国特许公认会计师。2017年4月至2020年9月，任首开控股（国际）有限公司财务部经理。2020年9月至2022年4月，任首开集团财务部副部长（主持工作）。2022年4月起，任首开股份财务管理部部长。2021年8月至2022年4月，任首开股份监事。2023年6月起，任首开股份副总会计师。2024年2月起，任首开股份财务负责人。2024年7月起，任首开股份总会计师。

4、娄涛，男，1977年12月出生，大学本科学历，项目管理硕士，高级经济师。2011年12月至2016年9月任首开股份战略投资部部长；2016年7月至2021年12月任首开股份项目管理一部部长；2021年12月起，任首开股份投资管理部部长。2024年7月起，任首开股份副总经理。

5、王怡，男，1967年2月出生，工商管理硕士，正高级经济师。曾任首开集团投行业务部经理，2008年2月至2023年12月任首开股份董事会秘书，2023年10月至今任首开股份总经理助理，现兼任盈信投资董事长、总经理。

6、高士尧，女，汉族，1982年6月出生，大学本科学历，经济学硕士，具有法律职业资格、非执业注册会计师。2013年2月至2018年10月，任首开股份法务审计部副部长；2018年10月至2021年12月，任首开股份审计部部长。2021年5月起，任首开股份总法律顾问。2021年12月起，兼任首开股份法律合规部部长。

7、钟宁，男，汉族，1973年5月出生，无党派人士，经济师，大学本科学历，经济学硕士学位。2011年1月至2021年12月，任公司证券部部长；2021年12月至今任公司董事会办公室（证券部）主任。2026年4月起，任首开股份董事会秘书。

（二）发行人员工情况

截至2025年末，公司及主要子公司在职员工1,841人，其中：母公司在职员工161人、主要子公司在职员工1,680人，人员构成情况如下：

表5-5：截至2025年末发行人员工情况

单位：人

专业构成	
专业构成类别	**专业构成人数**

生产人员	339
销售人员	203
技术人员	810
财务人员	199
行政人员	290
合计	**1,841**
教育程度	
教育程度类别	**教育程度人数**
研究生及以上	421
大学本科	1,085
大学专科	189
中专及以下	146
合计	**1,841**

八、发行人主营业务情况

（一）发行人总体经营情况

发行人经营范围包括：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装璜；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前主要集中于北京、苏州、厦门、杭州、福州等十余个城市，其房产销售、酒店物业经营等业务，所得收入占营业收入的绝大部分。发行人其他业务收入主要源自车位租金、占地补偿和劳务费等，在营业收入中的份额较低。

表 5-6：报告期内发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,995,020.75	99.51	2,404,121.60	99.29	4,748,924.17	99.43
其他业务收入	14,688.79	0.49	17,185.21	0.71	27,368.87	0.57
合计	**3,009,709.53**	**100.00**	**2,421,306.80**	**100.00**	**4,776,293.04**	**100.00**

最近三年，发行人分别实现营业收入4,776,293.04万元、2,421,306.80万元和3,009,709.53万元，受宏观环境影响，营业收入出现大幅波动的情形。2024年度，公司实现营业收入较上年减少49.31%，主要由于房地产市场周期等因素

影响，公司子公司所开发的部分项目销售进度放缓，公司房屋销售出现下滑所致。2025年度，发行人营业收入较上年增加24.30%，主要系房屋集中交付项目总体量增大，房屋销售收入增加。

（二）主营业务经营状况

1、主营业务收入分析

近年来公司主营业务收入较为稳定，房地产业务收入份额最高。2023-2025年度，公司主营业务收入分别为4,748,924.17万元、2,404,121.60万元和2,995,020.75万元。2023年度房产销售及酒店物业经营收入分别占主营业务收入的98.31%和1.69%，2024年度房产销售及酒店物业经营收入分别占主营业务收入的96.45%和3.55%，2025年度房产销售及酒店物业经营收入分别占主营业务收入的96.90%和3.10%。

表5-7：报告期内发行人分业务类别构成情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋销售	2,902,193.32	96.90	2,318,681.47	96.45	4,668,745.57	98.31
其中：商品房	2,620,325.77	87.49	2,107,025.81	87.64	3,918,707.50	82.51
商业地产	218,574.27	7.30	167,590.47	6.97	379,739.30	8.00
保障房	63,293.28	2.11	44,065.19	1.83	370,298.77	7.80
一级土地开发（棚改）	-	-	-	-	-	-
酒店物业经营等	92,827.43	3.10	85,440.12	3.55	80,178.60	1.69
合计	**2,995,020.75**	**100.00**	**2,404,121.59**	**100.00**	**4,748,924.17**	**100.00**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

近三年，公司房产销售收入分别为4,668,745.57万元、2,318,681.47万元和2,902,193.32万元。2024年度全年结转各类房地产项目面积139.31万平方米，同比减少31.52%；公司共实现签约面积205.19万平方米，同比减少23.96%；签约金额400.13亿元，同比减少34.98%。2025年度全年结转各类房地产项目面积113.91万平方米，同比减少18.23%；公司共实现签约面积125.72万平方米，同比减少38.73%；签约金额178.45亿元，同比减少55.40%。

2025年度，公司共计实现销售金额1,784,451.16万元，销售面积1,257,202平方米，实现结转收入金额2,902,193.32万元，结转面积1,139,145平方米，上述主要在售项目（未包含未销售项目）报告期末待结转面积7,726,462平方米。

随着旅游消费回暖，近三年酒店物业经营业务收入呈回升趋势。该板块近三年分别实现收入80,178.60万元、85,440.12万元和92,827.43万元。

地域分布方面，近三年发行人京外项目主营收入金额有所波动，2024年占整体份额近70%。

表5-8：报告期内发行人主营业务收入地域分布情况

单位：万元、%

地区	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京地区	2,038,494.48	68.06	747,213.86	31.08	1,945,117.59	40.96
京外地区	956,526.26	31.94	1,656,907.74	68.92	2,803,806.58	59.04
合计	**2,995,020.75**	**100.00**	**2,404,121.59**	**100.00**	**4,748,924.17**	**100.00**

2、主营业务成本分析

最近三年，发行人营业成本情况如下表所示：

表5-9：报告期内发行人公司主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋销售	2,507,538.39	96.80	2,212,950.71	96.59	4,145,121.77	98.36
其中：商品房	2,234,482.97	86.26	2,014,757.30	87.94	3,455,597.26	82.00
商业地产	215,996.23	8.34	153,527.14	6.70	319,504.35	7.58
保障房	57,059.19	2.20	44,666.27	1.95	370,020.16	8.78
一级土地开发（棚改）	-	-	-	-	-	-
酒店物业经营等	82,987.12	3.20	78,219.55	3.41	69,108.54	1.64
合计	**2,590,525.50**	**100.00**	**2,291,170.26**	**100.00**	**4,214,230.31**	**100.00**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

受房地产行业下行影响，公司营业成本呈下降趋势。2023-2025年度，公司主营业务成本分别为4,214,230.31万元、2,291,170.26万元及2,590,525.50万元。2024年受到房地产行业周期调整影响，随着公司房屋销售收入下降，房屋销售

成本也减少。2024年度两大主营业务分别占主营业务成本的96.59%和3.41%。2025年度，发行人房屋集中交付项目总体量增大，相应结转成本增加。2025年度两大主营业务分别占主营业务成本的96.80%和3.20%。

房产销售成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。受前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本仍处在较高水平，以及原材料和人工成本的上涨的影响，房地产建设整体呈逐年小幅上升态势。

酒店物业经营成本呈上升趋势，主要原因为随着出租商业增加，经营成本上升。2023-2025年度，酒店物业成本分别为69,108.54万元、78,219.55万元和82,987.12万元。随着消费及旅游回暖，酒店物业营业成本有所提升。

3、主营业务毛利润和毛利率分析

表5-10：报告期内发行人公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋销售	394,654.93	97.57	105,730.76	93.61	523,623.79	97.93
其中：商品房	385,842.80	95.39	92,268.51	81.69	463,110.21	86.61
商业地产	2,578.04	0.64	14,063.33	12.45	60,234.96	11.27
保障房	6,234.09	1.54	-601.08	-0.53	278.62	0.05
一级土地开发（棚改）	-	-	-	-	-	-
酒店物业经营等	9,840.31	2.43	7,220.57	6.39	11,070.06	2.07
合计	**404,495.24**	**100.00**	**112,951.33**	**100.00**	**534,693.85**	**100.00**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

受项目结转周期及房地产行业下行的影响，报告期内公司房产销售板块毛利润逐年下降。2023-2025年度，公司分别取得主营业务毛利润534,693.85万元、112,951.33万元和404,495.24万元。房产销售板块毛利润所占份额分别为97.93%、93.61%和97.57%。2024年以来，消费及旅游业持续回暖，酒店物业经营板块毛利润数额有所回升。

表5-11：报告期内发行人主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2025年度	2024年度	2023年度
房屋销售	13.60	4.56	11.22

其中：商品房	14.72	4.38	11.82
商业地产	1.18	8.39	15.86
保障房	9.85	-1.36	0.08
一级土地开发（棚改）	-	-	-
酒店物业经营等	10.60	8.45	13.81
合计	**13.51**	**4.70**	**11.26**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

近三年，发行人主营业务毛利率分别为11.26%、4.70%和13.51%。其中，房产销售板块的毛利率分别为11.22%、4.56%和13.60%。2024年度公司主营业务毛利率和房产销售板块毛利率有所下降，主要原因为：房地产行业整体处于下行周期，2024年度结利产品营业成本继续上升，结转面积销售单价下降，导致房屋销售毛利率下降。2025年度，公司主营业务毛利率较2024年增加8.81个百分点，主要系本期交付项目毛利率较高所致。

发行人近三年酒店物业经营板块毛利率分别为13.81%、8.45%和10.60%。受国内消费持续下滑影响，2024年公司酒店物业经营板块毛利率有所下降。公司结合近年来内外部新变化，不断优化落位，调整项目业态比例，增加消费目的性强、经营稳定的家庭型消费业态，以确保项目的长期稳定经营；同时密切关注市场，掌握商业趋势的变化，针对新商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略，争取尽快突破市场瓶颈期，等待市场回暖，确保公司租金水平及出租率跑赢市场。各项目持续加大推广力度，充分利用北交所平台、自媒体公众号等平台、主题活动，加强属地政府沟通及中介有效合作，多渠道进行推广。不断深入挖掘客户，加大招商力度，争取实现出租率提升。随着消费及旅游回暖，2025年发行人酒店物业经营板块毛利率有所提升。

（三）主营业务各板块情况

近年来，发行人加快了商业地产业务的发展速度，不断扩张商业地产业务规模及效益，快速提升资产管理和运营能力，优化资源结构，扩大经营规模，沉淀优质资产，充分享受资产增值，规避单纯开发业务的周期性调整风险。

发行人目前主营业务为房地产开发与经营、持有型物业经营等。

1、房地产业务

房地产开发为公司核心业务，包括商品住宅、商业地产和保障性住房等，由此形成的房产销售收入占比多年维持在93%以上。在公司的战略规划中，商品住宅为规模类基础业务，在营业收入中的份额约为60%；高档住宅为战略类业务，是利润核心，所占份额约为20%；商业地产开发为拓展类新兴业务，所占份额约为10%；保障房为公司机会型业务，约占营业收入的5%。公司以此施行差异化经营策略，借此提高房地产开发业务的整体盈利能力与抵御风险的能力。

公司对库存去化周期制定了严格细致的管理要求。对于北京、上海、广州、深圳所属项目，一般在竣工备案完成时签约率不低于95%，入住前原则上完成销售；对于除北京、上海、广州、深圳外的直辖市、省会城市、计划单列市及部分经济发达城市所属项目，竣工备案完成时签约率不低于85%，一般在入住后一个季度内完成销售；对于其他城市所属项目，竣工备案完成时签约率不低于75%，一般在入住后半年内完成销售；带有居住功能的商业或办公结构一般竣工备案完成时签约率不低于75%，入住后半年内完成销售。对于保障性住宅，一般在工程进度达到结构封顶后一个季度内完成全部回款。商业或办公项目一般以整售为主，以提高库存去化率。公司深耕北京市场，多年来参与了北京市众多的房地产和基础设施建设项目，拥有较好的品牌形象、丰富的人脉和项目资源，获得了宝贵廉价的土地储备。通过京津冀一体化协同发展所带来的发展机遇，在环首都经济圈布局住宅、商业、产业园区等开发项目。同时，公司优先选择有投资价值和成长性好的京外城市圈进行区域深耕扩展，在天津、沈阳、大连、苏州、杭州和扬州等地进行商品房开发。公司为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企[2000]011号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

发行人主要采取自主开发和合作开发两种经营模式。公司自主开发的模式是成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目。近年来，发行人加大了与房地产行业标杆企业的合作力度，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，抢占市场，分担风险，促进公司跨越发展。在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作

开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

（1）发行人房地产业务经营合规性

1）房地产项目的开发资质

发行人具备房地产开发企业一级资质，发行人其他主要房地产开发经营主体资质情况如下：

表 5-12：截至 2025 年末发行人主要的房地产开发经营主体资质情况

单位：万元，%

公司名称	开发资质	资质证书编号	注册资本	发行人持股比例
北京城市开发集团有限责任公司	二级	XC-A-10586	300,000.00	100.00
北京昭泰房地产开发有限公司	二级	CY-A-X6080	500,000.00	25.00
北京首开亿信置业股份有限公司	二级	FT-A-6206	32,000.00	96.88
北京首开卓越盈泰置业有限公司	二级	FT-A-9024	310,000.00	40.00
北京怡璟置业有限公司	二级	FT-A-10282	209,000.00	41.00
北京志茂房地产开发有限公司	二级	CY-A-10594	200,000.00	51.00
北京跃泰置业有限公司	二级	FT-A-10921	191,475.00	100.00
北京怡同置业有限公司	二级	CP-A-11167	159,850.00	34.00

2）信息披露的合规性

发行人作为上市公司，信息披露记录透明详细，不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

2016 年 6 月，发行人非公开发行 A 股股票。根据相关审核要求，发行人将最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况以及相应整改措施以《北京首都开发股份有限公司关于最近五年接受证券监管部门和交易所采

取措施或处罚及整改情况的公告》（编号：临2015-122）于2015年11月12日在上海证券交易所网站进行了公告。根据该公告，2012年9月中国证券监督管理委员会北京监管局对发行人进行现场检查并下发《关于对北京首都开发股份有限公司现场检查的监管意见》（京证公司发[2012]173号），该监管意见认为发行人当时：未如期履行资产重组承诺，并且相关信息披露不准确；公司2009年以非公开发行A股股票所募集资金在置换募投项目先期投入、专户存储、设立台账紧密跟踪使用进度方面存在问题；财务核算及披露存在问题。发行人已根据该监管意见进行了情况说明和整改（详情请见发行人2015年11月12日在上海证券交易所网站披露的前述编号为临2015-122之公告），发行人的整改措施已得到了中国证监会的认可。

发行人于2023年7月12日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字0142023014号），因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。

发行人于2023年11月30日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》（编号：〔2023〕6号）。行政处罚决定书的主要内容如下：

当事人：北京首都开发股份有限公司，住所：北京市东城区。

李岩，男，1969年4月出生，时任首开股份董事长，住址：北京市西城区。

赵龙节，男，1970年9月出生，时任首开股份董事、总经理，住址：北京市西城区。

容宇，女，1968年5月出生，时任首开股份总会计师，住址：北京市海淀区。

依据《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）的有关规定，中国证监会北京监管局对首开股份信息披露违法违规行为进行了立案调查、审理，并依法向公司告知了作出行政处罚的事实、理由、依据及当事人依法享有的权利，公司未提出陈述、申辩意见，也未要求听证。本案现已调查、审理终结。

经查明，首开股份存在以下违法事实：

首开股份在2021年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备4.05亿元，少计资产减值损失4.05亿元。上述事项导致首开股份2021年年度报告存在错报，并导致公司2022年5月至2023年5月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的2021年年度报告存在错报。

2023年4月29日，公司发布《关于前期差错更正的公告》，主动进行更正，采用追溯重述法补提存货跌价准备4.05亿元。

上述违法事实，有相关公告、会议文件、会计凭证、询问笔录、情况说明等证据证明，足以认定。

首开股份的上述行为违反了《证券法》第七十八条第二款、《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令第180号）第四条、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）第七条的规定，构成《证券法》第一百九十七条第二款所述的违法行为。

首开股份时任董事长李岩、时任董事兼总经理赵龙节、时任总会计师容宇对首开股份财务会计报告的真实性、准确性、完整性承担主要责任，未勤勉尽责，依据《证券法》第八十二条第三款、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十一条第三款的规定，上述三人是首开股份信息披露违法行为直接负责的主管人员。

根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《人民银行、证监会、发展改革委关于进一步加强债券市场执法工作的意见》（银发〔2018〕296号）和《证券法》第一百九十七条第二款的规定，中国证监会北京监管局决定：

一、对北京首都开发股份有限公司给予警告，并处以150万元的罚款；

二、对李岩、赵龙节、容宇给予警告，并分别处以60万元的罚款。

上述当事人应自收到处罚决定书之日起15日内，将罚款汇交中国证券监督管理委员会开户银行：中信银行北京分行营业部，账号：7111010189800000162，由该行直接上缴国库，并将注有当事人名称的付款凭证复印件送中国证券监督管理委员会行政处罚委员会办公室和北京证监局备案。当事人如果对本处罚决

定不服，可在收到处罚决定书之日起60日内向中国证券监督管理委员会申请行政复议，也可在收到处罚决定书之日起6个月内直接向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。复议和诉讼期间，上述决定不停止执行。

依据《行政处罚决定书》，涉及本次信息披露违法违规行为的立案调查事项已调查、审理终结。根据《行政处罚决定书》认定的情况，本次信息披露违法违规行为未触及《上海证券交易所股票上市规则》规定的强制退市情形。

该事项不影响公司正常生产经营活动。对于《行政处罚决定书》中涉及的前期差错事项，发行人已于2023年4月29日披露《关于前期差错更正的公告》（公告编号：临2023-046），予以更正。

公司将充分吸取教训，不断强化内部治理规范性，严格按照企业会计准则规范提升财务核算水平，提高信息披露质量，积极维护公司及广大股东利益。

公司于2023年7月24日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（纪律处分决定书〔2023〕83号），公司在信息披露方面，有关责任人在职责履行方面，存在以下违规行为，影响了投资者的知情权与合理预期。一是业绩预告披露不准确且未更正。2023年1月30日，首开股份披露业绩预告公告；2023年4月29日，首开股份披露2022年年度报告；实际的归母净利润与预告数据差异达53.91%，且首开股份未披露业绩预告更正公告。二是定期报告披露不准确。2023年4月29日首开股份披露会计差错更正的公告，主要事项为下属全资子公司厦门同珵置业有限公司调增2021年末存货跌价准备计提金额。会计差错更正后，2021年年报中，调减归母净利润42,861.38万元，占更正后金额的162.54%。上交所作出如下纪律处分决定：对北京首都开发股份有限公司及时任董事长李岩、时任总经理赵龙节、时任总会计师容宇予以通报批评。收到《通报批评决定》后，公司及相关人员高度重视《通报批评决定》指出的问题，将充分吸取教训并积极进行整改。

公司于2023年7月24日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函〔2023〕0122号）。经查明，2023年1月30日，首开股份披露业绩预告公告；2023年4月

29日，首开股份披露2022年年度报告。实际的归母净利润与预告数据差异达53.91%，且首开股份未披露业绩预告更正公告，影响了投资者的知情权与合理预期。上海证券交易所上市公司管理一部作出如下监管措施决定：对首开股份时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。收到《监管警示决定》后，公司及相关人员高度重视《监管警示决定》指出的问题，将充分吸取教训并积极进行整改。

除上述情况外，发行人未接到北京证监局进一步的监管意见，亦不存在其他被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

3）诚信合法经营情况

发行人诚信守法、合规经营，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

B、发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；

C、发行人不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款的情形。

D、发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等权属问题；

E、发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形。

F、发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形，发行人截至

目前已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积未达到1/3或资金投入比例未达到1/4而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形。

G、发行人不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形，所开发的项目具备合法合规性。

H、发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

I、发行人不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定的违法违规行为。

J、发行人在经营保障房开发业务过程中不存在违反国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、财综【2016】4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预【2017】50号文、财预【2017】87号、财金【2018】23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

K、发行人不涉及土地专项审计的情况，未承担土地储备职能，未存在将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目的情形，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综[2016]4号)的相关规定及国家相关法律法规规定，发行人经营性项目符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文和财金【2018】23号文等法律法规与有关规定及相关要求。

（2）房地产开发业务板块总体经营情况

表5-13：报告期内发行人房产业务板块收入情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房	2,620,325.77	90.29	2,107,025.81	90.87	3,918,707.50	83.93
商业地产	218,574.27	7.53	167,590.47	7.23	379,739.30	8.13

保障房	63,293.28	2.18	44,065.19	1.90	370,298.77	7.93
一级土地开发	-	-	-	-	-	-
合计	**2,902,193.32**	**100.00**	**2,318,681.47**	**100.00**	**4,668,745.57**	**100.00**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

2023-2025年度，公司实现房产销售收入分别为4,668,745.57万元、2,318,681.47万元和2,902,193.32万元。其中，商品房开发收入分别为3,918,707.50万元、2,107,025.81万元和2,620,325.77万元，占房地产开发收入比重分别为83.93%、90.87%和90.29%，商品房开发收入是公司最主要的收入。各报告期商业地产开发收入分别为379,739.30万元、167,590.47万元和218,574.27万元，占房地产开发收入的比重分别为8.13%、7.23%和7.53%；各报告期保障房开发收入分别为370,298.77万元、44,065.19万元和63,293.28万元，占房地产开发收入的比重分别为7.93%、1.90%和2.18%。

表5-14：报告期内发行人房产业务板块成本情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房	2,234,482.97	89.11	2,014,757.30	91.04	3,455,597.26	83.37
商业地产	215,996.23	8.61	153,527.14	6.94	319,504.35	7.71
保障房	57,059.19	2.28	44,666.27	2.02	370,020.16	8.93
一级土地开发	-	-	-	-	-	-
合计	**2,507,538.39**	**100.00**	**2,212,950.71**	**100.00**	**4,145,121.77**	**100.00**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

受疫情及房地产行业下行影响，报告期发行人房地产开发板块成本呈现一定波动。报告期房地产开发成本分别为4,145,121.77万元、2,212,950.71万元和2,507,538.39万元。2024年房地产开发成本较2023年下降46.61%，主要系本期营业收入减少，相应结转成本减少所致。2025年，房地产开发成本较2024年增加13.31%，主要系房屋集中交付项目总体量增大，相应结转房屋成本增加。发行人商品房开发成本也为占比最高的部分，近三年占比分别为83.37%、91.04%和89.11%。2025年度商品房、商业地产和保障房开发板块的成本占比分别为89.11%、8.61%和2.28%。

表5-15：报告期内发行人房产业务板块毛利润情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房	385,842.80	97.77	92,268.51	87.27	463,110.21	88.44
商业地产	2,578.04	0.65	14,063.33	13.30	60,234.96	11.50
保障房	6,234.09	1.58	-601.08	-0.57	278.62	0.05
一级土地开发	-	-	-	-	-	-
合计	**394,654.93**	**100.00**	**105,730.76**	**100.00**	**523,623.79**	**100.00**

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

近年来由于地产行业整体下行，受结转项目收入及成本波动影响，报告期内公司房地产开发所得毛利润呈波动趋势。2023-2025年，公司房地产业务分别实现毛利润523,623.79万元、105,730.76万元和394,654.93万元，毛利润2024年较2023年下降79.81%，2025年较2024年增加273.26%。

表5-16：报告期内发行人房产业务板块毛利率情况

单位：%

项目	2025年度	2024年度	2023年度
商品房开发	14.72	4.38	11.82
商业地产开发	1.18	8.39	15.86
保障房开发	9.85	-1.36	0.08
一级土地开发	-	-	-
合计	**13.60**	**4.56**	**11.22**

报告期内，发行人房产开发业务整体毛利率波动较大，分别为11.22%、4.56%和13.60%，主要为疫情和行业周期性调整所致。2025年，发行人商品房开发、商业地产开发、保障房开发板块毛利润率分别为14.72%、1.18%及9.85%。

（3）商品房与商业地产开发模式

公司根据产品类别实行差异化盈利模式。高档住宅业务（包括旅游住宅地产）定位为公司战略业务，针对高收入人群，作为公司的利润型产品，占经营性收入的20%-30%；中档住宅业务定位为核心业务，针对中高收入人群，为规

模型产品，约占经营性收入的60%-70%；同时，住宅配套商业项目开发为突破口，走租售并举的发展道路，约占经营性收入的10%。

项目土地储备方面，公司本着“提前介入、审慎研究、积极拓展”的原则。公司长期跟踪各城市区域的土地出让信息，通过系统的项目可研评价体系，选择参与政府“招拍挂”土地出让竞标，关注有投资价值的项目机会。同时，选取已经或即将进入的重点城市，充分利用首开股份所具有的首都大型国企背景和品牌优势，与当地政府建立持续深入的合作关系，为获取后期土地储备创造主动权和优先权。

此外，在当前房企整合的大趋势中，公司关注收购、兼并与合作的机会。公司重点关注十大关键城市圈中处于第二集团的区域性开发商，关注拥有优质项目资源、良好市场信誉和健全人员队伍，并在短期内面临资金困难的公司，并择机推进公司并购。

项目拓展中公司主要遵循以下标准：

1）经济性指标：项目需满足公司所设立的超额投资回报比率要求。主要体现为项目投资回报率和项目利润率两个项目财务指标。

2）项目规模指标：项目必须满足一定的规模要求。主要体现在项目面积和收入总额两方面。

项目运营管理方面，公司一般按照总投的30%投入启动资金，其余部分通过股东投入或外部直接融资解决。

公司主要通过招拍挂与股权收购的途径获取土地，同时采取独立竞标与合作拿地等方式获得土地，这在一定程度上提升了竞标的成功率、降低了拿地成本，分散了项目风险。此外，公司还通过划拨方式取得保障房建设用地，但此类土地的转让受到严格的政策限制。

作为申请北京市商品房预售许可证的条件，在建工程项目需取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证照；还需行政主管部门对项目立项与环境影响力评估报告的批复；此外，开发商自有资本金投入不得低于项目总投的25%。参照公司一般项目运营周期，开工后第10个月可获得商品房预售许可证，到12至18个月开始形成房屋销售回

款，在项目竣工后即可进行结算，预收购房款结转为收入，同时结转已销售商品房成本。

报告期内，发行人商品房板块经营情况如下表所示：

表 5-17：报告期内公司商品房板块经营情况

单位：亿元、万平方米

项目	2025年	2024年	2023年
开发完成投资额	190.88	322.75	475.39
新开工面积	21.94	46.22	79.81
竣工面积	193.68	279.99	484.43
销售面积	100.15	176.89	224.02
其中：一、二线城市	97.05	168.50	206.26
非一、二线城市	3.10	8.39	17.76
待售面积	888.68	1,033.07	1,175.00
其中：一、二线城市	773.20	924.67	1,043.00
非一、二线城市	115.48	108.40	132.00
销售金额	143.50	359.89	550.80
结算面积	94.03	123.45	134.94
结算金额	262.03	210.70	375.06

注：发行人部分项目属于商住混合型，在此表中统一归集至商品房进行统计。

一、二线城市包括：北京、广州、天津、苏州、杭州、厦门、福州、大连、沈阳、武汉、太原、贵阳等。

非一、二线城市包括：扬州、海门、葫芦岛、烟台、绵阳等。

报告期内，发行人商业地产板块经营情况如下表所示：

表 5-18：报告期内公司商业地产板块经营情况

单位：亿元、万平方米

项目	2025年	2024年	2023年
新开工面积	-	-	8.80
当年竣工面积	20.13	59.85	42.38
当年销售面积	23.87	21.60	35.66
销售金额	30.54	34.03	63.17
结算面积	12.99	10.62	21.11
结算金额	21.86	16.76	37.97

注：发行人部分项目属于商住混合型，统一归集至商品房进行统计。此表中列示数据为纯商业地产项目。

发行人商业地产总体开发规模较小，开工、销售与结算规模受单个项目影响较大，年际波动较为显著。

（4）发行人主要房地产项目

首开股份已完工和在建项目中中低档普通住宅的业主方主要为拟解决住房的刚性需求，购买首套住房的人群；中高档住宅的业主方主要为有改善住房条件需求的社会中产人群。项目施工方主要包括：北京城建北方建设有限责任公司、北京住总集团有限责任公司、江苏省建筑工程集团有限公司、北京怀建集团有限公司、北京建工集团有限责任公司、中建一局华江建设有限公司等。公司在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。工程施工结算方面，承包人根据施工进度申请支付工程款；监理工程师接到承包人当月进度款报告后5个工作日内予以审核确认，发包人在3个工作日内予以审核，经审核完后7个工作日内（节假日顺延）支付当期工程进度款；银行转账方式支付工程进度款，每次实际支付工程进度款额为当期进度款的80%。（为保证工程项目专款专用，避免挤占、挪用工程款情况的发生，承包人应针对本项目开立专用银行账户，并对专用银行账户支付的款项实行发包方和承包方会签方式。进度款支付累计达到合同价款的80%时，停止支付进度款；项目完成竣工验收并取得备案后14天内支付到合同价款的87%；发包人委托有资质的专业咨询机构出具竣工结算审核结论书28天内按审核结果支付至结算价的95%；余款在保修期满两年后支付至结算价的97%；保修期满5年后支付完毕。报告期内，发行人无拖欠工程款情况。

发行人近年主要完工项目情况如下表所示：

表5-19：截至2025年末公司主要已完工项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目建设主体	项目总投资	自有资金	项目批文情况	起止时间	项目类别	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	未完成销售原因	经营模式	项目后续销售安排	资金回笼计划
1	熙悦观湖	北京首都开发有限公司房山分公司	29.07	-	已取得立项、环评及六证	2018-2024	住宅、商业、酒店	13.69	8.18	20.85	59.75%	持续销售中	自主开发	酒店部分积极接洽客户中，住宅部分顺销	按计划回笼
2	熙悦宸著	北京龙和信泰置业有限公司	57.08	20.00	已取得立项、环评及六证	2020-2021	住宅	13.24	13.24	64.21	100.00%	基本售罄，剩余1仓储和两个车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼
3	熙悦丽博	北京首开德远置业有限公司	19.97	4.00	已取得立项、环评及六证	2021-2024	住宅	11.61	8.98	18.66	77.35%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
4	璞瑅公馆	北京首开亿信置业股份有限公司	62.44	60.90	已取得立项、环评及六证	2012-2025	住宅、商业	16.69	15.36	77.27	92.00%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
5	四季怡园	北京屹泰房地产开发有限公司	52.42	1.00	已取得立项、环评及六证	2015-2019	住宅、商业、办公	26.01	23.40	51.26	89.00%	剩余少量车位及长租公寓	自主开发	寻求车位整售、公寓以租待售	按计划回笼
6	公园十七区	北京金开辉泰房地产开发有限公司	76.32	20.40	已取得立项、环评及六证	2019-2022	住宅、仓储、车位	19.62	19.57	81.33	100.00%	已售罄	合作开发	已售罄	按计划回笼
7	璞瑅润府	北京顺恒远泰置业有限公司	36.27	22.82	已取得立项、环评及六证	2023-2025	住宅、托幼	13.19	10.78	34.01	81.71%	剩余大户型住宅和车位	合作开发	按计划销售	按计划回笼
8	中晟新城	北京首开中晟置业有限	46.79	18.34	已取得立项、环评及六证	2013-2020	住宅	51.95	45.02	37.43	86.00%	车位销售抗力较大，商	自主开发	按计划销售	按计划回笼

		责任公司										业销售缓慢			
9	中晟景苑	北京首开中晟置业有限责任公司	24.36	5.00	已取得立项、环评及六证	2016-2020	住宅	16.33	12.60	17.20	77.15%	车位销售预计7月开始，商业销售缓慢	自主开发	按计划销售	按计划回笼
10	棠颂	北京住总首开置业有限公司	33.45	9.00	已取得立项、环评及六证	2015-2020	住宅	14.25	13.14	31.39	92.00%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
11	和悦华锦	北京博睿宏业房地产开发有限公司	89.46	72.07	已取得立项、环评及六证	2018-2021	住宅	24.95	21.66	93.29	86.81%	仅剩部分仓储及车位待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
12	和悦华玺	北京创世瑞新房地产开发有限公司	32.98	31.68	已取得立项、环评及六证	2018-2021	住宅	8.89	7.58	30.59	85.25%	仅剩部分仓储及车位待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
13	国风尚城	北京首开新奥置业有限公司	42.46	16.10	已取得立项、环评及六证	2017-2021	住宅	21.41	11.05	22.54	48.39%	剩余505套住宅、商业及部分仓储及车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼
14	端礼著	北京怡璟置业有限公司	64.91	20.90	已取得立项、环评及六证	2021-2025	住宅等	13.88	11.74	67.78	84.57%	车位销售抗力较大，仓储销售缓慢	自主开发	按计划销售	按计划回笼
15	国樾天晟	北京绿州博园投资有限公司	9.13	8.79	已取得立项、环评及六证	2019-2022	住宅	5.88	4.49	10.21	76.36%	剩余大户型不好去化	自主开发	按计划销售	按计划回笼
16	幸福里	北京毓秀置业有限公司	81.61	1.65	已取得立项、环评及六证	2020-2022	住宅、教育	14.89	13.46	84.16	90.40%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
17	缇香郡	北京首都开发股份有限公司首开志信分公司	48.23	39.21	已取得立项、环评及六证	2011-2021	住宅、商业、办公	36.18	34.44	63.22	95.00%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
18	景粼	北京昭泰房	111.34	50.00	已取得立项、	2015-2024	住宅	19.69	19.09	137.23	97.00%	尾盘待售	自主	按计划销售	按计划

	原著	地产开发有限公司			环评及六证								开发		回笼
19	和锦薇棠	北京致泰房地产开发有限公司	52.74	39.84	已取得立项、环评及六证	2017-2021	住宅、商业、办公	15.09	11.57	38.03	77.00%	剩余主要为商办	自主开发	按计划销售	按计划回笼
20	金悦郡	北京融泰房地产开发有限公司	56.47	5.00	已取得立项、环评及五证、大产权证	2020-2022	住宅、教育	22.66	16.91	59.87	96.00%	剩余主要为车储	合作开发	按计划销售	按计划回笼
21	望京樾	北京志茂房地产开发有限公司	64.08	50.08	已取得立项、环评及六证	2022-2025	住宅、教育	11.85	11.02	76.20	92.00%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
22	华樾国际	北京金开旭泰房地产开发有限公司	36.61	22.00	已取得立项、环评及六证	2020-2024	住宅	6.10	6.10	33.31	100.00%	已售罄	自主开发	已售罄	已全部回款
23	首开国风润城	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	24.30	18.41	已取得立项、环评及六证	2011-2022	住宅、商业	39.79	38.60	19.00	97.01%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
24	首开如院	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	15.25	11.25	已取得立项、环评及六证	2019-2022	住宅、商业	14.65	13.50	13.56	92.15%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
25	太原国风上观	太原首开龙泰置业有限责任公司	89.22	11.90	已取得立项、环评及六证	2011-2022	住宅、商业、教育	126.78	122.61	113.04	96.71%	剩余车库、地下室	自主开发	按计划销售	按计划回笼
26	大连铂郡	大连中嘉房地产开发有限公司	25.04	25.00	已取得立项、环评及六证	2013-2018	住宅	16.75	14.62	24.31	87.31%	剩余商业及车位待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
27	国风华韵	大连中美居置业有限公司	53.59	11.99	已取得立项、环评及六证	2021-2024	公寓	12.42	4.50	6.65	37.00%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
28	棠前如苑	苏州首开佳泰置业有限	42.08	31.03	已取得立项、环评及六证	2019-2023	住宅	21.06	18.54	41.98	88.04%	尾盘销售	自主开发	按计划销售	按计划回笼

