

北京首都开发股份有限公司 关于提供财务资助的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担法律责任。

重要内容提示

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

●近期公司（含控股子公司）向 6 家合联营项目公司提供股东借款合计 58,352.220006 万元；2 家控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东调拨盈余资金合计 16,110.00 万元，两项合计金额为 74,462.220006 万元，按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》规定，上述事项构成公司提供财务资助。

●2024年5月16日，公司召开2023年年度股东大会，审议通过了《关于提请股东大会对公司2024年度预计新增财务资助额度进行授权的议案》。本次发生财务资助在股东大会授权额度以内。

一、财务资助事项概述

公司近期共发生财务资助事项累计金额为 74,462.220006 万元，其中公司（含控股子公司）向6家合联营项目公司提供股东借款合计 58,352.220006 万元；

2 家控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东调拨盈余资金合计 16,110.00 万元。具体如下：

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

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

为支持合作项目的开发建设，公司（含控股子公司）向 6 家合联营项目公司提供股东借款合计 58,352.220006 万元。

序号	被资助对象	资助对象类型	公司持股比例	资助金额（万元）
1	北京祥鼎置业有限公司	合联营项目公司	15%	8,092.50
2	北京碧和信泰置业有限公司	合联营项目公司	50%	6,950.00
3	武汉明泰置业有限公司	合联营项目公司	50%	27,000.00
4	北京昌信硕泰置业有限公司	合联营项目公司	40%	4,000.00
5	北京金谷创信置业有限责任公司	合联营项目公司	33%	2,511.96
6	北京正德丰泽房地产开发有限公司	合联营项目公司	12.2472%	9,797.760006

（二）项目开发后期，项目公司资金充裕，为了提高资金使用效率，增加项目公司收益，项目公司股东通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上，根据项目进度和整体资金安排，按出资比例临时调用项目公司闲置盈余资金。

控股项目公司从事单一主营房地产业务，控股项目公司的少数股东或其实际控制人均从事房地产开发业务，且调回资金仅用于房地产开发业务。如项目公司后续经营需要，各方股东将及时将资金重新调拨至项目公司。

2家控股项目公司向除公司（含控股子公司）以外的其他股东（共3家）调拨盈余资金合计16,110.00万元。

序号	被资助对象	资助对象类型	项目公司	被资助对象在项目公司的持股比例	资助金额(万元)
7	北京建工地产有限责任公司	控股项目公司的少数股东	北京怡璟置业有限公司	39%	7,410.00
8	北京中海地产有限公司	控股项目公司的少数股东		20%	3,800.00
9	北京兴茂置业有限公司	控股项目公司的少数股东	成都隆中策置业有限公司	49%	4,900.00

(三) 上述事项审议情况

2024年5月16日,公司2023年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会对公司2024年度预计新增财务资助额度进行授权的议案》。本次发生财务资助均在股东大会授权额度以内。

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

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

二、被资助对象的基本情况

(一) 被资助对象为合联营项目公司的情况

1. 北京祥鼎置业有限公司

法定代表人: 赵翀;

成立日期: 2021年06月22日;

注册资本: 80,000万元人民币;

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

股东情况:

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	15.00%
2	北京祥业房地产有限公司	40.00%

3	北京兴添咨询服务有限公司	22.50%
4	北京花亿里房地产开发有限公司	22.50%

北京祥鼎置业有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京祥鼎置业有限公司资产总额2,647,798,158.37元，负债总额1,858,251,953.09元，净资产789,546,205.28元，资产负债率为70.2%。2023年度，其营业收入0元，净利润-904,328.82元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为8,092.50万元，本次资助为此项资助到期前继续展期1年。北京祥鼎置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

2. 北京碧和信泰置业有限公司

法定代表人：刘喜涛；

成立日期：2017年12月26日；

注册资本：185,000万元人民币；

注册地址：北京市大兴区魏善庄镇龙海路3号186室；

股东情况：

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

北京碧和信泰置业有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京碧和信泰置业有限公司资产总额4,324,631,859.42元，负债总额2,926,607,055.15元，净资产1,398,024,804.27元，资产负债率为67.7%。2023年度，其营业收入0元，净利润-5,913,870.54元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为70,724.22万元，不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

3. 武汉明泰置业有限公司

法定代表人：马星；

成立日期：2018年11月9日；

注册资本：24,500万元人民币；

注册地址：武汉市东西湖区径河街道十字东街7号(10)；

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	武汉强华房地产开发有限公司	50%
2	农工商房地产（集团）有限公司	50%

