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、公司全体董事出席董事会会议。

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、天健会计师事务所（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。

5、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

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2024年年度股东会审议。

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	高士杰	钟宁
联系地址	北京市朝阳区望京荣荣街10号首开广场八层	北京市朝阳区望京荣荣街10号首开广场四层
电话	010-59090927	010-59090980
传真	010-59090983	010-59090983
电子信箱	bcdc@bcdfcom.com	bmb13098@sohu.com

投资者联系电话：010-59090981

2、报告期公司主要业务简介

自2021年下半年房地产行业进入深度调整阶段，至今已历经3年多时间。在此期间，中央及地方的房地产调控政策不断优化，力度也在不断增强。回顾2024年，房地产政策延续宽松基调。

从政策导向看，9-26政治局会议首次明确房地产“止跌回稳”目标，中央经济工作会议要求“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，强调“加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力”。“合理把握新增房地产用地供应，盘活存量用地和闲置土地用途，推进处置存量商品房工作”。这给公司促进销售去化、盘活沉重资产、轻装生存发展同时提供了希望的政策契机。

从市场特征看，中国城市普房需求旺盛，产品要能在市场上脱颖而出，开发商品质管理和产品竞争力是关键。公司在核心区位地块稀缺性凸显、头部央企强势补仓；经营和服务业务兴起，长租公寓、代建、商业物业管理、城市更新等成为新赛道。这为公司改进产品竞争、优化投资结构、完善业务布局提供了有益参考。

从发展模式看，二十届三中全会强调“以高质量发展为首要任务”，要求要在保障房供应方式、满足刚需与改善性住房需求；持续推进“早急再用”公共基础设施建设和城中村改造；改革房地产开发融资方式和商品房预售制度，引导房企逐步形成适度杠杆比例，合理负债水平和正常周转速度的发展机制。这为公司的未来转型发展指明了方向。新模式下，房企必须主动适应行业新变化，同时大力优化财务结构，创新拓展融资，强化资金使用效率，平衡周转速度与杠杆比例。

本公司所属行业为地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营、城市更新等创新业务。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，也是最主要的收入来源，至报告期末，公司权益在售主要项目（含自持）156个，总建筑面积约4430万平方米，其中均期在建面积约1000万平方米。除北京地区（以北京为中心的京津冀及长三角区域）外，公司在京外设立了辽宁、江苏、浙江、湖北、贵阳、岳阳、岳中、川渝等7个大区，构建起商开股份全国业务网络。

目前，公司区内主要项目74个，总规模约1600万平方米；京外片区目前已经初步形成以主要城市为重心，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目62个，总建筑面积约2770万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入231.87亿元，结算成本221.30亿元。

2、物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是收入的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平快速提升，租金收益持以实现增长。

公司结合北京高内形新变化，不断优化商位，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，及时调整招商策略，提升公司租金水平及出租率。各项目持续加大推广力度，充分利用各平台、渠道资源，加强精准高效的营销推广，不断深入挖掘客户，加大招商力度。

2024年公司全国概括经营性资产，深入挖潜，全年物业租赁面积、酒店客房销售数量、物业经营管理收入均实现同比增长。加强中介管理，建立商业顾问中介资源库，像好商业品牌资源管理，具平LONG街南区商业步行街出租率达90%，国家级商标授权普客50万人次，积极推进酒店经营，北京丽亭华苑酒店获“年度最佳会议酒店”、北京宝敬饭店获“年度最佳商务酒店”、海州君澜酒店酒店获评“中国五星级品牌”酒店。

报告期末，公司实现物业租赁面积171万平米，物业管理面积265万平方米，酒店客房销售数量32万间/天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入8.54亿元，结算成本7.82亿元。

3.城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

在房地产行业中，受行业环境变化，市场竞争加剧等多重因素影响，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“做城市复兴者”的发展理念下，近年来公司在城市更新领域和模探索、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、确动社会资本，形成多元主体推进城市更新工作，和谐社动实施多个项目。