		公司													
29	璀璨平江如苑	苏州平泰置业有限公司	54.21	34.31	已取得立项、环评及六证	2020-2023	住宅	21.18	18.27	51.96	86.28%	尾盘销售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
30	首开金茂熙悦	苏州茂泰置业有限公司	58.00	44.00	已取得立项、环评及六证	2017-2021	住宅	24.00	23.86	43.23	99.00%	尾盘销售	自主开发	促销加快去化	按计划回笼
31	无锡蠡湖金茂府	无锡泰茂置业有限公司	106.49	48.98	已取得立项、环评及六证	2016-2025	住宅	37.98	37.21	108.71	97.97%	尾盘销售	合作开发	按计划销售	按计划回笼
32	东城金茂悦二期	南京达泰筑茂置业有限公司	20.24	12.30	已取得立项、环评及六证	2017-2021	住宅	8.97	8.15	19.61	91.00%	剩余货值为商业、车位	合作开发	按计划销售	按计划回笼
33	南岸潮鸣	南京首开隆泰置业有限公司	12.23	7.66	已取得立项、环评及六证	2021-2023	住宅	3.89	3.51	9.30	90.23%	剩余货值为车位、车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼
34	安澜如院	南通首开泓泰置业有限公司	14.62	8.82	已取得立项、环评及六证	2022-2024	住宅	9.04	4.99	7.17	55.19%	持续销售中	自主开发	促销加快去化	按计划回笼
35	天青里	杭州首开润泰置业有限公司	18.82	18.82	已取得立项、环评及六证	2019-2021	住宅	3.11	2.90	10.92	93.25%	剩余车位、合院	自主开发	按计划销售	按计划回笼
36	厦门领翔上郡	厦门首开翔泰置业有限公司	64.67	64.67	已取得立项、环评及六证	2013-2018	住宅、商业	42.85	40.95	75.26	96.00%	商铺、车位尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
37	九珑岸	厦门同珵置业有限公司	31.96	31.79	已取得立项、环评及六证	2017-2022	住宅	8.95	8.20	13.99	91.62%	竣工后持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
38	香开连天	福州首开中庚投资有限	17.07	17.07	已取得立项、环评及六证	2015-2020	商业、办公	10.83	7.45	15.42	69.00%	主要为SOHO、车	自主开发	按计划销售	按计划回笼

	广场	公司										位，陆续销售中			
39	紫樾花园	福州首开瑞泰房地产开发有限公	50.03	50.03	已取得立项、环评及六证	2018-2023	住宅、酒店	16.53	9.35	16.34	56.59%	住宅、联排合院（租赁合同）、车位陆续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
40	榕心映月	福州祯泰置业有限公司	35.20	35.20	已取得立项、环评及六证	2019-2023	住宅、商业、办公、酒店	19.32	15.78	32.73	81.68%	尾盘待售	合作开发	按计划销售	按计划回笼
41	花满庭	福州融侨和众房地产开发有限公司	7.02	6.74	证照齐全	2020-2024	住宅	7.09	6.38	13.27	89.99%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
42	香颂花园	福州首开福泰投资有限公司	22.20	22.09	已取得立项、环评及六证	2020-2024	住宅	11.22	8.07	15.77	71.93%	商品住宅及车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼
43	香悦	福州首开峻宸置业有限公司	11.27	10.57	已取得立项及五证	2021-2023	住宅、商业	3.24	2.65	6.64	81.79%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
44	福州端礼著	福州首融沣泽置业有限公司	12.41	11.42	已取得立项及五证	2022-2025	住宅、商业	4.70	4.34	10.38	92.00%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
45	香开万里	温州首开中庚实业有限公司	83.28	27.59	已取得立项、环评及六证	2019-2025	住宅、商业、办公、酒店	36.39	28.78	43.88	79.09%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
46	首开第五大道	温州首开曜成置业有限公司	45.00	15.66	已取得立项、环评及六证	2021-2025	住宅、办公	14.73	7.62	22.11	51.73%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
47	天宸原著	广州市湖品房地产有限公司、广州市君梁房地	84.07	62.07	已取得立项、环评及六证	2015-2021	住宅	33.82	33.11	102.18	97.90%	剩余主要为车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼

		产有限公司													
48	白云天奕	广州市振梁房地产有限公司	54.94	48.81	已取得立项、环评及六证	2017-2021	住宅	9.79	7.69	56.86	79.00%	剩余主要为车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼
49	成都金茂府	成都隆中策置业有限公司	90.28	63.28	已取得立项、环评及五证、竣备表	2017-2023	住宅	36.73	29.68	83.12	81.00%	尾盘销售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
50	首开•云著	成都首开晟泰置业有限公司	71.77	67.57	已取得立项、环评及五证、竣备表	2019-2023	住宅、商业	40.57	31.41	72.10	77.42%	尾盘销售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
51	首开·天府琅樾	成都首开铭泰置业有限公司	22.66	14.26	已取得立项、环评及五证、竣备表	2020-2023	住宅	12.78	10.84	23.72	84.82%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼
52	鹭鸣北湖	成都首开宜泰置业有限公司	28.64	23.35	已取得立项、环评及五证、大产权证	2021-2024	住宅	16.79	15.14	27.95	90.00%	尾盘销售，车位去化	自主开发	按计划销售	按计划回笼
53	中环云樾名邸	成都首开韶泰置业有限公司	35.94	27.94	已取得立项、环评及五证、竣备表	2021-2023	住宅等	21.55	18.78	37.08	87.15%	持续销售中	自主开发	按计划销售	按计划回笼

注：“五证”指国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证；“六证”指“五证”和竣工验收备案证。

（5）保障房开发

1）保障房开发业务模式

保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁房、经济适用房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。

我国保障房体系经历了四个发展阶段，目前已基本形成包括销售型和租赁型在内的保障性住房体系。销售型保障房（又称产权型保障房）是指针对符合要求购房人出售产权的保障房，包括限价商品住房（又叫两限房，即限房价、限套型普通商品住房）、经济适用住房（经适房）和各类定向安置房（又称三定三限房，即定性、定向、定量，限户型、限价和限交易）、危旧房棚户区改造住房（棚改房）。租赁型保障房指房屋产权不发生转移，仅向特定群体出租的保障房，包括公共租赁住房（公租房）和廉租住房（廉租房）。

发行人保障房业务集中在北京地区，是北京市保障性住房骨干建设企业，相继开发建设了回龙观文化居住区、通惠家园、望京、大兴区康庄、小屯馨城、分钟寺桥东北侧回迁安置房（大绿地）等项目，总建筑面积近千万平方米，积累了丰富的保障房项目运营经验。此外，发行人与各级政府主管部门建立了良好的合作关系，拥有较强的项目获取与运营能力。

发行人保障房开发业务会计处理与商品房会计处理相类似，即：存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认商品销售收入的实现。发行人在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

2）保障房开发合规性情况

保障房专项建设用地一般由行政主管部门划拨，或在商业开发地块中安排一定比例的保障房地块。相关土地的开发经营受到严格管理，未经许可不得变更保障房建设用地性质。项目建设资金方面，公司一般自筹项目总投资的20%，其他部分通过股东投入、金融机构贷款或其他外部融资途径解决。发行人保障房业务不涉及政府直接回购。

项目取得预售证后，保障房的租售由北京市住房保障办公室统一向符合要求的人群进行销售。发行人依照政府名单进行市场化销售，无政府相关部门兜底。北京地区保障房销售压力较普通商品住房小，回款效率更高。受保障性住房的公益性影响，保障房项目利润率一般为3%，但政策允许开发单位从保障房项目商业配套设施销售中获得利润补偿。

发行人在经营保障房开发业务过程中不存在违反国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、财综【2016】4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预【2017】50号文、财预【2017】87号、财金【2018】23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

3）保障房开发经营及项目情况

发行人保障房开发业务板块经营情况如下表：

表5-20：报告期内公司保障房板块经营情况

单位：亿元、万平方米

项目	2025年度	2024年度	2023年度
新开工面积	9.32	4.15	0.00
当年竣工面积	38.32	21.38	39.82
当年销售面积	1.70	6.20	1.48
销售金额	4.40	5.19	1.36

保障房板块新开工面积、竣工面积、销售面积、结算面积、结算金额等整体有较大波动，主要原因如下：发行人保障房项目集中在北京地区。近年北京市相关主管部门主要采取在住宅项目土地招拍挂时搭配供给（即同一地块既包括商品房又包括保障房，中标房地产企业在该地块同时开发商品房和保障房）。在此种模式下，发行人对于保障房板块建设规模控制力有所降低。

发行人已完成保障房项目情况如下表所示：

表5-21：截至2025年末公司主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、平方米、万/平方米、年、%

序号	项目名称	项目建设主体	项目总投资	自有资金	项目批文情况	起止时间	所属保障房类别	销售对象	竣工面积	合计销售金额	销售均价	销售进度
1	大兴区康庄两限房居住（三期）	北京首开仁信置业有限公司	18.62	6.00	已取得立项、环评、四证	2009-2013	两限房	市建委备案取得两限房购买资格的客户	29.90	20.90	0.65	已销售完毕
2	顺义洼子	北京首开亿信置业股份有限公司	3.80	1.80	已取得立项、环评、四证	2012-2016	定向安置房	当地居民	6.87	1.17	0.78	已回迁安置完毕
3	通惠家园DE区经济适用房	北京城市开发集团有限责任公司通惠家园项目管理部	17.10	5.12	已取得立项、环评、四证	1999-2005	经适房	市建委备案取得经适房购买资格的客户	37.74	14.98	0.40	已销售完毕
4	回龙观文化居住区后期G04-G06、G08、G09	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	24.26	24.26	已取得立项、环评、四证	2005-2009	经适房	市建委备案取得经适房购买资格的客户	81.63	22.44	经适房：0.26 配套商业：1.06	尾盘待售
5	小屯馨城保障房项目（C04-C09）	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	3.57	3.57	已取得立项、环评及五证	2009-2011	两限房	市建委备案取得两限房购买资格的客户	5.29	3.33	0.73	尾盘待售
6	小屯馨城保障房项目（C10-C11）	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	3.14	3.14	已取得立项、环评及五证	2010-2012	两限房	市建委备案取得两限房购买资格的客户	4.66	3.40	0.73	已销售完毕
7	回龙观镇文化居住区1-6期	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	65.70	65.70	已取得立项、环评、四证	1998-2005	经适房	符合经适房购买资格的购房人	359.21	63.77	0.26	尾盘待售
8	回龙观镇文化居住区7期	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	13.77	13.77	已取得立项、环评、四证	2005-2012	经适房	符合经适房购买资格的购房人	89.02	15.32	0.26	尾盘待售
9	小屯馨城保	北京首开晟馨房地	4.40	4.40	已取得立	2011-2014	两限房	符合两限房购	6.80	4.96	0.73	已销售完毕

序号	项目名称	项目建设主体	项目总投资	自有资金	项目批文情况	起止时间	所属保障房类别	销售对象	竣工面积	合计销售金额	销售均价	销售进度
	障房项目（C02-C03）	产开发有限责任公司			项、环评及五证			买资格的客户				
10	小屯馨城保障房项目（C12）	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	3.03	3.03	已取得立项、环评及五证	2012-2014	公租房	北京市保障性住房建设投资中心	4.67	3.35	0.90	已销售完毕
11	小屯馨城保障房项目（C01）	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	0.62	0.62	已取得立项、环评及五证	2012-2015	经济适用房	北京市保障性住房建设投资中心	1.80	0.63	0.37	已销售完毕
12	小屯馨城保障房项目（C14）	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	0.31	0.31	已取得立项、环评及五证	2012-2014	廉租房	北京市丰台区房屋经营管理中心	0.91	0.27	0.45	已销售完毕
13	回龙观镇文化居住区F05北区1、2、3号楼	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	3.07	3.07	已取得立项、环评、四证	2011-2014	两限房	符合条件的购房人或昌平区保障房中心回购	5.10	6.84	1.40	尾盘待售
14	四季怡园	北京屹泰房地产开发有限公司	59.18	18.70	已取得立项、环评、四证	2015-2019	自住型商品房	符合条件的购房人	18.07	39.70	2.20	尾盘待售
15	延庆大榆树镇棚改回迁房	北京庆泰置业有限公司	41.92	-	已取得立项、环评、四证	2019-2025	回迁房	回迁户	24.89	-	-	回迁户已办理入住，剩余房源政府对接

注：“四证”指国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；“五证”指“四证”和竣工验收备案证。

发行人在建保障房项目情况如下表所示：

表5-22：截至2025年末公司主要保障房在建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止日期	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来三年投资计划			计划资金来源	
								2025年	2026年	2027年	自有	借款
大绿地	北京首开亿信置业股份有限公司	保障房	36	2014-2027	111.20	97.50	分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目一区尚未开工，二区已经交用，三区1、2、3号住宅楼于2024年10月底竣工交用，三区4、5、6号住宅楼于2025年9月底完成交用。二区配套已完成移交，三区配套正在移交中。	2.14	2.84	2.13	58.20	53.00

（续表）

项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况						
			项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案证
大绿地	北京首开亿信置业股份有限公司	保障房	京发改（核）【2019】174号	见注	京环审【2011】504号	2013规地字0059号	2002规自建字0001号	110105202303100101	-

注：国有土地使用权证：（2023）丰不动产权第0016423号、京（2023）丰不动产权第0016428号、京（2023）朝不动产权第0034347号、京（2023）朝不动产权第0034350号、京（2023）朝不动产权第0034116号、京（2023）朝不动产权第0034101号

2、一级土地开发

发行人一级土地开发项目的份额较少。公司将划拨地变性，在补足土地出让金后进行一级开发，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。该部分业务规模小，对公司收入影响不大。

（1）一级土地开发业务模式

发行人一级土地开发业务一般涉及土地的一级、二级开发，政府通常委托开发商代为开发建设。依据国有土地棚户区改造政策《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号），发行人对此业务的开发改造方式主要包括征收、基础设施建设和安置房建设。其中经营性用地按程序入市交易（除回迁安置地块外，剩余地块上市交易实现资金平衡）；回迁房供地方式按照划拨，回迁房性质为参照经济适用房产权管理。业务模式分为拆建分离模式和一次性招标模式。

拆建分离模式：由项目公司负责项目范围内征地工作、宅基地拆迁、非住宅拆迁、市政基础设施建设、回迁安置房建设，棚改工作进行到一定程度后，向政府申请进行成本审核，项目资金平衡地块达到净地并通过审核后，项目实施主体向规划国土委申请资金平衡地块入市，项目公司的最终利润主要来源于政府回购。

一次性招标模式：由项目公司负责项目的前期手续，进行项目范围内居民住宅（私房、公房）征收；非住宅房屋腾退；市政基础设施建设；项目回迁安置房及资金平衡区住宅开发建设工作，由政府根据棚户区改造前期工作成本、项目公司最终获得的项目投资利润及审定的政府土地收益，进行资金平衡测算，从而确定用于资金平衡的商品房的使用方向和销售定价，项目公司的最终利润主要来源于资金平衡区商品房住宅的销售。

发行人土地一级开发业务会计处理方式如下：存货取得时按实际成本计价。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认商

品销售收入的实现。发行人对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易,比照销售商品确认收入。

（2）一级土地开发业务合规性

经公开信息查询（信用中国、自然资源部、住房和城乡建设部及各开发主体所在省、市的地方自然资源厅/局、住房和城乡建设厅/局、住房保障和房产管理局等相关网站），基于发行人确认及网络检索、核查结果结合适当核查，主承销商及律师认为，发行人正在实施的涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目不存在因获取流程违法违规行为（如有）而受到对本次发行构成实质性影响的重大行政处罚情形，且不存在尚未了结的或者可以预见的可能影响本次发行的重大诉讼、仲裁。

发行人不涉及土地专项审计的情况，未承担土地储备职能，未存在将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目的情形，符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）和《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综【2016】4号)的相关规定及国家相关法律法规规定，发行人经营性项目符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文和财金【2018】23号文等法律法规与有关规定及相关要求。

发行人相关政府购买服务所涉及的相关事宜符合国发【2015】37号、国办发【2015】40号、财综【2016】11号、财预【2017】87号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。

发行人一级土地开发项目拆迁补偿资金来源为政府直接财政拨款、政府棚改债拨款以及棚改项目贷款，拆迁补偿资金来源合法合规。

（3）土地一级开发项目情况

截至2025年末，公司主要已完成土地一级开发项目情况如下：

表5-23：截至2025年末主要已完成土地一级开发项目情况

单位：万平方米，亿元

序号	项目名称	面积	总投资	已完成投资	已完成出让建筑面积	已形成收入	项目计划竣工时间	开发单位
1	回龙观G05-1、G05-3、G08-1、G06-2、G06-4、G09-1	7.90	-	-	7.90	5.52	2013	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司
2	复内2-2	2.29	2.89	4.87	2.29	3.55	2012	北京城市开发集团有限责任公司长安分公司
3	复内3-2号地	2.15	3.52	3.50	2.15	3.46	2010	北京城市开发集团有限责任公司长安分公司
4	复内4-2	1.97	7.64	6.59	1.97	8.92	2012	北京城市开发集团有限责任公司长安分公司
5	复内8-2号地	3.70	4.20	4.20	3.70	6.33	2009	北京城市开发集团有限责任公司长安分公司
合计		**18.01**	**18.25**	**19.16**	**18.01**	**27.78**	**-**	**-**

注：回龙观G05-1、G05-3、G08-1、G06-2、G06-4和G09-1号地原为回龙观经济适用房配套商业用地，于2012年由土储中心重新收储，土地于2013年被招拍挂，土储中心在收到土地款后随即确立了与发行人的债务关系，结算金额与土地出让金收入不挂钩，发行人于2013年确认该笔业务的营业收入，由于不涉及土地整备施工，故无相关支出。

报告期内，发行人一级土地开发业务不存在对本次注册发行债务融资工具产生重大不利影响的诉讼情况。截至2025年末，公司主要在建及拟开发棚户区改造项目包括

表5-24：公司主要棚户区改造项目情况-1

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目位置	总用地	计划总投资	建设起止日	已投资金额
1	万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	北京市丰台区	93.65	139.21	2017-2026	101.34
2	幸福西街棚户区改造项目[1]	北京市顺义区	6.31	23.59	2016-2023	23.14
3	马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发	北京市顺义区	59.72	48.52	2018-2026	38.25

[1] 根据发行人说明，该项目为首开股份与其他房地产企业合作开发项目，不属于并表项目

序号	项目名称	项目位置	总用地	计划总投资	建设起止日	已投资金额
	项目					
4	长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	北京市密云区	11.83	38.33	2017-2024	23.90
5	大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	北京市延庆区	66.15	35.26	2019-2025	30.78
	合计	-	**237.66**	**284.91**	-	**217.41**

表5-25：公司主要棚户区改造项目情况-2

单位：亿元

序号	项目名称	是否签订投资协议	未来三年投资计划			截至2025年末实施进度
			2026年	2027年	2028年	
1	万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	是	13.02	24.85	-	项目拆迁已基本完成，0024住宅地块已于2024年12月以110.54亿元成交。项目目前重点配合区规自分局进行0007规划调整并加快推进土地入市工作。此外，项目市政手续办理、市政迁改以及500kV、中学、小学等非经营性地块的交付工作同步推进中。
2	幸福西街棚户区改造项目[2]	是	0.28	0.08	-	项目已完成拆迁工作，2023年上半年土地已整体入市。目前主要进行高压线入地和大市政热力管线的修建，申请道路的开通、移交、验收，交通设施的移交以及项目整体的财务决算等后续工作。
3	马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目	是	0.30	1.00	0.60	安置房项目已经完工，正在准备竣工验收。本项目为政府投资财政拨款，每年付款计划需要根据当年实际财政发债额度及建委审核后才能确定。
4	长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	是	2.36	1.69	5.03	棚改回迁房（0079地块）正在结算；商品房0066及0069地块未实际动工，0080地块截止到2025年底

[2] 根据发行人说明，该项目为首开股份与其他房地产企业合作开发项目，不属于并表项目

序号	项目名称	是否签订投资协议	未来三年投资计划			截至2025年末实施进度
			2026年	2027年	2028年	
						支护工程（不含降水）：已完成85%。土方工程：已完成75%。主体结构进度：2号楼防水保护层已完成，3号楼完成地下二层墙柱钢筋绑扎，5号楼地下二层混凝土浇筑完成，6号楼地下二层混凝土浇筑完成，10号楼基础混凝土浇筑完成，11号楼完成地下二层墙柱钢筋绑扎。1、4、7、8、9号楼区域土护降阶段。
5	大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	是	4.00	-	-	完成交付入住。
合计		-	19.96	27.62	5.63	-

发行人不涉及土地专项审计的情况，未承担土地储备职能，未存在将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目的情形，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综[2016]4号)的相关规定及国家相关法律法规规定，发行人经营性项目符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文和财金【2018】23号文等法律法规与有关规定及相关要求。

3、物业经营业务

公司依托部分已开发项目，逐渐积累了一定规模的持有型物业，主要包括：中高档酒店及酒店式公寓、住宅小区配套的商铺、地理位置优越的办公写字楼、小区车库等。公司主要持有型物业主要分布于北京，少量位于苏州、深圳、三亚等京外城市。

按不同物业种类划分，公司主要持有型物业出租情况如下表。

表5-26：报告期发行人主要办公楼经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2023年	北京发展大厦	办公	5.20	15,527.14	94

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
	北京华宝大厦5号楼	办公	2.70	3,166.95	76
	新洲商务大厦	办公	1.40	1,721.35	96
	鑫鼎科技大厦	办公	1.34	1,159.72	73
	小计		**10.64**	**21,575.16**	-
2024年	宝景大厦	办公	3.61	3,616.70	72.88
	北京华宝大厦5号楼	办公	2.70	2,682.18	65.77
	新洲商务大厦	办公	1.48	2,314.74	92.57
	鑫鼎科技大厦	办公	0.95	2,110.09	100.00
	小计		**8.74**	**10,723.71**	-
2025年	宝景大厦	办公	3.61	3,578.55	72.88
	北京华宝大厦5号楼	办公	2.70	2,161.80	69.93
	新洲商务大厦	办公	1.48	1,659.18	95.08
	鑫鼎科技大厦	办公	0.95	689.18	41.51
	小计		**8.74**	**8,088.71**	-

发行人办公楼类物业的出租率较高，为发行人提供了持续稳定的现金流。

表5-27：报告期发行人主要酒店经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2023年	北京宝辰饭店	酒店	3.40	6,114	66.00
	北京丽亭华苑酒店	酒店	3.30	9,250	71.00
	苏州太湖宝岛花园酒店	酒店	3.90	274.52	13.80
	小计		**10.60**	**15,638.57**	-
2024年	北京宝辰饭店	酒店	3.40	6,901.50	74.50
	北京丽亭华苑酒店	酒店	3.30	9,038.10	70.50
	福州君澜酒店	酒店	3.90	3,244.10	50.18
	小计		**10.60**	**19,183.70**	-
2025年	北京宝辰饭店	酒店	3.40	7,406.79	78.51
	北京丽亭华苑酒店	酒店	3.30	8,249.22	68.82
	福州君澜酒店	酒店	3.90	3,770.83	64.84
	小计		**10.60**	**19,426.84**	-

表5-28：报告期发行人主要公寓经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2024年	欢乐N+公寓	公寓	2.07	2,398.82	92.00

	杭州首开乐尚公寓（天青里店）	公寓	2.70	1,140.43	83.00
	小计		**4.77**	**3,539.25**	**-**
2025年	欢乐N+公寓	公寓	2.07	2,123.11	91.00
	杭州首开乐尚公寓（天青里店）	公寓	2.70	1,068.33	88.00
	小计		**4.77**	**3,191.44**	**-**

注：发行人联宝公寓项目于2023年处置转让。

表5-29：报告期发行人主要商业经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2023年	华侨村	商业	1.34	2,815.31	100
	璞瑆	商业	1.17	2,468.83	100
	铂郡	商业	0.5	1,534.66	88
	宋家庄	商业	1.57	3,765.89	95
	小计		**4.58**	**10,584.69**	**-**
2024年	华侨村	商业	1.34	2,082.59	69
	璞瑆	商业	1.17	2,480.30	96
	首开LONG街	商业	3.57	6,404.67	77
	宋家庄	商业	1.57	3,262.71	100
	小计		**7.65**	**14,230.27**	**-**
2025年	华侨村	商业	1.63	3,119.68	100.00
	璞瑆	商业	1.17	2,676.26	96.37
	首开LONG街	商业	12.42	7,647.71	83.47
	宋家庄	商业	2.55	3,159.99	95.17
	小计		**17.77**	**16,603.64**	**-**

注：发行人复兴商业城项目、通惠家园C7C8商业项目于2023年处置转让，铂郡项目于2024年处置转让。

运营模式方面，配合住宅开发业务，积极践行社区综合体或社区大型商业的运营模式；配合商业地产开发业务，培育城市综合体、大型购物中心、甲级写字楼、高星级酒店等物业、旅游地产及养老地产等物业的运营管理能力。定价模式方面，发行人采用市场化定价模式，根据周边物业平均价格确定租金价格。

盈利模式方面，在努力提升服务品质、逐步调整服务结构的基础上，公司根据不同产品类别，实行差异化的盈利模式，即对于中高端服务项目，采取突出个性化服务需求的高溢价为主导的盈利模式；对于老旧住宅以及保障性住房等低端服务项目以基

础服务为主导，因地制宜地开展增值服务。同时，围绕房地产产业价值链，构建房地产经纪、物业服务、地产运营管理等完整的、相互关联的多元化产业盈利模式。

九、发行人发展战略

（一）行业格局和趋势

“十五五”期间，国家将进一步加强财政、货币政策协同，增强宏观政策取向一致性；房地产政策重心从“增量调控”转向“存量优化”与“品质提升”，国家“十五五”《规划建议》明确将“推动房地产高质量发展”纳入民生保障范畴，房地产发展新模式将重点围绕“优化保障性住房供给、因城施策增加改善性住房供给、建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’、建立房屋全生命周期管理制度”等方面展开；与此同时，大力实施城市更新上升为国家战略。北京市“十五五”规划、市政府工作报告都部署要大力推动城市更新，建立可持续的更新模式。

“十五五”期间，北京坚持以新时代首都发展为统领；深入实施人文北京、科技北京、绿色北京战略；深入实施京津冀协同发展战略；更加注重优化提升首都功能；更加注重增进民生福祉；更加注重增强创新动能；更加注重深化改革开放；更加注重加强超大城市治理，着力建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市；更加注重统筹发展和安全。

房地产市场进入总量趋稳、结构分化、供需再平衡的新阶段，一方面“新市民”刚性住房需求有待持续释放，另一方面改善性需求市场广阔，老龄化加速催生适老化住宅、康养地产等新兴需求，家庭小型化推动小户型、多功能产品创新，多孩家庭对空间功能复合性提出更高期待，居民对提升居住品质愿望更为强烈；一线城市及都市圈核心板块将展现较强需求韧性和资产保值能力。

头部房企加速从单一开发转向“开发+运营+服务”，从“重资产持有运营”转向“轻资产管理输出”，普遍强化投资精准性，严控资金安全与收益底线，商业运营、代建代管、物业服务等业务快速拓展，成为稳定现金流和利润的重要支撑。具备资源整合能力的企业积极响应政策号召，通过深度参与城市更新等国家战略，实现区域价值提升、品牌信用积累、政府关系深化和运营能力沉淀，并通过REITs等资本化工具逐步打通“投融建管退”闭环。

技术变革正成为驱动房地产行业高质量发展的关键变量。数字化与智慧地产深度融合，人工智能（AI）、物联网、大数据等技术广泛应用于数字营销、物业运维、智能家居及社区管理，显著提升客户体验与运营效率；装配式建筑、绿色建材在政策强力推动下渗透率快速提升，BIM技术、建筑机器人、智能工地系统广泛应用，有效提高工程精度、施工效率与安全水平。科技赋能正从设计、建造走向运营全链条，推动行业降本、提质、增效。

（二）公司发展战略

党建引领一以贯之。将党的领导全面融入公司治理各环节、战略执行全过程，确保企业始终沿正确方向稳健前行。坚决贯彻落实党中央关于房地产发展新模式、城市更新、新质生产力等重大战略决策部署，深刻把握“看北京首先要从政治上看”的要求，自觉把服务保障首都功能作为首要任务，持续推动党的政治优势、组织优势转化为引领高质量发展的核心动力与创新活力。

做强房地产主业。房地产主业是公司转型发展的立身之本，涵盖高品质开发、城市更新、持有型资产经营三大业务板块，必须坚定不移走“区域聚焦、重点突破、优化提升”的发展路径，加快构建开发能力与全周期经营服务能力“并驾齐驱”的新格局。

高品质开发是稳固企业生存根基的基本盘。坚持区域聚焦，增量布局重点聚焦北京高能级核心区域；另一方面产品聚焦，重点通过中高端改善型“好房子”产品力打造与高效周转，持续贡献经营性现金流，推动开发模式由“规模导向”向“品质与效率导向”转变，并不断夯实高品质住宅开发能力，为大型片区城市更新、代建代管等业务拓展提供坚实支撑。

城市更新是响应国家战略、推动转型发展的主战场。一方面立足自身，主动对接、盘活集团内部资源，重点挖掘非经、存量商办及自持资源；另一方面拓展外部，积极承接国家级、市级及成片区的重点城市更新项目，集中打造可复制、可推广的城市有机更新标杆，全面提升城市功能与人居环境品质，切实履行首都国企使命担当，并为公司开发、运营、服务、代建代管等专业能力协同作战打造统一战场。

持有型资产经营主要包括商业、办公、酒店、长租公寓等业态，是获取持续稳定现金流、平衡开发周期性风险的重要载体。坚持优化提升，重点围绕在手优质项目以及城市更新形成的优质资产，依托差异化定位与精细化运营，系统提升资产收益水平，打造可复制、可持续的资产经营范式，构建具备长期竞争力的增长极，为轻资产管理能力输出奠定专业基础。

拓展“两翼”业务。中高端物业服务与代建代管业务是公司延伸价值链、拓宽发展空间、实现轻资产转型的主要阵地，与房地产主业形成紧密互动、彼此赋能的协同发展格局。中高端物业服务是深化客户黏性、提高产品溢价的关键抓手。作为构建社区治理与美好生活生态的基础支撑，依托城市更新片区、配套项目及存量近600万平方米物业服务资源，以现有平台为基础，提供覆盖商业、中高端住宅等场景的市场化、专业化、品质化服务，构建“更新—运营—服务”生态闭环，筑牢品牌口碑，增强市场影响力。

代建代管是拓展轻资产合作、输出首开标准的关键通道。作为轻资产赛道专业能力输出的重要支撑，整合在城市更新、片区综合开发等领域积累的全过程管理经验，面向政府及企业客户提供标准化、专业化、全周期的代建代管服务，稳步拓展稳定的服务性收入。

（三）经营计划

2026年是“十五五”规划开局之年，做好全年工作，责任重大、影响深远。公司全年总体工作要求是：全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入落实中央经济工作会议部署，认真落实集团第三次党代会精神，坚持稳中求进工作总基调，围绕“防风险、强管理、谋转型”工作主线，以实干稳经营，统筹现金流安全与控亏减亏；以协同破困局，统筹向内挖潜与向外借力；以创新求发展，统筹市场化运作机制与国企使命担当；坚决守住风险底线，在服务首都功能和城市更新行动中找准发展支点，有序探索契合公司特色的多元化转型路径，加快打造可持续的利润增长点，全力打好“十五五”开局之战，为公司可持续发展争取时间、空间和主动权。

2026年，公司计划实现销售面积113.4万平方米，开复工面积465.8万平方米，新开工面积19.7万平方米，竣工面积103.7万平方米；实现物业租赁面积213.7万平方米。

十、发行人所处行业状况

（一）房地产行业

1、房地产行业的性质和特征

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。总体上看，房地产行业具有以下五大特点：

（1）房地产与宏观经济的发展具有一定的相关性

房地产与GDP之间存在一定程度的正相关关系，且双向互相影响。一方面，GDP的上涨反映了一国整体国民经济的成长，通过居民收入的提高带动房地产销售；另一方面，房地产价格的上涨或上涨预期及销售、去化速度的提升将带来更多的房地产开发投资，拉动建筑、金属制造、机械设备、水泥、家电、装修等行业的发展，有效解决社会就业，从而对经济增长产生乘数效应，GDP随之增加。

（2）房地产行业具有显著的人口变迁特征

城镇化作为推动房地产行业发展的核心因素之一，主要表现为人口的变迁。房地产行业的核心指标如房价、地价、人均居住面积等，与人口变迁情况密切相关。鉴于城镇化系人口密度增长及经济成长和财富积累的过程，因而必然亦是一个房地产需求旺盛和土地价值重新评估的过程，故房地产开发业务与地区经济的发展密不可分，经济较发达地区，房地产行业的发展速度也较快。同时，房地产项目具有鲜明的地域特性，产品设计和销售受当地地理环境、人文环境和居民生活习惯等因素影响，属地化经营特点十分明显。处于同一地域的房地产项目，其销售及经营情况又与项目所在地周边的自然景观、交通情况、配套设施完善程度息息相关。

（3）房地产系受产业政策影响较大的行业

基于房地产行业对经济发展、社会稳定及人民生活均有重大影响的特性，各国政府一般会依据行业发展所处的不同阶段，通过不同的产业政策规范引导行业发展。政府对房地产业发展的影响主要通过以下方面来体现：第一，政府对土地资源的开发和使用计划直接影响到土地供应，从而影响到房地产业的开发状况；第二，政府的各项税费会影响到房地产的价格，从而影响到房地产的销售状况；第三，政府对房地产交易所采取的调控政策会影响到房地产的流通状况。

（4）房地产行业与上下游产业具有很强的关联性

房地产行业是集房屋、市政、工业、建筑和商业等综合开发为一体的产业，具有产业链长、波及面广的特点。房地产直接拉动的上下游产业包括建筑施工、建设设计、装饰装修、中介服务、物业服务以及钢铁、水泥、玻璃等建材行业。同时，房地产行业通过商品房消费者的消费作用提供一定的供给效应。房地产业的发展还将间接带动餐饮业、娱乐业、卫生、教育和居民服务业等相关产业的发展，从而产生持续性消费。

（5）房地产是典型的资金密集型行业

房地产项目开发需要购置土地、支付设计、建筑、装修等费用，占用资金量大，占用时间较长。房地产开发商的资本实力和资金运作力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

2、房地产行业发展现状和趋势分析

当前百年变局加速演进，国内经济大循环存在堵点，有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多。房地产供需两端持续收缩，新房销售首次出现连续两年下跌，行业预期和购房者信心尚未修复，市场正处在调整转型的过程中。企业分化竞争日渐加剧，有限的市场空间向头部企业集中。

从政策导向看，中央层面对于稳增长的取向更趋积极，中央经济工作会议强调“坚持稳中求进、以进促稳、先立后破”。中央要求多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的

政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取。宏观政策取向的一致性将显著增强。这是扩大居民就业、增强居民收入预期的最基本保障。

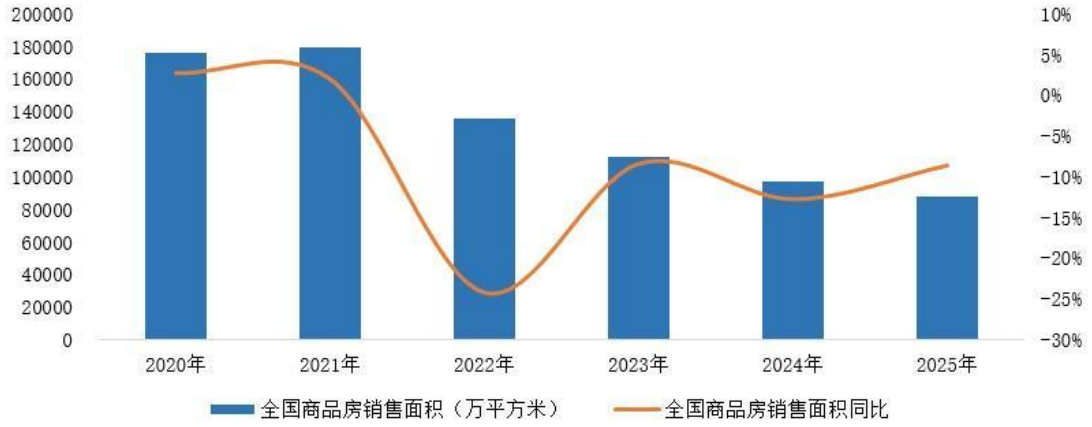
回顾2025年，随着房地产市场形势的变化，中央对房地产的定调也出现阶段性调整，整体延续推动房地产市场“止跌回稳”基调，12月中央经济工作会议为2026年楼市定调，明确要“着力稳定房地产市场”。2025年房地产市场延续调整态势，企业销售业绩仍面临一定压力。房企拿地持续聚焦核心城市优质地块，市场竞争加剧。从趋势来看，房地产市场需求仍在，但短期市场受预期偏弱影响，仍在筑底阶段，市场分化或进一步加剧。

