

北京首都开发控股（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

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（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

致同会计师事务所（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。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读相关债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截止本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	16
六、 专项偿债账户设置情况.....	17
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	18
八、 受托管理人履职情况.....	18
第三节 业务经营和公司治理情况.....	18
一、 公司业务和经营情况.....	18
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	21
四、 公司治理情况.....	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 主要会计数据和财务指标.....	23
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	27
六、 利润及其他损益来源情况.....	28
七、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于司法机关调查事项.....	29
四、 其他重大事项的信息披露.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33

附件一： 发行人财务报表.....	33
担保人财务报表.....	47

释义

发行人/公司	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
16首发01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）
20首开01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
21首开01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
16首发01募集说明书	指	发行人为北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期）的发行而制作的《北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》
20首开01募集说明书	指	发行人为北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券的发行而制作的《北京首都开发控股（集团）有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21首开01募集说明书	指	发行人为北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2021年公司债券的发行而制作的《北京首都开发控股（集团）有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	主承销商为债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
发行文件	指	在债券的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（包括但不限于募集说明书）
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨债券各自承销份额对应的款项
债券持有人	指	持有16首发01、20首开01、21首开01的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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和/或休息日）
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日

元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
------------	---	---------------

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
中文简称	首开集团
外文名称（如有）	Beijing Capital Development Holding(Group)Co.,Ltd
外文缩写（如有）	-
法定代表人	潘利群
注册地址	北京市 西城区三里河三区 52 号楼
办公地址	北京市 朝阳区小营路 25 号房地置业大厦
办公地址的邮政编码	100009
公司网址	http://www.bcdh.com.cn
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	咸秀玲
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	北京市朝阳区小营路 25 号房地置业大厦
电话	010-64051939
传真	010-64021490
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市朝阳区小营路 25 号房地置业大厦

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：北京国有资本经营管理中心

报告期末实际控制人姓名/名称：北京市国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

1、2020年1月，李晓莉女士担任公司职工董事

李晓莉女士：1965年出生，中共党员，大学学历，在工商管理硕士，高级政工师。

曾任北京旅游商品集团总公司团委书记，北京新燕莎集团旅游商品公司党总支副书记，北京新燕莎集团燕丽莱商业有限公司党总支副书记，北京市委商贸工委干部处助理调研员、副处长，北京市国资委人事处（机关党委）副处长、处长。现任首开集团党委副书记、职工董事、工会主席。

2、2020年1月，赵燕霞、由振海担任公司职工监事

赵燕霞女士：1980年出生，中共党员，研究生学历。曾任司法部法制司规章审核处主任科员，首开集团法务审计部副经理、法务部经理。现任首开集团职工监事、法务部经理。

由振海先生：1963年出生，中共党员，在职本科学历。曾任北京岳安实业股份有限公司企业管理部干部，北京岳安物业管理有限责任公司副经理，北京城市开发集团有限责任公司纪检监察部干部，首开集团纪检监察部干部、副部长。现任首开集团职工监事、北京首开鸿城实业有限公司纪委书记。

3、2020年4月，咸秀玲女士担任本公司总会计师，秘勇先生不再担任公司财务总监

咸秀玲女士：1965年出生，中共党员，大学学历，在职会计硕士，正高级会计师。曾任北京市第三城市建设工程公司工程师，北京城建亚泰建设工程公司隧道分公司主管会计，北京城建亚泰建设工程公司财务部主管会计、财务部副部长，北京城建新隆工程有限责任公司财务部部长，北京城建亚泰建设工程有限公司财务部部长，北京建工集团有限责任公司财务部副部长、财务部部长、副总会计师、总会计师、财务总监、董事，北京祥龙资产经营有限责任公司董事、财务总监。现任首开集团总会计师。

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师姓名（如有）	关黎明、郭丽娟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175790.SH
债券简称	21首开01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

债券代码	175200.SH
债券简称	20首开01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

债券代码	135726.SH
债券简称	16首发01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

（三）资信评级机构

债券代码	175200.SH、175790.SH
债券简称	20首开01、21首开01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

七、中介机构变更情况

适用 不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
136287.SH	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020年6月24日	中诚信国际获准从事证券市场资信评级业务，中诚信评级的评级业务由中	本次变更系评级公司自身业务调整所致，对投资者利益无影响。