报告期内，公司螺丝湾社区滨海长租公寓标准化体系，首开乐尚10家长租公寓整体出租率90%，政策率100%，保利首开乐尚k公寓获“中国长租公寓优秀项目”、福州香悦居获“中国住房租赁项目优秀品牌”、昌平首开LONG街入选“中国城市更新优秀案例”、“首都文明街区”。房山熙悦天街/熙悦茶获评2024北京城市更新“最佳实践”；东城赫美会新规产业园获“市级文化产业园区”认定，第三届“北京商业地产年度大赏”评选中，首开乐尚生活荣获“年度最佳长租公寓”、9家养老院整体入住率82%。

4.城投重点工程

主动践行首都国企责任担当，贡无穷智地服务于首都城市发展战略。报告期内，突庄小饶村项目，首开通州万象汇、房山熙悦丽博、通州西集项目等重点项目施工顺利进行，质量进度、投资测定成果实现“双赢地”。重点打建项目进展顺利，首开通州万象汇开业3个月客流量突破280万人次，点亮北京新中心商业新地标。

5.报告期内公司获准上地指标，详见下表：

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	成都市C30002T0102-2024-026号成华区槐树店路16号地块	23,940.51	52,152	已开工
2	北京市密云新城B04街区	118,268.36	227,154.38	未开工

6.公司年度报告披露后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

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

2024 年度报告摘要

6.3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调整情况

□适用 √不适用

6.4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	2024年	2023年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	77.79	76.36	1.87
扣除非经常性损益后净利润	-8,173,741,658.02	-6,761,096,356.68	–
EBITDA全部债务比	-0.04	-0.01	–
利息保障倍数	-1.12	-0.24	–

第三节 重要事项

1、公司应当概括重要性原则，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。

2024年是公司发展史上极其困难的一年。复杂严峻的外部形势下，公司在销售、资金、盈利、后续项目拓展等方面困难重重。

一是销售业绩严重下滑，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。

二是资金链持续紧张，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、概念等滞重资产重占压资金，近两年新项目减少，融资资都不足。公司业绩下滑加剧融资压力，融资途径受限，流动性方面承受的产能压力不容忽视。

三是利润下滑危险严峻，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。公司控亏减亏任务艰巨。

四是企业规模逐渐收缩。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格局。持有物业盈利能力有待提升。

一年来，面对多重风险交织的异常严峻形势和前所未有的生存发展困难，公司领导班子团结带领全体员工，认真落实决策部署，以钉售去化为工作重心，以资金安全为底线，全力以赴打好生存保卫战，维持了生产经营大局稳定，为公司转型升级、行稳致远提供了有力保障。

去化提质夺渠攻坚，主动应变，及时调整策略，通过住宅“以量定价”、商办“以客定价”、商宾“一项目一策”；对所有在售项目加强调度和监督预警，制定预销机制；对重点项目深入一线、专项督导；加大“推荐销售”力度，修订营销管理制度，优化审批流程程序，分批研究审议234个营销方案。优化月度考核，强调回款责献，激励直达基层。“南京首开槐园长著府”6月开盘，住宅年底售罄，销售金额超18亿元；成都锦长著项目126套房源开盘当天售罄，认购45亿元，公司商办、车位加速去化，全年实现签约金额超400亿元，签约金额位列中指研究院“2024年全国房企销售排行榜”全口径24位、权益口径30位。销售面积在北京市场排名第1。持续推进闲置、低效资产盘活。

资金安全统筹保障，相化资金转移，提前预警缺口，制定预处预案，防范债务风险。做好资金集中管理，严格执行“收支两条线”制度；全面加强合作公司资金支付管理，实行总部审批部门联审联批，从严审批财务资助，规范合作公司融资资金用途。