（1）商品房销售

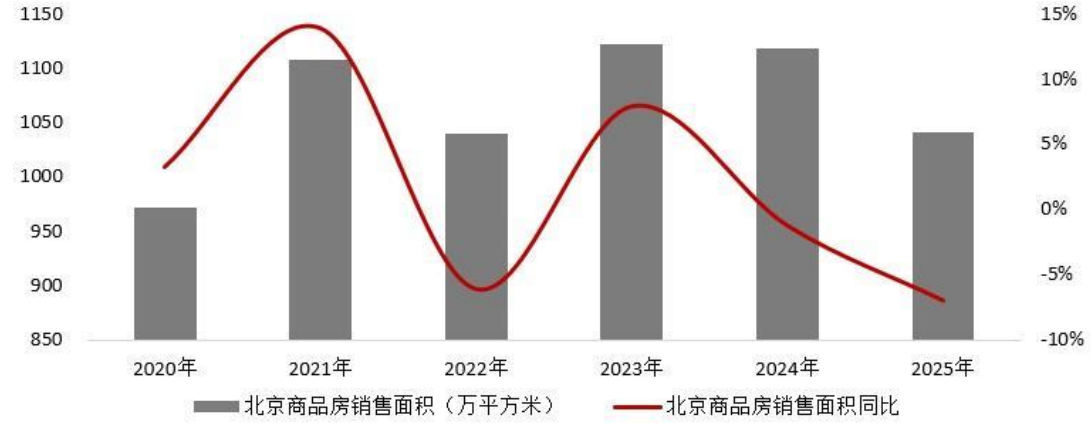
2025年1-12月，全国商品房销售面积为8.81亿平方米，同比下降8.7%。其中，新建住宅销售面积为7.33亿平方米，同比下降9.2%，办公楼销售面积同比下降6.2%，商业营业用房销售面积同比下降9.5%。全国商品房销售额为8.39万亿元，同比下降12.6%。其中，新建住宅销售额为7.33万亿元，同比下降13.0%，办公楼销售额同比下降9.3%，商业营业用房销售额同比下降11.7%。

2025年1-12月，北京商品房销售面积1041万平方米，同比减少6.9%。其中，住宅销售面积724万平方米，同比下降7.9%；办公楼54.8万平方米，同比减少29.6%；商业营业用房58.7万平方米，同比减少10.2%。

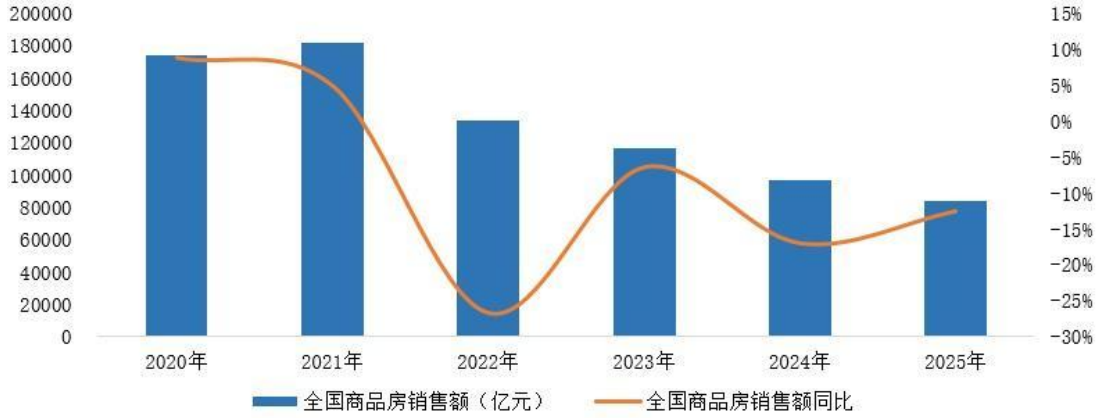
图：2020-2025年全国商品房销售面积



图：2020-2025 年北京商品房销售面积



图：2020-2025 年全国商品房销售金额



（2）百城（全国 100 个重点城市）住宅价格

2025 年 12 月，百城新建住宅平均价格为 17084 元/平方米，环比上涨 0.28%。从涨跌城市个数看，26 个城市环比上涨，68 个城市环比下跌，6 个城市持平。同比来看，全国 100 个城市新建住宅平均价格同比上涨 2.58%。从市场表现来看，12 月深圳、北京、上海、成都、杭州等城市新房价格指数结构性上涨，带动百城价格指数上行。

2025 年 12 月，北京新建住宅平均价格为 46935 元/平方米，环比上涨 0.91%；同比上涨 2.98%，涨幅较去年同期扩大 1.67 个百分点。

图：2020-2025 年百城住宅价格指数

图：2020-2025 年北京新建住宅平均价格指数

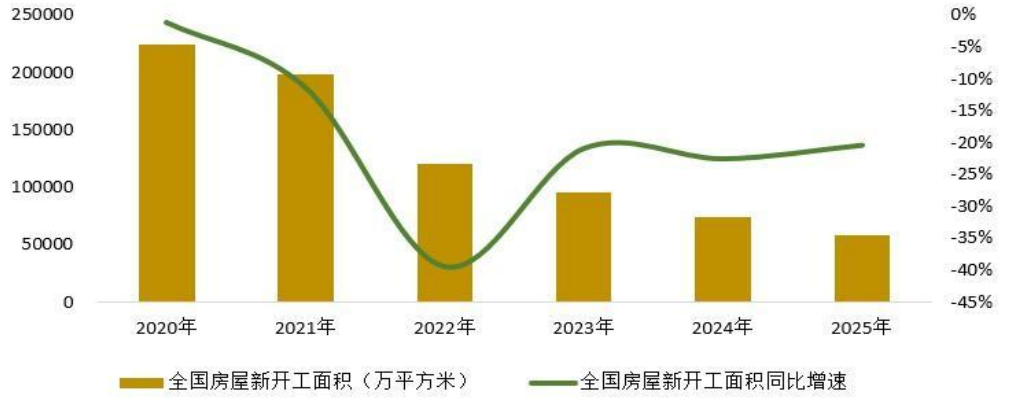
（3）新开工面积和开发投资额

2025 年 1-12 月，全国房地产开发投资额为 8.28 万亿元，同比下降 17.2%。其中，住宅开发投资额为 6.35 万亿元，同比下降 16.3%，占房地产开发投资比重为 76.7%。全国房屋新开工面积为 5.88 亿平方米，同比下降 20.4%。其中，住宅新开工面积为 4.30 亿平方米，同比下降 19.8%。全国房屋施工面积为 65.99 亿平方米，同比下降 10.0%。其中，住宅施工面积为 46.01 亿平方米，同比下降 10.3%。全国房屋竣工面积为 6.03 亿平方米，同比下降 18.1%。其中，住宅竣工面积为 4.28 亿平方米，同比下降 20.2%。

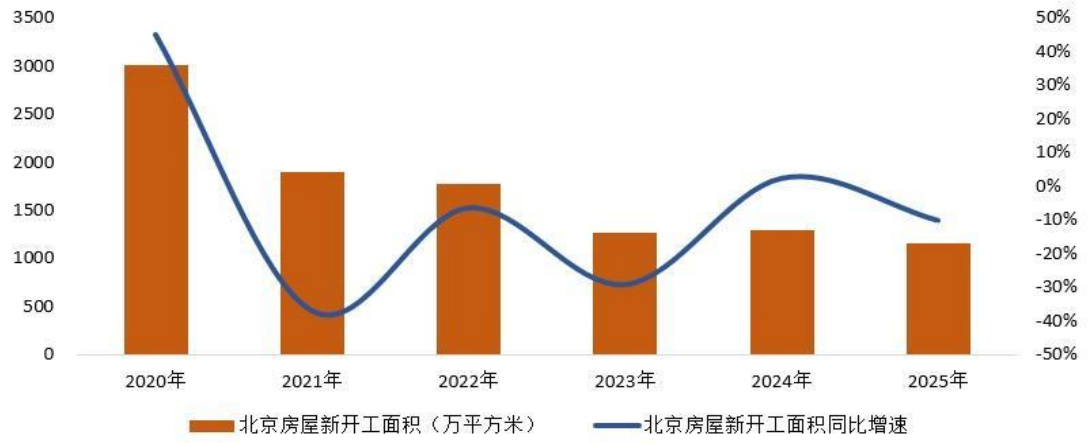
2025年1-12月，北京房地产开发企业房屋新开工面积1156.63万平方米，同比减少10.1%。其中，住宅新开工面积727.76万平方米，减少4.5%；办公楼35.14万平方米，同比减少40.2%；商业营业用房58.05万平方米，同比减少11.2%。北京房屋竣工面积1464.78万平方米，同比减少11.4%。其中，住宅竣工面积746.66万平方米，减少18.2%；办公楼53.39万平方米，下降35.0%；商业营业用房123.84万平方米，增加98.2%。

图：2020-2025年全国房地产开发投资额累计情况

图：2020-2025年全国商品房新开工面积



图：2020-2025 年北京商品房新开工面积

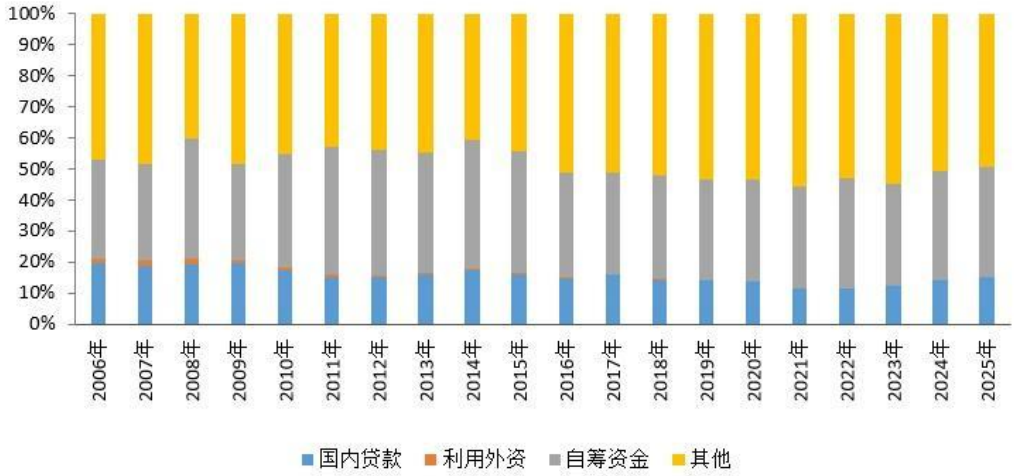


（4）房企到位资金

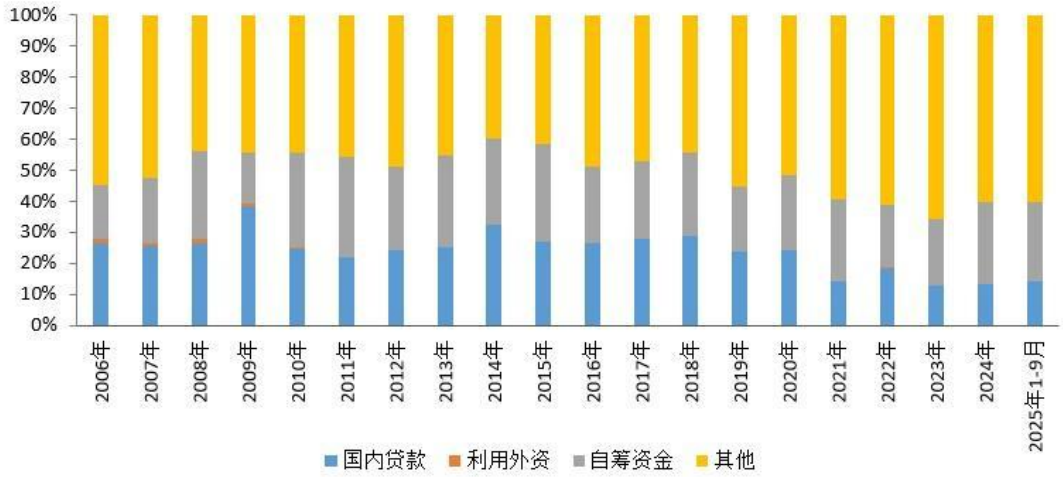
2025 年 1-12 月，全国房地产开发企业到位资金为 9.31 万亿元，同比下降 13.4%。国内贷款为 1.41 万亿元，同比下降 7.3%，占比为 15.1%；自筹资金为 3.31 万亿元，同比下降 12.2%，占比为 35.6%；定金及预收款为 2.81 万亿元，同比下降 16.2%，占比为 30.2%；个人按揭贷款为 1.29 万亿元，同比下降 17.8%，占比为 13.8%。

2025 年 1-12 月，北京房地产开发企业本年到位资金 4416.1 亿元，同比减少 2.3%。其中，定金及预收款 1786.5 亿元，增加 0.2%；国内贷款 624.93 亿元，增长 2.1%；自筹资金 1124.95 亿元，减少 5.6%。

图：2006-2025 年全国房地产开发资金来源



图：2006-2025年北京房地产开发资金来源



（数据来源：中国指数研究院）

（二）发行人的行业地位和竞争优势

公司秉承首开地产多年的优良传统和丰富经验，在全国范围内成功开发了以住宅为主，包括一批国家重点项目在内的优质项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，公司在诸多方面拥有行业领先优势，为公司未来发展奠定了良好的基础。

1、公司品牌

依托首开集团及其前身企业几十年来深耕北京房地产市场所积累的深厚开发经验，公司始终践行“责任地产”的企业理念，使得“首开地产”品牌深入人心，赢得了社会各界的广泛赞誉，树立了卓著的认知度与美誉度。

如今，“首开地产”品牌影响力持续提升，已成功走出北京、迈向全国，战略版图扩展至全国十七个省、自治区、直辖市的三十余座城市，基本实现全国化布局。这一优质品牌的铸就，不仅是公司实力的彰显，更是消费者信心的坚实保障。

2、北京区域的综合优势

作为北京市属国有房企，公司始终秉持“立足北京、服务首都”的初心与使命，三十余年来深耕京华大地。凭借对北京市场的深刻理解与深厚积淀，公司在区域内构建了显著的资源整合优势，京内项目持续贡献着稳定且重要的结算收入。

多年来，公司在北京成功开发建设了众多优质项目，对本地新房市场动态及存量资源状况拥有全面而精准的洞察。公司积极与各区主管部门保持紧密协作，深度融入城市发展进程，为区域经济社会繁荣贡献国企力量。凭借卓越的综合实力，公司已在业务规模、品牌影响力及市场占有率方面形成领先优势。同时，通过多年稳健运营，公司积累了可观的优质经营性存量资产，为公司发展奠定了坚实基础。

未来，公司将继续以北京为战略支点，坚定不移地实施“深耕北京”战略，持续巩固和扩大核心优势。依托卓越的区域整合能力，公司将积极探索新赛道、敏捷切入新业务，尤其在推进城市更新与发展商业物业经营方面，这一优势将成为业务拓展的核心支撑与强大赋能。

3、融资能力

凭借卓越的市场信誉及与金融机构的长期友好合作，公司已与国内主要银行及多家金融机构建立了稳固互信、互利共赢的长期合作伙伴关系。这确保了公司融资渠道畅通、成本稳定、额度充裕，具备良好的融资能力，并积极运用多元化融资工具。

报告期内，公司进一步强化融资战略统筹与精细化管理，并与金融机构积极拓展与深化合作，确保了各项融资产品的成功发行。公司在报告期内继续保持国内企业最高信用评级——AAA级主体信用评级。

4、国有股东的长期持续支持

公司控股股东首开集团作为北京市属重要企业，以“服务国资国企改革发展，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新路径，力争成为城市有机更新综合服务企业”为发展定位，雄厚的国资背景为公司稳健发展筑牢根基、提供坚实支撑。

报告期内，首开集团在资金与业务资源等多维度全力支持上市公司发展。资金层面，首开集团为公司提供多笔股东借款，并推动30亿元永续债成功落地，有效保障公司资金流动性与长期发展需求。业务层面，首开集团持有丰富的非经营性资产与城市更新业务资源，双方已逐步构建起协同发展的业务模式，为公司持续拓展业务版图、实现高质量发展提供有力支撑。

十一、发行人主要在建项目、拟建项目及土地储备情况

（一）在建项目情况

截至2025年末，公司房地产项目主要在建、拟建项目情况如下：

表5-30：截至2025年末公司主要房地产项目在建项目情况-1

单位：万平方米、亿元

序号	项目	开发主体	项目所在地	在建项目/新开工项目	预计建设起止时间	总建筑面积	总投资额	已投资额	项目进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2026年	2027年	2028年	自有	借款
1	熙悦晴翠	北京首开卓越盈泰置业有限公司	北京市丰台区	在建项目	2021-2026	27.44	90.67	84.02	北区13#号楼在建，其余楼栋均已竣备。	3.45	1.37	0.57	29.58	61.09
2	大绿地	北京首开亿信置业股份有限公司	北京市丰台区	在建项目	2014-2027	43.91	111.20	97.50	分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目一区尚未开工，二区已经交用，三区1、2、3号住宅楼于2024年10月底竣工交用，三区7-13号配套已竣工，三区4、5、6号住宅楼和14号幼儿园基本完工，正在进行市政工程施工。	2.14	2.84	2.13	58.20	53.00
3	建国门9号	北京东银燕华置业有限公司	北京市朝阳区	在建项目	2018-2026	9.41	59.41	35.76	已封顶，目前在做幕墙施工	4.33	6.55	2.73	39.41	20.00
4	金禧璞瑆	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	北京市顺义区	在建项目	2020-2026	25.87	72.98	65.48	除10号楼，已全部竣备	1.20	0.95	0.66	26.48	46.50
5	西丰乐	北京首开中	北京市	在建	2020-2026	9.98	48.52	36.29	楼体结构完成，内部装修	0.40	1.60	2.00	13.00	35.52

序号	项目	开发主体	项目所在地	在建项目/新开工项目	预计建设起止时间	总建筑面积	总投资额	已投资额	项目进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2026年	2027年	2028年	自有	借款
	回迁安置房项目	晟置业有限责任公司	顺义区	项目										
6	君礼著	北京跃泰置业有限公司	北京市丰台区	在建项目	2023-2026	8.85	55.12	48.94	项目9#、10#楼处于基础施工阶段、11#楼处于地上结构施工阶段，其余楼栋已封顶，处于外立面和内部装修阶段。	3.91	1.72	0.55	19.22	35.90
7	梧桐星宸	北京怡同置业有限公司	北京市昌平区	在建项目	2023-2026	15.91	54.70	46.18	结构封顶，精装修和外保温、园林施工	7.60	0.52	0.40	34.70	20.00
8	梧桐山语	北京昌信同泰置业有限公司	北京市昌平区	在建项目	2023-2026	16.84	46.16	38.18	楼体结构完成，内部装修	3.50	3.00	1.48	29.36	16.80
9	回龙观G05一1项目	北京首都开发股份有限公司	北京市昌平区	在建项目	规划待定	2.08	4.59	2.12	前期调研	2.03	0.44	-	2.84	1.75
10	国风悦都	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	廊坊市安次区	在建项目	2021-2026	33.47	29.26	28.85	除18#楼外全部竣工交用，18#楼处于装修阶段	0.31	0.20	0.10	29.26	-
11	廊坊国风上观	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	廊坊市安次区	在建项目	2020-2026	9.42	16.03	11.19	：2#、3#、4#、5#、6#、7#、9#、10#楼结构正负零，8#楼地上18层结构封顶，S3#幼儿园结构地上一层，地下车库结构施工完成。	0.07	0.50	0.05	16.03	-
12	首开国风尚城	沈阳首开京泰置业有限公司	沈阳市沈北新区	在建项目	2020-2027	44.17	27.00	13.80	在建	0.80	1.00	1.00	23.50	3.50

序号	项目	开发主体	项目所在地	在建项目/新开工项目	预计建设起止时间	总建筑面积	总投资额	已投资额	项目进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2026年	2027年	2028年	自有	借款
13	葫芦岛国风海岸	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	葫芦岛市连山区	在建项目	2011-2028	179.04	88.25	36.64	在建	0.44	0.30	0.10	6.00	82.25
14	扬州中央都会	扬州首开正兴城市开发投资有限公司	扬州市邗江区	在建项目	2011-2028	32.34	22.67	22.56	部分地块待开发	-	-	-	21.07	1.60
15	海门紫郡	南通首开源泰置业有限公司	南通市海门区	在建项目	2011-2026	101.72	80.45	44.95	一，二期已竣工，三期在建中	1.28	0.19	0.04	68.95	11.50
16	首开紫郡	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵阳市南明区	在建项目	2012-2030	180.00	100.21	70.83	一二期竣备交付，三期竣备交付在售、四期项目在建	3.49	3.45	3.04	40.08	60.13
17	时代上城	厦门首泰置业有限公司	厦门市翔安区	在建项目	2015-2026	67.30	97.70	24.46	A3已交付，A1、A2、A5、A6地块尚未开发	0.51	1.20	2.00	85.70	12.00
18	云启东方	厦门谐醴置业有限公司	厦门市湖里区	在建项目	2023-2027	4.06	17.07	15.25	竣备	0.67	1.15	-	13.52	3.55
19	云洲郡	福州首融房地产开发有限公司	福州市仓山区	在建项目	2021-2026	40.46	53.51	39.70	A区在建，B、C区除地下商业及车位，其余已全部竣备并取得总登	3.03	4.38	2.99	38.51	15.00
20	云湖壹号	广州穗江置业有限公司	广州市白云区	在建项目	2019-2026	20.15	52.28	48.15	项目已完工，目前除商业S1以外已全部竣备。	1.24	1.73	1.16	34.28	18.00
21	熙江玥庭	东莞市煜泰房地产有限公司	东莞市	在建项目	2021-2027	7.06	12.63	10.31	1-4栋已竣备，地下车库未竣备	0.60	1.72	-	7.63	5.00
22	首开美	海南民生长	海口市	在建	2014-	24.09	35.13	34.14	301地块已竣工；202、203地块	0.60	0.39	-	15.13	20.00

序号	项目	开发主体	项目所在地	在建项目/新开工项目	预计建设起止时间	总建筑面积	总投资额	已投资额	项目进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2026年	2027年	2028年	自有	借款
	墅湾	流油气储运有限公司	秀英区	项目	2027				置换中					
23	首开仙海龙湾	绵阳首开兴泰置业有限公司	绵阳市游仙区	在建项目	2012-2038	67.30	97.70	31.45	一二期竣备，剩余地块待开发	0.47	0.22	0.22	97.70	-
24	国樾天颂	北京绿洲博园投资有限公司	北京市密云区	新开工项目	2025-2028	21.28	38.40	23.90	在建	1.94	1.17	4.25	27.40	11.00
25	臻礼著	成都首开韶泰置业有限公司	成都市成华区	在建项目	2024-2026	7.12	13.22	9.49	项目在建，一二批次完成封顶	3.02	0.71	-	9.55	3.67
26	平湖如院	佛山玺泰房地产有限公司	佛山市顺德区	在建项目	2021-2026	28.25	52.22	38.88	首批次已竣备，剩余部分精装阶段	3.28	5.16	4.90	34.52	17.70
27	紫云府	太原首润房地产开发有限公司	山西省太原市	在建项目	2020-2028	70.11	72.80	66.14	一、二期已竣工交运，三期未开工	1.32	2.56	2.12	71.94	0.86

注：总投资额为项目的预计总投资额（含地价）。

表5-31：截至2025年末发行人主要的在建项目情况-2

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
1	熙悦晴翠	北京市丰台	北京首开卓越盈泰置业	住宅	京发改（核）[2021]117号	京（2021）丰不动产权第0036471号 京（2021）丰不动产权第0036464号 京（2021）丰不动产	-	已取消	2021规自（丰）简建字0008号 2021规自（丰）简建字6003号 2021规自（丰）简建字6004号 2021规自（丰）建字0019号 2021规自（丰）建字0020号	110106202111040201 110106202109300401	丰竣2024（建）0003号 丰竣2024(建)0030号	京房售证字（2021）177号 京房售证字（2021）198号

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
		区	有限公司			权第0049716号 京（2021）丰不动产权第0049719号			2021规自（丰）建字0023号 2021规自（丰）建字0024号 2021规自（丰）建字0025号			
2	大绿地	北京市丰台区	北京首开亿信置业股份有限公司	回迁安置房	京发改（核）【2019】174号	京（2023）丰不动产权第0016423号 京（2023）丰不动产权第0016428号 京（2023）朝不动产权第0034347号 京（2023）朝不动产权第0034350号 京（2023）朝不动产权第0034116号 京（2023）朝不动产权第0034101号	京环审【2011】504号	2013规地字0059号	2002规自建字0001号	【2024】施【朝】建字0571号+0569号+0570号	-	-
3	建国门9号	北京市朝阳区	北京东银华燕置业有限公司	住宅、商业、办公	京发改（核）[2017]231号	京（2020）朝不动产权第0061293号 京（2020）朝不动产权第0061302号	-	2011规地字0041号	2018规土（朝）建字0038号 2018规土（朝）建字0054号	[2018]施[朝]建字0485号	-	京房售证字（2025）140号
4	金禧璞瑆	北京市顺义区	北京盈富泰瑞房地产开发有限公司	住宅、仓储、车位	京发改（核）[2019]269号	京（2019）顺不动产权第0025212号 京（2019）顺不动产权第0025213号 京（2020）顺不动产权第0004296号 京（2020）顺不动产权第0004297号	顺环保审字[2020]0061号	建字第110113202000014号2020规自（顺）建字0009号；建字第110113202000002号2020规自（顺）建字0002号；建字第110113202000047号2020规自（顺）建字0028号；建字第110113202000010号	建字第110113202000014号2020规自（顺）建字0009号；建字第110113202000002号2020规自（顺）建字0002号；建字第110113202000047号2020规自（顺）建字0028号；建字第110113202000010号2020规自（顺）建字0007号	施工许可证证号2020施[顺]建字0010号；施工许可证证号2020施[顺]建字0011号；施工许可证证号2020施[顺]建字0013号；施工许可证证号2020施[顺]建字0034号；施工许可证证	顺竣2022（建）0138号；顺竣2022（建）0139号；顺竣2022（建）0140号；顺竣2022（建）0137号；0090顺竣2024（建）0008号	京房现备顺字（2023）10号；京房现备顺字（2023）9号

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
								2020规自（顺）建字0007号		号2020施[顺]建字0078号		
5	西丰乐回迁安置房项目	北京市顺义区	北京开中晟业置有限责任公司	回迁安置房	京发改（核）[2018]202号	0025212号	备案号：2020110113000023 16	-	工程规证证号2020规自（顺）建字0069号 工程规证证号2020规自（顺）建字0070号	[2020]施[顺]建字0193号 [2020]施[顺]建字0196号	-	-
6	君礼著	北京市丰台区	北京跃泰业置有限公司	住宅	京丰台发改（核[2022]58号	京（2023）丰不动产权第0004554号；京（2023）丰不动产权第0004556号	2023110106000014 30	2022规自（丰）综审字0059号	2022规自（丰）建字0046号	1101062023012001 01	-	京房售证字（2023）12号；京房售证字（2023）162号
7	梧桐星宸	北京市昌平区	北京怡同业置有限公司	住宅、教育等	京发改（核）[2023]142号	京（2023）昌不动产第0049837号、第0049835号、第0049832号、第0049831号、第0049830号、第0049829号、第0049833号	备案号20231101 14000029 23	-	建字第110114202300140号2023规自（昌）建字0047号、建字第110114202300142号2023规自（昌）建字0048号、建字第110114202300139号2023规自（昌）建字0046号	1101142023112003 01[2023]施[昌]建字0181号	京竣联验（昌）字[2025]1418、号、京竣联验（昌）字[2026]0577、号	京房售证字（2023）139号、京房售证字（2023）148号、京房售证字（2024）10号、京房售证字（2024）40号
8	梧桐山语	北京市昌平区	北京怡同业置有限公司	住宅、教育等	京发改（核）[2023]142号	京（2023）昌不动产第0049837号、第0049835号、第0049832号、第0049831号、第0049830号、第0049829号、第0049833号	备案号20231101 14000029 23	-	建字第110114202300140号2023规自（昌）建字0047号、建字第110114202300142号2023规自（昌）建字0048号、建字第110114202300139号2023规自（昌）建字0046号	1101142023112003 01[2023]施[昌]建字0181号	-	京房售证字（2023）86号、京房售证字（2025）134号

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
9	回龙观G05一1项目	北京市昌平区	北京首都开发股份有限公司	商业	京发改[2014]2226号	京（2023）昌不动产权第0006720号	昌环保审字[2014]0413号	2014昌地字0022号	2022规自（昌）建字0038号、2025规自（昌）建变更字0002号	[2026]施[昌]建字0072号	-	-
10	国风悦都	廊坊市安次区	廊坊市首志泰房地产开发有限公司	住宅	廊发改投资核[2013]8号、廊发改投资核[2014]8号、廊发改投资备[2014]6号、廊发改投资核[2014]67号、廊发改投资核[2015]19号	廊坊国用（2011）第00067号 廊安国用（2011）第00068号	廊环管[2012]183号 [2012]184号 [2012]185号 [2012]186号 [2012]187号	地字第131000201100041号	建字第131000201300039号 建字第131000201400003号 建字第131000201400011号 建字第131000201600034号 建字第131000201700016号	131000S130770101 131000S1307701桩 131000S140170101 131000S140170201 131000S140240101 131000S140240201 131000201706230101 131000201706230201 131000201706230301	河北省建设工程竣工验收备案证明书	（廊）房预售证第20140054号 （廊）房预售证第20150034号 （廊）房预售 （廊）房预售证第20160015号 （廊）房预售证第20160043号 （廊）房预售证第20170001号 （廊）房预售证第20170045号 （廊）房预售证第20180004号 （廊）房预售证第20190003号 （廊）房预售证第20190033号 （廊）房预售证第20200001号 （廊）房预售证第20200025号
11	廊坊国风	廊坊市安	廊坊市首开志泰房	住宅	廊审批投资[2019]1002号	冀（2018）廊坊市不动产权第0069614号	备案号：2019131002000000489	地字第131000201900001	建字第131000201900032、建字第131000201900033	编号：131000202004030201、131000202004240 1	-	-

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
	上观	次区	地产开发有限公司							01、131000202004100101		
12	首开国风尚城	沈阳市沈北新区	沈阳首开京泰置业有限公司	住宅	沈北发改备字（2019）137号	沈北国用（2014）087号	2020210100020000 0001	地字第113201400001号	建字第210113202000017号（2020）	210113202009140101、210113202008210101、210113202009090201、210113202111260101	2023年第110129号、2023年第110130号、2023年第110131号、2023年第110136号	沈房预售第200827、沈房预售第21003、沈房预售第210099、沈房预售第210123、沈房预售第210290、沈房预售第210410、沈房预售第230045、沈房预售第230335
13	葫芦岛国风海岸	葫芦岛市连山区	葫芦岛首宏泰房地产开发有限公司	住宅	葫连发改[2012]42号，葫连发改[2013]28号、[2013]29号，连发改备[2015]22号、14号，连发改备[2017]4号，连发改备[2019]61号，连发改备[2020]22号，连发改备[2020]107号	2011第060159号、060160号、060161号、060162号、060163号、060164号、060165号、060166号、060171号、060172号、2012第060180号、060181号	葫连环审[2012]56号、62号、63号	地字第打2012-04号	建字第打2012-9号、2012-10号、2012-11号、2012-12号、2012-13号、2012-14号、2012-15号、2012-16号、2013-15号、2013-16号；建字第211402201600105至211402202000108	211408201至201120401	2114081609230101-JX-001、2114021810300101-JX-001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021、2114081609230101-JX/021/020/019/002/003/005/006/007/008/009/010/018/017/016/015/014/013/012011	（葫建开）房预售证第14070号-2021124号
14	扬	扬	扬州	住	扬发改许发	扬国用（2011）第	扬邗环审	扬规地字第	3210002020H0246至	3210032017111401	3210032005090101	扬房销证第

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
	州中央都会	州市邗江区	首开正兴城市开发投资有限公司	宅、商业、酒店	（2019）195号	0563-565号	[2019]675号	3210002019H0076-78	3210002020H0270	01	-JX-001/004/005	2018446号、2018470号、2019042号、2018563号
15	海门紫郡	南通市海门区	南通首开源泰置业有限公司	住宅	海发核准（2013）26号、海发核准（2011）31号、海发核准（2016）38号、海发核准（2016）39号、海发核准（2016）41号、海审批核准【2017】44号、海审批核准【2016】41号、海发核准【2014】13号、2018-320684-70-03-560580	海国用（2008）第420018号、海国用（2008）第420019号、海国用（2008）第420020号	海环发（2011）67号、海环发（2016）115号	地字第320684201110026号	建字第320684202100069号	320684020110041-320684202201140101	2014043、2019146、2019145、2020114	预2015009号、预2017029、预2017046、预2017030、预2013004、预2013034、预2019015、预2018015、预2019015、预2018030、预2019027、预2019029、预2020035、预2020052、预2020096、预2021005、预2021017
16	首开紫	贵阳市	贵阳首开龙泰	住宅及	2019-520116-70-03-191672、	筑国用（2012）第06017号-黔（2022）贵阳市不	筑环审[2011]131号	1、地字第520000201112545号{筑规地字2011（南	建字第520000201112778号{筑规建字2011（南明）033}、建字第520000201112176号{筑规建	520102201512150101、5201191911050001	5201191806200109-JG-001、5201191910120001	筑房（2021）现售字第（0225-0230）号、-筑房

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
	郡	南明区	房地产开发有限公司	商业	2019-520116-70-03-193656、2019-520116-70-03-194204、2019-520116-70-03-194874	动产权第0014748号		明）002}； 2、地字第520000201112546号{筑规地字2011（南明）003}； 3、地字第520000201112548号{筑规地字2011（南明）004}	字2012（南明）061}、建字第520000201112012号{筑规建字2012（南明）034}、建字第520000201112011号{筑规建字2012（南明）033}、建字第520000201426172号{筑规建字2014-0255号}、建字第520000201432528号{筑规建字2015-0006号}、建字第520000201432659号{筑规建字2015-0106号}、建字第520000201503124号{筑规建字2015-0181号}、建字第520000201503210号{筑规建字2016-0044号}、建字第520000201503283号{筑规建字2016-0084号}、建字第520000201601149号{筑规建字2016-0210号}、建字第520000201601173号{筑规建字2016-0209号}、建字第520000201601338号{筑规建字2016-0281号}、建字第520000201701342号{筑规建字2017-0088号}、建字第520000201701459号{筑规建字2017-0164号}、建字第520000201701096号{筑规建字2018-0010号}	-SX-001、5201192103170002-SX-001、5201192103290001-SX-001、5201021612070119-SX-002、5201192004020001-SX-001、5201192001090001-SX-001、5201192304030001-SX-001、5201021612070123-SX-002、5201191910120001-SX-001、520102201506180101、520102201506030101、520102201210230101	-JG-001、黔双龙竣工备案（2021）第12号、5201191903150112-JG-001、5201191807090102-jg-001、南备2021-08、D2-D11\G16栋、G1-G15\D1-1D1-2\C5\C6-C8栋、F20栋、c23-c26栋、c9-c22栋、c27-c33栋、f3-19|C1\C4\A5\A5-1栋、A1-A4栋	（2021）现售字第（0260）号、筑房（2021）现售字第（0225-0230）号、筑房（2021）现售字第（0142-0148）号、筑房（2021）现售字第（0022-0030）号、筑房（2021）现售字第（0118-0132）号、筑房（2020）现售字第（0060-0077）号、筑房（2023）现售字第（0172）号、筑房（2023）现售字第（0173）号、筑房（2023）现售字第（0284-0287）号、筑房（2022）现售字第（0379）号、筑房（2022）现售字第（0147-0149）号、筑房（2021）现售字第（0260）号、筑房预字（2025）第177号、筑房（2025）现售字第（0078）号、筑房（2025）现售字第（0079）号、筑房（2025）

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
												现售字第（0080）号、筑房（2025）现售字第（0081）号、筑房（2025）现售字第（0082）号、筑房（2025）现售字第（0083）号、筑房（2025）现售字第（0084）号、筑房（2025）现售字第（0085）号、筑房（2025）现售字第（0086）号、筑房预字（2025）第147号、筑房预字（2026）第026号
17	时代上城	厦门市翔安区	厦门首泰置业有限公司	商业、办公、酒店	翔发改2017104	厦国土房证第地00020787	2018350213000000068	地字第350213201515068	建字第350213201815005号、建字第350213201915008号	350213201804020201	FJYSBA-0592-XA-2019-0027	现售证20180108号、现售证20180061号、现售证20220028号
18	云启东方	厦门市湖里区	厦门谐醴置业有限公司	住宅	厦湖发改备{2023}350号	闽（2023）厦门市不动产权第0098774号	备案号：厦湖发改备[2023]350号	地字第350200202300202号	建字第350200202300398号	350200202310200101	-	20230039
19	云洲郡	福州市	福州首融房地	商品房	闽发改备【2020】A030040号	闽（2022）福州市不动产权第0000091号	-	地字第350101202000088号	建字第350100202100034号	编号350100202108260101号、编号	编号FJYSBA-0591-F2-2024-00068	（2022）榕房许字第0006号（2022）榕房许字

