公司代码:600376　　公司简称:首开股份

北京首都开发股份有限公司

2023 年度报告摘要

第一节 重要提示

1本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务。本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会已对年度报告提出书面审核意见,监事已对年度报告签署书面确认意见。

4公司全体董事出席董事会会议。

5按同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

6董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

为保持公司稳健发展及资金流动性的需求,更好地维护全体股东的长远利益,公司拟定的2023年度利润分配预案为:不派发现金红利,不送红股,不以资本公积转增股本。该利润分配预案将提交公司2023年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	首开股份	600376	天鸿宝业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高士尧	钟宁
办公地址	北京市西城区复兴门内大街156号D座13层	北京市西城区复兴门内大街156号D座9层
电话	010-66428168	010-66428113
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb13096@sohu.com

2报告期公司主要业务简介

房地产政策主线聚焦“增信心、防风险、促转型”,产业端,完善相关基础性制度,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,促进市场要素资源的科学有效配置,需求端,将继续落实因城施策,稳准施策,供给端,中央提出加快推广“绿色、低碳、智慧、安全住房”,下力气在住房领域创造新赛道。特别是,中央明确,加快推动城中村改造,保障性住房、平急两用基础设施等“三大工程”建设,全国住房城乡建设工作会议要求落实好净地和专项债、专项借款、商业配套贷款,抓好项目储备,坚持“以需定建”,形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。这给公司发挥国企优势、获取融资支持、拓展发展空间带来了难得的机遇。

从房地产市场看,新一轮行业分化无疑苏格带来更多结构性发展机会。一是区域发展机遇。随着区域重大战略的深入实施,人口流入型优势地区的发展更加全面,都市圈城市群的住房需求将对市场形成有效支撑,高能级区域将大展更多市场份额。二是业务转型机遇。随着城镇化速度放缓,人口的点来临,房地产市场增长引擎将聚焦于“存量挖掘、提质改造和增量结构调整”。城市更新、资管运营将与三大工程建设协同联动,深度融合,释放更多开发空间。三是需求变化机遇。一方面“夹心层”和新市民、青年人住房困难问题突出,另一方面中高收入群体的房屋需求从“有没有”向“好不好”转变,改善性产品需求的选代升级将成为房企产品溢价的必然选择。

本公司所属行业为房地产行业,主要业务包括:房地产开发、物业经营、城市更新等创新业务、房地产金融等。具体可以分解为以下几个业务板块:

1.房地产开发业务

本公司主业,也是最主要的利润来源。至报告期末,公司拥有、在售主要项目(含自持)166个,总建筑面积超4600万平方米,其中当期在建约1500万平方米。

从区域布局看,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,北京区域(京津冀)目前主要项目84个,总规模近2000万平方米;南方片区目前已经初步形成以广州、福州、厦门、成都几个城市为重点,深耕结合周边扩展的区域布局,主要项目74个,总建筑面积超2100万平方米。报告期内,公司房产销售结算收入466.07亿元,结算规模443.51亿元。

2.物业经营

本公司重要的业务板块之一,也是利润来源的重要组成部分。多年来,公司物业经营有序推进,服务水平快速提升,租金收益得以实现增长。

公司结合近年来内外部新变化,不断优化酒店,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,针对商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略,争取快快突破市场瓶颈期,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。

2023年公司继续规范各项目出租经营,落实持有运营目标书签订,签署自营酒店考核责任书,福州首开君澜温泉酒店全面开业;苏州首汇天街开业以来取得客流量、销售额双双佳绩;首开万科中心新楼签约1.7万平米;北京丽亭华苑酒店成为获得“全国工人先锋号”的唯一酒店企业;北京宝辰饭店获“2023年度最佳国际商务酒店行业奖”、“年度商旅酒店”等奖项;西客站项目,京宝大厦、来京注册及出租率均达100%。

报告期末,公司实现物业租赁面积1516万平方米,商业物业管理面积113.5万平方米,酒店客房销售数量29.2万间·天。报告期内,公司酒店物业经营等结算收入8.02亿元,结算成本6.91亿元。