融资渠道多方争取，积极响应“城市房地产融资协调机制”，“白名单”项目共获投信93.33亿元（全口径），推动持有型物业应融尽融，实现65.9亿元（全口径）经营性物业贷款及城市更新贷款投放；加大债券融资力度，共完成199亿元债券续续。优化融资产品结构，高成本非标融资占比较年初显著下降；12月底平均融资成本3.78%，较年初下降40个基点；公司合并范围内金融机构带息负债较年初降低约7亿元，公司积极响应相关金融监管政策，报告期末，公司顺除限收账款后的资产负债率为74.40%，净负债率为192.4%，现金短债比为1.03倍。

成本费用有效压降，强化成本全链条管控，加强选价单位集中管理，严控工程结算。升级录入产品等典型业态成本指标体系，提炼推广成功经验，50个项目完成170项控本增效，降本6.76亿元。成本管控获“北京市企业管理现代化创新成果一等奖”。公司全年实现销售费用10.04亿元，管理费用10.38亿元，同比分别下降21%、4%。完成供方年度评价定级；加强招采竞争比选，试点集采名录管理，降本效果比肩标杆；公司获评“2024年央国资房企供应链管理创新案例单位”。

相关管理优化提升力度空前加大，乘承“对标市场、瘦身健体”的原则要求，探索构建精干高效的总部管控模式，总结完善分类统一的二级级平台架构和高效适用的项目管模式，紧密衔接，平稳有序完成总部组织机构调整，压减3个机关部室，完成京内外19家二级成管理单位的瘦身重组，形成5个二级级大区平台和1个商管平台。实现二级级管理平台的职能定位、部门设置、定岗定编、流程及管控授权试标准化。

报告期内公司获准上地指标，详见下表：

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	成都市C30002T0102-2024-026号成华区槐树店路16号地块	23,940.51	52,152	已开工
2	北京市密云新城B04街区	118,268.36	227,154.38	未开工