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
					诚信国际承继。	

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	135726.SH
2、债券简称	16首发01
3、债券名称	北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）
4、发行日	2016年8月10日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年8月10日
7、到期日	2021年8月10日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
13、报告期内付息兑付情况	已于2020年8月10日偿还本期利息，不存在兑息兑付违约情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175200.SH
--------	-----------

2、债券简称	20首开01
3、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
4、发行日	2020年9月23日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年9月23日
7、到期日	2025年9月23日
8、债券余额	19.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175790.SH
2、债券简称	21首开01
3、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
4、发行日	2021年3月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024年3月8日
7、到期日	2026年3月8日
8、债券余额	7.50
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者
13、报告期内付息兑付情况	尚未到还本付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内，不存在投资者回售选择权的触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135726.SH

债券简称	16 首发 01
募集资金专项账户运作情况	按照募集说明书约定运作
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，募集资金已经按照募集说明书约定使用完毕。发行人在监管行设立募集资金使用专项账户，用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。报告期内此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175200.SH

债券简称	20 首开 01
募集资金专项账户运作情况	按照募集说明书约定运作
募集资金总额	19.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，募集资金已经按照募集说明书约定使用完毕。发行人在监管行设立募集资金使用专项账户，用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。报告期内此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175790.SH

债券简称	21首开01
募集资金专项账户运作情况	按照募集说明书约定运作
募集资金总额	7.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，本期债券尚未发行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一） 报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	175200.SH
债券简称	20首开01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年9月17日
评级结果披露地点	上海证券交易所官网
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	本次评级为首次评级

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信适用 不适用**（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况**适用 不适用

债券代码：135726.SH

债券简称	16 首发 01
其他偿债保障措施概述	公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书中约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：175200.SH

债券简称	20 首开 01
其他偿债保障措施概述	公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书中约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：175790.SH

债券简称	21 首开 01
其他偿债保障措施概述	公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书中约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：135726.SH

债券简称	16首发01
偿债计划概述	本期债券的起息日为2016年8月10日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，付息日为2017年至2021年每年的8月10日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的8月10日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券兑付日为2021年8月10日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），到期支付本金及最后一期利息；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的兑付日为2019年8月10日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175200.SH

债券简称	20首开01
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为2021年至2025年每年的9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券的本金支付日为2025年9月23日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息，下同），到期支付本金及最后一期利息；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2023年9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175790.SH

债券简称	21首开01
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本

	金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券的本金支付日为 2026 年 3 月 8 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息，下同），到期支付本金及最后一期利息；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 3 月 8 日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：135726.SH

债券简称	16 首发 01
账户资金的提取情况	为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与中国光大银行股份有限公司签订《关于北京首都开发控股（集团）有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。债券存续期内，发行人账户资金正常提取并按计划完成按期兑付。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：175200.SH

债券简称	20 首开 01
账户资金的提取情况	为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与中国光大银行股份有限公司签订《账户监管协议》。债券存续期内，发行人账户资金正常提取并按计划完成按期兑付。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：175790.SH

债券简称	21首开01
账户资金的提取情况	为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与中国光大银行股份有限公司签订《账户监管协议》。债券存续期内，发行人账户资金正常提取并按计划完成按期兑付。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

不适用。

八、受托管理人履职情况

发行人聘请中信建投证券股份有限公司为债券受托管理人。债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行本次债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内中信建投于2020年5月13日出具《关于北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》；于2020年6月29日出具《北京首都开发控股(集团)有限公司公开发行公司债券2019年度受托管理事务报告》；2020年度受托管理事务报告预计于2021年6月30日之前在上海证券交易所披露。

报告期内，中信建投证券股份有限公司在履行债券受托管理人职责时与本公司不存在利益冲突情形。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况及未来展望

1、主要业务

公司系北京国资委旗下最主要的房地产开发企业，公司主营业务板块包括房产销售物业管理、出租经营、锅炉供暖、商品销售、非经资产管理、工程收入等。其中商品房开发业务主要由子公司首开股份负责，首开股份具有丰富的房地产开发经验，是北京市最大的房地产开发企业；2019年北京市国资委将北京房地集团有限公司无偿划转给首开集团，公司新增工程施工、非经营性资产管理等业务，同时公司物业管理、出租经营、锅炉供暖等业务收入规模亦大幅增长。