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
		仓山区	开发有限公司	、商业						350100202108260201号、编号350100202106240301号、编号350100202208050701号、编号350100202208050801号	350104200423010101-JX-001 编号:FJYSBA-0591-F2-2024-00078 350104200423010101-JX-002 编号:FJYSBA-0591-F2-2024-00099 350104200423010101-JX-003 编号:FJYSBA-0591-F2-2024-00100 350104200423010101-JX-004 编号:FJYSBA-0591-F2-2024-0010 350104200423010101-JX-005	第0029号（2022）榕房许字第0125号（2023）榕房许字第0085号（2024）榕房许字第0146号（2024）榕房许字第0024号（2024）榕房许字第0133号（2024）榕房许字第0129号 FZ现2025X003号
20	云湖壹号	广州市白云区	广州穗江置业有限公司	商品房	2020-440111-70-03-072788	粤（2021）广州市不动产权第04000559号	2020440111000065 22	地字第440111202000269号	穗规划资源建证【2020】7434号；穗规划资源建证【2020】7402号	编号4401112020111030 1；编号4401112020111205 01；编号4401112020111101 01；编号4401112020111102 01	穗联验（白）字〔2023〕029号、穗联验（白）字〔2023〕028号、穗联验（白）字〔2023〕052号、穗联验（白）字〔2024〕038号、穗联验（白）字〔2023〕127号、穗联验（白）字〔2024〕031号、穗联验（白）字〔2023〕096号、穗联验(白)字	穗房预（网）字第20210552号-2、穗房预（网）字第20210552号一1、穗房预（网）字第20220223号、穗房预（网）字第20220223号-1、穗房预（网）字第20220299号、穗房预（网）字第20210552号、穗房预（网）字第20230464号

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
											〔2023〕085号、穗联验(白)字〔2023〕064号	
21	熙江玥庭	东莞市	东莞市煜泰房地产有限公司	商品房	2111-441900-04-01-538226	粤（2021）东莞不动产权第0317021号	-	地字第441900202111131号	建字第2022-09-1054；建字第2022-09-1055；建字第2022-09-1056；建字第2022-09-1057号	441900202207279701（洪梅镇）；441900202208120101、0201、0301、0401、0501（洪梅镇）	建备证字第441900202511070001（洪梅镇）号；建备证字第441900202507170011（洪梅镇）号；建备证字第441900202511070002（洪梅镇）号；建备证字第441900202507170008（洪梅镇）号	东莞商房预证字第202300231号；东莞商房预证字第202300230号；东莞商房预证字第202400106号；东莞商房预证字第202500070号
22	首开美墅湾	海口市秀英区	南海生长流油气储运有限公司	住宅、商业	（秀发改审批备[2014]90号）、[2014]91号）、[2015]10号）、[2015]11号）、[2015]12号）	琼（2022）海口市不动产权第0248391号	（海环建[2015]1069号）；（秀环审字[2016]19号）；（秀环审字[2016]53号）	建字第460100201600052；460100201600206；460100201600207；460100201600208	建字第460100201600052；460100201600206；460100201500052；460100201600208	（秀发改审批备[2014]90号、[2014]91号）；[2015]10号）；[2015]11号；[2015]12号	2020年11月10日首开美墅湾二、四标竣工备案，2021年10月29日首开一标竣工备案，2022年12月27日首开三标竣工备案	（2017）海房预字第0144号、0145号、0146号；（2018）海房预字第0156号；（2019）海房预字第0067号；（2021）海房预字第0058号、0059号
23	首开仙海龙湾	绵阳市游仙区	绵阳首开兴泰置业有限公司	住宅、商业、酒店	川投资备[510799110400701]0033号	绵城国用（2015）第03759号-绵城国用（2015）第04151号	绵环审批[2012]8号 绵环验[2015]432号	地字（2018）9号 地字（2015）2号 地字（2017）82号	建字（2018）81号 建字（2015）10号 建字（2017）173号 建字（2017）166号	建施20180094号 建施20150043号 建施20180031号 建施20180011号	（2021）017号 （2015）0040号 （2020）036号 （2020）020号	2015房预售证第073号 2019房预售证第190号 2020房预售证第068号 2018房预售证第117号

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
												2019房预售证第069号 2019房预售证第068号 2019房预售证第080号 2019房预售证第129号 2020房预售证第073号
24	国樾天颂	北京市密云区	北京绿洲博园投资有限公司	住宅	京发改（核）[2024]109号	-	-	-	2025规自（密）建字第0002号 2025规自（密）建字第0004号	[2025]施[密]建字0004号 [2025]施[密]建字0007号	-	-
25	臻礼著	成都市成华区	成都首开韶泰置业有限公司	住宅、车位	川投资备[2407-510108-04-01-390771]FGQB-0188号	川（2024）成都市不动产权第0306361号	-	地字第510108202421641	建字第510108202430913号	510108202409270601/510108202409270701	-	蓉预售字第510108202475547 蓉预售字第510108202575849 蓉预售字第510108202476950 蓉预售字第510108202477716 蓉预售字第510108202577732 蓉预售字第510108202578316
26	平湖如院	佛山市顺德区	佛山玺泰房地产有限公司	商品房	2109-440606-04-01-757738	粤2021佛顺不动产权第0222749号	-	地字第440606202100086号	440606202200897 440606202200898 440606202109993 440606202110220	440606202112310301 440606202203230401 440606202201210501 4406062022041402	LHYSYJS20250518000300 LHYSYJS20250518000400 LHYSYJS20250518000200 LHYSYJS2025051	顺房预字第2022008703号 顺房预字第2022008603号 顺房预字第2022016103号

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
										01	8000500	顺房预字第2023001103号 顺房预字第2023004403号 顺房预字第2024002603号 顺房预字第2024004003号 顺房预字第2024010203号
27	紫云府	山西省太原市	太原润地开发有限公司首房产公司	住宅、商业、办公、教育	并审管投备（2020）243号	晋2020太原市不动产权第0130086号、晋2021太原市不动产权第0039266号、晋2020太原市不动产权第0130086号、晋2020太原市不动产权0130086、0130087号、晋2021太原市不动产权第0047185号、晋2021太原市不动产权第0039263号、晋2021太原市不动产权第0039263号、晋2021太原市不动产权第0039259号、晋2020太原市不动产权第0130084号、晋2021太原市不动产权第0047187号、晋2021太原市不动产权第0047189号、晋2021太原市不动产权第	20201401050000013 8、20201401050000013 9	地字第140100202020110号 地字第140100202120092号 地字第140100202120034号 地字第140100202120108号 地字第140100202120028号 地字第140100202120027号 地字第140100202120029号 地字第140100202020112号	建字第140100202031208号 建字第140100202031206号 建字第140100202031205号 建字第140100202031204号 建字第140100202031203号 建字第140100202031202号 建字第140100202031320号 建字第140100202031321号 建字第140100202130150号 建字第140100202031322号 建字第140100202031212号 建字第140100202031323号 建字第140100202031324号 建字第140100202031325号 建字第140100202031209号 建字第140100202130928号 建字第140100202031211号 建字第140100202031210号 建字第140100202130311号 建字第140100202130300号 建字第140100202130299号 建字第140100202130303号 建字第140100202130304号 建字第140100202130305号	140103202011180101-140103202011180601； 140103202012170101-140103202012170601； 140103202103230101； 140103202111110301； 140103202106290201； 140103202106290101； 140103202107020201； 140103202112080201； 140103202112080301； 140103202112080101	1632340-1632350； 1742128-1742143； 1632385-1632395	（2020）并商房预售字第0374号； （2020）并商房预售字第0410号； （2020）并商房预售字第0354号； （2020）并商房预售字第0408号； （2020）并商房预售字第0409号； （2020）并商房预售字第0353号； （2021）并商房预售字第0029号； （2021）并商房预售字第0032号； （2021）并商房预售字第0042号； （2021）并商房预售字第0033号； （2021）并商房预售字第0035号； （2021）并商房预售字第0030号；

序号	项目	地区	建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售（预售）证
						0039261号、晋2021太原市不动产权第0255249号、晋2021太原市不动产权第0193255号			建字第140100202130301号 建字第140100202130308号 建字第140100202130306号 建字第140100202130307号 建字第140100202130310号 建字第140100202130309号 建字第140100202130449号 建字第140100202130450号 建字第140100202130670号 建字第140100202130769号 建字第140100202130631号 建字第140100202130619号 建字第140100202130620号 建字第140100202130621号 建字第140100202130622号			（2022）并商房预售字第0167号； （2021）并商房预售字第0181号； （2021）并商房预售字第0169号； （2021）并商房预售字第0170号； （2021）并商房预售字第0171号； （2021）并商房预售字第0172号； （2021）并商房预售字第0182号； （2021）并商房预售字第0227号； （2021）并商房预售字第0348号； （2021）并商房预售字第0228号； （2021）并商房预售字第0229号

注：发行人所有在建工程项目均合法合规，近三年来未出现过违法违规进行项目投资建设的不良情形。公司将视主管部门政策和自身实际情况实时调整投资进度，保证公司稳健发展。

（二）拟建项目情况

表5-32：截至2025年末公司主要拟建项目情况

单位：亿元，万平方米

序号	开发主体	项目名称	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让	已缴纳的	资金来源	拟建项目	预计建设	总投资额	截至2025	未来投资计划	计划资金来源

														2026年	2027年	2028年	自有	借款
1	北京尊泰置业有限公司	呼家楼	呼家楼南里9001、9002地块	北京	0.53	2025/9/5	4.46	4.46	自筹	住宅	2026-2029	7.79	4.46	1.24	1.40	0.42	5.69	2.10

注：本表所列示项目总投资金额系该项目启动时预计的投资金额。

本表所列示投资相关金额均使用发行人经营部门口径数据。

表5-33：截至2025年末公司主要拟建项目情况（续）

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	地块名称	主要项目批文情况						
			项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证
1	呼家楼	呼家楼南里9001、9002地块	-	-	-	-	-	-	-

（三）土地储备

发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；发行人按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；发行人已取得土地使用权的项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；截至报告期末，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为；发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目，不违反《闲置土地处置办法》，也未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；发行人在囤地方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

截至2025年末，发行人主要控制的房地产储备基本情况如下表所示：

表5-34：截至2025年末公司主要商品房土地储备情况

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让金资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
京内项目汇总												
1	房山长阳东力博地块（房山区长阳镇04街区FS10-0104-6001等地块）（熙悦丽博）	房山区	住宅	7.5	7.5	2.61%	自有资金	-	4.05	14.15	0.8618	2021.04.23
2	丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块（熙悦晴翠）	丰台区	住宅	62	62	5.08%	自有资金	-	7.44	25.99	4.70	2021.05.11
3	丰台区卢沟桥乡万泉寺村A地块一级开发项目0616-0660、0661、L05、WQS-02地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、B4综合性商业金融服务业用地（配建“保障性租赁住房”）	丰台区	住宅、金融商业街	41.8	41.8	6.70%	自有资金	-	4.36	16.47	5.53	2021.10.13
4	朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-319、320地块R2二类居住用地、A334托幼用地	朝阳区	住宅	40	40	1.00%	自有资金	-	4.46	15.99	4.44	2022.06.01
5	丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目FT00-1516-6031、FT00-1514-6039地块	丰台区	住宅	38.295	38.295	15.00%	自有资金	-	2.31	8.87	6.90	2022.09.23
6	昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块R2二类居住用地	昌平区	住宅	27	27	0.00%	自有资金	-	4.92	10.82	2.50	2023.03.23
7	昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013地块R2二	昌平区	住宅	31.97	31.97	15.00%	自有资金	-	6.15	12.73	2.51	2023.07.20

	类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地项目											
8	顺义区顺义新城第1街区01-01-09地块R2二类居住用地、01-01-04地块A334托幼用地	顺义区	住宅	22.82	22.82	0.53%	自有资金	-	6.32	10.77	2.11	2023.07.25
9	北京市密云新城0104街区国有建设用地	密云区	住宅	4.88	4.88	0.00%	自有资金	-	11.83	22.72	1.30	2024.08.12
10	北京市大兴区黄村镇DX00-0208-6021地块R2二类居住用地	大兴区	住宅	19	19	1.06%	自有资金	-	2.70	7.01	2.75	2023.12.06
11	北京市朝阳区呼家楼南里CY00-0310-9001、9002地块R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地国有建设用地	朝阳区	住宅	4.46	4.46	0.00%	自有资金	自有资金	0.53	0.76	8.29	2025.09.05
京外项目汇总												
12	福州市晋安区2021-20号后屿地块（香悦）	福建省福州市	住宅、商业	7.04	7.04	30.13%	自有资金	-	1.81	5.41	1.62	2021.05.12
13	浙江省台州市温岭市XQ070120地块	浙江省台州市	住宅、商业	23	23	31.43%	自有资金	-	5.18	17.34	2.19	2021.05.21
14	南通幸余路北、通生路东R21013地块	江苏省南通市	住宅	7.30	7.30	17.58%	自有资金	-	4.71	9.58	1.14	2021.07.12
15	佛山市顺德区乐从镇规划银桂路以北、百顺路以西（水口TOD）地块	广东省佛山市	住宅	24.58	24.58	7.90%	自有资金	-	8.28	27.75	1.19	2021.08.17
16	温州市中央绿轴区域G-42a地块	浙江省温州市	住宅、商业	26.10	26.10	0.60%	自有资金	-	4.86	21.41	1.73	2021.08.26
17	东莞市洪梅镇黎洲角村地块（网挂2021WR026号）	广东省东莞市	住宅、商业	6.78	6.78	19.68%	自有资金	-	1.79	7.42	1.4	2021.09.07
18	成都成华区北湖123亩地块	四川省成都市	住宅	16.08	16.08	0.00%	自有资金	-	8.25	18.20	1.28	2021.09.15
19	成都市成华区青龙场123亩项目	四川省成都市	住宅	20.41	20.41	0.00%	自有资金	-	8.23	16.46	1.24	2021.09.16
20	南京雨花台岱山G77地块	江苏省南京市	住宅	7.55	7.55	14.39%	自有资金	-	2.95	4.94	2.13	2021.09.27
21	厦门市2023P07号湖里区马厝地	福建省厦门市	住宅、商业	12.65	12.65	0.40%	自有资	-	0.89	2.8	4.51	2023.07.21

	块						金					
22	南京市 2023G89 地块	江苏省南京市	住宅	11.00	11.00	4.76%	自有资金	-	1.67	3.67	2.99	2023.12.14
23	成都市 CH06（070102）:2024-026 号成华区槐树店路 16 号地块国有建设用地使用权	四川省成都市	住宅	7.23	7.23	8.63%	自有资金	-	2.39	7.13	1.51	2024.07.19

注：溢价率=（成交价-起始总价）/起始总价

2023-2025 年度，发行人通过招拍挂方式拿地情况如下：

表 5-35：2023-2025 年度公司主要拿地情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让金资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
京内项目汇总												
1	昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	昌平区	住宅	27	27	0.00%	自有资金	-	4.92	10.82	2.50	2023.03.23
2	昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地项目	昌平区	住宅	31.97	31.97	15.00%	自有资金	-	6.15	12.73	2.51	2023.07.20
3	顺义区顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块 R2 二类居住用地、01-01-04 地块 A3 34 托幼用地	顺义区	住宅	22.82	22.82	0.53%	自有资金	-	6.32	10.77	2.11	2023.07.25

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让金资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
4	北京市密云新城0104街区国有建设用地	密云区	居住及配套、幼儿园	4.88	4.88	0.00%	自有资金	-	11.83	22.72	1.30	2024.08.12
5	北京市朝阳区呼家楼南里CY00-0310-9001、9002地块R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地国有建设用地	朝阳区	住宅	4.46	2.23	0.00%	自有资金	-	0.53	0.76	8.29	2025.09.05
京外项目汇总												
6	厦门市2023P07号湖里区马厝地块	福建省厦门市	住宅、商业	12.65	12.65	0.40%	自有资金	-	0.89	2.8	4.51	2023.07.21
7	南京市2023G89地块	江苏省南京市	住宅	11.00	11.00	4.76%	自有资金	-	1.67	3.67	2.99	2023.12.14
8	成都市CH06(070102):2024-026号成华区槐树店路16号地块国有建设用地使用权	四川省成都市	住宅	7.23	7.23	8.63%	自有资金	-	2.39	7.13	1.51	2024.07.19

注：溢价率=（成交价-起始总价）/起始总价

2023-2025年度，发行人及其子公司通过招拍挂方式拿地的平均溢价率为3.67%。

截至报告期末，发行人不存在“地王”项目，募集资金未用于变相土拍，均按照披露使用，房地产融资资金来源合法合规。

第六章 发行人主要财务状况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年合并及母公司会计报表进行了审计，并出具了致同审字（2024）第110A012431号审计报告，审计意见为标准无保留意见；天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2024年和2025年合并及母公司会计报表进行了审计，并分别出具了天健审〔2025〕6983号审计报告、天健审〔2026〕8760号审计报告，审计意见均为标准无保留意见。发行人2026年一季度财务报表未经审计。

本章节中所涉及发行人2023-2025年的财务数据均来源于上述经审计的财务报表，2026年1-3月财务数据来源于2026年一季度财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照公司完整的经审计的财务报告。

一、发行人财务报表的编制基础

发行人2023年度、2024年度、2025年度和2026年一季度财务报表均按照中国企业会计准则编制。

如无特别说明，本募集说明书中2023年的数据引用的是2023年审计报告的期末数，2024年的数据引用的是2024年审计报告的期末数，2025年的数据引用的是2025年审计报告的期末数，2026年1-3月的数据引用的是2026年一季度财务报表的期末数，相关数据均已经过追溯调整。

发行人2023年度财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“致同审字（2024）第110A012431号”的标准无保留意见审计报告；发行人2024年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天健审〔2025〕6983号”的标准无保留意见审计报告；发行人2025年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天健审〔2026〕8760号”的标准无保留意见审计报告；2026年一季度财务报表未经审计。投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅本公司2023年度、2024年度、2025年度审计报告和2026年一季度财务报表。

二、发行人近三年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）2023年度重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、主要会计政策变更及其影响

财政部于2022年11月发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”）。解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自2023年1月1日起施行。

发行人对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第16号的规定进行调整。上述会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

2、2023年度无会计估计变更

3、2023年度无前期会计差错更正

（二）2024年度重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、主要会计政策变更及其影响

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。

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。

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。

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。

2、2024年度无会计估计变更

3、2024年度无前期会计差错更正

（三）2025年度重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2025年度无重要会计政策变更

2、2025年度无会计估计变更

3、2025年度无前期会计差错更正

（四）审计机构变更事项

鉴于致同会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为发行人提供审计服务，为更好地保证审计工作的独立性与客观性，综合考虑发行人业务发展和审计工作需求等情况，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》有关规定，发行人对2024年度审计机构进行变更，聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2024年度财务报告和内部控制审计机构。

三、发行人合并报表范围变动情况

（一）合并报表范围内子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“五、发行人对重要权益投资情况”之“（一）全资及控股子公司”。

2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）全资及控股子公司”。

3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）全资及控股子公司”。

（二）合并报表范围变化及原因

表6-1：发行人最近三年合并范围的重要变化情况

2025年		
增加公司	**变动原因**	**层级**
北京尊泰置业有限公司	新设	2
北京首开乐尚住房租赁有限公司	新设	2
北京首信丰泰管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	2
北京俊泰商业管理有限公司	新设	2
北京晙泰商业管理合伙企业（有限合伙）	新设	2
天津首开津泰置业有限公司	新设	2
北京新泰装修装饰工程有限责任公司	新设	3
减少公司	**变动原因**	**层级**
北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	失去控制权	2
首开和信国际有限公司	注销	2
苏州首开润泰置业有限公司	注销	2
2024年		
增加公司	**变动原因**	**层级**
宁德融熙置业有限公司	非同一控制下企业合并	2
南京嘉泰筑茂置业有限公司	新设	2
北京璟泰商业管理有限公司	新设	2
北京一二三空间商业管理有限公司	新设	2
北京惠信云锦商业管理有限公司	新设	2
北京宋家庄福茂商业管理有限公司	新设	2
绿心生活（北京）管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	2
减少公司	**变动原因**	**层级**
北京首开云锦铂郡商业管理有限公司	失去控制权	2
珠海市润梁房地产有限公司	失去控制权	3
北京平泰置业有限公司	注销	2
北京祐泰置业有限公司	注销	2
扬州首开衡泰置业有限公司	注销	2
南京嘉泰筑茂置业有限公司	股权稀释成本法转权益法	2
2023年		
增加公司	**变动原因**	**层级**
北京怡同置业有限公司	新设	2
北京顺恒远泰置业有限公司	新设	2
北京昌信同泰置业有限公司	新设	2

北京首招康泰商业管理有限责任公司	新设	2
厦门谐醴置业有限公司	新设	3
北京昆颐诚达企业管理顾问有限公司	新设	3
减少公司	**变动原因**	**层级**
北京首开锦程商业管理有限公司	注销	2
北京联宝房地产有限公司	处置	2
首开融达（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	注销	2
北京首开保利仁泰置业有限公司	注销	2
苏州首开融泰置业有限公司	注销	2
北京达泰置业有限公司	注销	2
南京首开鸿泰置业有限公司	注销	2
首开盈泰国际有限公司	注销	3

四、发行人最近三年及一期会计报表

（一）合并财务报表

表 6-2：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
流动资产：				
货币资金	1,242,460.66	1,510,106.05	1,883,736.89	2,294,907.45
应收票据	-	-	-	527.88
应收账款	195,483.93	84,585.12	66,983.67	91,420.93
预付款项	45,364.53	45,465.08	41,248.39	55,472.59
其他应收款	4,158,529.56	4,172,738.70	4,676,517.16	4,944,654.56
存货	8,367,833.47	8,654,874.69	10,927,284.48	12,604,063.91
合同资产	-	-	760.81	645.80
划分为持有待售的资产	-	-	4,482.51	10,933.14
其他流动资产	415,340.12	420,366.14	543,921.56	502,839.73
流动资产合计	**14,425,012.26**	**14,888,135.78**	**18,144,935.47**	**20,505,465.99**
非流动资产：				
其他非流动金融资产	155,252.18	152,253.27	192,875.44	278,364.37
长期应收款	138,470.19	190,100.44	220,484.04	185,912.08
长期股权投资	2,755,833.17	2,847,048.64	2,991,040.29	2,859,281.13
投资性房地产	820,437.95	826,518.42	878,908.48	884,033.76
固定资产	227,147.47	228,739.03	242,235.15	257,881.01
在建工程	-	-	1,459.64	-
使用权资产	29,869.50	31,536.46	42,180.31	51,118.24
无形资产	1,346.96	1,366.00	1,462.02	1,464.15
商誉	1,862.07	1,862.07	1,862.07	1,862.07
长期待摊费用	18,833.36	20,225.02	28,950.24	38,387.19

递延所得税资产	190,229.96	190,271.53	210,667.42	240,474.87
其他非流动资产	102,499.10	101,173.47	29,849.40	18,465.14
非流动资产合计	**4,441,781.89**	**4,591,094.35**	**4,841,974.49**	**4,817,244.02**
资产总计	**18,866,794.15**	**19,479,230.12**	**22,986,909.95**	**25,322,710.01**
流动负债：				
短期借款	4,900.00	5,902.36	5,900.92	1,000.86
应付票据及应付账款	737,919.69	797,088.55	868,912.64	1,089,536.95
预收款项	6,726.73	8,698.80	6,832.39	6,921.93
合同负债	1,211,895.36	1,407,321.13	2,781,963.37	3,014,257.58
应付职工薪酬	2,454.39	3,949.39	3,669.72	4,587.13
应交税费	136,917.99	151,590.50	89,750.82	117,906.92
其他应付款	1,681,135.32	1,733,109.45	1,851,256.14	2,164,950.54
划分为持有待售的负债	-	-	91.92	728.94
一年内到期的非流动负债	2,026,683.13	2,239,197.62	1,652,329.67	1,507,895.47
其他流动负债	346,988.02	357,447.23	590,757.54	726,987.23
流动负债合计	**6,155,620.63**	**6,704,305.02**	**7,851,465.14**	**8,634,773.56**
非流动负债：				
长期借款	2,486,974.32	2,332,654.09	3,233,618.61	4,701,642.00
应付债券	5,165,098.05	5,150,151.17	5,896,865.36	5,569,863.24
租赁负债	27,334.08	26,350.58	38,930.16	43,666.58
长期应付款	1,011,159.71	974,886.89	830,978.45	366,085.05
长期应付职工薪酬	-	-	-	3.31
预计负债	-	135.00	277.79	-
递延所得税负债	20,049.80	20,058.84	23,007.59	14,281.17
递延收益-非流动负债	5,421.24	5,432.50	5,517.35	6,852.20
非流动负债合计	**8,716,037.20**	**8,509,669.08**	**10,029,195.31**	**10,702,393.56**
负债合计	**14,871,657.84**	**15,213,974.10**	**17,880,660.45**	**19,337,167.12**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	257,956.52	257,956.52	257,956.52	257,956.52
其它权益工具	502,000.00	676,000.00	376,000.00	376,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	502,000.00	676,000.00	376,000.00	376,000.00
资本公积金	803,938.42	803,938.42	785,174.48	764,761.53
其它综合收益	-283.59	-283.59	160.00	38.72
盈余公积金	193,474.60	193,474.60	193,474.60	193,474.60
未分配利润	-1,019,656.76	-940,011.85	-255,607.83	580,464.24
归属于母公司所有者权益合计	**737,429.20**	**991,074.11**	**1,357,157.78**	**2,172,695.62**
少数股东权益	3,257,707.11	3,274,181.91	3,749,091.73	3,812,847.27
所有者权益合计	**3,995,136.31**	**4,265,256.03**	**5,106,249.51**	**5,985,542.89**

表 6-3：发行人近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
营业总收入	**492,156.83**	**3,009,709.53**	**2,421,306.80**	**4,776,293.04**
营业收入	492,156.83	3,009,709.53	2,421,306.80	4,776,293.04
营业总成本	**572,917.76**	**3,212,283.12**	**2,843,014.34**	**4,917,586.92**
营业成本	453,827.60	2,600,201.02	2,305,184.83	4,227,505.32
税金及附加	16,864.23	106,430.03	18,937.07	128,136.85
销售费用	9,491.68	92,597.18	100,441.72	127,615.75
管理费用	14,493.71	94,903.69	103,790.54	108,426.53
研发费用	84.06	370.61	1,135.10	1,325.86
财务费用	78,156.47	317,780.59	313,525.08	324,576.60
其中：利息费用	81,945.56	349,075.14	358,850.09	381,333.87
减：利息收入	5,539.55	36,285.67	49,575.74	59,922.25
加：其他收益	43.92	107.74	3,898.73	662.62
投资净收益	-6,593.19	-72,534.73	-40,259.91	-45,318.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,593.19	-92,033.71	-68,479.76	-99,375.68
公允价值变动净收益	-	-22,263.62	-83,741.21	-71,534.61
资产减值损失	-	-285,768.77	-308,380.94	-170,498.34
信用减值损失	480.93	-47,181.44	-48,607.95	-88,806.02
资产处置收益	22.85	263.41	23.67	72.71
营业利润	**-86,806.40**	**-629,951.00**	**-898,775.15**	**-516,715.55**
加：营业外收入	995.13	9,173.86	7,488.94	4,544.23
减：营业外支出	1,561.86	3,214.14	7,889.59	9,450.54
利润总额	**-87,373.13**	**-623,991.29**	**-899,175.79**	**-521,621.87**
减：所得税	-3,918.60	81,689.99	42,759.08	72,217.10
净利润	**-83,454.54**	**-705,681.28**	**-941,934.87**	**-593,838.97**
持续经营净利润	-83,454.54	-705,681.28	-941,934.87	-593,838.97
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-7,954.81	-43,211.66	-127,857.29	40,013.40
归属于母公司所有者的净利润	-75,499.73	-662,469.62	-814,077.58	-633,852.36
加：其他综合收益	-	-443.59	121.27	-86.66
综合收益总额	**-83,454.54**	**-706,124.86**	**-941,813.60**	**-593,925.63**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-7,954.81	-43,211.66	-127,857.29	40,010.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	-75,499.73	-662,913.20	-813,956.30	-633,936.19

表6-4：发行人近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	205,902.97	1,672,906.82	2,394,251.15	3,287,883.67
收到的税费返还	18,912.77	78,950.06	57,970.93	84,341.05
收到其他与经营活动有关的现金	210,930.59	1,019,861.31	1,559,852.19	1,517,957.69
经营活动现金流入小计	**435,746.33**	**2,771,718.19**	**4,012,074.27**	**4,890,182.41**

购买商品、接受劳务支付的现金	219,638.35	759,513.85	1,218,779.10	2,320,733.83
支付给职工以及为职工支付的现金	16,731.95	86,703.54	99,392.67	108,939.26
支付的各项税费	48,017.13	206,614.14	364,552.75	379,871.53
支付其他与经营活动有关的现金	84,191.17	930,694.89	1,591,163.36	1,513,905.53
经营活动现金流出小计	**368,578.61**	**1,983,526.43**	**3,273,887.87**	**4,323,450.16**
经营活动产生的现金流量净额	**67,167.73**	**788,191.77**	**738,186.39**	**566,732.25**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	52,481.73	34,620.93	56,306.07
取得投资收益收到的现金	2,302.29	22,366.97	12,653.91	20,419.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,361.08	17.19	16.40	5,244.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	45,232.98	41,291.43
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**3,663.37**	**74,865.88**	**92,524.22**	**123,261.53**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,187.05	25,566.42	19,092.95	29,824.49
投资支付的现金	3,030.00	55,088.82	39,154.97	24,920.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	78,589.55	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**9,217.05**	**80,655.24**	**136,837.47**	**54,744.49**
投资活动产生的现金流量净额	**-5,553.68**	**-5,789.36**	**-44,313.24**	**68,517.03**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	300,000.00	433,923.60	376,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	433,923.60	-
取得借款收到的现金	1,175,603.89	2,610,010.67	2,538,672.69	1,711,822.52
收到其他与筹资活动有关的现金	-	8,348.83	10,528.89	6,607.20
发行债券收到的现金	-	-	-	1,850,869.59
筹资活动现金流入小计	**1,175,603.89**	**2,918,359.50**	**2,983,125.18**	**3,945,299.31**
偿还债务支付的现金	1,180,187.94	3,639,885.33	3,512,015.81	3,536,338.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	134,924.84	429,538.49	470,432.39	590,389.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,590.00	-	4,686.33	25,525.72
支付其他与筹资活动有关的现金	185,964.22	16,068.48	20,472.40	326,121.79
筹资活动现金流出小计	**1,501,077.00**	**4,085,492.30**	**4,002,920.59**	**4,452,849.67**
筹资活动产生的现金流量净额	**-325,473.10**	**-1,167,132.80**	**-1,019,795.41**	**-507,550.35**
汇率变动对现金的影响	**-1.17**	**-1.43**	**80.22**	**82.51**
现金及现金等价物净增加额	**-263,860.23**	**-384,731.82**	**-325,842.04**	**127,781.44**
期初现金及现金等价物余额	1,435,870.84	1,820,602.65	2,146,444.70	2,018,663.25
期末现金及现金等价物余额	1,172,010.61	1,435,870.84	1,820,602.65	2,146,444.70

（二）母公司财务报表

表 6-5：母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末

流动资产：				
货币资金	267,890.87	453,908.97	446,349.86	823,479.30
应收账款	2,666.10	3,507.68	2,765.18	10,063.36
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	278.02	238.38	107.44	21,079.97
其他应收款	6,066,011.44	6,145,934.97	6,422,888.07	6,792,798.25
存货	95,915.75	96,254.85	104,317.45	122,885.47
划分为持有待售的资产	-	-	12,318.28	1,000.00
其他流动资产	4,500.66	4,193.28	4,534.82	36,887.24
流动资产合计	**6,437,262.83**	**6,704,038.13**	**6,993,281.10**	**7,808,193.59**
非流动资产：				
其他非流动金融资产	150.00	150.00	150.00	150.00
长期应收款	181,970.19	190,100.44	280,423.43	255,882.10
长期股权投资	7,184,790.06	7,274,924.88	7,396,820.70	7,638,793.77
投资性房地产	299,826.96	302,535.41	310,413.96	323,150.32
固定资产	390.73	402.74	460.86	488.16
使用权资产	5,195.47	5,195.47	355.56	696.53
无形资产	105.08	106.54	141.96	54.50
长期待摊费用	-	-	-	20.28
其他非流动资产	1,095.50	1,106.76	1,151.78	1,196.80
非流动资产合计	**7,673,523.98**	**7,774,522.25**	**7,989,918.24**	**8,220,432.45**
资产总计	**14,110,786.81**	**14,478,560.37**	**14,983,199.34**	**16,028,626.04**
流动负债：				
应付票据及应付账款	8,376.44	11,496.78	10,653.10	55,032.06
预收款项	248.54	246.38	240.18	241.41
合同负债	2,363.06	2,559.32	5,496.81	13,920.23
应付职工薪酬	327.25	645.95	627.36	400.80
应交税费	2,519.29	2,671.41	3,397.18	4,107.34
其他应付款	4,340,511.58	4,288,357.36	4,997,601.94	5,461,896.16
一年内到期的非流动负债	1,834,427.51	2,015,060.32	847,752.38	1,145,657.92
其他流动负债	785.92	976.47	862.30	4,169.81
流动负债合计	**6,189,559.61**	**6,322,014.00**	**5,866,631.25**	**6,685,425.73**
非流动负债：				
长期借款	1,034,465.91	974,915.91	955,148.78	1,475,315.49
应付债券	5,165,098.05	5,150,151.17	5,896,865.36	5,569,863.24
租赁负债	5,122.57	5,122.57	-	351.76
长期应付款	117,758.13	180,531.91	433,102.24	230,000.00
非流动负债合计	**6,322,444.66**	**6,310,721.56**	**7,285,116.39**	**7,275,530.49**
负债合计	**12,512,004.26**	**12,632,735.57**	**13,151,747.64**	**13,960,956.22**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	257,956.52	257,956.52	257,956.52	257,956.52
其它权益工具	502,000.00	676,000.00	376,000.00	376,000.00
其中：优先股	-	-	-	-

永续债	502,000.00	676,000.00	376,000.00	376,000.00
资本公积金	997,626.79	997,626.79	997,626.79	989,060.65
盈余公积金	138,559.23	138,559.23	138,559.23	138,559.23
未分配利润	-297,360.00	-224,317.74	61,309.16	306,093.42
归属于母公司所有者权益合计	**1,598,782.55**	**1,845,824.80**	**1,831,451.70**	**2,067,669.82**
所有者权益合计	**1,598,782.55**	**1,845,824.81**	**1,831,451.70**	**2,067,669.82**

表 6-6：母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
营业总收入	**2,072.37**	**18,498.94**	**21,365.46**	**65,705.95**
营业收入	2,072.37	18,498.94	21,365.46	65,705.95
营业总成本	**66,826.70**	**19,885.66**	**301,871.49**	**377,635.28**
营业成本	3,074.08	19,885.66	26,730.64	60,476.93
税金及附加	192.86	1,662.74	2,883.77	2,862.17
销售费用	44.40	1,051.25	626.43	1,774.78
管理费用	2,012.12	26,112.34	31,255.42	32,555.26
研发费用	51.04	287.26	809.26	1,251.41
财务费用	61,452.20	233,703.06	239,565.98	278,714.73
其中：利息费用	75,166.01	331,643.85	364,769.59	17,339.82
减：利息收入	14,502.51	100,082.07	126,815.87	243.39
加：其他收益	6.60	4.85	12.06	7.36
投资净收益	-4,152.53	38,803.68	87,343.39	153,589.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,512.53	-33,571.63	-40,114.45	14,472.23
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-38,442.01	-29,682.43	-31,421.51
资产处置收益	-0.43	15.26	-0.53	2.67
营业利润	**-68,900.69**	**-263,821.59**	**-222,833.54**	**-189,750.95**
加：营业外收入	5.40	130.11	69.15	12.75
减：营业外支出	1.78	1.01	25.37	151.04
利润总额	**-68,897.08**	**-263,692.50**	**-222,789.77**	**-189,889.25**
净利润	**-68,897.08**	**-263,692.50**	**-222,789.77**	**-189,889.25**
综合收益总额	**-68,897.08**	**-263,692.50**	**-222,789.77**	**-189,889.25**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-68,897.08	-263,692.50	-222,789.77	-189,889.25

表 6-7：母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,157.24	14,661.38	18,718.22	59,748.84
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	292,345.31	2,383,161.94	3,706,340.23	6,013,182.45