6.2公司年度报告披露后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

附表：

被担保人基本情况

（2024年12月31日）

序号	被担保人名称	注册地点	注册资本（万元）	主营业务范围	资产总额（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）	资产负债率	公司对其持股比例	预计公司对其分配担保额度（万元）
1	北京城市开发集团有限责任公司	北京市	300,000	房地产开发经营	1,301,925.47	896,744.68	-38,357.29	31.12%	100%	200,000.00
2	海南民生长表油气储运有限公司	海口市	18,100	房地产开发经营	94,260.12	83,734.07	-3,574.27	11.17%	100%	10,000.00
3	福州首开福泰投资有限公司	福州市	100,000	房地产开发经营	251,398.17	92,915.37	-9,488.66	63.04%	100%	10,000.00
4	北京昌州博园投资有限公司	北京市	70,000	房地产开发经营	173,998.77	76,947.21	-233.43	55.78%	100%	150,000.00
5	厦门商泰置业有限公司	厦门市	70,000	房地产开发经营	171,329.94	75,888.46	-904.31	55.72%	55%	27,500.00
6	苏州首开佳泰置业有限公司	苏州市	135,000	房地产开发经营	253,091.78	180,576.72	776.56	28.65%	100%	40,000.00
7	成都首开锦泰置业有限公司	成都市	60,000	房地产开发经营	89,836.82	54,732.00	-2,341.52	39.08%	100%	10,000.00
8	北京首开中城置业有限责任公司	北京市	490,000	房地产开发经营	717,330.84	413,903.38	-29,142.54	42.30%	100%	50,000.00
9	广州穗江置业有限公司	广州市	160,000	房地产开发经营	276,397.57	156,293.24	-17,048.57	43.82%	50%	37,500.00
10	北京顺恒运泰置业有限公司	北京市	228,200	房地产开发经营	398,694.94	223,673.68	-4,071.73	43.90%	51%	10,000.00
11	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	北京市	180,000	房地产开发经营	309,051.41	163,968.59	-31,790.11	46.94%	50%	50,000.00
12	北京怡同置业有限公司	北京市	383,640	房地产开发经营	789,689.94	377,750.40	-5,510.63	52.16%	34%	70,000.00
13	北京首开卓越盈泰置业有限公司	北京市	310,000	房地产开发经营	650,906.74	288,815.40	-12,092.81	55.62%	40%	10,000.00
14	北京跃泰置业有限公司	北京市	191,475	房地产开发经营	543,526.07	185,422.78	-2,629.19	65.89%	100%	50,000.00
15	福州首融房地产开发有限公司	福州市	150,000	房地产开发经营	347,385.57	117,943.33	-28,160.52	66.05%	86.14%	100,000.00
16	北京首开商业管理有限公司	北京市	2,000.00	物业管理	184,455.29	58,411.15	-2,756.73	68.33%	100%	50,000.00
17	苏州茂泰置业有限公司	苏州市	400,000	房地产开发经营	394,734.54	300,461.00	-15,750.46	23.88%	51%	20,000.00
18	北京敦泰房地产开发有限公司	北京市	120,000	房地产开发经营	196,492.96	94,983.94	-9,076.76	51.66%	50%	20,000.00
19	北京燕恒置业有限公司	北京市	10,400.00	房地产开发经营	13,998.72	11,513.87	104.87	17.75%	75%	10,000.00
20	三亚天鸿度假村有限公司	三亚市	3,650.00	旅馆业	3,610.08	1,841.56	-274.21	48.99%	95.89%	10,000.00
21	北京首开鑫信投资管理有限公司	北京市	96,625.58	项目投资	146,858.57	46,261.77	-45,590.54	68.50%	62.74%	20,000.00
22	扬州首开正兴城市开发投资有限公司	扬州市	20,000.00	房地产开发经营	40,539.08	24,994.63	-579.77	38.34%	60%	15,000.00
23	南通首开都泰置业有限公司	南通市	60,000.00	房地产开发经营	177,867.32	92,921.30	1,173.61	47.76%	100%	20,000.00
24	其他资产负债率为70%以下的控股子公司									50,000.00
	资产负债率70%以下的合并报表范围内的子公司小计									1,000,000.00
1	福州首开曦城置业有限公司	福州市	100,000	房地产开发经营	441,916.57	94,860.16	-1,237.44	78.53%	100%	80,000.00
2	福州首开晓筑置业有限公司	福州市	30,000	房地产开发经营	34,892.96	8,319.61	-4,280.75	76.16%	100%	10,000.00