3.城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

从房地产行业看,行业环境、市场竞争加剧等多重因素影响下,加快转型发展是大势所趋,各项城市更新业务已经成为发展风向标,对房企转变发展思路、创新经营模式、强化资源整合、培育新动能等方面提出更高要求。

在“做城市复兴省”的发展理念下,近年来公司在城市更新领域积极探索,勇于实践。以做标杆、创模式的站位,在城市更新产业细分领域,持续推进持有物业转型升级,盘活低效资产与存量土地,通过合资、合作、入股的方式,构建盈利模式、搞动社会资本,形成多元主体推进城市更新工作,相继启动实施多个项目。

报告期内,首开Long即系统探索存量楼宇利用新路径,入选中国城市更新论坛“优秀案例”,获第二届“北京城市更新最佳实践”,承办“首届北京城市更新周”闭幕式,为回天地区发展注入新活力,实现“更新一个项目”、“撬活一片地区”。首开乐尚系列长租公寓利润规模,已开业9家,入市房源超3000套,出租率80%,持续深化与多家机构的对接合作。保利首开乐尚N+公寓获“中国住房租赁领航奖”。随着管住项目的开业,首开寸禁已投入运营养老院9家,床位700余张,在院老人超500人。

4.承接重点工程

主动践行首都国企责任担当,责无旁贷地服务于首都城市发展战略,报告期内,市级重点项目投资建设如期落地:通州西集、通州新城、房山熙悦丽博等市级重点工程提前实现“双跨地”。通州小堡村项目取得施工许可证。通州首开万象汇项目地下及商业实现竣工。重点代建项目提前完成年度工程进度目标。

3公司主要会计数据和财务指标

3.1近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2023年	2022年	本年比上年增减(%)	2021年	
				调整后	调整前
总资产	253,227,100,103.44	278,296,598,180.99	-9.01	313,858,761,686.64	314,317,983,358.99
归属于上市公司股东的净资产	21,726,956,187.33	27,813,942,400.05	-21.88	30,625,016,991.50	31,084,238,663.85
营业收入	47,762,930,434.22	47,920,858,544.20	-0.33	67,802,259,765.09	67,802,259,765.09
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	47,761,751,188.94	47,919,679,298.92	-0.33	67,801,080,519.81	67,801,080,519.81
归属于上市公司股东的净利润	-6,338,523,623.31	-460,946,491.82	不适用	263,691,330.14	692,305,112.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,761,096,356.68	-2,269,067,156.75	不适用	168,544,992.07	594,168,774.84
经营活动产生的现金流量净额	5,667,322,492.02	4,418,636,789.65	28.26	7,403,408,176.48	7,403,408,176.48
加权平均净资产收益率(%)	-30.46	-2.66	不适用	0.21	1.83
基本每股收益(元/股)	-2.5191	-0.2586	不适用	0.0209	0.187
稀释每股收益(元/股)	-2.5191	-0.2586	不适用	0.0209	0.187

3.2报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	3,635,164,488.61	15,766,242,160.81	13,236,674,115.45	15,124,849,669.35
归属于上市公司股东的净利润	-944,701,212.22	-961,465,398.91	-1,159,301,368.72	-3,273,055,643.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-952,835,205.47	-966,164,041.85	-1,166,500,397.08	-3,675,596,712.28
经营活动产生的现金流量净额	1,456,902,669.16	2,033,397,969.87	2,653,603,385.41	-476,581,522.42

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4股东情况

4.1报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前10名股东情况

单位:股

截至报告期末普通股股东总数(户)	38,693
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,524
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

前10名股东持股情况

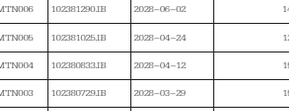
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京首都开发股份(集团)有限公司	0	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	0	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品	0	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
苏州信托有限公司-苏信财富·盛诚E1602单一资金信托	0	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司-分红保险产品	0	62,660,150	2.43	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	0	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	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	0	38,310,642	1.49	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司-传统保险产品	0	37,569,763	1.46	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	8,426,685	34,631,096	1.34	0	无	0	其他