武汉明泰置业有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，武汉明泰置业有限公司资产总额585,917,995.55元，负债总额688,451,517.01元，净资产-102,533,521.46元，资产负债率为117.5%。2023年度，其营业收入71,099,355.46元，净利润-143,921,405.28元。截止本次财务资助发生前，武汉强华房地产开发有限公司对其的财务资助余额为27,000.00万元，本次资助为此项资助到期前继续展期1年。武汉明泰置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

4. 北京昌信硕泰置业有限公司

法定代表人：李超；

成立日期：2017年08月23日；

注册资本：5,000万元人民币；

注册地址：北京市昌平区回龙观东大街338号创客广场C-01-0090。

股东情况：

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

北京昌信硕泰置业有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京昌信硕泰置业有限公司资产总额763,859,916.12元，负债总额571,658,445.97元，净资产192,201,470.15元，资

产负债率为74.84%。2023年度，其营业收入38,551,091.53元，净利润2,091,914.73元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为11,585.00万元。北京昌信硕泰置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

5. 北京金谷创信置业有限责任公司

法定代表人：贾志远；

成立日期：2019年11月15日；

注册资本：20,000万元人民币；

注册地址：北京市平谷区金海湖镇韩庄南大街111号-1930。

股东情况：

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

北京金谷创信置业有限责任公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京金谷创信置业有限责任公司资产总额1,046,071,663.11元，负债总额863,219,166.67元，净资产182,852,496.44元，资产负债率为82.52%。2023年度，其营业收入0元，净利润-2,059,957.03元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为2,834.70万元。北京金谷创信置业有限责任公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

6. 北京正德丰泽房地产开发有限公司

法定代表人：关忠清；

成立日期：2017年05月26日；

注册资本：50,000万元人民币；

注册地址：北京市朝阳区孙河乡顺黄路77号2层220室。

股东情况：北京正德丰泽房地产开发有限公司股权结构为：北京辉广企业管理有限公司持股81%、北京天恒正同资产管理有限公司持股9.50%、中粮地产（北京）有限公司持股9.50%。

北京辉广企业管理有限公司股权结构为：北京中海地产有限公司持股20.39%、中粮地产（北京）有限公司持股19.1306%、北京首都开发股份有限公司持股15.12%、北京天恒正同资产管理有限公司持股12.3294%、北京龙湖中佰置业有限公司持股11.11%、北京旭辉企业管理有限公司持股11.11%、北京润置商业运营管理有限公司持股10.81%。

因此股权穿透后，北京正德丰泽房地产开发有限公司实际股权结构为：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	12.2472%
2	北京龙湖中佰置业有限公司	8.9991%
3	北京天恒正同资产管理有限公司	19.486814%
4	北京中海地产有限公司	16.5159%
5	北京旭辉企业管理有限公司	8.9991%
6	中粮地产（北京）有限公司	24.995786%
7	北京润置商业运营管理有限公司	8.7561%

北京正德丰泽房地产开发有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京正德丰泽房地产开发有限公司资产总额898,135,631.87元，负债总额924,607,801.33元，净资产-26,472,169.46元，资产负债率为102.95%。2023年度，其营业收入39,623,129.60元，净利润为-98,344,128.43元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为9,797.760006万元，本次资助为此项资助到期前展期至2027年9月30日。北京正德丰泽房地产开发有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

（二）被资助对象为控股项目公司的少数股东的情况

7. 北京建工地产有限责任公司

（1）少数股东情况

名称：北京建工地产有限责任公司

法定代表人：潘捷；

成立日期：2010年04月13日；

注册资本：600,000万元人民币；

注册地址：北京市朝阳区安慧北里安园甲8号楼四层410；

北京建工地产有限责任公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京建工地产有限责任公司资产总额25,119,848,970.53元，负债总额18,561,902,647.85元，净资产6,557,946,322.68元，资产负债率为73.89%。2023年度，其营业收入524,785,299.29元，净利润-712,425,039.85元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为74,100.00万元，不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况

名称：北京怡璟置业有限公司；

法定代表人：刘军；

成立日期：2021年10月29日；

注册资本：209,000万元人民币；

注册地址：北京市丰台区菜户营南路139号院1号楼-2至8层101内6层13号；

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	北京首都开发股份有限公司	41%
2	北京建工地产有限责任公司	39%
3	北京中海地产有限公司	20%

8. 北京中海地产有限公司

(1) 少数股东情况

名称：北京中海地产有限公司；

法定代表人：付熙嵬；

成立日期：2000年03月22日；

注册资本：5,000万元人民币；

注册地址：北京市丰台区马连道卫强校甲40号北京马连道顺天办公服务有限公司北楼205室；

北京中海地产有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京中海地产有限公司资产总额29,853,952,573.94元，负债总额26,122,732,076.93元，净资产3,731,220,497.01元，资产负债率为87.5%。2023年度，其营业收入61,381,946.90元，净利润2,805,757,704.80元。截止本次财务资助发生前，项目公司对其的财务资助余额为38,000.00万元，不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况