经营活动现金流入小计	**294,502.55**	**2,397,823.32**	**3,725,058.45**	**6,072,931.29**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,691.67	15,856.88	42,921.60	645,430.93
支付给职工以及为职工支付的现金	3,061.90	22,892.96	20,354.71	23,533.50
支付的各项税费	187.27	2,964.01	6,013.86	25,903.26
支付其他与经营活动有关的现金	151,752.21	2,487,615.09	3,040,192.81	4,435,691.14
经营活动现金流出小计	**159,693.05**	**2,529,328.95**	**3,109,483.00**	**5,130,558.84**
经营活动产生的现金流量净额	**134,809.50**	**-131,505.63**	**615,575.45**	**942,372.45**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	32,665.85	40,098.92	72,923.84
取得投资收益收到的现金	5,592.29	46,213.59	14,181.23	14,337.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.18	0.36	0.07
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**5,592.29**	**78,879.62**	**54,280.51**	**87,261.28**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,564.02	470.17	2,989.55	15,050.02
投资支付的现金	30.00	190,398.82	156,043.35	540,720.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**2,594.02**	**190,868.99**	**159,032.90**	**555,770.02**
投资活动产生的现金流量净额	**2,998.27**	**-111,989.36**	**-104,752.40**	**-468,508.73**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	300,000.00	-	376,000.00
取得借款收到的现金	1,025,000.00	2,274,870.00	1,705,522.00	2,422,124.31
收到其他与筹资活动有关的现金	-	8,348.83	10,528.89	4,932.20
筹资活动现金流入小计	**1,025,000.00**	**2,583,218.83**	**1,716,050.89**	**2,803,056.51**
偿还债务支付的现金	1,061,800.00	2,035,445.46	2,181,582.37	2,458,877.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,172.90	307,746.46	320,812.27	399,460.77
支付其他与筹资活动有关的现金	177,511.62	11,304.70	1,657.98	307,644.20
筹资活动现金流出小计	**1,348,484.52**	**2,354,496.63**	**2,504,052.63**	**3,165,982.67**
筹资活动产生的现金流量净额	**-323,484.52**	**228,722.21**	**-788,001.74**	**-362,926.16**
汇率变动对现金的影响	**-**	**-**	**18.88**	**-**
现金及现金等价物净增加额	**-185,676.75**	**-14,772.79**	**-277,159.80**	**110,937.55**
期初现金及现金等价物余额	427,571.97	442,344.77	719,504.57	608,567.02
期末现金及现金等价物余额	241,895.22	427,571.97	442,344.77	719,504.57

五、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

最近三年末，发行人资产构成情况如下表所示。

表 6-8：最近三年末发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

流动资产：						
货币资金	1,510,106.05	7.75	1,883,736.89	8.19	2,294,907.45	9.06
应收票据	-	-	-	-	527.88	0.00
应收账款	84,585.12	0.43	66,983.67	0.29	91,420.93	0.36
预付款项	45,465.08	0.23	41,248.39	0.18	55,472.59	0.22
其他应收款	4,172,738.70	21.42	4,676,517.16	20.34	4,944,654.56	19.53
存货	8,654,874.69	44.43	10,927,284.48	47.54	12,604,063.91	49.77
合同资产	-	-	760.81	0.00	645.80	0.00
持有待售资产	-	-	4,482.51	0.02	10,933.14	0.04
其他流动资产	420,366.14	2.16	543,921.56	2.37	502,839.73	1.99
流动资产合计	**14,888,135.78**	**76.43**	**18,144,935.47**	**78.94**	**20,505,465.99**	**80.98**
非流动资产：						
其他非流动金融资产	152,253.27	0.78	192,875.44	0.84	278,364.37	1.10
长期应收款	190,100.44	0.98	220,484.04	0.96	185,912.08	0.73
长期股权投资	2,847,048.64	14.62	2,991,040.29	13.01	2,859,281.13	11.29
投资性房地产	826,518.42	4.24	878,908.48	3.82	884,033.76	3.49
固定资产	228,739.03	1.17	242,235.15	1.05	257,881.01	1.02
在建工程	-	-	1,459.64	0.01	-	-
使用权资产	31,536.46	0.16	42,180.31	0.18	51,118.24	0.20
无形资产	1,366.00	0.01	1,462.02	0.01	1,464.15	0.01
商誉	1,862.07	0.01	1,862.07	0.01	1,862.07	0.01
长期待摊费用	20,225.02	0.10	28,950.24	0.13	38,387.19	0.15
递延所得税资产	190,271.53	0.98	210,667.42	0.92	240,474.87	0.95
其他非流动资产	101,173.47	0.52	29,849.40	0.13	18,465.14	0.07
非流动资产合计	**4,591,094.35**	**23.57**	**4,841,974.49**	**21.06**	**4,817,244.02**	**19.02**
资产总计	**19,479,230.12**	**100.00**	**22,986,909.95**	**100.00**	**25,322,710.01**	**100.00**

最近三年末，受到房地产行业景气度下降影响，公司资产规模逐年下滑。报告期各期末，公司资产总额分别为25,322,710.01万元、22,986,909.95万元和19,479,230.12万元。公司主营业务为房地产开发与经营，经营模式以自主开发销售为主，因此公司资产以货币资金、存货等流动资产为主。最近三年末，公司流动资产占总资产的比例分别为80.98%、78.94%和76.43%，随着公司发展放缓，流动性资产占比逐年下降。

1、流动资产结构分析

最近三年末，公司流动资产的主要构成情况如下：

表 6-9：最近三年末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,510,106.05	7.75	1,883,736.89	8.19	2,294,907.45	9.06
应收票据	-	-	-	-	527.88	0.00
应收账款	84,585.12	0.43	66,983.67	0.29	91,420.93	0.36
预付款项	45,465.08	0.23	41,248.39	0.18	55,472.59	0.22
其他应收款	4,172,738.70	21.42	4,676,517.16	20.34	4,944,654.56	19.53
存货	8,654,874.69	44.43	10,927,284.48	47.54	12,604,063.91	49.77
合同资产	-	-	760.81	0.00	645.80	0.00
持有待售资产	-	-	4,482.51	0.02	10,933.14	0.04
其他流动资产	420,366.14	2.16	543,921.56	2.37	502,839.73	1.99
流动资产合计	**14,888,135.78**	**76.43**	**18,144,935.47**	**78.94**	**20,505,465.99**	**80.98**

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，截至2023年末、2024年末和2025年末，这三个会计科目余额合计在流动资产中的占比分别为96.77%、96.38%和96.30%。

（1）货币资金

公司为维持日常的经营活动，始终保持一定规模的货币资金，包括现金和银行存款等。最近三年末，公司货币资金期末余额分别为2,294,907.45万元、1,883,736.89万元和1,510,106.05万元，占总资产的比例分别为9.06%、8.19%和7.75%。2024年末，公司货币资金较2023年末下降17.92%；2025年末，发行人货币资金较2024年末减少19.83%。

总体来看，发行人始终保持相当比例的货币资金，为其业务开展提供了有力的支持和保障。

（2）应收账款

公司应收账款主要为房屋的销售尾款和出租物业的租金欠款。最近三年末，公司应收账款期末净额分别为91,420.93万元、66,983.67万元和84,585.12万元，占总资产的比例分别为0.36%、0.29%和0.43%，占流动资产的比例分别为0.45%、0.37%和0.57%。总体来看，公司应收账款占总资产和流动资产的比例均很小。2024年末，发行人应收账款较2023年末减少26.73%。2025年末，发行人应收账款较2024年末增加26.28%。整体来看公司应收账款金额较低，受保障房回购款等应收项目回款周期影响，报告期内金额有所波动。发行人涉及

政府及相关部门的应收账款主要为应收安置购房款等，具有真实业务背景，不涉及替政府融资行为。

最近三年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

表6-10：发行人近三年按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况表

单位：万元，%

账龄	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	45,781.86	36.94	11,140.87	11.35	36,231.24	33.52
1至2年	1,494.11	1.21	20,616.54	21.00	40,551.74	37.51
2至3年	13,846.04	11.17	37,257.72	37.95	438.47	0.41
3年以上	62,798.04	50.68	29,154.11	29.70	30,876.86	28.56
小计	123,920.05	100.00	98,169.25	100.00	108,098.31	100.00
减：坏账准备	-39,334.93	-	-31,185.58	-	-16,677.38	-
合计	**84,585.12**	**-**	**66,983.67**	**-**	**91,420.93**	**-**

截至2025年末，发行人应收账款前五名情况如下：

表6-11：2025年末发行人应收账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	关联方关系	金额	年限	占比	产生原因
北京午亭商业管理有限公司	非关联方	32,049.01	1年以内	25.86	购销业务
顺义区住房和城乡建设委	非关联方	21,972.26	3年以上	17.73	购销业务
福州市鼓楼区建设投资管理中心	非关联方	15,643.31	3年以上	12.62	购销业务
温州市瓯海建设集团有限公司	非关联方	12,653.71	2-3年	10.21	购销业务
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	非关联方	12,383.78	3年以上	9.99	购销业务
合计	**-**	**94,702.07**	**-**	**76.42**	**-**

截至2025年末，发行人涉及政府及相关部门的应收账款情况如下：

表6-12：2025年末涉及政府及相关部门的应收账款情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	经营业务背景	是否存在替政府融资行为
单位1	21,972.26	17.73	购销业务	否
单位2	15,643.31	12.62	购销业务	否
单位3	12,383.78	9.99	购销业务	否
单位4	3,125.97	2.52	购销业务	否
单位5	763.25	0.62	购销业务	否
单位6	747.92	0.60	购销业务	否
合计	**54,636.48**	**44.08**	-	-

注：所列示涉及政府及相关部门的应收账款均具有真实业务背景，不涉及替政府融资行为。

（3）预付款项

最近三年末，发行人预付款项期末余额分别为55,472.59万元、41,248.39万元和45,465.08万元，占总资产的比例分别为0.22%、0.18%和0.23%，占比均较小。2024年末，发行人预付款项较2023年末减少25.64%。2025年末，发行人预付款项较2024年末增加10.22%。

发行人涉及政府及相关部门的预付款项均为工程款，具有真实业务背景，不存在替政府融资行为。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

表6-13：最近三年末发行人预付款项账龄结构

单位：万元、%

账龄	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	6,016.99	13.23	8,660.35	21.00	22,170.85	39.97
1至2年	6,931.56	15.25	345.93	0.84	804.68	1.45
2至3年	312.06	0.69	268.99	0.65	1,851.26	3.34
3年以上	32,204.46	70.83	31,973.12	77.51	30,645.81	55.24
合计	**45,465.08**	**100.00**	**41,248.39**	**100.00**	**55,472.59**	**100.00**

截至2025年末，发行人预付款项前五名情况如下：

表6-14：2025年末发行人预付款项前五名情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占比	债务人与发行人关系	账龄	账款性质
北京市密云区密云镇人民政府	39,272.72	86.38	非关联方	3年以上	工程款
江苏江安集团有限公司	1,271.55	2.80	非关联方	1年以内	其他
北京首开鸿城实业有限公司	1,054.37	2.32	同一最终控制方	3年以上	工程款
北京阳光美景园林绿化工程有限公司	335.92	0.74	非关联方	1年以内	其他
福建麦田房产经纪有限公司	283.64	0.62	非关联方	1年以内	其他
合计	**42,218.20**	**92.86**	-	-	-

截至2025年末，发行人涉及政府及相关部门的预付款项情况如下：

表6-15：2025年末涉及政府及相关部门的预付款项情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	经营业务背景	是否存在替政府融资行为
北京市密云区密云镇人民政府	39,272.72	86.38	工程款	否
无锡市财政局	262.25	0.58	工程款	否
合计	**39,534.97**	**86.96**	-	-

注：所列预付款项均为工程款，具有真实业务背景，不存在替政府融资行为。

（4）存货

发行人存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等，盘存制度采用永续盘存制。发行人存货取得时按实际成本计价。发行人低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。发行人为房地产企业，开发成本是发行人在房屋竣工前发生的建造成本的归集科目，竣工后，将全部成本支出由开发成本转入开发产品。

公司存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，对期末存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。发行人通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

最近三年末，发行人存货账面价值分别为12,604,063.91万元、10,927,284.48万元和8,654,874.69万元，占总资产的比例分别为49.77%、47.54%和44.43%。报告期内，发行人房地产开发速度有所放缓，存货规模逐渐下降。

最近三年末，发行人存货分类情况如下表所示：

表6-16：最近三年末发行人存货分类情况

单位：万元

存货分类	2025年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	5,799,266.02	62.94	103,569.01	5,695,697.01
开发产品	3,414,007.77	37.05	455,317.82	2,958,689.96
其他商品及耗材	487.71	0.01	-	487.71
合计	**9,213,761.51**	**100.00**	**558,886.82**	**8,654,874.69**
存货分类	**2024年12月31日**			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	7,619,823.46	66.74	121,596.70	7,498,226.76
开发产品	3,797,431.33	33.26	368,870.41	3,428,560.92
其他商品及耗材	496.80	0.00	-	496.80
合计	**11,417,751.60**	**100.00**	**490,467.11**	**10,927,284.48**
存货分类	**2023年12月31日**			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	9,511,200.01	73.54	119,976.12	9,391,223.89
开发产品	3,421,093.59	26.45	208,856.08	3,212,237.51
其他商品及耗材	602.52	0.00	-	602.52
合计	**12,932,896.11**	**100.00**	**328,832.20**	**12,604,063.91**

截至2025年12月31日，发行人的开发成本跌价准备为103,569.01万元；开发产品跌价准备为455,317.82万元。发行人存货跌价准备明细如下表所示：

表6-17：截至2025年末发行人存货跌价准备明细

单位：万元、%

项目	跌价准备金额	占比
开发成本	**103,569.01**	**18.53**
首开紫郡	3,113.14	0.56

项目	跌价准备金额	占比
平湖如院	21,767.54	3.89
云启东方	24,384.34	4.36
东港H10地块	8,912.85	1.59
廊安土2017-4地块	18,994.00	3.40
熙悦晴翠	7,047.62	1.26
其他	19,349.51	3.46
开发产品	**455,317.82**	**81.47**
熙悦晴翠-熙悦晴翠	52,432.40	9.38
盈瑞家园	58,044.56	10.39
首开第五大道	49,933.75	8.93
PM202104190072/H10地块A区（大连东港H10地块）	7,916.79	1.42
香开万里（商品房）	18,169.97	3.25
和锦薇棠	19,010.73	3.40
首开紫郡	18,778.27	3.36
湖尚逸品花园	27,843.32	4.98
首开紫樾花园	37,984.72	6.80
云洲郡（B/C)	31,029.40	5.55
首开国风海岸项目	2,350.82	0.42
平湖如院	16,497.83	2.95
晟品景园	10,258.44	1.84
安澜如院	16,667.30	2.98
首开香颂花园	6,569.13	1.18
首开熙江玥庭	15,003.05	2.68
首开国风尚城	4,107.97	0.74
太原国风榔樾、国风上官	8,249.40	1.48
和悦华锦	4,275.63	0.77
首开·领翔上郡	5,277.07	0.94
润雅苑	203.91	0.04
首开·如院	1,845.09	0.33
首开·紫宸江湾	278.31	0.05
九珑岸	8,418.15	1.51
乐活小镇	1,581.78	0.28
景粼原著	2,962.56	0.53

项目	跌价准备金额	占比
首开铂郡	956.88	0.17
中寰花园	2,912.30	0.52
香悦嘉园	1,938.75	0.35
丰茂悦园	2,589.60	0.46
望京A4区	2,193.06	0.39
其他	19,036.87	3.41
合计	**558,886.82**	**100.00**

截至2025年12月31日，发行人的开发成本明细如下表所示：

表6-18：截至2025年末发行人开发成本明细

单位：万元

项目名称	2025年末余额	2024年末余额	2025年末跌价准备
分钟寺桥西北侧地区回迁安置房项目	897,709.45	872,208.89	-
万泉寺村B、C地块棚户区改造项目	738,705.30	684,482.06	-
君礼家园	469,479.84	436,373.74	-
梧桐星宸	421,606.07	389,415.17	-
延庆下屯村棚改项目	390,729.89	301,372.06	-
梧桐雅苑	359,179.03	332,008.88	-
建国门外华侨村二期5号地	288,166.98	274,481.26	-
首开紫郡	251,115.99	237,261.30	3,113.14
平湖如院	198,747.54	362,936.41	21,767.54
云洲郡（B/C)	193,875.89	178,156.73	-
首开国风海岸项目	159,555.71	158,744.86	-
云启东方	152,554.34	142,256.77	24,384.34
时代上城	148,856.82	148,817.67	-
东港H10地块	133,962.92	130,115.21	8,912.85
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建	127,772.81	115,920.80	-
廊安土2017-4地块	110,176.43	110,120.08	18,994.00
臻礼著	93,305.51	84,390.60	-
时代紫芳（六区）	93,018.68	91,538.09	-
首开·紫郡项目	89,880.97	88,546.19	-
通州区宋庄镇保障房项目	80,453.49	80,453.49	-
首开仙海龙湾	55,823.20	55,823.20	-

项目名称	2025年末余额	2024年末余额	2025年末跌价准备
呼家楼项目	44,600.76	-	-
回龙观项目	42,789.84	42,827.99	-
熙悦晴翠	40,424.38	40,424.38	7,047.62
端礼著	-	522,386.65	-
崔各庄奶西村项目（志茂嘉园）	-	499,481.61	-
首开第五大道	-	379,009.46	-
璞润嘉园	-	275,038.19	-
其他	216,774.18	585,231.72	19,349.51
合　计	**5,799,266.02**	**7,619,823.46**	**103,569.01**

（5）其他应收款

发行人其他应收款主要由往来款、土地保证金等组成。近三年末，公司其他应收款（包含应收利息及应收股利）分别为4,944,654.56万元、4,676,517.16万元和4,172,738.70万元，占总资产的比例分别为19.53%、20.34%和21.42%。最近三年其他应收款金额较大，主要是由于增加了与合营及联营公司间的往来款，系发行人合作开发项目中，发行人与合作方设立联营、合营项目公司，各方根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，用于房地产项目开发建设，与发行人主营业务密切相关，具有业务背景真实性，不涉及替政府融资。

2024年末公司其他应收款较上年末减少268,137.40万元，降幅5.42%；2025年末公司其他应收款较上年末减少503,778.46万元，降幅10.77%。

最近一年发行人其他应收款账龄情况如下：

表6-19：2025年末发行人其他应收款账龄情况

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1年以内	223,346.05	5.38
1-2年	309,872.79	7.47
2-3年	359,460.68	8.66
3年以上	3,485,446.28	83.99
减：坏账准备	-228,392.02	-5.50

账龄	金额	占比
账面价值小计	**4,149,733.78**	**100.00**

最近一年发行人其他应收款前五名情况如下：

表 6-20：2025 年末发行人其他应收款金额前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	年限	性质或内容	比例
金茂投资管理（天津）有限公司	非关联方	274,155.25	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款	6.26
北京祐泰通达房地产开发有限公司	关联方	185,946.25	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款	4.25
北京龙湖中佰置业有限公司	非关联方	129,194.27	3 年以上	往来款	2.95
北京保利营房地产开发有限公司	非关联方	129,167.82	3 年以上	往来款	2.95
深圳联新投资管理有限公司	非关联方	129,167.82	3 年以上	往来款	2.95
合计	-	**847,631.41**	-	-	**19.36**

截至2025年末，发行人涉及政府及相关部门的其他应收款情况如下：

表 6-21：2025 年末发行人涉及政府及相关部门的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	经营业务背景	是否存在替政府融资行为
顺义区李桥镇人民政府	25,000.00	0.57	保证金	否
密云李各庄村委会	10,000.00	0.23	保证金	否
贵州双龙航空港经济区生态建设管理局	5,200.00	0.12	保证金	否
合计	**40,200.00**	**0.92**	-	-

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括预交税费及多交或预缴的增值税额。最近三年末，发行人其他流动资产期末余额分别为 502,839.73 万元、543,921.56 万元和 420,366.14 万元，占总资产的比例分别为 1.99%、2.37%和 2.16%。报告期内，公司其他流动资产余额占总资产的比例较小，呈波动趋势。2024 年末，公司其

他流动资产较上年末增加8.17%；2025年末，公司其他流动资产较上年末减少22.72%。

最近三年末，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

表6-22：最近三年末发行人其他流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
进项税额	124,676.17	29.66	127,735.81	23.48	110,833.83	22.04
多交或预缴的增值税额	115,790.59	27.55	151,031.16	27.77	149,398.39	29.71
预交税费	155,591.91	37.01	227,931.06	41.90	176,858.40	35.17
预付保险费、维护费、修缮费等	110.29	0.03	94.80	0.02	168.57	0.03
委托贷款	-	-	-	-	35,000.00	6.96
合同取得成本	24,021.31	5.71	36,213.49	6.66	30,158.72	6.00
其他	175.88	0.04	915.24	0.17	421.83	0.08
合计	**420,366.14**	**100.00**	**543,921.56**	**100.00**	**502,839.73**	**100.00**

（7）应收票据

最近三年末，发行人应收票据期末余额分别为527.88万元、0.00万元和0.00万元，占总资产的比例较小。2024年末公司应收票据较上年末减少527.88万元，降幅100.00%，主要系收回商业承兑票据所致。

（8）划分为持有待售的资产

最近三年末，发行人划分为持有待售的资产分别为10,933.14万元、4,482.51万元和0.00万元，占总资产的比例分别为0.04%、0.02%和0.00%。2024年末公司持有待售资产较上年末减少6,450.63万元，降幅59.00%，主要系两年持有待售子公司不同、且两家公司资产规模不一致所致。2025年末，公司持有待售资产较上年末减少4,482.51万元，降幅100.00%，主要系持有待售资产完成交易所致。

（9）合同资产

最近三年末，发行人合同资产分别为645.80万元、760.81万元和0.00万元，占总资产的比例分别为0.00%、0.00%和0.00%，占比较小。2024年末，公司合同资产较上年末增加115.00万元，增幅17.81%； 2025年末，公司合同资产较上年末减少760.81万元，降幅100.00%，主要系本期收回房款所致。

2、非流动资产结构分析

最近三年末，发行人非流动资产的主要构成情况如下：

表6-23：最近三年末发行人非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他非流动金融资产	152,253.27	0.78	192,875.44	0.84	278,364.37	1.10
长期应收款	190,100.44	0.98	220,484.04	0.96	185,912.08	0.73
长期股权投资	2,847,048.64	14.62	2,991,040.29	13.01	2,859,281.13	11.29
投资性房地产	826,518.42	4.24	878,908.48	3.82	884,033.76	3.49
固定资产	228,739.03	1.17	242,235.15	1.05	257,881.01	1.02
在建工程	-	-	1,459.64	0.01	-	-
使用权资产	31,536.46	0.16	42,180.31	0.18	51,118.24	0.20
无形资产	1,366.00	0.01	1,462.02	0.01	1,464.15	0.01
商誉	1,862.07	0.01	1,862.07	0.01	1,862.07	0.01
长期待摊费用	20,225.02	0.10	28,950.24	0.13	38,387.19	0.15
递延所得税资产	190,271.53	0.98	210,667.42	0.92	240,474.87	0.95
其他非流动资产	101,173.47	0.52	29,849.40	0.13	18,465.14	0.07
非流动资产合计	**4,591,094.35**	**23.57**	**4,841,974.49**	**21.06**	**4,817,244.02**	**19.02**

发行人非流动资产主要由长期股权投资和投资性房地产构成。截至2023年末、2024年末和2025年末，上述两个会计科目余额合计占非流动资产比例为77.71%、79.93%和80.02%。

（1）长期股权投资

最近三年末，公司长期股权投资期末余额分别为2,859,281.13万元、2,991,040.29万元和2,847,048.64万元，占总资产的比例分别为11.29%、

13.01%和14.62%。2024年末，公司长期股权投资较2023年末增加4.61%；2025年末，发行人长期股权投资较2024年末减少4.81%。

（2）投资性房地产

发行人投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产核算的有关规定，按期计提折旧或摊销。如若投资性房地产存在减值迹象，发行人根据投资性房地产的公允价值减去处置费用后的净额与投资性房地产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可回收金额，并进行减值测试。当可回收金额低于投资性房地产账面价值时，发行人将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

发行人投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为884,033.76万元、878,908.48万元和826,518.42万元，占总资产的比例分别为3.49%、3.82%和4.24%。2024年末，发行人投资性房地产较2023年末减少0.58%；2025年末，发行人投资性房地产较2024年末减少5.96%，变动较小。

（3）固定资产

发行人固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量，折旧采用年限平均法计提，在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值确定各类固定资产的年折旧率。

作为房地产开发企业，发行人资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产账面价值占总资产的比例较小。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备及运输工具等，账面价值基本保持稳定。最近三年末，发行人固定资产账面价值分别为257,881.01万元、242,235.15万元和228,739.03万元，占总资产的比例分别为1.02%、1.05%和1.17%。2024年末，发行人固定资产较2023年末减少6.07%；2025年末，发行人固定资产较2024年末减少5.57%。

（4）无形资产

最近三年末，发行人无形资产期末余额分别为1,464.15万元、1,462.02万元和1,366.00万元，占总资产的比例分别为0.01%、0.01%和0.01%，报告期内占比较小且呈逐步下降的趋势。

截至报告期末，发行人无形资产主要为管理类软件及苏州太湖宝京、扬州衡泰等土地使用权，近三年末具体构成如下：

表6-24：最近三年末发行人无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
土地使用权	1,145.04	83.82	1,186.27	81.14	1,229.34	83.96
软件	220.96	16.18	275.75	18.86	234.81	16.04
合计	**1,366.00**	**100.00**	**1,462.02**	**100.00**	**1,464.15**	**100.00**

（5）长期应收款

最近三年末，发行人长期应收款期末余额分别为185,912.08万元、220,484.04万元和190,100.44万元，占总资产的比例为0.73%、0.96%和0.98%。2024年末，发行人长期应收款较上年末增长18.60%；2025年末，发行人长期应收款较2024年末减少13.78%。发行人期末无涉及政府及相关部门的长期应收款。

（6）递延所得税资产

最近三年末，发行人递延所得税资产期末余额分别为240,474.87万元、210,667.42万元和190,271.53万元，占总资产的比例分别为0.95%、0.92%和0.98%，报告期内占比较小。

（7）在建工程

最近三年末，发行人在建工程分别为0.00万元、1,459.64万元和0.00万元，占总资产的比例分别为0.00%、0.01%和0.00%。2024年末公司在建工程较上年末增加1,459.64万元，主要为首开广场四层装修改造工程支出形成。2025年末，公司在建工程较上年末减少1,459.64万元，降幅100.00%，主要系在建工程转为长期资产所致。

（8）其他非流动金融资产

最近三年末，发行人其他非流动金融资产分别为278,364.37万元、192,875.44万元和152,253.27万元，占总资产的比例分别为1.10%、0.84%和0.78%。发行人其他非流动金融资产主要为非上市权益工具投资，2024年末公司其他非流动金融资产较上年末减少85,488.94万元，降幅30.71%，主要为公司持有金融资产公允价值下降和金融资产退出及实现分配所致；2025年末公司其他非流动金融资产较上年末减少40,622.17万元，降幅21.06%。

（9）其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产分别为18,465.14万元、29,849.40万元和101,173.47万元，占总资产的比例分别为0.07%、0.13%和0.52%。2024年末公司其他非流动资产较上年末增加11,384.26万元，增幅61.65%，主要为固定资产预付款增加。2025年末公司其他非流动资产较上年末增加71,324.07万元，增幅238.95%，主要系固定资产预付款及土地售出款增加所致。

（10）长期待摊费用

最近三年末，发行人长期待摊费用分别为38,387.19万元、28,950.24万元和20,225.02万元，占总资产的比例分别为0.15%、0.13%和0.10%。2024年末，公司长期待摊费用较上年末减少24.58%；2025年末，公司长期待摊费用较上年末减少30.14%，主要系部分装修费用摊销所致。

（二）负债结构分析

最近三年末，发行人负债构成情况如下表所示：

表6-25：最近三年末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	5,902.36	0.04	5,900.92	0.03	1,000.86	0.01
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	797,088.55	5.24	868,912.64	4.86	1,089,536.95	5.63
预收款项	8,698.80	0.06	6,832.39	0.04	6,921.93	0.04
合同负债	1,407,321.13	9.25	2,781,963.37	15.56	3,014,257.58	15.59

应付职工薪酬	3,949.39	0.03	3,669.72	0.02	4,587.13	0.02
应交税费	151,590.50	1.00	89,750.82	0.50	117,906.92	0.61
其他应付款	1,733,109.45	11.39	1,851,256.14	10.35	2,164,950.54	11.20
一年内到期的非流动负债	2,239,197.62	14.72	1,652,329.67	9.24	1,507,895.47	7.80
划分为持有待售的负债	-	-	91.92	0.00	728.94	0.00
其他流动负债	357,447.23	2.35	590,757.54	3.30	726,987.23	3.76
流动负债合计	**6,704,305.02**	**44.07**	**7,851,465.14**	**43.91**	**8,634,773.56**	**44.65**
非流动负债：						
长期借款	2,332,654.09	15.33	3,233,618.61	18.08	4,701,642.00	24.31
应付债券	5,150,151.17	33.85	5,896,865.36	32.98	5,569,863.24	28.80
租赁负债	26,350.58	0.17	38,930.16	0.22	43,666.58	0.23
长期应付款	974,886.89	6.41	830,978.45	4.65	366,085.05	1.89
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	3.31	0.00
预计负债	135.00	0.00	277.79	0.00	-	-
递延所得税负债	20,058.84	0.13	23,007.59	0.13	14,281.17	0.07
递延收益	5,432.50	0.04	5,517.35	0.03	6,852.20	0.04
非流动负债合计	**8,509,669.08**	**55.93**	**10,029,195.31**	**56.09**	**10,702,393.56**	**55.35**
负债合计	**15,213,974.10**	**100.00**	**17,880,660.45**	**100.00**	**19,337,167.12**	**100.00**

随着发行人房地产开发销售业务下滑，发行人负债规模伴随着资产规模的下降而逐年减少。最近三年末，发行人负债总额分别为19,337,167.12万元、17,880,660.45万元和15,213,974.10万元。最近三年末，发行人流动负债占总负债的比例分别为44.65%、43.91%和44.07%，非流动负债占总负债的比例分别为55.35%、56.09%和55.93%。

1、流动负债结构分析

最近三年末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表6-26：最近三年末发行人流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	5,902.36	0.04	5,900.92	0.03	1,000.86	0.01
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	797,088.55	5.24	868,912.64	4.86	1,089,536.95	5.63
预收款项	8,698.80	0.06	6,832.39	0.04	6,921.93	0.04

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合同负债	1,407,321.13	9.25	2,781,963.37	15.56	3,014,257.58	15.59
应付职工薪酬	3,949.39	0.03	3,669.72	0.02	4,587.13	0.02
应交税费	151,590.50	1.00	89,750.82	0.50	117,906.92	0.61
其他应付款	1,733,109.45	11.39	1,851,256.14	10.35	2,164,950.54	11.20
一年内到期的非流动负债	2,239,197.62	14.72	1,652,329.67	9.24	1,507,895.47	7.80
划分为持有待售的负债	-	-	91.92	0.00	728.94	0.00
其他流动负债	357,447.23	2.35	590,757.54	3.30	726,987.23	3.76
流动负债合计	**6,704,305.02**	**44.07**	**7,851,465.14**	**43.91**	**8,634,773.56**	**44.65**

（1）短期借款

最近三年末，发行人短期借款期末余额分别为1,000.86万元、5,900.92万元和5,902.36万元，占总负债的比例分别为0.01%、0.03%和0.04%。2024年末公司短期借款较上年末增加489.58%，主要系为满足日常运营支出增加借款。2025年末，公司短期借款较上年末增加0.02%。发行人短期借款主要用于自持项目日常运营支出，报告期内不存在短贷长用的情况。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表6-27：最近三年末发行人短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
信用借款	5,902.36	100.00	5,900.92	100.00	1,000.86	100.00
合计	**5,902.36**	**100.00**	**5,900.92**	**100.00**	**1,000.86**	**100.00**

（2）应付账款

发行人应付账款主要系应付货款、工程款等。最近三年末，发行人应付账款期末余额分别为1,089,536.95万元、868,912.64万元和797,088.55万元，占总负债的比重分别为5.63%、4.86%和5.24%，整体占比较低。

表6-28：近三年发行人应付账款情况表

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

货款、工程款	737,368.25	92.51	827,711.63	95.26	1,050,333.94	96.40
销售代理及服务费	46,086.11	5.78	39,892.91	4.59	38,895.21	3.57
其他	13,634.19	1.71	1,308.11	0.15	307.81	0.03
合计	**797,088.55**	**100.00**	**868,912.64**	**100.00**	**1,089,536.95**	**100.00**

（3）预收款项

最近三年末，发行人预收款项期末余额分别为6,921.93万元、6,832.39万元和8,698.80万元，占总负债的比例分别为0.04%、0.04%和0.06%。最近三年末，发行人预收款项全部为物业租金，构成情况如下表所示：

表6-29：最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业租金	8,698.80	100.00	6,832.39	100.00	6,921.93	100.00
合计	**8,698.80**	**100.00**	**6,832.39**	**100.00**	**6,921.93**	**100.00**

（4）合同负债

发行人合同负债主要为预收售房款。预收售房款系客户在签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的公司负债。在项目竣工并向客户办理交付手续时，相应的预收款项结转为主营业务收入。

最近三年末，发行人合同负债期末余额分别为3,014,257.58万元、2,781,963.37万元和1,407,321.13万元，占总负债的比例分别为15.59%、15.56%和9.25%。2024年末公司的合同负债余额较上年末下降7.71%；2025年末，发行人合同负债较2024年末下降49.41%，主要系本期房屋集中交付体量增大所致。截至2025年末，发行人合同负债构成情况如下表所示：

表6-30：2025年末发行人合同负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025年末余额	比例
售房款	1,217,885.37	86.54
预收委托管理费	183,924.31	13.07
酒店预收款	584.78	0.04
工程装修款	1,033.41	0.07

其他	3,893.26	0.28
合计	**1,407,321.13**	**100.00**

最近三年，发行人商品房预售项目均已取得预售证。截至2025年末，发行人大额预售项目情况如下：

表6-31：截至2025年末主要预售项目情况

单位：万元

项目名称	2025年末预收款项金额	是否取得预售证	预售证编号
梧桐星宸	306,637.85	是	京房售证字（2023）139号、京房售证字（2023）148号、京房售证字（2024）10号、京房售证字（2024）40号
君礼家园	262,916.83	是	京房售证字（2023）12号、京房售证字（2023）162号
梧桐雅苑	224,107.49	是	京房售证字（2023）86号、京房售证字（2025）134号
合计	**793,662.17**	-	-

（5）其他应付款

发行人其他应付款主要由资金往来款和购房定金等构成，最近三年末，除去应付股利和应付利息，发行人其他应付款期末余额分别为2,164,696.14万元、1,851,001.74万元和1,727,974.05万元，占总负债的比例分别为11.20%、10.35%和11.36%。报告期内，公司其他应付款整体变动较小。

发行人资金往来款产生主要为合营、联营项目公司在项目实现预售后划拨至发行人的销售回款，在相关项目结算后确认收益。发行人资金往来款项均采用市场化定价原则，具有真实经营背景，不涉及替政府融资。

表6-32：2025年末发行人其他应付款情况表

单位：万元，%

项目	2025年12月31日	
	金额	比例
资金往来款	1,544,973.94	89.41
购房定金	77,135.43	4.46
押金保证金	42,556.94	2.46

项目	2025年12月31日	
	金额	比例
代收代付款	39,928.03	2.31
其他	23,379.72	1.35
合计	**1,727,974.05**	**100.00**

表6-33：2025年末发行人公司其他应付款前五大主要付款方

单位：万元

付款方公司名称	账面金额	占比	未偿还及结转原因
苏州隆泰置业有限公司	98,238.74	5.67	未结算
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	97,628.93	5.63	未结算
常熟虞茂置业有限公司	96,302.75	5.56	未结算
北京怡和置业有限公司	88,492.80	5.11	未结算
福州中泰投资有限公司	79,800.00	4.60	未结算
合计	**460,463.21**	**26.57**	**-**

（6）一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为1,507,895.47万元、1,652,329.67万元和2,239,197.62万元，占总负债的比例分别为7.80%、9.24%和14.72%。2024年末公司一年内到期的非流动负债较2023年增加9.58%；2025年末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末增加35.52%，主要为一年内到期的应付债券增加。

（7）划分为持有待售的负债

最近三年末，发行人划分为持有待售的负债分别为728.94万元、91.92万元和0.00万元，占总负债的比例较小。2024年末公司持有待售负债较上年末减少637.02万元，降幅87.39%，主要系两年持有待售子公司不同、且两家公司负债规模不一致所致。2025年末，公司持有待售负债较上年末减少91.92万元，降幅100.00%，主要系持有待售资产完成交易所致。