上述股东关联关系或一致行动的说明　以上股东中,首开集团持有天鸿集团100%股权;君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司-自有资金,是一致行动人;百年人寿保险股份有限公司-分红保险产品、百年人寿保险股份有限公司-传统保险产品,是一致行动人。除此以外,本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明　-

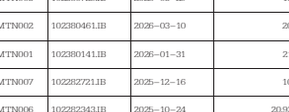
4.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用　√不适用

5公司债券情况

√适用　□不适用

5.1公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第三期)	20首股03	167845.SH	2025-09-29	19.05	4.20
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券(第一期)	21首股01	188587.SH	2026-08-18	34.2	3.45
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22首股01	185704.SH	2027-04-21	23.2	3.59
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22首股02	185769.SH	2027-05-13	20	3.46
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	22首股03	185910.SH	2027-06-15	16.8	3.40
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	22首股04	137728.SH	2027-09-05	22	3.70
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)	22首股05	137873.SH	2027-11-02	8	3.90
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23首股01	138929.SH	2028-02-21	25	5.00
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23首股02	138930.SH	2026-02-21	14	3.80
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	23首股03	115062.SH	2028-03-15	11	4.10
北京首都开发股份有限公司2024年度第四期中期票据	24首开MTN004	102481576.IB	2029-04-17	10	3.47
北京首都开发股份有限公司2024年度第四期中期票据	24首开MTN003	102481149.IB	2029-03-25	26	3.50
北京首都开发股份有限公司2024年度第二期中期票据	24首开MTN002	102480314.IB	2029-01-26	20	3.35
北京首都开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24首开MTN001	102480110.IB	2029-01-12	20	3.57
北京首都开发股份有限公司2023年度第八期中期票据	23首开MTN008	102383354.IB	2028-12-15	15	3.90
北京首都开发股份有限公司2023年度第七期中期票据	23首开MTN007	102382665.IB	2028-10-11	12	3.80
北京首都开发股份有限公司2023年度第六期中期票据	23首开MTN006	102381290.IB	2028-06-02	14	3.59
北京首都开发股份有限公司2023年度第五期中期票据	23首开MTN005	102381025.IB	2028-04-24	12	3.60
北京首都开发股份有限公司2023年度第四期中期票据	23首开MTN004	102380833.IB	2028-04-12	15	3.74
北京首都开发股份有限公司2023年度第三期中期票据	23首开MTN003	102380729.IB	2028-03-29	15	3.93
北京首都开发股份有限公司2023年度第二期中期票据	23首开MTN002	102380461.IB	2026-03-10	20	4.40
北京首都开发股份有限公司2023年度第一期中期票据	23首开MTN001	102380141.IB	2026-01-31	21	5.40
北京首都开发股份有限公司2022年度第七期中期票据	22首开MTN007	102282721.IB	2025-12-16	10	5.00
北京首都开发股份有限公司2022年度第六期中期票据	22首开MTN006	102282343.IB	2025-10-24	20.93	3.88
北京首都开发股份有限公司2022年度第五期中期票据	22首开MTN005	102282128.IB	2027-09-22	12.8	3.76
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22首开PPN002	032280612.IB	2027-06-08	7.5	3.68
北京首都开发股份有限公司2022年度第四期中期票据	22首开MTN004	102280612.IB	2027-03-25	17.2	3.85
北京首都开发股份有限公司2022年度第三期中期票据	22首开MTN003	102280524.IB	2027-03-16	15	3.78
北京首都开发股份有限公司2022年度第二期中期票据	22首开MTN002	102280423.IB	2027-03-04	25.5	3.56
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期中期票据	22首开MTN001	102280266.IB	2027-02-16	10	3.39
北京首都开发股份有限公司2021年度第五期中期票据	21首开MTN005	102103087.IB	2026-11-25	27	3.65
北京首都开发股份有限公司2021年度第四期中期票据	21首开MTN004	102101963.IB	2026-09-27	11.5	3.64
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期中期票据	21首开MTN003	102101496.IB	2026-08-11	16.8	3.44
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	21首开PPN003	032100658.IB	2026-06-18	32	4.15
北京首都开发股份有限公司2021年度第二期中期票据	21首开MTN002	102100804.IB	2026-04-26	5.4	3.78
北京首都开发股份有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	21首开PPN002	032100423.IB	2026-04-09	0.3	1
北京首都开发股份有限公司2021年度第一期中期票据	21首开MTN001	102100432.IB	2026-03-15	0	-
北京首都开发股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21首开PPN001	032100158.IB	2026-01-28	0	-
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期资产支持票据优先级	22首开ABN001优先	082280712.IB	2040-06-26	24.65	3.47

