

股票代码：600376

股票简称：首开股份

编号：临 2023-026

## 北京首都开发股份有限公司对外担保公告

本公司及董事会全体成员保证本公告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、完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示

- 被担保人：北京首开卓越盈泰置业有限公司（以下简称“盈泰置业”）；  
北京怡璟置业有限公司（以下简称“怡璟置业”）
- 本次担保金额：本次担保金额合计为 19.85 亿元人民币。
- 本次担保没有反担保。
- 截至目前，本公司无逾期对外担保的情况。
- 截至目前，公司及控股子公司的对外担保总额超过公司最近一期经审计净资产的 100%，敬请投资者注意风险。

### 一、担保情况概述

北京首都开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）第九届董事会第一百零七次会议于 2023 年 3 月 13 日以通讯方式召开，会议以 10 票赞成，0 票反对，0 票弃权的表决结果通过了以下担保事项：

（一）公司控股子公司盈泰置业于 2021 年 11 月获得中国邮政储蓄银行北京东城区支行 24 亿元房地产开发贷款，期限 5 年，以北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地用地项目土地使用权及在建工程土地使用权及在建工程作为抵押物。截止目前，已提款 15.59 亿元。

为配合项目销售，拟将原增信方式“以北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地用地项目土地使用权及在建工程

土地使用权及在建工程作为抵押物”变更为“各方股东或股东实际控制人按股权比例提供连带责任担保”，其余贷款条件不变。公司按 40%的股权比例提供 9.6 亿元连带责任担保。

2022 年 5 月 11 日，公司召开的 2021 年年度股东大会通过了《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准。公司本次为盈泰置业申请融资提供担保在股东大会授权范围内，无需提请股东大会审议。

(二)公司控股子公司怡璟置业于 2022 年 6 月获得中国银行股份有限公司北京昌平支行 25 亿元房地产开发贷款，期限 5 年，以北京市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”）项目土地使用权及在建工程作为抵押物。截止目前，已提款 12.45 亿元。

为配合项目销售，拟将原增信方式“以北京市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”）项目土地使用权及在建工程作为抵押物”变更为“各方股东或股东实际控制人按股权比例提供连带责任担保”，其余贷款条件不变。公司按 41%的股权比例提供 10.25 亿元连带责任担保。

2022 年 5 月 11 日，公司召开的 2021 年年度股东大会通过了《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》，授权董事会对公司及下属公司新增担保事项进行审议批准，在 2021 年度股东大会召开时公司担保余额基础上新增加公司对外担保额度 261.2 亿元，其中公司对控股子公司（含其控股子公司）提供担保额度为不超过 93.5 亿元。公司及子公司为控股子公司提供的担保额度，可在控股子公司相对应的预计额度范围内调剂使用。

2021 年年度股东大会对怡璟置业的新增授权担保额度为 7 亿元。为满足业务发展需要，公司将控股子公司扬州首开正兴城市开发投资有限公司未使用的担保额度 2 亿元、控股子公司盈泰置业未使用的担保额度 1.25 亿元调剂至怡璟置业。调剂后，公司为怡璟置业提供的担保额度由 7 亿元调整为 10.25 亿元，为扬州首开正兴城市开发投资有限公司提供的担保额度由 2 亿元调整至 0 元、为盈泰置业提供的担保额度由 12 亿元调整至 10.75 亿元。上述调剂符合担保额度使用及调剂要求，在年度股东大会授权范围内，本次公司向怡璟置业

提供担保无需提请公司股东大会审议。

## 二、被担保人基本情况

### （一）盈泰置业基本情况

盈泰置业为公司与北京承华房地产开发有限公司、北京建工地产有限责任公司合作成立的项目公司。盈泰置业注册资本为310,000万元人民币，其中公司出资124,000万元，占项目公司40%股权；北京承华房地产开发有限公司出资93,000万元，占项目公司30%股权；北京建工地产有限责任公司出资93,000万元，占项目公司30%股权。盈泰置业现主要开发北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地项目。