（8）应交税费

最近三年末，发行人应交税费分别为117,906.92万元、89,750.82万元和151,590.50万元，占总负债的比例分别为0.61%、0.50%和1.00%。2024年末，

公司应交税费较上年末减少23.88%；2025年末，公司应交税费较上年末增加68.90%，主要系增值税、企业所得税增加所致。

（9）其他流动负债

最近三年末，发行人其他流动负债分别为726,987.23万元、590,757.54万元和357,447.23万元，占总负债的比例分别为3.76%、3.30%和2.35%。2024年末，公司其他流动负债较上年末减少18.74%；2025年末，公司其他流动负债较上年末减少39.49%，主要系预提项目土地增值税及待转销项税减少所致。

2、非流动负债结构分析

最近三年末，发行人非流动负债构成情况如下表所示：

表6-34：最近三年末发行人非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,332,654.09	15.33	3,233,618.61	18.08	4,701,642.00	24.31
应付债券	5,150,151.17	33.85	5,896,865.36	32.98	5,569,863.24	28.80
租赁负债	26,350.58	0.17	38,930.16	0.22	43,666.58	0.23
长期应付款	974,886.89	6.41	830,978.45	4.65	366,085.05	1.89
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	3.31	0.00
预计负债	135.00	0.00	277.79	0.00	-	-
递延所得税负债	20,058.84	0.13	23,007.59	0.13	14,281.17	0.07
递延收益	5,432.50	0.04	5,517.35	0.03	6,852.20	0.04
非流动负债合计	**8,509,669.08**	**55.93**	**10,029,195.31**	**56.09**	**10,702,393.56**	**55.35**

（1）长期借款

最近三年末，发行人长期借款期末余额分别为4,701,642.00万元、3,233,618.61万元和2,332,654.09万元，占总负债的比例分别为24.31%、18.08%和15.33%。2024年末较2023年末减少31.22%，主要系归还借款所致；2025年末，发行人长期借款较2024年末减少27.86%。公司的长期借款主要用于借新还旧以及项目开发建设。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表：

表6-35：最近三年末发行人长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	353,755.33	15.17	174,653.48	5.40	349,438.48	7.43
抵押借款	415,293.30	17.80	1,069,755.16	33.08	998,094.35	21.23
保证借款	1,221,849.98	52.38	2,123,722.28	65.68	2,651,955.04	56.40
信用借款	577,766.62	24.77	658,952.02	20.38	1,322,704.63	28.13
减：一年内到期的长期借款	-236,011.13	-10.12	-793,464.34	-24.54	-620,550.49	-13.20
合计	**2,332,654.09**	**100.00**	**3,233,618.61**	**100.00**	**4,701,642.00**	**100.00**

（2）应付债券

最近三年末，发行人应付债券期末余额分别为5,569,863.24万元、5,896,865.36万元和5,150,151.17万元，占总负债的比例分别为28.80%、32.98%和33.85%。报告期内发行人增加债券融资。最近三年末，发行人应付债券构成情况如下表：

表6-36：最近三年末发行人应付债券构成情况

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
非公开发行2020年公司债券（第三期）	-	-	190,698.91
2021年公司债券第一期（21首股01）	-	342,073.45	341,734.26
2021年第三期中期票据（21首开MTN003）	-	-	167,924.37
2021年第四期中期票据（21首开MTN004）	-	-	114,936.56
2021年第五期中期票据（21首开MTN005）	-	111,400.00	269,812.10
2021年度第三期定向债务融资工具（21首开PPN003）	-	320,798.93	319,850.59
2022年度第一期资产支持票据（22首开ABN001）	-	237,852.84	242,599.99
2022年公司债券第一期（22首股01）	232,083.83	231,913.55	231,612.32
2022年公司债券第二期（22首股02）	58,469.57	199,911.06	199,650.41
2022年公司债券第三期（22首股03）	168,147.75	167,906.79	167,647.22
2022年公司债券第四期（22首股04）	149,900.00	219,831.66	219,555.62
2022年公司债券第五期（22首股05）	-	79,909.88	79,811.81

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
2022年度第一期定向债务融资工具（22首开PPN001）	74,915.48	74,975.80	74,916.44
2022年度第二期定向债务融资工具（22首开PPN002）	-	99,961.20	99,881.37
2022年度第一期中期票据（22首开MTN001)	-	99,988.20	99,912.80
2022年度第二期中期票据（22首开MTN002)	132,422.87	254,968.27	254,773.39
2022年度第三期中期票据（22首开MTN003)	148,882.71	149,977.39	149,861.31
2022年度第四期中期票据（22首开MTN004)	18,000.00	171,970.75	171,836.97
2022年度第五期中期票据（22首开MTN005)	127,506.50	127,930.41	127,825.78
2022年度第六期中期票据（22首开MTN006)	-	-	208,998.43
2022年度第七期中期票据（22首开MTN007)	-	-	99,830.94
2023年公司债券（第一期）（品种一）（23首股01）	249,951.11	249,604.37	249,313.77
2023年公司债券（第一期）（品种二）（23首股02）	-	140,052.52	139,620.17
2023年公司债券（第二期）（品种一）（23首股03）	109,970.31	109,824.01	109,693.63
2023年度第一期中期票据（23首开MTN001）	-	209,731.38	209,605.61
2023年度第二期中期票据（23首开MTN002）	-	199,739.64	199,616.46
2023年度第三期中期票据（23首开MTN003）	149,965.52	149,833.17	149,727.24
2023年度第四期中期票据（23首开MTN004）	149,968.23	149,849.95	149,726.59
2023年度第五期中期票据（23首开MTN005）	119,972.51	119,879.35	119,779.23
2023年度第六期中期票据（23首开MTN006）	139,956.78	139,846.70	139,730.31
2023年度第七期中期票据（23首开MTN007）	-	119,828.94	119,733.25
2023年度第八期中期票据（23首开MTN008）	149,882.48	149,761.82	149,645.40
2024年度第一期中期票据（24首开MTN001）	199,846.18	199,677.98	-
2024年度第二期中期票据（24首开MTN002）	199,837.54	199,670.87	-
2024年度第三期中期票据（24首开MTN003）	259,756.95	259,539.48	-
2024年度第四期中期票据（24首开MTN004）	99,969.97	99,891.35	-
2024年度第五期中期票据（24首开MTN005A）	49,937.80	49,897.69	-
2024年度第五期中期票据（24首开MTN005B）	149,577.95	149,454.35	-
2024年度第六期中期票据（24首开MTN006）	129,825.89	129,719.68	-
2024年度第七期中期票据（24首开MTN007A）	129,913.82	129,806.56	-
2024年度第七期中期票据（24首开MTN007B）	49,925.55	49,885.37	-
2025年公司债券第一期（25首股01）	81,369.76	-	-
2025年公司债券第二期（25首股02）	59,829.86	-	-

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
2025年公司债券第三期（25首股03）	119,768.98	-	-
2025年公司债券第四期（25首股04）	70,361.73	-	-
2025年公司债券第六期（25首股06）	69,956.73	-	-
2025年公司债券第七期（25首股07）	79,820.18	-	-
2025年公司债券第八期（25首股08）	79,813.94	-	-
2025年公司债券第九期（25首股09）	59,857.17	-	-
2025年度第一期中期票据（25首开MTN001A）	39,964.85	-	-
2025年度第一期中期票据（25首开MTN001B）	59,898.13	-	-
2025年度第二期中期票据（25首开MTN002A）	49,954.92	-	-
2025年度第二期中期票据（25首开MTN002B）	79,861.67	-	-
2025年度第三期中期票据（25首开MTN003A）	42,955.16	-	-
2025年度第三期中期票据（25首开MTN003B）	116,794.55	-	-
2025年第四期中期票据（25首开MTN004A）	49,936.30	-	-
2025年第四期中期票据（25首开MTN004B）	49,895.91	-	-
2025年第五期中期票据（25首开MTN005A）	99,872.59	-	-
2025年第五期中期票据（25首开MTN005B）	49,896.72	-	-
2025年第六期中期票据（25首开MTN006A）	79,884.68	-	-
2025年第六期中期票据（25首开MTN006B）	79,821.18	-	-
2025年度第一期资产支持票据（25首开CMBN）	192,287.74	-	-
2025年度第二期资产支持票据（25首开CMBN）	89,761.12	-	-
合计	**5,150,151.17**	**5,896,865.36**	**5,569,863.24**

（3）长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款分别为366,085.05万元、830,978.45万元和974,886.89万元，占总负债的比例分别为1.89%、4.65%和6.41%。2024年末公司长期应付款较上年末增加464,893.40万元，增幅126.99%，主要系取得政府专项债和应付往来款增加所致。2025年末公司长期应付款较上年末增加143,908.44万元，增幅17.32%。

（4）递延所得税负债

最近三年末，发行人递延所得税负债分别为14,281.17万元、23,007.59万元和20,058.84万元，占总负债的比例分别为0.07%、0.13%和0.13%。2024年末公司递延所得税负债较上年末增加8,726.42万元，增幅61.10%，主要因公允价值变动导致。2025年末公司递延所得税负债较上年末减少2,948.75万元，降幅12.82%。

（5）租赁负债

最近三年末，发行人租赁负债分别为43,666.58万元、38,930.16万元和26,350.58万元，占总负债的比例分别为0.23%、0.22%和0.17%。2024年末，公司租赁负债较上年末减少10.85%；2025年末，公司租赁负债较上年末减少32.31%，主要系部分租赁付款额重分类至一年内到期的非流动负债所致。

（6）预计负债

最近三年末，发行人预计负债分别为0.00万元、277.79万元和135.00万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.00%和0.00%，占比较小。2024年末，发行人预计负债增加277.79万元，主要因未决诉讼形成；2025年，发行人因未决诉讼产生的预计负债减少，预计负债较2024年末下降51.50%。

（三）所有者权益分析

表6-37：公司所有者权益分析表

单位：万元，%

权益项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本（或股本）	257,956.52	6.05	257,956.52	5.05	257,956.52	4.31
其它权益工具	676,000.00	15.85	376,000.00	7.36	376,000.00	6.28
其中：永续债	676,000.00	15.85	376,000.00	7.36	376,000.00	6.28
资本公积金	803,938.42	18.85	785,174.48	15.38	764,761.53	12.78
其它综合收益	-283.59	-0.01	160.00	0.00	38.72	0.00
盈余公积金	193,474.60	4.54	193,474.60	3.79	193,474.60	3.23
未分配利润	-940,011.85	-22.04	-255,607.83	-5.01	580,464.24	9.70
归属于母公司所有者权益合计	**991,074.11**	**23.24**	**1,357,157.78**	**26.58**	**2,172,695.62**	**36.30**

权益项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
少数股东权益	3,274,181.91	76.76	3,749,091.73	73.42	3,812,847.27	63.70
所有者权益合计	**4,265,256.03**	**100.00**	**5,106,249.51**	**100.00**	**5,985,542.89**	**100.00**

最近三年末，发行人所有者权益分别为5,985,542.89万元、5,106,249.51万元和4,265,256.03万元。2024年末，发行人所有者权益较上年末下降14.69%。2025年末，发行人所有者权益较上年末下降16.47%。

1、实收资本

最近三年末，发行人股本分别为257,956.52万元、257,956.52万元、257,956.52万元及257,956.52万元。

发行人为上市公司，发行人历次注册资本及实收资本变动均符合相关法律、法规要求，详情见上文“第五章发行人基本情况”之“第三节发行人历史沿革及股本变动情况。”

2、其他权益工具

最近三年末，发行人其他权益工具分别为376,000.00万元、376,000.00万元和676,000.00万元。发行人的其他权益工具全部为永续债。

2020年2月28日，公司在交易商协会发行30亿元永续中期票据，已到期。2023年1月12日，公司发行20亿元安联资管-首开股份债权投资计划（一期），2023年8月7日，公司发行17.6亿元安联资管-首开股份债权投资计划（二期），2025年9月30日，公司向控股股东进行30亿元永续债权融资，以上永续债目前均在存续中。

3、资本公积

最近三年末，公司资本公积分别为764,761.53万元、785,174.48万元和803,938.42万元。发行人的资本公积主要为资本溢价，近三年整体保持平稳增长。

表6-38：最近三年末发行人资本公积构成情况

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资本（或股本）溢价	800,465.77	99.57	781,701.82	99.56	761,352.87	99.55
其他资本公积	3,472.66	0.43	3,472.66	0.44	3,408.66	0.45
合计	**803,938.42**	**100.00**	**785,174.48**	**100.00**	**764,761.53**	**100.00**

截至报告期末，发行人资本公积中不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

4、其他综合收益

最近三年末，公司其他综合收益分别为38.72万元、160.00万元和-283.59万元。2024年末，公司其他综合收益较2023年末增加313.17%，主要由外币报表折算差额形成；2025年末，公司其他综合收益较2024年末减少277.24%，主要系公司注销境外子公司所致。

根据《企业会计准则第30号-财务报表列报》的要求，所有者权益类应该按照实收资本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润等项目分类。其他综合收益是指企业根据其他会计准则未在当期损益中确认的各项利得和损失。主要包括两类：1、以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；2、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目。对发行人影响主要是可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失。

5、盈余公积

最近三年末，公司盈余公积分别为193,474.60万元、193,474.60万元和193,474.60万元，全部为法定盈余公积。

6、未分配利润

最近三年末，发行人未分配利润分别为580,464.24万元、-255,607.83万元和-940,011.85万元。2024年末公司未分配利润较上年末下降144.04%，主要为公司经营亏损所致；2025年末公司未分配利润较上年末下降267.76%，主要为公司经营亏损所致。

据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红（2022年修订》（证监会公告[2022]3号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红（2023年修订》（证监会公告[2022]61号）的要求，公司结合自身发展需要，在保持健康发展的前提下，进一步强化回报股东的意识，健全分红政策相关机制。在符合利润分配原则、满足现金分红的条件的前提下，公司原则上每年度进行一次现金分红，现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的20%。不满足条件时，公司该年度可以不进行现金分红，但公司最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

7、少数股东权益

最近三年末，发行人少数股东权益分别为3,812,847.27万元、3,749,091.73万元和3,274,181.91万元，占所有者权益的比例分别为63.70%、73.42%和76.76%，报告期内规模有所减少。

（四）利润表分析

最近三年末，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

表6-39：最近三年发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	3,009,709.53	2,421,306.80	4,776,293.04
减：营业成本	2,600,201.02	2,305,184.83	4,227,505.32
税金及附加	106,430.03	18,937.07	128,136.85
销售费用	92,597.18	100,441.72	127,615.75
管理费用	94,903.69	103,790.54	108,426.53
研发费用	370.61	1,135.10	1,325.86
财务费用	317,780.59	313,525.08	324,576.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-285,768.77	-308,380.94	-170,498.34
投资收益（损失以“-”号填列）	-72,534.73	-40,259.91	-45,318.02
营业利润	-629,951.00	-898,775.15	-516,715.55
利润总额	-623,991.29	-899,175.79	-521,621.87
净利润	-705,681.28	-941,934.87	-593,838.97
归属于母公司所有者的净利润	**-662,469.62**	**-814,077.58**	**-633,852.36**

1、营业收入分析

发行人的营业收入主要来自于房屋销售收入、酒店物业经营收入等。最近三年，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 6-40：最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	2,995,020.75	99.51	2,404,121.60	99.29	4,748,924.17	99.43
其中：房屋销售	2,902,193.32	96.43	2,318,681.47	95.76	4,668,745.57	97.75
酒店物业经营等	92,827.43	3.08	85,440.12	3.53	80,178.60	1.68
其他业务收入	14,688.79	0.49	17,185.21	0.71	27,368.87	0.57
合计	**3,009,709.53**	**100.00**	**2,421,306.80**	**100.00**	**4,776,293.04**	**100.00**

最近三年，发行人分别实现营业收入4,776,293.04万元、2,421,306.80万元和3,009,709.53万元，受宏观环境及行业下行影响，营业收入出现大幅波动的情形。2024年度，发行人营业收入较上年同期减少49.31%，主要系本期房地产项目结算规模减少所致。2025年度，发行人营业收入较上年同期增加24.30%，主要系房屋集中交付项目总体量增大，房屋销售收入增加。

最近三年，发行人主营业务收入占比持续保持在99%以上，其他业务收入占比较小。发行人主营业务包括房屋销售、酒店物业经营等，其中以房屋销售收入最为突出。最近三年，发行人房屋销售收入分别为4,668,745.57万元、2,318,681.47万元和2,902,193.32万元，占营业收入的比重分别为97.75%、95.76%和96.43%。

2、营业成本分析

最近三年，发行人营业成本情况如下表所示：

表 6-41：最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	2,590,525.50	99.63	2,291,170.26	99.39	4,214,230.31	99.69
其中：房屋销售	2,507,538.39	96.44	2,212,950.71	96.00	4,145,121.77	98.05

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店物业经营等	82,987.12	3.19	78,219.55	3.39	69,108.54	1.63
其他业务成本	9,675.52	0.37	14,014.57	0.61	13,275.01	0.31
合计	**2,600,201.02**	**100.00**	**2,305,184.83**	**100.00**	**4,227,505.32**	**100.00**

最近三年，随着发行人主营业务受到房地产市场周期等影响出现一定波动，其营业成本呈波动状态。发行人的营业成本主要由主营业务成本构成，其他业务成本比重极小。最近三年，发行人发生的主营业务成本分别为4,214,230.31万元、2,291,170.26万元和2,590,525.50万元。最近三年，发行人房屋销售成本分别为4,145,121.77万元、2,212,950.71万元和2,507,538.39万元，房屋销售成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。2024年度，发行人房屋销售营业成本较上年同期减少46.61%，主要系本期营业收入减少，相应结转成本减少所致。2025年度，发行人房屋销售营业成本较上年同期增加13.31%，主要系房屋集中交付项目总体量增大，相应结转房屋成本增加。

3、毛利润分析

最近三年，发行人毛利润情况如下表所示：

表6-42：最近三年发行人毛利润情况

单位：万元、%

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利润	404,495.24	98.78	112,951.34	97.27	534,693.86	97.43
其中：房屋销售	394,654.93	96.37	105,730.76	91.05	523,623.80	95.41
酒店物业经营等	9,840.31	2.40	7,220.58	6.22	11,070.06	2.02
其他业务毛利润	5,013.27	1.22	3,170.64	2.73	14,093.86	2.57
合计	**409,508.51**	**100.00**	**116,121.98**	**100.00**	**548,787.72**	**100.00**

最近三年，发行人分别实现毛利润548,787.72万元、116,121.98万元和409,508.51万元。2024年度，发行人实现的毛利润较上年同期减少78.84%，主要系公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利润同比下降。

2025年度，发行人实现的毛利润较上年同期增加252.65%，主要系房屋集中交付项目总体量增大且项目利润率相对较高所致。

4、毛利率分析

最近三年，发行人主营业务毛利率情况如下表所示：

表6-43：最近三年发行人主营业务毛利率情况

项目	2025年度	2024年度	2023年度
房屋销售	13.60%	4.56%	11.22%
酒店物业经营等	10.60%	8.45%	13.81%
主营业务毛利率	**13.51%**	**4.70%**	**11.26%**

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为11.26%、4.70%和13.51%。

2024年度主营业务毛利率较2023年同期减少6.56个百分点，主要系公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利率同比下降。2025年度主营业务毛利率较2024年同期增加8.81个百分点，主要系本期交付项目利润率较高所致。

5、利润情况分析

最近三年，发行人分别实现营业利润-516,715.55万元、-898,775.15万元和-629,951.00万元；利润总额-521,621.87万元、-899,175.79万元和-623,991.29万元；净利润-593,838.97万元、-941,934.87万元和-705,681.28万元；归属于母公司所有者的净利润-633,852.36万元、-814,077.58万元和-662,469.62万元。报告期内，公司实现的营业利润和净利润持续为负，2025年度，公司合并口径经审计净利润亏损金额超过上年末净资产的10%，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，计提存货跌价准备。

2024年度，发行人营业利润、利润总额和净利润较上一年度分别减少了73.94%、72.38%和58.62%。主要原因包括（1）销售业绩严重下滑。包括北京市场在内，公司签约金额同比逐年下降。项目从拿地到入市开发周期与标杆企业相比有待提升。周转率下降导致公司去化周期延长，营销策略针对性、精准度有待提升。（2）资金链持续紧绷。因销售回款不及预期，资金回笼不畅。公

司历史投资的大量商办、自持物业、棚改等滞重资产严重占压资金。近两年新项目减少，融资资源不足。公司业绩下滑加剧融资压力，融资途径受限。（3）利润下滑态势严峻。为保现金流，公司被迫“以价换量”，存货跌价准备计提加大，叠加高地价项目结利，毛利率大幅下滑，基本处于微利或亏损状态，且亏损项目增加。滞重资产产生的大量财务费用持续侵蚀利润。（4）业务规模逐渐收缩。当前，头部企业实力雄厚、优势尽显，公司市场份额被不断挤压，拿地大幅减少，开复工面积明显下降。围绕房地产主业的多元转型成效不够，尚未形成对冲传统开发业务下滑的有效载体。以上原因造成了2024年度营业利润、利润总额、净利润的大幅下滑。

2025年度，发行人营业利润-629,951.00万元，亏损规模减少29.91%；利润总额-623,991.29万元，亏损规模减少30.60%；净利润-705,681.28万元，亏损规模减少25.08%。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，公司2025年亏损规模较2024年同期有所收窄。

（五）现金流量分析

最近三年，发行人现金流量情况如下表所示：

表6-44：最近三年发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
经营活动产生的现金流量净额	788,191.77	738,186.39	566,732.25
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,672,906.82	2,394,251.15	3,287,883.67
收到其他与经营活动有关的现金	1,019,861.31	1,559,852.19	1,517,957.69
购买商品、接受劳务支付的现金	759,513.85	1,218,779.10	2,320,733.83
支付其他与经营活动有关的现金	930,694.89	1,591,163.36	1,513,905.53
投资活动产生的现金流量净额	-5,789.36	-44,313.24	68,517.03
筹资活动产生的现金流量净额	-1,167,132.80	-1,019,795.41	-507,550.35
现金及现金等价物净增加额	**-384,731.82**	**-325,842.04**	**127,781.44**

1、经营活动产生的现金流量

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为566,732.25万元、738,186.39万元和788,191.77万元。2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2023年同比增加30.25%，主要系本期建造支出减少、拿地规模降低所致。2025年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2024年同比增加6.77%，主要系公司控制获取土地规模、控制人员费用支出所致。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为68,517.03万元、-44,313.24万元和-5,789.36万元。2024年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少264.67%，转为净流出，主要系本期收回投资降低，同时股权投资和取得子企业支出增加所致。2025年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加86.94%，主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-507,550.35万元、-1,019,795.41万元和-1,167,132.80万元。最近三年，筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要原因是发行人归还金融借款，积极降低金融负债所致。2024年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少100.92%，主要系本期取得借款收到的现金降低所致。2025年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少14.45%，主要系公司压降带息负债规模，偿还债务支付的现金增加所致。

报告期内发行人筹资活动现金流量净额波动幅度较大，属于发行人调整债务结构和满足资金需求的需要，不会对自身偿债能力造成重大不利影响，筹资渠道仍以银行融资、债券融资为主，未发生较大变化。

（六）发行人主要财务指标分析

1、偿债能力指标分析

最近三年末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表6-45：最近三年末发行人主要偿债能力指标

偿债能力指标	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动比率（倍）	2.22	2.31	2.37
速动比率（倍）	0.93	0.92	0.92
资产负债率	78.10%	77.79%	76.36%
EBITDA（亿元）	-21.78	-47.89	-9.33
EBITDA利息保障倍数（倍）	-0.54	-0.99	-0.16

从短期偿债能力指标来看，最近三年末，发行人流动比率分别为2.37、2.31和2.22，速动比率分别为0.92、0.92和0.93。报告期内，发行人流动比率和速动比率总体较稳定。

从长期偿债能力指标来看，最近三年末，发行人资产负债率分别为76.36%、77.79%和78.10%。总体来看，发行人资产负债率呈上升趋势。

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为-0.16倍、-0.99倍和-0.54倍，发行人近年来EBITDA利息保障倍数有所下降，主要系报告期内持续亏损所致。

2、盈利能力指标分析

表6-46：盈利能力指标表

项目	2025年度	2024年度	2023年度
净利润率	-23.45%	-38.90%	-12.43%
总资产收益率	-3.32%	-3.90%	-2.23%
加权平均净资产收益率	-105.77%	-59.98%	-30.46%

最近三年，公司净利润率呈下降趋势，分别为-12.43%、-38.90%和-23.45%，总资产收益率分别为-2.23%、-3.90%和-3.32%，加权平均净资产收益率分别为-30.46%、-59.98%和-105.77%。最近三年，发行人受房地产市场调控等因素影响，净利润下降，导致盈利能力指标有所下降。

3、资产运营效率分析

最近三年，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表6-47：最近三年发行人主要营运能力指标

营运能力指标	2025年度	2024年度	2023年度
应收账款周转率（次/年）	39.71	30.57	56.79

营运能力指标	2025年度	2024年度	2023年度
存货周转率（次/年）	0.27	0.20	0.31
总资产周转率（次/年）	0.14	0.10	0.18

发行人对客户销售通常采取预售模式，应收账款主要为房屋的销售尾款和出租物业的租金欠款，应收账款规模相对较小，同时发行人对应收账款的管理控制较为严格，因此应收账款周转率保持在较高水平。最近三年，发行人应收账款周转率分别为56.79次/年、30.57次/年和39.71次/年，有所下降。

最近三年，发行人存货周转率分别为0.31次/年、0.20次/年和0.27次/年。由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要2-3年时间，因此公司存货周转率较低，符合房地产行业特征。

最近三年，公司总资产周转率分别为0.18次/年、0.10次/年和0.14次/年，基本保持稳定。

六、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

最近三年末，发行人有息债务余额分别为11,824,068.15万元、10,984,514.92万元和9,967,867.71万元，具体情况如下：

表6-48：发行人近三年有息债务分类情况

单位：万元、%

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	2,133,949.99	21.41	3,087,983.86	28.11	2,990,802.49	25.29
直接债务融资	6,727,430.95	67.49	6,401,531.06	58.28	5,967,317.07	50.47
其他借款	1,106,486.77	11.10	1,495,000.00	13.61	2,865,948.59	24.24
合计	**9,967,867.71**	**100.00**	**10,984,514.92**	**100.00**	**11,824,068.15**	**100.00**

注1：直接债务融资包括公司债券、银行间债务融资工具及资产证券化产品等；

注2：其他借款包括信托、保险、债权融资计划等。

报告期内，发行人直接债务融资规模占有息债务余额的比重持续上升，主要是因为发行人作为A股上市公司，与金融机构保持着良好的关系，监管部门

及债券市场投资者认可度较高，故发行人积极主动拓展融资渠道，发行了融资成本更低的公司债券、银行间债务融资工具以及资产证券化等直接债务融资产品，从而实现多元化融资和有效控制综合融资成本。顺畅的外部融资渠道不仅为发行人的持续发展提供了有力支撑，同时也有助于进一步提升公司抵御融资风险的能力，不存在银行借款余额被动大幅减少的情形。

最近三年末，发行人的银行总授信额度分别为1,981.35亿元、1,871.07亿元和1,625.46亿元；发行人尚未使用的银行授信额度分别为1,401.88亿元、1,307.19亿元和1,252.94亿元，授信额度充足。报告期内发行人与各授信银行保持着良好关系，报告期内不存在银行授信大幅下降的情形。

综上所述，虽然报告期内发行人银行借款占有息债务的比重下降，但发行人主动通过增加直接债务融资以降低综合融资成本和多元化融资以提升融资风险抵御能力，2023年度、2024年度和2025年度的平均融资成本分别为4.26%、3.78%和3.54%，融资成本显著下降，偿债能力维持稳定。

截至2025年12月31日，发行人有息债务余额为9,967,867.71万元，具体结构如下表所示：

表6-49：截至2025年末有息债务结构

单位：万元、%

项目	2025年12月31日	
	金额	占比
短期借款	5,902.36	0.06
一年内到期的非流动负债	2,239,197.62	22.46
长期借款	2,332,654.09	23.40
应付债券	5,150,151.17	51.67
长期应付款	239,962.47	2.41
合计	**9,967,867.71**	**100.00**

总体来看，发行人有息债务期限结构主要以应付债券和长期借款为主，这一方面是因为发行人取得的银行贷款主要系房地产开发贷款，期限通常为2-3年；另一方面是因为发行人取得的信托借款期限通常为1-2年，符合房地产行业的一般特点。

截至2025年12月31日，发行人有息债务期限结构如下表所示：

表6-50：截至2025年末有息债务期限结构情况

单位：万元

项目	一年以内	一年及以上	合计
短期借款	5,902.36	-	5,902.36
一年内到期的非流动负债	2,239,197.62	-	2,239,197.62
长期借款	-	2,332,654.09	2,332,654.09
应付债券	-	5,150,151.17	5,150,151.17
长期应付款	-	239,962.47	239,962.47
合计	**2,245,099.98**	**7,722,767.73**	**9,967,867.71**

截至2025年12月31日，发行人有息债务担保方式结构如下表所示：

表6-51：截至2025年末有息债务按担保方式分类

单位：万元、%

项目	2025年12月31日	
	金额	占比
质押借款	637,046.28	6.39
抵押借款	415,293.30	4.17
保证借款	1,221,849.98	12.26
信用借款	7,693,678.16	77.18
合计	**9,967,867.71**	**100.00**

（二）发行人借款明细

截至2025年12月31日，发行人公司金融机构借款主要为1年以上的中长期借款，银行传统借款明细如下：

表6-52：截至2025年末发行人银行借款明细表

单位：万元

序号	借款单位	贷款机构	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
1	北京首都开发股份有限公司	工商银行股份有限公司北京新街口支行	1,000.00	2017/1/18	2026/3/13	信用借款
2	北京首都开发股份有限公司	工商银行股份有限公司北京新街口支行	1,000.00	2017/1/18	2026/6/23	信用借款
3	北京首都开发股份有限	工商银行股份有限公司北京新街	1,000.00	2017/1/18	2026/9/15	信用借款

序号	借款单位	贷款机构	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
	公司	口支行				
4	北京首都开发股份有限公司	工商银行股份有限公司北京新街口支行	2,000.00	2017/1/18	2026/12/15	信用借款
5	北京首都开发股份有限公司	工商银行股份有限公司北京新街口支行	140,000.00	2017/1/18	2027/1/15	信用借款
6	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	3,425.00	2022/12/19	2026/6/18	质押借款
7	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	3,425.00	2022/12/19	2026/12/18	质押借款
8	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	6,850.00	2022/12/19	2027/6/18	质押借款
9	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	6,850.00	2022/12/19	2027/12/18	质押借款
10	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	6,736.46	2022/10/27	2030/10/26	保证借款
11	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	4,696.81	2022/12/23	2030/10/26	保证借款
12	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	3,097.06	2023/1/20	2030/10/26	保证借款
13	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	173.68	2023/3/27	2030/10/26	保证借款
14	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	473.66	2023/4/27	2030/10/26	保证借款
15	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	2,996.06	2023/5/24	2030/10/26	保证借款
16	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	198.26	2023/7/30	2030/10/26	保证借款
17	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	316.00	2023/9/15	2030/10/26	保证借款
18	北京首都开发股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	2,692.00	2024/9/15	2030/10/26	保证借款
19	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丽泽金融商务区支行	7.41	2023/12/29	2026/6/21	信用借款
20	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丽泽金融商务区支行	5,400.00	2023/12/29	2026/12/21	信用借款
21	北京首都开发股份有限公司	兴业银行股份有限公司北京丽泽金融商务区支行	85,925.93	2023/12/29	2041/12/28	信用借款
22	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	2,400.00	2024/4/19	2026/4/19	信用借款
23	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	2,400.00	2024/4/19	2026/10/19	信用借款

序号	借款单位	贷款机构	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
24	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	2,400.00	2024/4/19	2027/4/19	信用借款
25	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	2,400.00	2024/4/19	2027/10/19	信用借款
26	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	2,400.00	2024/4/19	2028/4/19	信用借款
27	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	2,400.00	2024/4/19	2028/10/19	信用借款
28	北京首都开发股份有限公司	广发银行股份有限公司北京世纪城支行	26,400.00	2024/4/19	2028/10/24	信用借款
29	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	200.00	2024/1/8	2026/1/7	抵押借款
30	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	100.00	2024/1/8	2026/7/7	抵押借款
31	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	450.00	2024/1/8	2027/1/7	抵押借款
32	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	100.00	2024/1/8	2027/7/7	抵押借款
33	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	900.00	2024/1/8	2028/1/7	抵押借款
34	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	68,060.00	2024/1/8	2042/7/7	抵押借款
35	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	500.00	2024/1/8	2026/1/7	抵押借款
36	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	100.00	2024/1/8	2026/7/7	抵押借款
37	北京首都开发股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	52,900.00	2024/1/8	2042/1/7	抵押借款
38	北京首都开发股份有限公司	北京农村商业银行股份有限公司丰台支行	1,000.00	2024/6/11	2026/5/30	保证借款
39	北京首都开发股份有限公司	北京农村商业银行股份有限公司丰台支行	1,500.00	2024/6/11	2026/11/30	保证借款
40	北京首都开发股份有限公司	北京农村商业银行股份有限公司丰台支行	1,500.00	2024/6/11	2027/5/30	保证借款
41	北京首都开发股份有限公司	北京农村商业银行股份有限公司丰台支行	2,000.00	2024/6/11	2027/11/30	保证借款
42	北京首都开发股份有限公司	北京农村商业银行股份有限公司丰台支行	112,000.00	2024/6/11	2042/6/1	保证借款
43	杭州首开润泰置业有限公司	兴业银行股份有限公司杭州临平支行	25,446.00	2023/2/22	2047/4/7	质押借款
44	北京首开亿信置业股份	中国建设银行股份有限公司北京	81,096.00	2023/9/27	2031/9/26	保证借款

序号	借款单位	贷款机构	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
	有限公司	城市建设开发专业支行				
45	北京首开亿信置业股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	81,096.00	2023/9/27	2031/9/26	保证借款
46	北京首开亿信置业股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	18,022.00	2023/9/27	2031/9/26	保证借款
47	北京首开亿信置业股份有限公司	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	72,086.00	2023/9/27	2031/9/26	保证借款
48	北京首开亿信置业股份有限公司	北京银行股份有限公司燕京支行	8,706.72	2024/5/16	2027/3/26	保证借款
49	北京首开亿信置业股份有限公司	北京银行股份有限公司燕京支行	6,648.77	2024/6/25	2027/3/26	保证借款
50	北京首开亿信置业股份有限公司	交通银行股份有限公司北京通州分行	27,700.00	2023/9/28	2031/9/23	保证借款
51	北京首开亿信置业股份有限公司	交通银行股份有限公司北京通州分行	4,073.97	2024/8/23	2032/7/26	保证借款
52	北京首开亿信置业股份有限公司	交通银行股份有限公司北京通州分行	1,028.00	2024/9/27	2032/7/26	保证借款
53	北京首开亿信置业股份有限公司	交通银行股份有限公司北京通州分行	1,500.00	2024/11/25	2032/7/26	保证借款
54	北京首开亿信置业股份有限公司	交通银行股份有限公司北京通州分行	8,664.83	2025/1/26	2032/7/26	保证借款
55	北京首开商业管理有限公司	兴业银行股份有限公司北京丽泽金融商务区支行	53,770.00	2023/3/30	2041/3/29	质押借款
56	北京首开商业管理有限公司	恒丰银行股份有限公司北京分行	23,200.00	2024/7/26	2039/7/26	质押借款
57	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司武汉分行营业部	5,400.00	2021/11/25	2025/11/24	保证及质押借款
58	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司贵阳分行	3,600.00	2022/1/21	2025/11/24	保证及质押借款
59	北京东银燕华置业有限公司	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	199,500.00	2020/2/24	2029/8/22	保证借款
60	北京屹泰住房租赁有限公司	中国农业银行股份有限公司北京经济开发区分行	28,336.50	2023/3/3	2053/3/3	抵押借款
61	福州首开峻宸置业有限公司	中国建设银行股份有限公司福州城东支行	8,804.00	2022/3/28	2044/3/28	保证借款
62	福州首融房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司福州晋安支行	149,960.00	2024/2/2	2028/11/2	保证借款
63	佛山市玺泰房地产有限公司	兴业银行股份有限公司佛山顺德乐从支行	166,920.00	2024/3/28	2029/1/28	保证借款
64	北京合安房地产开发有限责任公司	国家开发银行北京市分行	13,195.00	2021/10/29	2041/10/28	保证借款