5.2报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
20首股01	2023年2月27日,公司按时足额付息兑付
20首股02	2023年3月6日,公司按时足额付息兑付
20首股03	2023年10月9日,公司按时足额付息,回售部分足额兑付
21首股01	2023年4月18日,公司按时足额付息
22首股01	2023年4月21日,公司按时足额付息
22首股02	2023年5月15日,公司按时足额付息
22首股03	2023年6月15日,公司按时足额付息
22首股04	2023年9月5日,公司按时足额付息
22首股05	2023年11月2日,公司按时足额付息
22首开MTN007	2023年12月16日,公司按时足额付息
22首开MTN006	2023年10月24日,公司按时足额付息
22首开MTN005	2023年9月22日,公司按时足额付息
22首开ABN001优先	2023年6月26日、12月26日,公司按时足额付息兑付
22首开PPN002	2023年7月7日,公司按时足额付息
22首开PPN001	2023年6月8日,公司按时足额付息
22首开MTN004	2023年3月25日,公司按时足额付息
22首开MTN003	2023年3月16日,公司按时足额付息
22首开MTN002	2023年3月4日,公司按时足额付息
22首开MTN001	2023年2月16日,公司按时足额付息
21首开MTN005	2023年11月25日,公司按时足额付息
21首开MTN004	2023年9月27日,公司按时足额付息
21首开MTN003	2023年8月11日,公司按时足额付息
21首开PPN003	2023年6月18日,公司按时足额付息
21首开MTN002	2023年4月26日,公司按时足额付息
21首开PPN002	2023年4月9日,公司按时足额付息
21首开MTN001	2023年3月15日,公司按时足额付息
21首开PPN001	2023年1月28日,公司按时足额付息
20首开PPN003	2023年9月11日,公司按时足额付息兑付
20首开PPN002	2023年5月21日,公司按时足额付息兑付
20首开MTN002	2023年4月27日,公司按时足额付息兑付
20首开PPN001	2023年4月16日,公司按时足额付息,回售部分足额兑付;2023年12月11日,剩余部分提前兑付
20首开MTN001	2023年2月28日,公司按时足额付息兑付
18首开MTN001	2023年3月22日,公司按时足额付息兑付

5.3报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果披露情况

□适用　√不适用

5.4公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

单位:元　币种:人民币

主要指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	76.36	75.91	0.59
扣除非经常性损益后净利润	-6,761,096,356.68	-2,269,067,156.75	不适用
EBITDA全部债务比	-0.01	0.05	-120.00
利息保障倍数	-0.24	0.83	-128.92

第三节 重要事项

1公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023年是房地产市场供求关系发生重大变化,房地产行业深度调整之年,是房地产企业提质变革、化险转存的分化加剧之年,是公司上下攻难奋进、承压前行的交前考验之年。一年来,在上级单位的坚强部署下,公司顾险迎子目标责任制体系全体员工,以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引,将主题教育与生产经营融合推进,着力统筹发展和安全,顺应发展变局,守正创新强内功,牢牢守住了不发生系统性风险的底线,各项工作取得长板进展。