名称：北京怡璟置业有限公司；具体情况见前述。

9. 北京兴茂置业有限公司

(1) 少数股东情况

名称：北京兴茂置业有限公司；

法定代表人：张增根；

成立日期：2012年09月10日；

注册资本：5,000万元人民币；

注册地址：北京市密云区西大桥路67号十里堡镇政府办公楼407室-292。

北京兴茂置业有限公司不属于失信被执行人，其与公司、公司控股股东和实际控制人及其控股子公司、公司董监高之间不存在关联关系。

截至2023年12月31日，北京兴茂置业有限公司资产总额125,194,295,662.80元，负债总额124,612,583,939.48元，净资产581,711,723.32元，资产负债率为99.54%。2023年度，其营业收入0元，净利润489,056,586.97元。截止本次财务资助发生前，公司对其的财务资助余额为81,887.00万元。北京兴茂置业有限公司不存在财务资助到期后未能及时清偿的情形。

(2) 与财务资助对象共同投资的项目公司情况

名称：成都隆中策置业有限公司；

法定代表人：高燕涛；

成立日期：2017年04月17日；

注册资本：230,000万元人民币；

注册地址：成都市武侯区武侯来凤四路72号。

股东情况：

序号	股东名称	持股比例
1	成都首开恒泰置业有限公司 (为首开股份全资子公司)	51%
2	北京兴茂置业有限公司	49%

三、财务资助协议的主要内容

(一) 被资助对象为合联营项目公司的情况

公司（含控股子公司）本次向6家合联营项目公司提供财务资助，各方股东均按出资比例提供同等条件的财务资助。

序号	被资助对象	资助审批依据	资助金额 (万元)	借款起止日期	年利率
1	北京祥鼎置业有限公司	项目合作协议	8,092.50	展期至2028年12月31日	不计息
2	北京碧和信泰置业有限公司	项目合作协议	6,950.00	按项目进度提供借款及返还借款	不计息
3	武汉明泰置业有限公司	项目合作协议	27,000.00	展期至2028年12月31日	不计息
4	北京昌信硕泰置业有限公司	项目合作协议	4,000.00	期限1年	3.95%
5	北京金谷创信置业有限责任公司	项目合作协议	2,511.96	发放日至2024年12月31日止	不计息
6	北京正德丰泽房地产开发有限公司	项目合作协议	9,797.760006	展期至2027年9月30日	不计息

(二) 被资助对象为控股项目公司的少数股东的情况

公司2家控股项目公司向各方股东（共3家）调拨盈余资金，各方股东均按出资比例获得同等条件的资金调拨。

序号	被资助对象	资助审批依据	资助金额 (万元)	借款起止日期	年利率
7	北京建工地产有限责任公司	项目合作协议	7,410.00	1年,到期可自动续期1年	不计息
8	北京中海地产有限公司	项目合作协议	3,800.00	1年,到期可自动续期1年	不计息
9	北京兴茂置业有限公司	项目合作协议	4,900.00	1年,在成都隆中策置业有限公司无资金需求的情况下到期可自动续期1年;最晚到期日不晚于2025年12月31日。按实际使用天数计息。	1.5%

在上述第9项,成都隆中策置业有限公司向北京兴茂置业有限公司提供资助事项中,北京兴茂置业有限公司及其母公司北京方兴亦城置业有限公司为本次资助提供连带保证责任。

四、财务资助风险分析及风控措施

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

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

权益。

五、其他

公司目前存在逾期未收回财务资助的情况。

（一）公司已就金科集团苏州房地产开发有限公司未按《合作开发协议》约定按时归还苏州平泰置业有限公司（项目公司）资金事项，向江苏省苏州市中级人民法院提起诉讼，请求判令其偿还资金及相关费用。公司已于2024年5月24日披露上述事项，详见公司《关于诉讼事项的公告》（临2024-047号）。

（二）2023年1月，公司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，本笔财务资助由公司全额提供。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。公司与富力通达均不合并祐泰通达财务报表。详见公司公告（临2023-002号）。

该笔借款约定有2个月宽限期，截止宽限期满，公司未能收回借款，为此，公司已采取如下措施，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，公司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公司按持股比例提供的3.5亿元股东借款，在公司就富力通达应承担的财务资助得到清偿后，公司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。

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

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2024年9月13日