3	厦门首开瑞泰置业有限公司	厦门市	30,000	房地产开发经营	169,121.70	-201,300.63	-74,896.14	219.03%	100%	50,000.00
4	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	贵阳市	62,068	房地产开发经营	419,167.44	-8,536.96	-28,588.57	102.04%	100%	60,000.00
5	佛山市虹泰房地产有限公司	佛山市	1,000	房地产开发经营	411,706.05	-3,686.23	-1,569.80	100.90%	100%	100,000.00
6	东莞市煜泰房地产有限公司	东莞市	1,000	房地产开发经营	64,237.06	-62,524.41	-27,716.55	215.28%	100%	24,000.00
7	大连中英居置业有限公司	大连市	19,954	房地产开发经营	316,433.50	-29,442.81	-6,985.43	109.33%	95%	100,000.00
8	沈阳首开欣泰置业有限公司	沈阳市	30,000	房地产开发经营	61,134.99	10,971.25	-17,504.86	82.05%	100%	10,000.00
9	厦门鹭鹰置业有限公司	厦门市	60,000	房地产开发经营	201,270.18	44,287.34	-17,674.75	78.00%	34%	10,200.00
10	北京首开云锦璞庭商业管理有限公司	北京市	1,000	物业管理	31,132.77	2,675.04	582.08	91.41%	100%	10,000.00
11	福州首越洋泽置业有限公司	福州市	33,000	房地产开发经营	104,174.93	24,530.43	-6,822.46	76.45%	100%	10,000.00
12	北京昌信同泰置业有限公司	北京市	100,000	房地产开发经营	413,673.02	95,191.51	-3,046.63	76.99%	70%	10,000.00
13	北京欧泰房地产开发有限公司	北京市	10,000	房地产开发经营	62,832.62	9,636.28	-3,360.24	84.66%	50%	10,000.00
14	北京首开亿信置业股份有限公司	北京市	32,000	房地产开发经营	1,269.13	162.75	-11.67	87.07%	96.88%	10,000.00
15	北京合安房地产开发有限责任公司	北京市	4,180	房地产开发经营	21,431.77	2,485.78	-84.26	88.40%	65%	20,000.00
16	福州首开中国投资有限公司	福州市	5,000	房地产开发经营	83,274.33	6,151.87	-2,246.76	92.61%	51%	10,000.00
17	北京首开来庄商业管理有限公司	北京市	1,000	物业管理	29,332.66	669.35	-217.23	97.72%	70%	10,000.00
18	北京首开商业运营管理有限公司	北京市	100	物业管理	51,918.45	-16.20	148.38	100.03%	100%	50,000.00
19	北京首开瑞泰商业管理有限公司	北京市	3,000	物业管理	129,382.28	-3,532.96	-4,771.07	102.73%	100%	50,000.00
20	杭州首开商泰置业有限公司	杭州市	10,000	房地产开发经营	85,564.15	-12,826.51	-9,645.56	114.99%	100%	10,000.00
21	北京惠信瑞泰商业管理有限公司	北京市	30,000	商业综合体管理	191,823.30	-29,413.30	-2,657.51	115.33%	60%	30,000.00
22	北京开新生活商业管理有限公司	北京市	500	商业综合体管理	33,076.87	-10,892.28	-1,406.40	132.93%	100%	10,000.00
23	北京惠泰商业管理有限公司	北京市	1,000.00	商业综合体管理服务	13,394.98	999.98	-0.03	92.53%	100%	10,000.00
24	北京惠泰置业有限公司	北京市	1,000.00	房地产开发经营	32,735.80	-164.20	-130.66	100.50%	100%	10,000.00
25	烟台首开兴泰置业有限公司	烟台市	20,000.00	房地产开发经营	152,260.78	-5.85, 563.77	-6,783.03	138.46%	100%	10,000.00
26	北京首开立信置业股份有限公司	北京市	15,510.51	房地产开发经营	14,641.27	-6,373.63	-8,379.42	143.53%	84.40%	20,000.00
27	北京首开惠信商业管理有限公司	北京市	50.00	物业管理	5,179.37	-1,961.42	-501.56	137.87%	100%	2,000.00
28	其他资产负债率为70%以上的控股子公司									63,800.00
	资产负债率70%以上的合并报表范围内的子公司小计									800,000.00
	合并报表范围内的子公司合计									1,800,000.00
1	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	北京市	200,000	房地产开发经营	578,225.74	191,845.79	107.77	66.82%	50%	5,000.00
2	北京碧和信泰置业有限公司	北京市	185,000	房地产开发经营	462,629.44	139,473.08	-329.40	69.85%	50%	57,000.00