在去年一年的工作中,公司付任方方面面的压力,守住了现金流安全,一方面通过适度调整项目营销策略,力争提升去化速度,在新增投资方面,将新增价值创造与改善利润结构在更重要的位置,密切跟踪重点城市土地市场信息,精研研判,合理储备,和核参与土地竞拍,在确保城市合理增长与质的有效提升前提下,争取一定规模的新增土地储备,面对流动性风险,公司统筹提升资转与流益,创新融资方式,提高资金利用效率,增强资金成本意识,确保公司现金流安全。针对少数合作项目出现的经营隐患,公司做好行业调整期的风险控控,加大了对合作项目的管控力度,好在通在风险的合作项目主动进行管理案构,运营思路和融资结构的调整,及时发现风险,化解风险。同时,在资产处置,管控化化,转型探索以及众多标杆项目助手等方面取得了成效。

一一销售排名稳居30强。公司全年完成销售面积269.85万平米,签约金额615.33亿元,销售回款617亿元。公司落约顺位列中指研究院“2023年全国房地产企业销售排行榜”全口径第20位,权益口径第26位;北京区域销售额名位列北京市场第1名。

一一融资渠道多元化拓展。在市场动荡下,公司不断创新融资方式,成功发行了全国首单REIT产品(中信证券-首开仓储物流REIT),完成上交所、保交所供应链保理126亿发行;北京、成都、佛山等多个存量项目融资成本大幅下降;实现贝内外6个项目合计30.7亿经营性物业贷放款;实现保债和信托计划84亿放款。

一一开发项目住宅品质、在公开市场公开部价格新纪录,厦门、南京等项目5宗,地上建筑面积40万平方米,还吸下,我

序号	项目位置	土地面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	报告期末状态
1	北京市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	49,176.79	108,188.94	已开工
2	北京市顺义区顺义新城第1街区01-01-09地块R2二类居住用地、01-01-04地块A34托幼用地	63,203.19	107,668.74	已开工
3	厦门市2023P07-湖里区06-11五通高林片区金宝路与马巫路交叉口东南侧国有建设用地	8,913.05	28,000.00	已开工
4	北京市昌平区沙河高教园区四期(二)地块土地一级开发项目CP01-0302-0002,0003,0004,0005,0006,0007,0008,0009,0010,0008,0013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	61,471.54	127,341.90	已开工
5	南京市鼓楼区热河南路街道热河南路以东、察哈尔路以南NO.2023G89地块	16,695.37	36,729.81	未开工

一一成本费用有效压减。47个项目完成1200项控本增效,节资6.02亿元。

一一竣工面和回比增长。开复工面和15.25.34万平方米,新开工面和38.61万平方米,竣工面和66.63万平方米。完成34个项目首次交付,实际入住交用297万平米。

一一物业经营规模发展。实现物业租赁面积154万平米,同比增长41%。商业物业管理面积135万平米,高质客房销售数量28.6万间·天,完成计划151%。物业经营管理收入(包括租赁+酒店+物业管理+养老)121.4亿元,同比增长54%。

一一品牌信誉继续增强。公司获评2023年中国上市房地产公司“综合实力TOP10”、“投资价值TOP10”、中国房地产“上市公司价值TOP10”,2023年房地产“卓越企业表现奖”。

一一报告期末,公司期除预收账款的资产负债率为72.84%,净负债率为169.62%,现金短债比为1.46倍。(根据监管要求,在计算现金短债比时,包含了持有待售资产科目中的持有待售的投资性房地产金0.16亿元,扣除了受限货币资金及根据规定需要监管机构出具受益证明的预售房款共39.02亿元,增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金12.27亿元,以及权益部分扣除了永续债金额50亿元。)

2公司年度内投资高行存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用　√不适用

证券代码:600376　证券简称:首开股份　编号:临2024-032

北京首都开发股份有限公司关于提请股东大会对公司财务资助事项进行授权的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

● 北京首都开发股份有限公司以下简称“股份公司”、“本公司”或“公司”拟提请股东大会批准新增财务资助额度,并授权公司董事会,由董事会授权经营层根据实际工作需要分期具体事宜,经董事长审批后执行。