盈泰置业成立日期：2021年5月；地址：北京市丰台区杜家坎南8号南楼5层103B室；法定代表人：刘泉；主要经营范围：房地产开发等。

截至2022年9月30日，盈泰置业资产总额7,243,339,425.36元，负债总额4,183,277,075.32元，其中流动负债总额为634,343,321.90元，净资产为3,060,062,360.04元。2022年1月至9月的营业收入为0元，净利润为-30,572,483.10元。

### （二）怡璟置业基本情况

怡璟置业为公司与北京中海地产有限公司、北京建工地产有限责任公司合作成立的项目公司。怡璟置业注册资本为209,000万元人民币，其中公司出资85,690万元，占项目公司41%股权；北京中海地产有限公司出资41,800万元，占项目公司20%股权；北京建工地产有限责任公司出资81,510万元，占项目公司39%股权。怡璟置业现主要开发北京市丰台区卢沟桥乡万泉寺村A地块一级开发项目。

怡璟置业成立日期：2021年10月；住所：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；法定代表人：刘军；主要经营范围：房地产开发等。

截至2022年6月30日，怡璟置业资产总额4,692,970,734.06元，负债总额2,614,912,870.31元，其中流动负债总额1,365,583,518.89元，净资产2,078,057,863.75元。2022年1月至6月份的营业收入为0元，净利润为-10,635,500.52元。

盈泰置业、怡璟置业营业收入目前为0元，原因是房地产行业存在着销售收入延迟结算的特殊性，此两个项目公司房地产项目尚在开发期，尚未进行结算。

### 三、担保协议的主要内容

(一)盈泰置业于2021年11月获得中国邮政储蓄银行北京东城区支行24亿元房地产开发贷款，期限5年，以北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地用地项目土地使用权及在建工程土地使用权及在建工程作为抵押物。截止目前，已提款15.59亿元。

为配合项目销售，拟将原增信方式“以北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地用地项目土地使用权及在建工程土地使用权及在建工程作为抵押物”变更为“各方股东或股东实际控制人按股权比例提供连带责任担保”，其余贷款条件不变。公司按40%的股权比例提供9.6亿元连带责任担保。

(二)怡璟置业于2022年6月获得中国银行股份有限公司北京昌平支行25亿元房地产开发贷款，期限5年，以北京市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”）项目土地使用权及在建工程作为抵押物。截止目前，已提款12.45亿元。

为配合项目销售，拟将原增信方式“以北京市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”）项目土地使用权及在建工程作为抵押物”变更为“各方股东或股东实际控制人按股权比例提供连带责任担保”，其余贷款条件不变。公司按41%的股权比例提供10.25亿元连带责任担保。

### 四、董事会意见

出席此次会议的全体董事一致通过上述两项担保议案。

## 五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日，本公司及控股子公司的对外担保总额为 3,128,719.55 万元人民币（未经审计、不含本次担保），占上市公司最近一期经审计净资产的 100.65%。

其中：

（一）公司为全资子公司提供担保 1,808,076.75 万元，全资子公司为公司提供担保 115,868.87 万元，合计 1,923,945.62 万元，占公司最近一期经审计净资产的 61.89%。

（二）公司对控股子公司(含持股比例未达到 51%但合并财务报告范围内的子公司)提供担保 743,383.69 万元，占公司最近一期经审计净资产的 23.92%。

控股子公司(含持股比例未达到 51%但合并财务报告范围内的子公司)对公司无担保。

（三）公司（含全资子公司）对参股公司提供担保 461,390.24 万元，占公司最近一期经审计净资产的 14.84%。

参股公司对公司无担保。

（四）公司对盈泰置业的担保总额为零元（不含本次担保）；

公司对怡璟置业的担保总额为 14,468.78 万元（不含本次担保）。

（五）公司无逾期对外担保情况。

## 六、备查文件目录

- 1、公司第九届董事会第一百零七次会议决议
- 2、盈泰置业 2022 年 9 月 30 日财务报表
- 3、怡璟置业 2022 年 6 月 30 日财务报表

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2023 年 3 月 13 日