序号	借款单位	贷款机构	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
65	北京绿州博园投资有限公司	中国农业发展银行北京市密云区支行	53,081.88	2021/7/30	2028/7/28	保证借款
66	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司北京分行	45,000.00	2023/7/14	2026/7/13	抵押借款
67	北京惠信瑞泰商业管理有限公司	渤海银行股份有限公司北京分行	41,900.00	2023/12/27	2038/12/26	质押借款
68	广州穗江置业有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	30,350.00	2024/4/1	2026/2/1	保证借款
69	成都首开韶泰置业有限公司	成都银行股份有限公司武侯支行	6,900.00	2024/11/28	2027/11/27	抵押借款
70	温州首开曜成置业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司温州市分行	50,000.00	2022/9/20	2026/11/11	抵押借款
71	北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司	恒丰银行股份有限公司北京分行	25,100.00	2024/6/28	2039/6/28	质押借款
72	北京首开瑞泰商业管理有限公司	兴业银行股份有限公司北京丽泽金融商务区支行	122,970.00	2023/3/30	2041/3/29	质押借款
73	福州首融沣泽置业有限公司	中国建设银行有限公司	9,000.00	2024/3/27	2027/12/18	保证借款
74	北京怡同置业有限公司	中国银行股份有限公司	28,017.45	2024/1/19	2031/2/18	抵押借款
75	北京昌信同泰置业有限公司	中国银行股份有限公司北京昌平支行	83,132.00	2023/7/10	2031/7/10	抵押借款
76	北京首开商业运营管理有限公司	恒丰银行股份有限公司北京分行	50,250.00	2024/6/11	2039/6/11	抵押借款
77	北京首开宋庄商业管理有限公司	北京农村商业银行股份有限公司城市副中心分行	31,454.18	2024/1/23	2048/4/20	质押借款
合计		-	**2,126,282.62**	-	-	-

表 6-53：截至 2025 年末发行人非传统借款明细表

单位：万元

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
1	北京首都开发股份有限公司	国寿投资保险资产管理有限公司	280,000.00	2023/6/20	2028/6/19	信用借款
2	北京首都开发股份有限公司	国寿投资保险资产管理有限公司	20,000.00	2023/7/25	2028/6/19	信用借款
3	北京首都开发股份有限公司	太平资本资产管理有限公司	80,000.00	2025/6/19	2030/6/18	保证借款
4	北京首都开发股份有限公司	太平资本资产管理有限公司	20,000.00	2025/7/25	2030/7/24	保证借款
5	北京首都开发股份有限公司	太平资本资产管理有限公司	20,000.00	2025/9/10	2030/9/9	保证借款
6	北京首都开发股	太平资本资产管理有限公司	10,000.00	2025/9/30	2030/9/30	保证借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	担保方式
	份有限公司					
7	北京首都开发股份有限公司	太平资本资产管理有限公司	10,000.00	2025/11/4	2030/11/4	保证借款
8	北京首都开发股份有限公司	中国中信金融资产管理股份有限公司	30,869.18	2025/6/27	2030/6/27	抵押借款
9	北京首都开发股份有限公司	中国中信金融资产管理股份有限公司	205,000.00	2025/7/17	2030/6/27	抵押借款
合计	-	-	**675,869.18**	-	-	-

（三）发行人存续期内债券及债务融资工具情况

截至本募集说明书签署之日，公司发行债券及债务融资工具存续余额合计为660.95亿元，具体情况如下：

表6-54：已发行尚在存续期的债券、其他债务融资工具情况

单位：年、%、亿元

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23首股03	首开股份	2023-03-13	2026-03-15	2028-03-15	3+2	11.00	4.10	1.50
2	22首股04	首开股份	2022-09-02	2025-09-05	2027-09-05	3+2	22.00	3.70	14.99
3	22首股03	首开股份	2022-06-13	2025-06-16	2027-06-15	3+2	16.80	3.40	16.80
4	22首股02	首开股份	2022-05-11	2025-05-13	2027-05-13	3+2	20.00	3.46	5.85
5	22首股01	首开股份	2022-04-19	2025-04-21	2027-04-21	3+2	23.20	3.59	23.20
6	21首股01	首开股份	2021-08-16	2024-08-19	2026-08-18	3+2	34.20	2.90	34.20
	公募公司债券小计	-	-	-	-	-	**127.20**	-	**96.54**
7	26首股03	首开股份	2026-04-20	2027-04-21 2028-04-21 2029-04-21 2030-04-21	2031-04-21	1+1+1+1+1	9.50	3.28	9.50
8	26首股02	首开股份	2026-02-06	2028-02-09 2030-02-09 2032-02-09	2034-02-09	2+2+2+2	6.00	3.78	6.00
9	26首股01	首开股份	2026-02-06	2027-02-09 2028-02-09 2029-02-09 2030-02-09	2031-02-09	1+1+1+1+1	19.00	3.40	19.00
10	25首股09	首开股份	2025-11-24	2027-11-26 2029-11-26 2031-11-26	2033-11-26	2+2+2+2	6.00	3.00	6.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
11	25 首股 08	首开股份	2025-11-06	2027-11-10 2029-11-10 2031-11-10	2033-11-10	2+2+2+2	8.00	2.93	8.00
12	25 首股 07	首开股份	2025-10-15	2027-10-17 2029-10-17	2031-10-17	2+2+2	8.00	3.00	8.00
13	25 首股 06	首开股份	2025-08-14	2027-08-18 2029-08-18	2031-08-18	2+2+2	7.01	2.90	7.01
14	25 首股 04	首开股份	2025-07-24	2027-07-28 2029-07-28	2031-07-28	2+2+2	7.05	3.05	7.05
15	25 首股 03	首开股份	2025-07-10	2027-07-14 2029-07-14	2031-07-14	2+2+2	12.00	2.79	12.00
16	25 首股 02	首开股份	2025-04-16	2028-04-17	2030-04-17	3+2	6.00	3.65	6.00
17	25 首股 01	首开股份	2025-04-16	2027-04-17	2029-04-17	2+2	8.15	3.20	8.15
	私募公司债券小计	-	-	-	-	-	**96.71**	-	**96.71**
	公司债券小计	-	-	-	-	-	**223.91**	-	**193.25**
18	26 首开 MTN007	首开股份	2026-06-04	2028-06-05 2030-06-05	2032-06-05	2+2+2	14.00	3.95	14.00
19	26 首开 MTN006	首开股份	2026-05-22	2027-05-25 2028-05-25 2029-05-25 2030-05-25	2031-05-25	1+1+1+1+1	15.00	2.76	15.00
20	26 首开 MTN005A	首开股份	2026-04-17	2027-04-20 2028-04-20	2029-04-20	1+1+1	15.00	3.19	15.00
21	26 首开 MTN005B	首开股份	2026-04-17	2028-04-20 2030-04-20	2032-04-20	2+2+2	5.00	3.70	5.00
22	26 首开 MTN004	首开股份	2026-04-08	2028-04-09 2030-04-09	2032-04-09	2+2+2	16.00	3.50	16.00
23	26 首开 MTN003	首开股份	2026-03-25	2028-03-26 2030-03-26	2032-03-26	2+2+2	15.00	3.50	15.00
24	26 首开 MTN002A	首开股份	2026-03-04	2028-03-05 2030-03-05	2032-03-05	2+2+2	10.00	3.53	10.00
25	26 首开 MTN002B	首开股份	2026-03-04	2029-03-05 2031-03-05	2033-03-05	3+2+2	10.00	3.70	10.00
26	26 首开 MTN001A	首开股份	2026-01-09	2028-01-12 2030-01-12	2032-01-12	2+2+2	6.00	3.30	6.00
27	26 首开 MTN001B	首开股份	2026-01-09	2029-01-12 2031-01-12	2033-01-12	3+2+2	15.00	3.40	15.00
28	25 首开 MTN006A	首开股份	2025-10-17	2027-10-20 2029-10-20	2031-10-20	2+2+2	8.00	2.90	8.00
29	25 首开 MTN006B	首开股份	2025-10-17	2028-10-20 2029-10-20	2032-10-20	3+2+2	8.00	3.10	8.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
30	25 首开 MTN005A	首开股份	2025-08-05	2027-08-06 2029-08-06	2031-08-06	2+2+2	10.00	2.80	10.00
31	25 首开 MTN005B	首开股份	2025-08-05	2028-08-06 2030-08-06	2032-08-06	3+2+2	5.00	3.05	5.00
32	25 首开 MTN004A	首开股份	2025-07-02	2027-07-03	2029-07-03	2+2	5.00	2.77	5.00
33	25 首开 MTN004B	首开股份	2025-07-02	2028-07-03	2030-07-03	3+2	5.00	2.99	5.00
34	25 首开 MTN003A	首开股份	2025-03-18	2027-03-19	2029-03-19	2+2	4.30	3.29	4.30
35	25 首开 MTN003B	首开股份	2025-03-18	2028-03-19	2030-03-19	3+2	11.70	3.40	11.70
36	25 首开 MTN002A	首开股份	2025-03-06	2027-03-07	2029-03-07	2+2	5.00	3.05	5.00
37	25 首开 MTN002B	首开股份	2025-03-06	2028-03-07	2030-03-07	3+2	8.00	3.40	8.00
38	25 首开 MTN001A	首开股份	2025-02-10	2027-02-12	2029-02-12	2+2	4.00	2.73	4.00
39	25 首开 MTN001B	首开股份	2025-02-10	2028-02-12	2030-02-12	3+2	6.00	3.10	6.00
40	24 首开 MTN007A	首开股份	2024-11-12	2026-11-13	2028-11-13	2+2	13.00	3.39	13.00
41	24 首开 MTN007B	首开股份	2024-11-12	2027-11-13	2029-11-13	3+2	5.00	3.68	5.00
42	24 首开 MTN006	首开股份	2024-09-12	2027-09-13	2029-09-13	3+2	13.00	3.30	13.00
43	24 首开 MTN005A	首开股份	2024-07-19	2027-07-22	2029-07-22	3+2	5.00	2.74	5.00
44	24 首开 MTN005B	首开股份	2024-07-19	-	2029-07-22	5	15.00	3.37	15.00
45	24 首开 MTN003	首开股份	2024-03-21	2027-03-25	2029-03-25	3+2	26.00	3.50	26.00
46	24 首开 MTN002	首开股份	2024-01-24	2027-01-26	2029-01-26	3+2	20.00	3.35	20.00
47	24 首开 MTN001	首开股份	2024-01-10	2027-01-12	2029-01-12	3+2	20.00	3.57	20.00
48	23 首开 MTN008	首开股份	2023-12-13	2026-12-15	2028-12-15	3+2	15.00	3.90	15.00
49	23 首开 MTN007	首开股份	2023-10-09	-	2026-10-11	3	12.00	3.80	12.00
50	23 首开 MTN004	首开股份	2023-04-10	2026-04-12	2028-04-12	3+2	15.00	3.74	0.90
51	22 首开 MTN005	首开股份	2022-09-20	2025-09-22	2027-09-22	3+2	12.80	3.76	12.80
52	22 首开 PPN001	首开股份	2022-06-06	2025-06-09	2027-06-08	3+2	7.50	3.68	7.50
53	22 首开 MTN004	首开股份	2022-03-23	2025-03-25	2027-03-25	3+2	17.20	3.85	1.80
54	22 首开 MTN003	首开股份	2022-03-14	2025-03-17	2027-03-16	3+2	15.00	3.78	15.00
55	22 首开 MTN002	首开股份	2022-03-02	2025-03-04	2027-03-04	3+2	25.50	3.56	13.25
56	21 首开 MTN005	首开股份	2021-11-23	2024-11-25	2026-11-25	3+2	27.00	3.65	11.14
57	21 首开 PPN003	首开股份	2021-06-16	2024-06-18	2026-06-18	3+2	32.00	4.15	32.00
	债务融资工具小计	-	-	-	-	-	**497.00**	-	**439.39**
	企业债券小计	-	-	-	-	-	-	-	-
58	25 首开 ABN002 优先	首开股份	2025-08-27	-	2043-08-24	18	9.00	3.50	8.99
59	25 首开 ABN002 次	首开股份	2025-08-27	-	2043-08-24	18	0.01	-	0.01
60	25 首开 ABN001 优先	首开股份	2025-06-13	-	2043-06-16	18	19.30	3.50	19.30
61	25 首开 ABN001 次	首开股份	2025-06-13	-	2043-06-16	18	0.01	-	0.01

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	其他小计	-	-	-	-	-	**28.32**	**-**	**28.31**
	合计	-	-	-	-	-	**749.23**	**-**	**660.95**

七、关联交易

（一）关联方

1、发行人母公司及最终控制方情况

公司的母公司及最终控制方为北京首都开发控股（集团）有限公司。

表 6-55：发行人母公司情况表

单位：万元，%

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
北京首都开发控股（集团）有限公司	北京	房地产	243,955.00	52.66	52.66

2、公司的子公司及主要参股公司

公司的子公司及主要参股公司情况详见本募集说明书“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人其他关联方情况

表 6-56：发行人其他关联方情况表

序号	其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
1	北京首开鸿城实业有限公司	同一最终控制方
2	北京首开天鸿集团有限公司	同一最终控制方
3	北京首开亿方物业服务有限公司	同一最终控制方
4	北京首开望京物业服务有限公司	同一最终控制方
5	北京世安住房股份有限公司	同一最终控制方
6	北京岳安实业股份有限公司	同一最终控制方
7	北京房地集团有限公司	同一最终控制方
8	北京房修一建筑工程有限公司	同一最终控制方
9	北京天岳恒房屋经营管理有限公司	同一最终控制方
10	北京京信大厦	同一最终控制方

序号	其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
11	北京首开方庄物业服务有限公司	同一最终控制方
12	北京首开城市运营服务集团有限公司	同一最终控制方
13	北京宝晟住房股份有限公司	同一最终控制方
14	福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
15	北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营企业之子公司
16	杭州绿城浙兴置业有限公司	联营企业之子公司
17	台州兆汇房地产有限公司	联营企业之子公司
18	成都旭泰置业有限公司	联营企业之子公司
19	北京永安佑泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
20	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
21	台州兆裕房地产有限公司	联营企业之子公司
22	重庆国奥实业发展有限公司	联营企业之子公司
23	北京燕侨物业管理有限公司	母公司之联营企业
24	北京宝景物业管理有限公司	母公司之联营企业
25	北京首开千方科技信息服务有限公司	母公司之联营企业
26	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	母公司之联营企业
27	北京市房地产交易所有限公司	同一最终控制方
28	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	同一最终控制方
29	北京房地置业发展有限公司	同一最终控制方
30	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	同一最终控制方
31	北京宏基建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方
32	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	同一最终控制方
33	北京首开城市更新研究院有限公司	同一最终控制方

（二）关联交易情况

发行人与关联方发生的关联交易包括经常性关联交易和偶发性关联交易。发行人因产品设计、材料设备供应、物业服务等方面的需要向首开集团及其关联方采购少量材料设备和接受产品设计、物业管理等方面的服务。报告期内，发行人均在年初披露了当年预计发生的日常关联交易金额，并经过了审计委员会审议、独立董事发表意见、董事会审议、股东大会审议等程序。

发行人与关联方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。交易以市场价格为依据，遵循公平合理的原则，交易双方协商定价。市场价格以产品销售地或提供服务地的市场平均价格

为准。在无市场价格参照时，以成本加合理的适当利润作为定价依据，产品出售方或劳务提供方提供成本构成依据。

1、经常性关联交易

发行人因产品设计、材料设备供应、物业服务等方面的需要向首开集团及其关联方采购少量材料设备和接受产品设计、物业管理等方面的服务。报告期内，发行人均在年初披露了当年预计发生的日常关联交易金额，并经过了审计委员会审议、独立董事发表意见、董事会审议、股东大会审议等程序。

发行人发生的经常性关联交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务

2025年，发行人向关联方采购商品/接受劳务的情况如下表所示：

表6-57：2025年度发行人向关联方采购商品/接受劳务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年度发生额
北京房地集团有限公司	接受劳务	19,721.28
北京房修一建筑工程有限公司	接受劳务	18,438.90
北京首开万科物业服务有限公司	接受劳务	1,099.00
北京首开望京物业服务有限公司	接受劳务	770.26
北京首开方庄物业服务有限公司	接受劳务	416.78
北京首开亿方物业服务有限公司	接受劳务	404.38
厦门沧珩实业有限公司	接受劳务	349.38
藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	接受劳务	94.34
北京燕侨物业管理有限公司	接受劳务	81.80
北京首开千方科技信息服务有限公司	接受劳务	54.75
北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受劳务	47.71
北京天岳恒房屋经营管理有限公司	接受劳务	37.17
北京首开天鸿集团有限公司	接受劳务	13.53
北京首开城市更新研究院有限公司	接受劳务	8.08

（2）出售商品/提供劳务

2025年，发行人向关联方出售商品/提供劳务的情况如下表所示：

表6-58：2025年度发行人向关联方出售商品/提供劳务的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年度发生额
无锡润泰置业有限公司	提供劳务	188.86
天津海景实业有限公司	提供劳务	161.98
北京首都开发控股（集团）有限公司	提供劳务	139.82
北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	96.78
北京知泰房地产开发有限责任公司	提供劳务	69.17
厦门沧珩实业有限公司	提供劳务	57.34
北京昌信硕泰置业有限公司	提供劳务	42.45
北京祥晟辉年置业有限公司	提供劳务	14.15
北京怡畅置业有限公司	提供劳务	5.13
国奥投资发展有限公司	提供劳务	3.04

（3）出租房产

2025年，发行人向关联方提供租赁获得的租赁收入情况如下表所示：

表6-59：2025年度发行人向关联方提供租赁获得的租赁收入情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025年度确认的租赁收益
北京燕侨物业管理有限公司	房产	702.14
首开文投（北京）文化科技有限公司	房产	140.15
北京首开亿方物业服务有限公司	房产	126.26
北京首开方庄物业服务有限公司	房产	52.13
北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	33.81
北京怡畅置业有限公司	房产	17.15
北京宝景物业管理有限公司	房产	17.01

（4）租赁房产

2025年，发行人向关联方租赁房产支付租金的情况如下表所示：

表6-60：2025年度发行人向关联方租赁房产支付租金的情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金	承担的租赁负债利息支出
北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公	7,789.11	1,380.20
北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	105.13	13.44

北京世安住房股份有限公司	商业办公	202.40	11.17
北京岳安实业股份有限公司	商业办公	146.57	14.37

发行人与关联方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。交易以市场价格为依据，遵循公平合理的原则，交易双方协商定价。市场价格以产品销售地或提供服务地的市场平均价格为准。在无市场价格参照时，以成本加合理的适当利润作为定价依据，但产品出售方或劳务提供方应提供成本构成依据。

2、偶发性关联交易

（1）关联托管

发行人与首开集团签订《托管协议》，为避免同业竞争，首开集团将所有未注入公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司的股权及持有型物业资产（除境外公司）委托给公司管理，托管的期限为2010年1月1日至2012年12月31日，托管费为每年125万元；2013年，鉴于首开集团尚有部分未注入公司的房地产主营业务全资、控股子公司股权及持有型物业资产未处置完毕，为切实履行首开集团做出的避免同业竞争承诺，发行人与首开集团重新签署《托管协议》，协议履行期为2013年1月1日至2015年12月31日，托管费为每年125万元。2016年，发行人与首开集团续签《托管协议书》，协议履行期为2016年1月1日至2018年12月31日，托管费用为125万元/年。2019年发行人与首开集团重新签署《托管协议》，托管期限自2019年1月1日起至2021年12月31日。托管期间，公司收取的托管费用为每年125万元。2022年发行人与首开集团重新签署《托管协议》，托管期限自2022年1月1日起至2024年12月31日。托管期间，公司收取的托管费用为每年125万元。2025年发行人与首开集团重新签署《托管协议》，托管期限自2025年1月1日起至2027年12月31日。托管期间，公司收取的托管费用为每年125万元。

最近三年，发行人分别确认托管收入125.00万元、125.00万元和125.00万元。

（2）关联担保

1）接受担保

发行人为了顺利取得金融机构的贷款，需要首开集团对其中的部分贷款承担到期还款付息的连带责任担保。担保期限与贷款期限相同，参考市场化定价原则，确定贷款担保费率。最近三年，发行人接受首开集团担保事项均经过了公司董事会、股东大会等审议程序，并由独立董事相应发表意见。

最近三年末，发行人因接受首开集团担保，而相应支付担保费852.41万元、2,551.84万元和3,441.83万元。

2）提供担保

最近三年，发行人向关联方提供的担保主要系为了便于控股子公司、合营企业正常获取贷款而提供连带责任担保，担保期限与贷款期限相同。发行人向关联方提供担保均根据《公司章程》的要求，经过了公司董事会、股东大会等审议程序，并由独立董事相应发表意见。

其中，发行人为商业地产提供的担保系因商业地产承购公司合并范围内其他公司的商业物业而提供的贷款阶段性保证。根据《对外担保管理办法》，发行人为购房客户提供按揭担保不包含在对外担保范畴之内。

截至2025年12月31日，发行人的关联担保情况如下表所示：

表6-61：截至2025年末发行人的关联担保情况（发行人作为担保方）

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州中泰投资有限公司	6,800.00	2024/7/25	2029/7/25	否
北京金谷创信置业有限责任公司	10,065.00	2021/5/13	2029/5/9	否
北京金谷创信置业有限责任公司	10,065.00	2021/5/10	2029/5/9	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	99,700.00	2022/12/18	2055/9/15	否
常熟虞茂置业有限公司	298.35	2025/3/24	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	344.25	2025/3/24	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	573.75	2025/3/24	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	573.75	2025/3/24	2031/3/5	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
常熟虞茂置业有限公司	1,147.50	2025/3/24	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,147.50	2025/3/24	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,836.00	2025/3/24	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,836.00	2025/3/24	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	105.57	2025/6/30	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	105.57	2025/6/30	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	169.83	2025/6/30	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	169.83	2025/6/30	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/6/30	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/6/30	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	541.62	2025/6/30	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	523.26	2025/6/30	2033/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	211.14	2025/8/26	2029/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	211.14	2025/8/26	2030/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/8/26	2030/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/8/26	2031/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	679.32	2025/8/26	2031/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	679.32	2025/8/26	2032/3/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,083.24	2025/8/26	2032/9/5	否
常熟虞茂置业有限公司	1,046.52	2025/8/26	2033/3/5	否
厦门沧珩实业有限公司	23,520.00	2025/7/24	2031/7/24	否
北京怡畅置业有限公司	300.00	2025/10/31	2029/9/21	否
北京怡畅置业有限公司	23,620.00	2025/10/31	2033/10/31	否

表6-62：截至2025年末发行人的关联担保情况（发行人作为被担保方）

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京首都开发控股（集团）有限公司	21,379.99	2022/10/27	2030/10/26	否
北京首都开发控股（集团）有限公司	118,000.00	2024/6/11	2042/5/30	否
北京首都开发控股（集团）有限公司	295,266.80	2023/9/27	2031/9/26	否

北京首都开发控股（集团）有限公司	140,000.00	2025/6/19	2028/6/18	否

（3）资金往来

发行人关联方资金往来主要为与合作企业向合作开发项目共同进行投资所产生的。房地产行业中，房地产项目公司在项目建设前期主要以股东借款方式解决资金需求，项目公司与合作方签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按比例为项目公司提供股东借款；在项目公司取得融资和销售回款后逐步归还股东借款。上述资金运用方式系房地产行业惯例，主要系出于公司经营发展和战略的合理需求。

1）接受关联方资金

截至2025年末，发行人接受关联方资金的情况如下表所示：

表 6-63：截至 2025 年末发行人接受关联方资金的情况

单位：万元、%

关联方	2025 年 12 月 31 日	
	拆借余额	占比
北京首都开发控股（集团）有限公司	340,067.67	21.07
苏州隆泰置业有限公司	98,238.74	6.09
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	97,628.93	6.05
北京怡和置业有限公司	88,492.80	5.48
北京首开东成城市更新建设运营有限公司	80,000.00	4.96
福州中泰投资有限公司	79,800.00	4.94
北京朗泰房地产开发有限公司	75,750.00	4.69
北京怡城置业有限公司	75,000.00	4.65
开茂置业（杭州）有限公司	68,408.88	4.24
北京和信丰泰置业有限公司	58,080.00	3.60
北京中海盈璟房地产开发有限公司	50,974.47	3.16
北京住总首开置业有限公司	50,072.85	3.10
杭州绿城浙兴置业有限公司	39,281.53	2.43
南京嘉泰筑茂置业有限公司	38,682.56	2.40
北京首开万科置业有限公司	30,557.43	1.89
台州环茂置业有限公司	28,350.00	1.76
广州市君庭房地产有限公司	27,452.56	1.70
成都旭泰置业有限公司	24,500.00	1.52

北京和信仁泰置业有限公司	24,390.27	1.51
北京知泰房地产开发有限责任公司	21,726.77	1.35
福建省大广汽车城发展有限公司	21,307.00	1.32
北京首开城市运营服务集团有限公司	20,002.56	1.24
北京诺德兴泰置业有限公司	15,854.24	0.98
成都辰启置业有限公司	15,084.48	0.93
北京万城永辉置业有限公司	12,187.45	0.76
北京祥之源置业有限公司	12,000.00	0.74
北京祥晟辉年置业有限公司	12,000.00	0.74
北京尚泰信华房地产开发有限公司	10,893.00	0.67
北京和信兴泰房地产开发有限公司	10,764.39	0.67
台州兆汇房地产有限公司	10,344.00	0.64
北京和信金泰房地产开发有限公司	10,256.76	0.64
北京金旭开泰房地产开发有限公司	10,091.56	0.63
重庆国奥实业发展有限公司	10,000.00	0.62
厦门兆淳置业有限公司	9,477.50	0.59
苏州安茂置业有限公司	6,505.15	0.40
北京龙万华开房地产开发有限公司	5,460.00	0.34
厦门瑋泰置业有限公司	5,091.66	0.32
北京城安辉泰置业有限公司	4,000.00	0.25
宁波金郡房地产信息咨询有限公司	3,843.79	0.24
北京厚泰房地产开发有限公司	3,775.45	0.23
成都龙湖锦祥置业有限公司	3,140.79	0.19
北京毓锦置业有限公司	2,012.00	0.12
北京世安住房股份有限公司	1,255.27	0.08
北京金开连泰房地产开发有限公司	728.94	0.05
芜湖首开高和投资管理有限公司	409.15	0.03
成都辰华置业有限公司	123.53	0.01
合计	**1,614,064.12**	**100.00**

2）向关联方提供资金

2025年末，发行人向关联方提供资金的情况如下表所示：

表6-64：截至2025年末发行人向关联方提供资金的情况

单位：万元、%

关联方	2025年12月31日

	拆借余额	占比
北京祐泰通达房地产开发有限公司	185,946.25	9.74
北京开创金润置业有限公司	113,046.86	5.92
武汉首茂城置业有限公司	111,009.90	5.81
北京碧和信泰置业有限公司	109,790.03	5.75
厦门煊泰置业有限公司	101,028.29	5.29
天津海景实业有限公司	98,289.28	5.15
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	95,590.59	5.01
北京首开美驰房地产开发有限公司	89,832.09	4.71
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	84,229.55	4.41
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	75,695.00	3.96
厦门沧珩实业有限公司	73,523.25	3.85
北京友泰房地产开发有限公司	72,481.85	3.80
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	66,851.76	3.50
北京首开万科和泰置业有限公司	62,220.31	3.26
北京城志置业有限公司	61,320.58	3.21
北京万龙华开房地产开发有限公司	53,713.88	2.81
北京房地钧洋房地产开发有限公司	46,054.39	2.41
北京永安佑泰房地产开发有限公司	43,077.01	2.26
厦门莹泰置业有限公司	42,684.65	2.24
北京首城置业有限公司	42,410.28	2.22
福州中泓盛实业有限公司	41,827.20	2.19
北京远和置业有限公司	33,415.53	1.75
武汉明泰置业有限公司	24,273.86	1.27
北京怡畅置业有限公司	23,898.30	1.25
北京腾泰亿远置业有限公司	22,550.00	1.18
上海众承房地产开发有限公司	18,552.43	0.97
常熟耀泰房地产有限公司	16,358.72	0.86
台州兆裕房地产有限公司	13,473.18	0.71
常州悦府房地产开发有限公司	12,127.38	0.64
北京金谷创信置业有限责任公司	11,167.68	0.58
北京祥鼎置业有限公司	10,043.23	0.53
北京正德丰泽房地产开发有限公司	9,797.76	0.51
苏州首龙置业有限公司	8,854.98	0.46
厦门跃泰置业有限公司	8,782.26	0.46
北京辉广企业管理有限公司	6,123.60	0.32

关联方	2025年12月31日	
	拆借余额	占比
北京金良兴业房地产开发有限公司	5,698.84	0.30
福州市鸿腾房地产开发有限公司	3,547.50	0.19
深圳市熙梁投资发展有限公司	3,312.81	0.17
北京兴和航泰置业有限公司	2,471.09	0.13
厦门璋泰置业有限公司	1,960.00	0.10
北京昌信硕泰置业有限公司	1,543.41	0.08
北京首开寸草养老服务有限公司	601.65	0.03
合计	**1,909,177.18**	**100.00**

（4）向联营合营企业收取利息情况

最近三年，发行人向联营合营企业收取利息情况如下表所示：

表6-65：最近三年发行人向联营合营企业收取利息情况

单位：万元

序号	关联方名称	类型	2025年度	2024年度	2023年度
1	中海盈璟	资金占用费	-	-	3,314.17
2	北京怡畅	资金占用费	1,130.79	814.81	742.06
3	首开美驰	资金占用费	-	-	1,719.50
4	祐泰通达	资金占用费	-	-	270.24
5	卓开旭泰	资金占用费	2,370.17	2,376.66	2,370.17
6	天津海景	资金占用费	5,218.99	5,051.44	5,360.33
7	房地钧洋	资金占用费	1,705.16	1,709.83	1,705.16
8	常州悦府	资金占用费	-	-	1,164.83
9	友泰房地产	资金占用费	-	1,432.64	1,428.80
10	远和置业	资金占用费	1,081.17	1,084.14	1,081.17
11	首城置业	资金占用费	1,478.76	1,482.82	1,478.76
12	北京骏泰	资金占用费	-	1,384.47	1,380.69
13	台州兆裕	资金占用费	711.63	327.04	11.10
14	昌信硕泰	资金占用费	30.93	448.16	665.65
15	苏州侨仁	资金占用费	-	-	3.53
16	和信仁泰	资金占用费	-	-	0.47
17	北京祥鼎	资金占用费	902.54	447.87	394.81
18	武汉首茂城	资金占用费	-	-	5.10
19	寸草养老	资金占用费	24.74	17.50	35.09

序号	关联方名称	类型	2025年度	2024年度	2023年度
20	万城永辉	资金占用费	-	-	5.09
21	南京嘉泰	资金占用费	-	1,015.67	-

（5）向关联方支付的利息

2025年度，发行人向关联方支付利息的情况如下表所示：

表6-66：2025年度发行人向关联方支付利息的情况

单位：万元

序号	关联方名称	类型	2025年度
1	北京首都开发控股（集团）有限公司	利息	23,587.17
2	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	利息	3,731.11
3	开茂置业（杭州）有限公司	利息	1,349.67
4	杭州绿城浙兴置业有限公司	利息	99.85
5	北京首开城市运营服务集团有限公司	利息	2.56
6	北京诺德兴泰置业有限公司	利息	5.94
7	北京金旭开泰房地产开发有限公司	利息	291.03

（6）支付薪酬

发行人向董事、高级管理人员支付薪酬均经过董事会审议批准。2025年，发行人向董事、高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

表6-67：2025年度发行人向董事、高级管理人员支付薪酬情况

单位：万元

关联方名称	2025年度
董事、高级管理人员	1,216.80

3、关联方应收应付款项余额

关联方应收应付款项产生原因主要为项目合作开发过程中产生的资金往来以及正常关联方交易，均采用市场化定价原则，具有相应经营背景。

（1）应收款项

2025年末，发行人关联方应收款项余额情况如下表所示：

表6-68：2025年末发行人关联方应收款项余额情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	978.49	-
应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	378.67	-
应收账款	成都旭泰置业有限公司	200.00	-
应收账款	北京首开亿方物业服务有限公司	132.57	-
应收账款	北京首开方庄物业服务有限公司	40.00	-
应收账款	北京毓锦置业有限公司	19.90	-
应收股利	国奥投资发展有限公司	43,009.84	21,504.92
应收股利	北京金旭开泰房地产开发有限公司	1,500.00	-
预付款项	北京首开鸿城实业有限公司	1,054.37	-
其他应收款	北京祐泰通达房地产开发有限公司	185,954.42	-
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	113,046.86	-
其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	110,760.03	-
其他应收款	厦门煊泰置业有限公司	101,032.81	54,551.59
其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	95,590.59	-
其他应收款	北京首开美驰房地产开发有限公司	89,832.09	-
其他应收款	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	84,229.55	49,761.35
其他应收款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	75,695.00	-
其他应收款	厦门沧珩实业有限公司	73,863.54	-
其他应收款	北京友泰房地产开发有限公司	72,481.85	12,265.28
其他应收款	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	66,853.90	-
其他应收款	北京首开万科和泰置业有限公司	62,787.77	-
其他应收款	北京城志置业有限公司	61,320.58	-
其他应收款	天津海景实业有限公司	54,789.28	-
其他应收款	北京万龙华开房地产开发有限公司	53,713.88	21,935.33
其他应收款	北京房地钧洋房地产开发有限公司	46,054.39	-
其他应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	43,077.01	-
其他应收款	厦门莹泰置业有限公司	42,684.65	-
其他应收款	北京首城置业有限公司	42,410.28	-
其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	41,827.20	18,542.35
其他应收款	北京远和置业有限公司	33,532.63	-
其他应收款	武汉明泰置业有限公司	24,273.86	12,690.58
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	22,550.00	-

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	18,552.43	-
其他应收款	常熟耀泰房地产有限公司	16,358.72	-
其他应收款	常州悦府房地产开发有限公司	12,127.38	-
其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	11,167.68	-
其他应收款	北京怡畅置业有限公司	10,540.02	-
其他应收款	北京祥鼎置业有限公司	10,043.23	-
其他应收款	苏州首龙置业有限公司	9,214.96	-
其他应收款	厦门跃泰置业有限公司	8,782.26	8,239.91
其他应收款	北京辉广企业管理有限公司	6,123.60	-
其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	5,698.84	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	3,547.50	-
其他应收款	深圳市熙梁投资发展有限公司	3,312.81	2,762.72
其他应收款	北京兴和航泰置业有限公司	2,471.09	-
其他应收款	厦门琯泰置业有限公司	1,960.00	-
其他应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	1,543.41	-
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	1,038.68	-
其他应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	601.65	-
其他应收款	台州兆汇禾企业管理有限公司	578.62	-
其他应收款	北京首开万科置业有限公司	477.08	-
其他应收款	北京知泰房地产开发有限责任公司	300.31	-
其他应收款	北京万城永辉置业有限公司	211.86	-
其他应收款	北京首开望京物业服务有限公司	199.96	-
其他应收款	北京首开方庄物业服务有限公司	60.42	-
其他应收款	北京首开天鸿集团有限公司	37.89	-
其他应收款	无锡润泰置业有限公司	33.75	-
其他应收款	北京宝晟住房股份有限公司	1.66	-
其他应收款	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	1.20	-
其他应收款	北京燕侨物业管理有限公司	1.08	-
其他应收款	北京润和信通房地产开发有限公司	1.07	-
其他应收款	北京中开盈泰房地产开发有限公司	0.72	-
长期应收款	武汉首茂城置业有限公司	111,009.90	-
长期应收款	天津海景实业有限公司	43,500.00	-

项目名称	关联方	2025年末余额	
		账面余额	坏账准备
长期应收款	北京怡畅置业有限公司	13,358.28	-
长期应收款	台州兆裕房地产有限公司	12,434.50	-
长期应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	9,797.76	-

（2）应付款项

2023年至2025年末，发行人关联方应付账款余额分别为1,607,365.11万元、1,788,116.31万元和1,749,355.92万元，占发行人总负债金额比例分别为8.31%、10.00%和11.50%。最近三年，发行人关联方应付账款余额基本保持稳定。

2025年末，发行人关联方应付款项余额情况如下表所示：

表6-69：2025年末发行人关联方应付款项余额情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025年末余额
应付账款	北京首开望京物业服务有限公司	689.82
应付账款	北京首开方庄物业服务有限公司	688.39
应付账款	北京首开亿方物业服务有限公司	215.95
应付账款	北京房地集团有限公司	154.09
应付账款	北京首开野村不动产管理有限公司	29.00
应付账款	北京宏基建筑装饰工程有限公司	19.27
应付账款	北京首开万科物业服务有限公司	16.49
应付账款	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	12.46
预收款项	国奥投资发展有限公司	9.21
租赁负债	北京首都开发控股（集团）有限公司	29,161.43
租赁负债	北京首开天鸿集团有限公司	176.79
租赁负债	北京世安住房股份有限公司	98.93
预收款项	北京怡畅置业有限公司	-
合同负债	北京天岳恒房屋经营管理有限公司	-
合同负债	北京怡畅置业有限公司	-
应付股利	北京首都开发控股(集团)有限公司	-
其他应付款	苏州隆泰置业有限公司	98,238.74
其他应付款	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	97,628.93
其他应付款	常熟虞茂置业有限公司	96,302.75