● 授权有效期自公司2023年年度股东大会之日起至2024年年度股东大会之日止。

● 本次授权向需提请公司2023年年度股东大会审议。

二、概述

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金通常不足以覆盖土地款、工程款等资金支出,需要项目公司股东按出资比例提供短期的股东借款,项目开发后期,项目公司通过开展销售回笼,为了提高资金使用效率,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,按出资比例提供阶段性的项目公司闲置资金使用。

上述向项目公司提供短期股东借款以及项目公司股东临时调用项目公司闲置盈余资金,构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》规定的提供财务资助事项。

公司第九届董事会第一百一十次会议及2022年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会对公司2023年度预计新增财务资助额度进行授权的议案》,批准(1)为合联营项目公司,公司与关系人共同投资形成的公司控股项目公司提供资产负债比例不超过资产负债率70%的财务资助;(2)为控股项目公司的其他股东按出资比例提供财务资助;(3)为控股项目公司提供短期资本性资助;(4)为参股项目公司提供一期经审计净资产的5%(即1,390,697.12万元);对单个被资助对象的资助额度不超过公司最近一期经审计归母净资产的10%(即278,139.42万元)。在前述额度内,资金可以滚动使用,授权有效期自公司2022年年度股东大会之日起至2023年年度股东大会之日止。

目公司2022年年度股东大会之日起,截止到本公告披露日,公司对外提供财务资助合计674.97亿元,未超过2022年度年度股东大会授权额度。

为特别提示投资者注意风险,公司本次拟提供短期股东借款合计1,000亿元,在其股东借款中,公司拟提供短期股东借款,是在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后,向各方按股东提供的财务资助,符合法地产行业惯例。

三、财务资助主要内容及风险控制措施

公司拟提供短期股东借款以及提供短期股东借款,其他股东按相应出资比例提供同等条件的股东借款;授权项目公司向股东借款;授权项目公司向股东临时调用项目公司闲置盈余资金,并在项目公司内部进行管理,以提高资金使用效率,增加项目公司的财务收益。

公司董事会认为,公司本次提供短期股东借款,是在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后,向各方按股东提供的财务资助,符合法地产行业惯例。

在实施财务资助过程中,公司将对项目财务资助的额度、产品结构和期限等进行管理,以在推动项目的顺利开发、被资助对象其他股东均以同等条件按照持股比例对其提供财务资助,公司将密切关注被资助对象的日常经营管理,采取必要的风险控制及保障措施,确保公司资金安全。

五、备查文件

1.公司第十届董事会第十九次会议决议。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会
2024年4月18日

证券代码:600376　证券简称:首开股份　编号:临2024-033

北京首都开发股份有限公司关于向控股股东申请借款的关联交易公告

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:

● 公司控股股东北京首都开发股份(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)向公司提供6亿元借款,期限不超过3年,年利率不超过5.5%,公司对借款无需提供抵押及担保。

● 公司第十届董事会第十九次会议审议通过了本次交易。本次交易须提请公司股东大会审议,关联股东首开集团及其一致行动人须回避表决。

● 本次交易构成公司的关联交易。本次交易不构成重大资产重组。

二、关联交易概述

北京首都开发股份有限公司(以下简称“股份公司”、“本公司”或“公司”)于2024年4月18日召开第十届董事会第十九次会议,审议通过了《关于控股股东北京首都开发股份(集团)有限公司向公司提供6亿元借款的议案》。

首开集团是公司的控股股东,按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定,上述交易构成了公司的关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

过去12个月内,除日常关联交易和接受控股股东担保及接受控股股东财务资助而发生的关联交易外,公司与控股股东及其下属公司未发生其他重大资产购买、出售、置换等关联交易。

二、关联方介绍

首开集团为公司控股股东,首开集团与其全资子公司北京首开天鸿集团有限公司合计持有公司1,358,298,338股股份,占公司股份总额的52.66%。按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定,公司(含控股子公司)与首开集团(含天鸿集团、首开集团下属公司)之间的交易构成了公司的关联交易。