3	杭州福城所兴置业有限公司	杭州市	120,000	房地产开发经营	127,874.99	112,704.83	2,943.93	11.86%	45%	1,800.00
4	常熟盛茂置业有限公司	常熟市	400,000	房地产开发经营	563,648.13	382,650.80	-9,583.36	32.11%	45.90%	15,606.00
5	北京协畅置业有限公司	北京市	183,000	房地产开发经营	537,591.88	179,305.62	-881.47	66.65%	20%	40,000.00
6	厦门莹泰置业有限公司	厦门市	216,918	房地产开发经营	207,381.42	95,700.03	-487.09	53.85%	49%	9,800.00
7	北京和信兴泰房地产开发有限公司	北京市	409,500	房地产开发经营	677,021.45	389,522.74	-9,947.45	42.47%	50%	10,000.00
8	开茂置业（杭州）有限公司	杭州市	216,000	房地产开发经营	212,173.67	206,861.76	-7,146.22	2.50%	50%	10,000.00
9	福州中泰投资有限公司	福州市	220,000	房地产开发经营	300,510.00	240,965.63	-515.29	16.82%	40%	10,000.00
10	北京兴和航泰房地产开发有限公司	北京市	72,900	房地产开发经营	141,471.48	71,759.13	1,343.06	49.28%	40%	10,000.00
11	北京国和信通房地产开发有限公司	北京市	130,000	房地产开发经营	227,521.79	120,059.91	-8,887.92	49.45%	50%	10,000.00
12	常熟耀泰房地产有限公司	常熟市	100,000	房地产开发经营	131,435.67	56,414.68	-27,606.27	57.84%	33%	10,000.00
13	成都旭泰置业有限公司	成都市	120,000	房地产开发经营	474,703.51	182,909.14	4,726.67	61.47%	50%	10,000.00
14	苏州首开龙置业有限公司	苏州市	90,000	房地产开发经营	214,844.77	75,656.12	-5,507.16	62.53%	49%	10,000.00
15	厦门沧珩实业有限公司	厦门市	250,000	房地产开发经营	351,069.17	115,372.42	-120,739.63	67.14%	49%	10,000.00
16	北京祥鼎置业有限公司	北京市	80,000	房地产开发经营	260,192.00	79,036.00	81.57	69.62%	15%	10,000.00
17	其他资产负债率为70%以下的参股公司									70,794.00
	资产负债率70%以下的参股公司小计									300,000.00
1	天津南展实业有限公司	天津市	50,000	房地产开发经营	269,887.26	60,348.73	-2,961.76	77.64%	50%	3,000.00
2	武汉西茂城置业有限公司	武汉市	200,000	房地产开发经营	462,233.75	28,897.86	-2,842.17	93.76%	34%	15,448.00
3	北京金谷创信置业有限责任公司	北京市	20,000	房地产开发经营	107,402.84	16,436.31	-1,849.94	84.70%	33%	23,100.00
4	北京启开旭泰房地产开发有限公司	北京市	150,000	房地产开发经营	519,277.79	149,245.01	-1,670.12	71.26%	33%	20,000.00
5	北京旭安辉泰置业有限公司	北京市	20,000	房地产开发经营	122,085.12	30,994.09	4,177.13	74.61%	20%	20,000.00
6	北京环之蔷置业有限公司	北京市	120,000	房地产开发经营	480,360.00	118,051.00	-373.00	75.42%	10%	20,000.00
7	南京惠泰筑茂置业有限公司	南京市	56,000	房地产开发经营	287,354.02	52,576.46	-6,653.04	81.70%	49%	20,000.00
8	北京桥泰通达房地产开发有限公司	北京市	30,000	房地产开发经营	477,484.48	18,863.34	-7,384.30	96.05%	50%	20,000.00
9	北京开创金融置业有限公司	北京市	6,250	房地产开发经营	774,438.06	-13,982.71	-13,268.71	101.80%	20%	20,000.00
10	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	北京市	5,000	房地产开发经营	956,397.51	-19,498.58	-1,274.73	102.04%	10%	20,000.00
11	北京首开万科和泰置业有限公司	北京市	34,000	房地产开发经营	174,707.06	32,028.85	812.00	81.67%	50%	20,000.00
12	北京友泰房地产开发有限公司	北京市	10,000	房地产开发经营	162,036.15	1,149.32	1,302.67	99.29%	50%	30,000.00
13	其他资产负债率为70%以上的参股公司									68,451.00
	资产负债率70%以上的参股公司小计									300,000.00
	参股公司小计									600,000.00
	合计									2,400,000.00