项目名称	关联方	2025年末余额
其他应付款	北京怡和置业有限公司	88,492.80
其他应付款	福州中泰投资有限公司	79,800.00
其他应付款	北京朗泰房地产开发有限公司	75,752.52
其他应付款	北京怡城置业有限公司	75,000.00
其他应付款	北京和信丰泰置业有限公司	58,080.00
其他应付款	北京中海盈璟房地产开发有限公司	50,974.47
其他应付款	北京住总首开置业有限公司	50,072.85
其他应付款	杭州绿城浙兴置业有限公司	39,281.53
其他应付款	南京嘉泰筑茂置业有限公司	38,704.25
其他应付款	北京首开万科置业有限公司	30,573.25
其他应付款	台州环茂置业有限公司	28,350.00
其他应付款	广州市君庭房地产有限公司	27,452.56
其他应付款	成都旭泰置业有限公司	24,500.00
其他应付款	北京和信仁泰置业有限公司	24,390.27
其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	21,797.86
其他应付款	福建省大广汽车城发展有限公司	21,307.00
其他应付款	北京诺德兴泰置业有限公司	15,854.24
其他应付款	成都辰启置业有限公司	15,084.48
其他应付款	北京万城永辉置业有限公司	12,187.45
其他应付款	北京祥晟辉年置业有限公司	12,000.00
其他应付款	北京祥之源置业有限公司	12,000.00
其他应付款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	10,893.00
其他应付款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	10,764.39
其他应付款	台州兆汇房地产有限公司	10,344.00
其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	10,256.76
其他应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	17,315.97
其他应付款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	10,091.56
其他应付款	重庆国奥实业发展有限公司	10,000.00
其他应付款	厦门兆淳置业有限公司	9,477.50
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	6,505.15
其他应付款	北京龙万华开房地产开发有限公司	5,460.00
其他应付款	厦门瑋泰置业有限公司	5,091.66
其他应付款	北京城安辉泰置业有限公司	4,000.00

项目名称	关联方	2025年末余额
其他应付款	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	3,843.79
其他应付款	北京厚泰房地产开发有限公司	3,775.45
其他应付款	成都龙湖锦祥置业有限公司	3,140.79
其他应付款	北京毓锦置业有限公司	2,012.00
其他应付款	北京世安住房股份有限公司	1,255.27
其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	728.94
其他应付款	芜湖首开高和投资管理有限公司	409.15
其他应付款	北京首开天鸿集团有限公司	126.15
其他应付款	成都辰华置业有限公司	123.53
其他应付款	首开文投（北京）文化科技有限公司	60.95
其他应付款	北京首开万科和泰置业有限公司	48.52
其他应付款	厦门莹泰置业有限公司	28.83
其他应付款	北京怡畅置业有限公司	20.81
其他应付款	国奥投资发展有限公司	18.35
其他应付款	北京宝景物业管理有限公司	16.21
其他应付款	北京首开万科物业服务有限公司	14.71
其他应付款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	13.26
其他应付款	北京房地集团有限公司	10.00
其他应付款	北京首开城市运营服务集团有限公司	2.56
一年内到期的非流动负债	北京首都开发控股(集团)有限公司	330,000.00
一年内到期的非流动负债	北京首开东成城市更新建设运营有限公司	80,000.00
一年内到期的非流动负债	北京首开城市运营服务集团有限公司	1,000.00
长期应付款	开茂置业（杭州）有限公司	68,408.88
长期应付款	北京首开城市运营服务集团有限公司	19,000.00

八、或有事项

（一）为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至2025年末，公司对外担保余额为188,712.10万元，净资产4,265,256.03万元，对外担保余额占净资产4.42%，比例相对较低。被担保方均为公司参股公司，担保均为因被担保方申请融资，公司作为股东方提供的担保，公司为其提供担保均属项目经营正常需要，不存在损害股东利益的情况；被担

保方财务状况稳定，资信情况良好，具有较强的履约能力，公司对其担保风险较小，不会对公司产生不利影响。具体担保情况如下：

表 6-70：截至 2025 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型
首开股份	福州中泰投资有限公司	6,800.00	2024/7/25	2029/7/25	一般保证
首开股份	北京金谷创信置业有限责任公司	10,065.00	2021/5/13	2029/5/9	一般保证
首开股份	北京金谷创信置业有限责任公司	10,065.00	2021/5/10	2029/5/9	一般保证
首开股份	北京和信金泰房地产开发有限公司	99,700.00	2022/12/18	2055/9/15	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	298.35	2025/3/24	2029/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	344.25	2025/3/24	2030/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	573.75	2025/3/24	2030/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	573.75	2025/3/24	2031/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	1,147.50	2025/3/24	2031/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	1,147.50	2025/3/24	2032/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	1,836.00	2025/3/24	2032/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	1,836.00	2025/3/24	2033/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	105.57	2025/6/30	2029/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	105.57	2025/6/30	2030/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	169.83	2025/6/30	2030/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	169.83	2025/6/30	2031/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/6/30	2031/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/6/30	2032/3/5	一般保证

首开股份	常熟虞茂置业有限公司	541.62	2025/6/30	2032/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	523.26	2025/6/30	2033/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	211.14	2025/8/26	2029/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	211.14	2025/8/26	2030/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/8/26	2030/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	339.66	2025/8/26	2031/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	679.32	2025/8/26	2031/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	679.32	2025/8/26	2032/3/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	1,083.24	2025/8/26	2032/9/5	一般保证
首开股份	常熟虞茂置业有限公司	1,046.52	2025/8/26	2033/3/5	一般保证
首开股份	厦门沧珩实业有限公司	23,520.00	2025/7/24	2031/7/24	一般保证
首开股份	北京怡畅置业有限公司	300.00	2025/10/31	2029/9/21	一般保证
首开股份	北京怡畅置业有限公司	23,620.00	2025/10/31	2033/10/31	一般保证
合计	**-**	**188,712.10**	**-**	**-**	**-**

此外，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。

发行人无其他需要披露的对外担保。

（二）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末，发行人重大未决诉讼、仲裁情况如下：

1、苏州平泰诉金科苏州合同纠纷案

（1）案件基本情况

发行人与金科集团苏州房地产开发有限公司（以下简称“金科苏州”）是苏州平泰置业有限公司（发行人合并报表范围内子公司，以下简称“苏州平泰”）

股东，双方登记的持股比例为首开股份持股70%，金科苏州持股30%。苏州平泰负责开发苏地2020-WG-43号地块项目。

根据首开股份、金科苏州与苏州平泰签订的《合作开发协议》约定，在满足苏州平泰日常生产经营需要资金的前提下，首开股份与金科苏州可以按持股比例自项目公司（苏州平泰）借用盈余资金。在苏州平泰根据经营需要向股东方发出归还资金请求时，双方股东应按时归还借款。苏州平泰根据生产经营需要，按照协议约定多次向金科苏州发函要求金科苏州归还借款，但金科苏州未履行还款义务，累计欠付苏州平泰借款本金472,379,500元。苏州平泰为维护公司合法权益，提起相关诉讼。请求判令金科苏州向苏州平泰偿还借款本金及滞纳金合计518,913,798.14元，并承担保全费、律师费等各项损失及本案诉讼费用。

本案向苏州市中级人民法院提起诉讼并受理。截至报告期末，本案庭审程序尚未结束，法院尚未宣判。

（2）判决或裁决情况

本案向苏州市中级人民法院提起诉讼并受理。截至报告期末，本案庭审程序尚未结束，法院尚未宣判。

（3）本次诉讼的可能影响

发行人将根据会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。发行人将密切关注诉讼事项进展，依法依规维护发行人及全体股东的合法权益，并按照规定及时履行信息披露义务。

2、祐泰通达财务资助相关诉讼

（1）案件基本情况

2023年1月，发行人向参股企业北京祐泰通达房地产开发有限公司（以下简称“祐泰通达”）提供7亿元人民币的财务资助，双方股东按股权比例应分别承担3.5亿元。为顺利推进祐泰通达资金周转及项目建设，本笔财务资助由发行人全额提供。同时，祐泰通达另一方股东北京富力通达房地产开发有限公司

（以下简称“富力通达”）对其应承担的3.5亿元财务资助承担相应担保责任及支付资金占用费。发行人与富力通达均不合并祐泰通达财务报表。

该笔借款约定有2个月宽限期，截至宽限期满，发行人未能收回借款。截至报告期末，发行人已采取如下措施，并在逾期财务资助款项收回前，不再向祐泰通达追加提供财务资助：

1）就富力通达应承担的3.5亿元财务资助及资金占用费，发行人已向北京市顺义区人民法院分别申请强制执行、提起诉讼，案件现已获得受理。

2）就祐泰通达未按约定归还发行人按持股比例提供的3.5亿元股东借款，在发行人就富力通达应承担的财务资助得到清偿后，发行人拟与富力通达及祐泰通达就此笔借款后续处理共同协商解决方案，不排除债转股、实物资产清偿、展期等处理方式。

（2）判决或裁决情况

截至报告期末，发行人已采取如下措施，并在逾期财务资助款项收回前，不再向祐泰通达追加提供财务资助：

1）就富力通达应承担的3.5亿元财务资助及资金占用费，发行人已向北京市顺义区人民法院分别申请强制执行、提起诉讼。截至本募集说明书签署日，北京市顺义区人民法院已就富力瑞康有限公司持有的北京盈富瑞泰房地产开发有限公司50%股权进行拍卖，两次拍卖均流拍。二拍流拍后，公司向法院申请以拍卖股权抵偿债务。现法院已裁定同意将被执行人富力瑞康有限公司所持有的北京盈富瑞泰房地产开发有限公司41.207356%股权过户给申请执行人北京首都开发股份有限公司，截至本募集说明书签署日，上述股权已完成变更登记，强制执行案已结案，资金占用费诉讼一审尚未开庭。

2）就祐泰通达未按约定归还发行人按持股比例提供的3.5亿元股东借款，在发行人就富力通达应承担的财务资助得到清偿后，发行人拟与富力通达及祐泰通达就此笔借款后续处理共同协商解决方案，不排除债转股、实物资产清偿、展期等处理方式。

（3）本次诉讼的可能影响

发行人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，发行人将按规定及时履行信息披露义务。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至募集说明书签署日，公司账户部分资金被冻结，具体情况如下：

账户名称	开户银行	银行账号	账户性质	冻结金额（元）
北京首都开发股份有限公司	建行北京********支行	11**********************37	基本户	82,356,698.17

公司收到北京市昌平区人民法院送达的起诉书及《民事裁定书》（（2025）京0114财保491号），北京市昌平一建建筑有限公司（以下简称：“昌平一建”）向北京市昌平区人民法院申请诉前财产保全，申请冻结公司名下银行存款82,356,698.17元或查封、扣押其他等值财产。截至募集说明书签署日，该案尚未开庭审理。

公司上述被冻结银行账户涉及资金合计8,235.67万元，占公司最近一期经审计归属于上市公司股东净资产0.83%；占公司2025年末货币资金的0.55%，公司货币资金充足，本次被冻结的金额较小，不会对公司主要经营业务等产生重大影响。公司将密切关注上述案件和被冻结事项的进展，积极应对诉讼案件，加强与相关方沟通协商，采取相关措施维护公司和全体股东权益，并根据相关法律法规及时履行信息披露义务。

截至本募集说明书出具日，公司不存在其他应披露的承诺及或有事项。

九、受限资产情况

截至2025年12月31日，发行人所有权或使用权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产和长期股权投资等，具体情况如下：

表6-71：截至2025年末发行人所有权受限资产构成情况

单位：万元

项目	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	74,235.21	冻结或其他受限	监管存款、冻结资金、保证金、项目资本金、住房资金及

项目	账面价值	受限类型	受限情况
			公共维修基金等
存货	1,237,187.62	抵押	贷款抵押
应收账款	48.99	质押	贷款质押
固定资产	97,423.19	抵押	贷款抵押
长期股权投资	28,604.00	质押	股权质押
投资性房地产	299,691.12	抵押	贷款抵押
合计	**1,737,190.13**	-	-

表6-72：截至2025年末发行人所有权受限资产明细表

单位：万元

资产名称	受限资产明细	账面价值	抵押/质权人	期限
货币资金	-	74,235.21	商业银行	无固定期限
存货	北京市顺义区高丽营镇SY02-0102-6001、SY02-0102-6002地块R2二类居住用地项目未售部分住宅、地下仓储、地下车库及分摊土地使用权	192,973.18	商业银行	2023/7/14-2026/7/13
存货	不动产权证书：浙（2022）温州市不动产权第0025315号	155,750.34	商业银行	无固定期限
存货	北京市昌平区昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块R2二类居住用地国有建设用地使用权	359,179.03	商业银行	2023/7/10-2031/7/30
存货	贵阳市南明区龙洞堡木头寨龙洞堡片区木头寨G（10）20、21、22地块H14栋、H15栋、H16栋在建工程	30,268.33	商业银行	无固定期限
存货	成华区36亩土地使用权	74,999.55	商业银行	2024/11/28-2027/11/27
存货	璞瑆项目	6.12	商业银行	2024/6/28-2039/6/28
存货	朝阳区望京西园、朝阳区广顺北大街30号以及朝阳区新东路8号院5号楼的11处物业的房屋所有权及其对应的土地使用权	2,405.00	商业银行	2025/6/5-2043/8/13
存货	北京市昌平区沙河高教园区四期	421,606.07	商业银行	2024/1/19-

资产名称	受限资产明细	账面价值	抵押/质权人	期限
	(二)地块土地一级开发项目CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0013地块R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地国有建设用地使用权			2031/2/28
固定资产	北京城市开发集团有限责任公司丽亭华苑、宝辰饭店房屋所有权及对应土地使用权	35,775.16	商业银行	2024/1/8-2042/1/7
固定资产	三亚市田独镇亚龙湾旅游度假区、三亚市吉阳镇亚龙湾旅游度假区亚龙湾大道的物业（即抵押物）的房屋所有权及其对应的土地使用权	2,834.05	信托公司	2025/12/5-2043/6/4
固定资产	绵阳市仙海水利风景区天龙路3号首开仙海龙湾酒店1栋-2-8层1号房屋所有权及对应土地使用权	58,813.98	信托公司	无固定期限
投资性房地产	北京市朝阳区建国门外大街丙24号的部分房屋所有权及对应土地使用权	561.07	信托公司	2025/6/16-2043/6/16
投资性房地产	北京市海淀区阜成路58号的物业的房屋所有权及其对应的土地使用权	5,863.39	信托公司	2025/6/1-2043/6/26
投资性房地产	丰台区顺八条8号院三区3号楼-1层-101、-2层-201、1至3层102	44,366.74	商业银行	2041/3/29
投资性房地产	朝阳区建国门外大街24号2幢-2层-201等[12]套、3幢1层地上一层等[3]套、1幢-3层地下三层等[6]套	1,777.16	商业银行	2039/7/26
投资性房地产	北京市朝阳区阜荣街10号4-8层商业地产	35,167.00	商业银行	2041/3/29
投资性房地产	北京市昌平区回龙观东大街318号院1号楼一层107等63套文化娱乐用房以及-1层1001等75	45,767.02	商业银行	2038/12/24

资产名称	受限资产明细	账面价值	抵押/质权人	期限
	套车位用房			
投资性房地产	欢乐大都会房产	53,596.27	商业银行	2023/3/13-2053/3/2；2023/3/14-2053/3/2
投资性房地产	北京市海淀区莲花苑5号楼的房屋所有权及对应土地使用权	10,535.30	信托公司	2025年6月-2043年6月
投资性房地产	北京市朝阳区通惠家园惠润园7、8号楼配套底商的房屋所有权及对应土地使用权	3,903.38	信托公司	2025年6月-2043年6月
投资性房地产	丰台区紫芳园四区3号楼-1层-101至110、丰台区紫芳园四区3号楼1至2层101等【15】套、丰台区紫芳园四区5号楼1至2层101等【3】套	11,066.65	商业银行	2024/6/28-2039/6/28
投资性房地产	西城区复兴门内大街156号9-13楼	6,534.62	商业银行	2024/6/11，15年
投资性房地产	朝阳区望京西园、朝阳区广顺北大街30号以及朝阳区新东路8号院5号楼的11处物业的房屋所有权及其对应的土地使用权	4,519.04	信托公司	2025/6/5-2043/8/13
投资性房地产	扬州市兴城西路325号的69处物业的房屋所有权及其对应的土地使用权	44,446.12	信托公司	2043/6/16
投资性房地产	北京市大兴区璞瑆墅商业街188号楼、189号楼物业的房屋所有权及其对应的土地使用权	31,587.36	信托公司	2043/8/13
应收账款	三亚天鸿度假村酒店物业经营应收账款	48.99	信托公司	无固定期限
长期股权投资	福州首融沣泽置业有限公司等股权	28,604.00	商业银行	无固定期限

此外，发行人及子公司还存在以下资产受限事项：

1、发行人及子公司北京城市开发集团有限责任公司、北京燕华置业有限公司、三亚天鸿度假村有限公司、北京惠信端泰商业管理有限公司、绵阳首开兴

泰置业有限公司将其所持的标的物业经营应收账款作为底层资产，设立北京首都开发股份有限公司2025年度第一期定向资产支持票据，募集资金19.31亿元；

2、发行人及子公司北京城市开发集团有限责任公司、北京惠信端泰商业管理有限公司将其所持的标的物业经营应收账款作为底层资产，设立北京首都开发股份有限公司2025年度第二期定向资产支持票据，募集资金9.01亿元。

截至2025年12月31日，除上述披露的所有权或使用权受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

十、金融衍生产品及重大投资理财产品情况

截至最近一年末，发行人无金融衍生品交易、大宗商品期货交易、结构性理财产品交易等业务。

十一、直接债务融资计划

除本次中期票据外，发行人已取得注册额度为65亿元的“中市协注〔2025〕MTN1208号”注册通知书，将根据公司融资安排分期发行。

十二、海外投资情况

截至最近一年末，发行人无海外投资情况。

十三、其他财务重要事项

1、重大财务不利变化

2025年末，发行人净资产较2024年末下降16.47%，主要系发行人及子公司经营亏损，导致未分配利润及少数股东权益下降。2025年度，发行人净利润为-705,681.28万元，业绩亏损主要受税金及附加、期间费用、资产减值损失规模较大影响，具体情况如下：

（1）2025年度，发行人税金及附加106,430.03万元，占营业收入的比例为3.54%，主要为土地增值税；

（2）发行人2025年分别产生销售费用、管理费用、研发费用、财务费用92,597.18万元、94,903.69万元、370.61万元、317,780.59万元，期间费用合计

505,652.07万元，占营业收入比例为16.80%。发行人整体融资规模较大、利息支出金额较高，导致期间费用规模较大；

（3）2025年度，发行人资产减值损失-285,768.77万元，主要系2025年末公司综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对房地产项目计提存货跌价准备286,253.18万元。

针对报告期内持续亏损的情况，公司积极把握政策机遇，统筹优化量价策略，全力攻坚销售回款。公司将深化市场趋势研判与竞品动态追踪，强化过程督导，坚持效益最大化原则。对于缺乏市场竞争力的住宅项目，将采取措施加速去化；对于非核心区域的空置商办等滞重资产，力争尽快处置。针对核心区位资产，则结合公司财务状况，统筹平衡利润目标与去化效率。从营收方面看，公司2025年度实现营业收入300.97亿元，同比增长24.30%；从资产方面看，公司2025年末资产总计为1,947.92亿元，应收账款为8.46亿元；现金流量方面，经营活动产生的现金流量净额为78.82亿元，销售商品、提供劳务收到的现金为167.29亿元。2025年，公司生产经营活动正常；公司主体信用评级未发生不利变化；公司资信状况良好，还本付息正常，未发生债务违约。除上述披露情况外，发行人上一年度的经营、财务及资信状况无其他重大不利变化。

2、发生超过净资产10%以上的重大亏损

发行人2025年度净利润为-705,681.28万元，2024年末净资产为5,106,249.51万元，净利润亏损金额占上年末净资产比例为13.82%。2025年，发行人合并口径经审计净利润亏损金额超过上年末净资产的10%，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，计提存货跌价准备。

第七章 发行人资信情况

一、发行人主要银行授信情况

公司及合并范围内各下属公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，间接债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至2025年12月31日，公司及下属公司合计获得各银行金融机构授信总额人民币1,625.46亿元，已使用银行授信总额为人民币372.52亿元，尚剩余授信额度1,252.94亿元。主要的授信情况如下表所示：

表7-1：发行人2025年末主要授信情况

单位：亿元

项目	授信额度	实际使用额度	未使用额度
工商银行	111.04	43.22	67.82
农业银行	100.00	10.25	89.75
中国银行	70.00	38.31	31.69
建设银行	190.00	54.32	135.68
交通银行	160.00	4.30	155.70
邮储银行	70.00	-	70.00
华夏银行	100.00	41.00	59.00
杭州银行	20.00	0.50	19.50
光大银行	30.00	-	30.00
北京银行	83.00	30.68	52.32
北京农商行	59.67	36.90	22.77
中信银行	150.00	17.56	132.44
平安银行	100.00	-	100.00
兴业银行	40.00	11.45	28.55
宁波银行	53.00	19.70	33.30
渤海银行	64.65	18.87	45.78
恒丰银行	20.10	10.10	10.00
浙商银行	70.00	5.60	64.40
招商银行	4.00	3.98	0.02
广发银行	30.00	5.80	24.20
民生银行	100.00	19.98	80.02
合计	**1,625.46**	**372.52**	**1,252.94**

上述授信额度均为银行给予首开股份的总授信额度，是基于首开股份的资质、行业排名等各方面的综合授信额度。以上银行授信额度的具体使用条件一般基于企业与银行双方共同协商，根据融资项目标的具体情况决定投放，投放标准在不同时点可能会有所调整。上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。

截至本募集说明书签署之日，公司授信情况无重大不利变化。

二、近三年债务违约记录

截至报告期末，发行人未发生重大债务违约情况；经查询中国人民银行《征信报告》相关记录，发行人本部没有借款人逃废债信息，没有因重大债务违约被起诉的信息，没有借款人未结清的欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

三、发行人债券及债务融资工具发行及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人能够如期足额偿还债券，不存在到期未付的情况。具体发行情况如下：

表 7-2：截至本募集说明书签署之日公司发行债券余额情况表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 首股 03	首开股份	2023-03-13	2026-03-15	2028-03-15	3+2	11.00	4.10	1.50
2	22 首股 04	首开股份	2022-09-02	2025-09-05	2027-09-05	3+2	22.00	3.70	14.99
3	22 首股 03	首开股份	2022-06-13	2025-06-16	2027-06-15	3+2	16.80	3.40	16.80
4	22 首股 02	首开股份	2022-05-11	2025-05-13	2027-05-13	3+2	20.00	3.46	5.85
5	22 首股 01	首开股份	2022-04-19	2025-04-21	2027-04-21	3+2	23.20	3.59	23.20
6	21 首股 01	首开股份	2021-08-16	2024-08-19	2026-08-18	3+2	34.20	2.90	34.20
	公募公司债券小计	-	-	-	-	-	**127.20**	-	**96.54**
7	26 首股 03	首开股份	2026-04-20	2027-04-21 2028-04-21 2029-04-21 2030-04-21	2031-04-21	1+1+1+1+1	9.50	3.28	9.50
8	26 首股 02	首开股份	2026-02-06	2028-02-09 2030-02-09	2034-02-09	2+2+2+2	6.00	3.78	6.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
				2032-02-09					
9	26首股01	首开股份	2026-02-06	2027-02-09 2028-02-09 2029-02-09 2030-02-09	2031-02-09	1+1+1+1+1	19.00	3.40	19.00
10	25首股09	首开股份	2025-11-24	2027-11-26 2029-11-26 2031-11-26	2033-11-26	2+2+2+2	6.00	3.00	6.00
11	25首股08	首开股份	2025-11-06	2027-11-10 2029-11-10 2031-11-10	2033-11-10	2+2+2+2	8.00	2.93	8.00
12	25首股07	首开股份	2025-10-15	2027-10-17 2029-10-17	2031-10-17	2+2+2	8.00	3.00	8.00
13	25首股06	首开股份	2025-08-14	2027-08-18 2029-08-18	2031-08-18	2+2+2	7.01	2.90	7.01
14	25首股04	首开股份	2025-07-24	2027-07-28 2029-07-28	2031-07-28	2+2+2	7.05	3.05	7.05
15	25首股03	首开股份	2025-07-10	2027-07-14 2029-07-14	2031-07-14	2+2+2	12.00	2.79	12.00
16	25首股02	首开股份	2025-04-16	2028-04-17	2030-04-17	3+2	6.00	3.65	6.00
17	25首股01	首开股份	2025-04-16	2027-04-17	2029-04-17	2+2	8.15	3.20	8.15
	私募公司债券小计	-	-	-	-	-	**96.71**	-	**96.71**
	公司债券小计	-	-	-	-	-	**223.91**	-	**193.25**
18	26首开MTN007	首开股份	2026-06-04	2028-06-05 2030-06-05	2032-06-05	2+2+2	14.00	3.95	14.00
19	26首开MTN006	首开股份	2026-05-22	2027-05-25 2028-05-25 2029-05-25 2030-05-25	2031-05-25	1+1+1+1+1	15.00	2.76	15.00
20	26首开MTN005A	首开股份	2026-04-17	2027-04-20 2028-04-20	2029-04-20	1+1+1	15.00	3.19	15.00
21	26首开MTN005B	首开股份	2026-04-17	2028-04-20 2030-04-20	2032-04-20	2+2+2	5.00	3.70	5.00
22	26首开MTN004	首开股份	2026-04-08	2028-04-09 2030-04-09	2032-04-09	2+2+2	16.00	3.50	16.00
23	26首开MTN003	首开股份	2026-03-25	2028-03-26 2030-03-26	2032-03-26	2+2+2	15.00	3.50	15.00
24	26首开MTN002A	首开股份	2026-03-04	2028-03-05 2030-03-05	2032-03-05	2+2+2	10.00	3.53	10.00
25	26首开MTN002B	首开股份	2026-03-04	2029-03-05 2031-03-05	2033-03-05	3+2+2	10.00	3.70	10.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
26	26 首开 MTN001A	首开股份	2026-01-09	2028-01-12 2030-01-12	2032-01-12	2+2+2	6.00	3.30	6.00
27	26 首开 MTN001B	首开股份	2026-01-09	2029-01-12 2031-01-12	2033-01-12	3+2+2	15.00	3.40	15.00
28	25 首开 MTN006A	首开股份	2025-10-17	2027-10-20 2029-10-20	2031-10-20	2+2+2	8.00	2.90	8.00
29	25 首开 MTN006B	首开股份	2025-10-17	2028-10-20 2029-10-20	2032-10-20	3+2+2	8.00	3.10	8.00
30	25 首开 MTN005A	首开股份	2025-08-05	2027-08-06 2029-08-06	2031-08-06	2+2+2	10.00	2.80	10.00
31	25 首开 MTN005B	首开股份	2025-08-05	2028-08-06 2030-08-06	2032-08-06	3+2+2	5.00	3.05	5.00
32	25 首开 MTN004A	首开股份	2025-07-02	2027-07-03	2029-07-03	2+2	5.00	2.77	5.00
33	25 首开 MTN004B	首开股份	2025-07-02	2028-07-03	2030-07-03	3+2	5.00	2.99	5.00
34	25 首开 MTN003A	首开股份	2025-03-18	2027-03-19	2029-03-19	2+2	4.30	3.29	4.30
35	25 首开 MTN003B	首开股份	2025-03-18	2028-03-19	2030-03-19	3+2	11.70	3.40	11.70
36	25 首开 MTN002A	首开股份	2025-03-06	2027-03-07	2029-03-07	2+2	5.00	3.05	5.00
37	25 首开 MTN002B	首开股份	2025-03-06	2028-03-07	2030-03-07	3+2	8.00	3.40	8.00
38	25 首开 MTN001A	首开股份	2025-02-10	2027-02-12	2029-02-12	2+2	4.00	2.73	4.00
39	25 首开 MTN001B	首开股份	2025-02-10	2028-02-12	2030-02-12	3+2	6.00	3.10	6.00
40	24 首开 MTN007A	首开股份	2024-11-12	2026-11-13	2028-11-13	2+2	13.00	3.39	13.00
41	24 首开 MTN007B	首开股份	2024-11-12	2027-11-13	2029-11-13	3+2	5.00	3.68	5.00
42	24 首开 MTN006	首开股份	2024-09-12	2027-09-13	2029-09-13	3+2	13.00	3.30	13.00
43	24 首开 MTN005A	首开股份	2024-07-19	2027-07-22	2029-07-22	3+2	5.00	2.74	5.00
44	24 首开 MTN005B	首开股份	2024-07-19	-	2029-07-22	5	15.00	3.37	15.00
45	24 首开 MTN003	首开股份	2024-03-21	2027-03-25	2029-03-25	3+2	26.00	3.50	26.00
46	24 首开 MTN002	首开股份	2024-01-24	2027-01-26	2029-01-26	3+2	20.00	3.35	20.00
47	24 首开 MTN001	首开股份	2024-01-10	2027-01-12	2029-01-12	3+2	20.00	3.57	20.00
48	23 首开 MTN008	首开股份	2023-12-13	2026-12-15	2028-12-15	3+2	15.00	3.90	15.00
49	23 首开 MTN007	首开股份	2023-10-09	-	2026-10-11	3	12.00	3.80	12.00
50	23 首开 MTN004	首开股份	2023-04-10	2026-04-12	2028-04-12	3+2	15.00	3.74	0.90
51	22 首开 MTN005	首开股份	2022-09-20	2025-09-22	2027-09-22	3+2	12.80	3.76	12.80
52	22 首开 PPN001	首开股份	2022-06-06	2025-06-09	2027-06-08	3+2	7.50	3.68	7.50
53	22 首开 MTN004	首开股份	2022-03-23	2025-03-25	2027-03-25	3+2	17.20	3.85	1.80
54	22 首开 MTN003	首开股份	2022-03-14	2025-03-17	2027-03-16	3+2	15.00	3.78	15.00
55	22 首开 MTN002	首开股份	2022-03-02	2025-03-04	2027-03-04	3+2	25.50	3.56	13.25
56	21 首开 MTN005	首开股份	2021-11-23	2024-11-25	2026-11-25	3+2	27.00	3.65	11.14
57	21 首开 PPN003	首开股份	2021-06-16	2024-06-18	2026-06-18	3+2	32.00	4.15	32.00
	债务融资工具小计	-	-	-	-	-	**497.00**	-	**439.39**

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	企业债券小计	-	-	-	-	-	-	-	-
58	25首开ABN002优先	首开股份	2025-08-27	-	2043-08-24	18	9.00	3.50	8.99
59	25首开ABN002次	首开股份	2025-08-27	-	2043-08-24	18	0.01	-	0.01
60	25首开ABN001优先	首开股份	2025-06-13	-	2043-06-16	18	19.30	3.50	19.30
61	25首开ABN001次	首开股份	2025-06-13	-	2043-06-16	18	0.01	-	0.01
	其他小计	-	-	-	-	-	**28.32**	**-**	**28.31**
	合计	-	-	-	-	-	**749.23**	**-**	**660.95**

四、发行人其他资信情况

截至报告期末，公司无其他需披露的资信状况重要事项。

第八章 本期中期票据信用增进情况

本期中期票据无信用增进安排。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据自2026年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内（以下简称境内）销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照本法规定缴纳增值税。销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人均属于在境内发生应税交易。根据以上规定，投资人应当依法缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》，并由证券部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。本制度由公司董事会负责实施；公司董事长是信息披露管理工作的第一责任人；董事会秘书王怡是信息披露管理工作的直接责任人，二者均对公司信息披露中的误导性陈述和重大遗漏负有法律责任和承担连带赔偿责任。董事会秘书负责协调实施信息披露事务管理制度，组织和管理信息披露事务管理部门具体承担公司信息披露工作。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过交易商协会认可的网站向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日1个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

1、北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据募集说明书；

2、北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据法律意见书；

3、北京首都开发股份有限公司2023-2025年经审计的合并及母公司财务报告和2026年1-3月未经审计的合并及母公司财务报表；

4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

（三）企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

（四）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）企业名称变更；

（二）企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（三）企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

（四）企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（五）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（六）企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（七）企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（八）企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（九）企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

（十）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十一）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十二）债务融资工具信用增进安排发生变更；

（十三）企业转移债务融资工具清偿义务；

（十四）企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

（十五）企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

（十六）企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十七）企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十八）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十九）企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（二十）企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（二十一）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十二）债务融资工具信用评级发生变化；

（二十三）企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（二十四）发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十五）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人

姓名：钟宁

职位：董事会秘书

联系地址：北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场八层

电话：010-59090980

传真：010-59090983

电子信箱：bcdc@bcdh.com.cn

第十一章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】**除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。**

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.其他特别议案（如有）：_____

6.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】（■存续期管理机构/□受托管理人/□其他_____）为本期债务融资工具持有人会议的召集人

召集人联系方式：

机构名称：西部证券股份有限公司

联络人姓名：彭琪

联系方式：029-87406081

联系地址：陕西省西安市新城区东新街319号8幢10000室

邮箱：pengqi@xbmail.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.其他情形（如有）：_____/_____；

6.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；（■发行人成立金融机构债权人委员会；■发行人申请或被申请预重整）；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

■10.发行人实际控制权变更；

■11.发行人被申请破产；

12.其他情形（如有）：_____。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。（■如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起【5】个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。）

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至pengqi@xbmail.com.cn或寄送至陕

西省西安市新城区东新街319号8幢10000室或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议**债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日**。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（■经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。）

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，（■并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过后），合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案

一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的,召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

本期债务融资工具基本信息；

同意征集的实施背景及事项概要；

同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

相关中介机构及联系方式（如有）；

一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5.因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、

同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1.在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2.因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3.在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护

措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，（以下救济途径中，诉讼和仲裁只能约定一项，否则仲裁条款约定无效）

（■由持有人住所地法院管辖。）

（□均应提交_____（约定仲裁机构）根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。）

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行相关机构

一、发行人

名称：北京首都开发股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层

法定代表人：李岩

联系人：王奥

电话：010-66428638

传真：010-66428070

二、主承销商、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、康培勇、吴敬云、胡之睿、田艺文

电话：010-60833551、60836563、60838970

传真：010-60833504

邮编：100026

三、联席主承销商

名称：西部证券股份有限公司

联系地址：陕西省西安市新城区东新街319号8幢10000室

法定代表人：徐朝晖

联系人：彭琪、陈思宇、王秋晨

电话：029-87406081

传真：029-87211552

四、律师事务所

名称：北京大成律师事务所

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心B座16-21层

负责人：陈晖

联系人：梅艳婷

电话：010-58137646

传真：010-58137788

五、审计机构

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

法定代表人：钟建国

联系人：王景波、龚大卫

电话：18910775898

传真：0571-88216830

邮编：310063

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

法定代表人：徐华

联系人：孙鸥

电话：010-85665588

传真：010-85665220

邮编：100004

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198800

传真：021-23198866

七、集中簿记建档技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

八、信息披露事务负责人

姓名：钟宁

职务：董事会秘书

联系地址：北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场八层

电话：010-59090980

传真：010-59090983

电子邮箱：bcdc@bcdh.com.cn

截至2025年12月31日，本期债务融资工具主承销商中信证券股份有限公司通过自营业务股票账户、信用融券专户和资产管理业务股票账户合计持有首开股份（600376.SH）4,600股。

除此之外，发行人同本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2026〕MTN95号）；

2、北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据募集说明书；

3、北京首都开发股份有限公司2023-2025年经审计的合并及母公司财务报告和2026年1-3月未经审计的合并及母公司财务报表；

4、北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据的法律意见书；

5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）发行人

名称：北京首都开发股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区望京阜荣街10号首开广场四层

法定代表人：李岩

联系人：王奥

联系电话：010-66428638

传真：010-66428070

（二）主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、康培勇、吴敬云、胡之睿、田艺文

联系电话：010-60833551、60836563、60838970

传真：010-60833504

邮编：100026

投资者可通过交易商协会认可的网站下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
资产负债比率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额＋列入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销
EBITDA利息保障倍数	EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）
盈利能力指标	
营业毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
净资产收益率	归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/资产总额×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/平均应收账款
存货周转次数	营业成本/平均存货
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京首都开发股份有限公司2026年度第八期中期票据募集说明书》盖章页）

北京首都开发股份有限公司

2026年6月10日