首开集团成立于2006年11月;住所:北京市西城区三里河三区52号楼;法定代表人:谢忠胜;注册资本:222,890万元人民币;公司类型:有限责任公司(国有独资);公司主营业务为房地产开发;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2022年12月31日,首开集团资产总额为323,853,070,196.27元,负债总额为251,524,174,561.74元,所有者权益为72,328,896,634.53元。2022年1-12月营业收入56,397,928,312.90元,净利润为214,152,705.27元。

三、关联交易的主要内容和定价依据

销售方:本公司;

供货方:首开集团;

销售及结算方式:首开集团向公司提供借款。按年付息,到期一次还本。

协议内容:

为支持公司经营发展,经双方协商,首开集团拟向公司提供6亿元借款,期限不超过3年,年利率不超过5.5%,公司对借款无需提供抵押及担保。利率在市场化定价原则的基础上,双方经友好协商确定。

四、进行本次关联交易的目的及对公司的影响

本次关联交易的目的是为了保证公司获得充足资金以支持生产经营需要。首开集团为公司提供财务资助,拓宽了公司的资金来源渠道,为公司提供了资金支持。

根据公司整体资金安排,为提高资金使用效率,处理好资金使用效率、创新无需抵押及担保、体现了控股股东积极支持公司发展的信心和决心,有利于促进公司持续健康稳健发展。

五、关联交易的审议程序

公司独立董事已对本次关联交易进行了事前审核,公司三名独立董事均同意此项关联交易,认为此关联交易的表决程序符合有关规定,交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则,符合公平原则和公司及全体股东的利益,对关联方以外的股东无不利影响。

2024年4月11日,公司召开独立董事专门会议,基于此项交易的表决程序符合有关规定,定价符合公平原则,符合公司和全体股东利益,对关联方以外的其他股东无不利影响,我们同意将此项关联交易提交公司董事会审议。

2024年4月18日,公司召开第十届董事会第十九次会议,对上述交易进行了审议,关联董事李岩先生、阮庆荣先生、赵龙节先生、张国宏先生回避表决。非独立董事蒋翔宇先生、独立董事钟茂竹先生、李大进先生、秦虹女士均就此项议案进行了表决并同意此项议案。

本次关联交易尚须提请股东大会审议,关联股东首开集团及其一致行动人须回避表决。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会
2024年4月18日

附件1:授权委托书

授权委托书

北京首都开发股份有限公司:

兹委托先生/女士(或本人)出席2024年5月16日召开的贵公司2023年年度股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人持优先股数:

委托人股东账户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	公司2023年度财务决算报告			
2	公司2023年度董事会工作报告			
3	公司2023年度监事会工作报告			
4	公司2023年年度报告及摘要			
5	公司2023年度利润分配预案			
6	公司2023年度内部控制评价报告			
7	公司2023年度内部控制审计报告			
8	公司2023年度环境、社会和公司治理报告			
9	关于公司2024年拟向北京首都开发投股(集团)有限公司支付担保费的议案			
10	关于公司预计2024年度日常关联交易的议案			
11	关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案			
12	关于提请股东大会对公司债务融资事项进行授权的议案			
13	关于提请股东大会对公司财务资助事项进行授权的议案			
14	公司独立董事管理办法			
15	关于控股股东北京首都开发投股(集团)有限公司向公司提供6亿元借款的议案			

委托人签名(盖章):　受托人签名:

委托人身份证号:　受托人身份证号:

委托日期:年 月 日

备注:

委托人应当在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”,对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600376　证券简称:首开股份　编号:临2024-034

北京首都开发股份有限公司关于向控股股东北京首都开发投股(集团)有限公司提供财务资助暨关联交易的公告

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:

● 公司控股股东北京首都开发投股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)为本公司部分贷款提供担保,公司向首开集团支付担保费。

● 本次交易构成关联交易。

● 本次交易须提请公司股东大会审议。

二、关联交易概述

为支持公司经营需要,保证公司顺利取得贷款,北京首都开发股份有限公司(以下简称“公司”)向金融机构申请的部分贷款,由首开集团提供担保。公司按一定费率向首开集团支付担保费。

首开集团是公司的