证券代码：600376 证券简称：首开股份 公告编号：2025-034

北京首都开发股份有限公司关于召开2024年年度股东会的通知

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：

- 股东会召开日期：2025年5月20日
- 本次股东会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东会类型和届次

2024年年度股东会

(二)股东会召集人：董事会

(三)投票方式：本次股东会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2025年5月20日 14点00分

召开地点：北京市朝阳区望京荣荣街10号首开广场四层会议室

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自2025年5月20日

至2025年5月20日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 — 规范运作》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	关于公司2024年度财务决算报告的议案	√
2	关于公司2024年度董事会工作报告的议案	√
3	关于公司2024年度监事会工作报告的议案	√
4	关于公司《2024年年度报告》及《2024年年度报告摘要》的议案	√
5	关于公司2024年年度利润分配预案的议案	√
6	关于公司2024年度内部控制评价报告的议案	√
7	关于公司2024年度内部控制审计报告的议案	√
8	关于公司2024年度环境、社会及公司治理报告的议案	√
9	关于提请股东会对公司新增财务资助额度进行授权的议案	√
10	关于提请股东会对公司新增财务资助额度进行授权的议案	√
11	关于提请股东会对公司债务融资事项进行授权的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述第1、2、4、10项议案已经公司第十届董事会第四十一次会议审议通过，详见公司《第十届董事会第四十一次会议决议公告》（临2025-026号）、《关于2024年年度利润分配预案的公告》（临2025-027号）、《关于提请股东会对公司新增担保额度进行授权的公告》（临2025-030号）、《关于提请股东会对公司新增财务资助额度进行授权的公告》（临2025-031号），于2025年4月23日刊登于《中国证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站。

第11项议题已经公司第十届董事会第四十次会议审议通过，详见公司《第十届董事会第四十次会议决议公告》（临2025-022号）、《关于提请股东会对公司债务融资事项进行授权的公告》（临2025-023号），于2025年4月23日登于《中国证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站。

上述第3项议案已经公司第十届监事会第十二次会议审议通过，详见公司《第十届监事会第十二次会议决议公告》（临2025-035号），于2025年4月23日刊登于《中国证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站

2、特别决议议案：无

3、对中小投资者单独计票的议案：1-11

4、涉及关联股东回避表决的议案：无

应回避表决的关联股东名称：无

6、涉及优先股股东参与表决的议案：无

6、公司独立董事将在本次年度股东会上进行述职，本事项无需审议。

三、股东会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)持有多个股东账户的股东，可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过上海证券交易所网络投票系统参与股东会网络投票的，可以通过其任一股东账户参加。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东，通过多个股东账户重复进行表决的，其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见，分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(三)同一表决权通过现场、上海证券交易所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

(四)股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一)股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600376	首开股份	2025/5/13

(二)公司董事、监事和高级管理人员。

(三)公司聘请的律师。

(四)其他人员

五、会议登记方法

1、登记时间：2025年5月20日9:00—11:30,13:00—14:00。

2、登记办法：

（1）自然人股东持本人身份证原件或其他能够表明其身份的有效证件或证明、股票账户卡等办理登记手续；委托他人出席的，代理人凭本人身份证原件、授权委托书、委托人股票账户卡等办理登记手续。

（2）法人股东凭营业执照复印件（加盖公章）、股票账户卡、能证明其有法定代表人身份资格的有效证明；法定代表人身份证原件；授权他人出席的，被授权人凭营业执照复印件（加盖公章）、股票账户卡、授权委托书和本人身份证原件等办理登记手续；

（3）融资融券投资者出席会议的，应持融资融券相关证券公司出具的证券账户证明及其向投资者出具的授权委托书；投资者为个人的，还应持本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件、投资者为机构的，还应持本单位营业执照、参会人员身份证、单位法定代表人出具的授权委托书；

（4）异地来访可凭以上有关证件采取信函方式、传真方式或电子邮件方式登记（须在2025年5月20日14:00时前送达，传真或发送邮件至公司），不接受电话登记。

3、登记地点及联系方式：北京市朝阳区望京荣荣街10号首开广场四层董事会办公室。

联系电话：010-59090982

传真：010-59090983

电子邮件：guidongdahui@bcdfcom.cn

邮政编码：100102

联系人：任女士

六、其他事项

1、与会股东食宿费用及交通费用自理。

2、网络投票网间，如网络投票系统遇突发重大事件的影响，则本次股东会的进程按当日通知进行。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2025年4月21日

附件1：授