2、经营模式

房地产开发是发行人最主要的业务，开发产品较为丰富，其中以中档住宅和普通住宅作为规模类基础业务，以高档住宅（包括居住类旅游地产）开发为利润类核心业务，以商业地产开发（包括旅游度假类物业）为拓展类新兴业务。经营范围涉及开发建设、资产持有、经营管理、物业服务等价值链环节，多业态的分布格局有利于提高整体的抗风险能力。发行人商品房开发业务由首开股份负责，首开股份具有丰富的房地产开发经验，是北京市最大的房地产开发企业之一，产品定位以刚需为主。

发行人合并房地集团后，公司新增非经营性资产管理业务。发行人定位为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；研究大型城市发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业。

3、所属行业发展现状及特点

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

2020 上半年，为抵抗新冠肺炎疫情冲击，中央财政、货币政策齐发力，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复。进入下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，行业金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，同时多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。市场方面，重点城市商品住宅市场规模已基本恢复，百城新建住宅价格稳中有升，长三角和珠三角地区量价上行特征突出。土地方面，300 城宅地供需规模同比小幅增长，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价结构性上涨。企业方面，代表房企加大营销加速回款，销售业绩持续提升。

4、发行人行业地位

发行人是北京市属最大的住宅地产公司，相比北京地区其他房地产开发企业中具有较为明显的竞争优势。在北京市属经营房地产业务的国有企业中，发行人在房地产开发领域在处于龙头地位。

发行人合并房地集团后，公司新增非经营性资产管理业务，发行人定位为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；研究大型城市发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业。

5、经营计划及未来发展战略

首开集团合并房地集团后，发行人“十三五”时期的定位为“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的新路径，力争

成为城市有机更新的综合服务企业”。

6、公司可能面临的风险

房地产调控政策风险：在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	449.90	319.92	28.89	85.73	486.45	309.79	36.32	85.85
物业管理	19.69	20.41	-3.66	3.75	14.22	14.10	0.85	2.51
出租经营	11.03	4.91	55.52	2.10	10.02	2.98	70.22	1.77
锅炉供暖	5.70	4.69	17.70	1.09	5.46	5.00	8.43	0.96
商品销售	0.59	0.50	14.82	0.11	0.0071	0.0058	17.46	0.00
非经资产管理	3.28	2.15	34.55	0.62	4.29	3.34	22.20	0.76
工程收入	27.39	26.13	4.61	5.22	29.94	28.25	5.63	5.28
主营业务-其他	1.17	0.67	42.77	0.22	3.95	2.79	29.57	0.70
其他业务	6.05	1.95	67.77	1.15	12.31	2.68	78.20	2.17
合计	524.78	381.31	27.34	-	566.66	368.94	34.89	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	449.90	319.92	28.89	-7.51	3.27	-7.43
物业管理	19.69	20.41	-3.66	38.39	44.69	-4.51
出租经营	11.03	4.91	55.52	10.08	64.41	-14.70
锅炉供暖	5.70	4.69	17.70	4.28	-6.28	9.27
商品销售	0.59	0.50	14.82	8,190.92	8,455.47	-2.63
非经资产管理	3.28	2.15	34.55	-23.59	-35.72	12.35
工程收入	27.39	26.13	4.61	-8.51	-7.52	-1.02
主营业务-其他	1.17	0.67	42.77	-70.48	-76.01	13.20
其他业务	6.05	1.95	67.77	-50.83	-27.32	-10.43
合计	524.78	381.31	27.34	-7.39	3.35	-7.55

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

- （1）2020 年度，公司物业管理业务收入上涨 27.94%，成本上涨 35.30%，主要原因为部分非经资产管理项目转为物业管理项目所致；
- （2）2020 年度，公司出租经营业务成本上涨 64.30%，主要原因为新增出租物业项目所致；
- （3）2020 年度，公司非经资产管理业务收入下降 23.59%，成本下降 35.72%，主要原因为部分非经资产管理项目转入物业管理收入核算所致；
- （4）2020 年度，公司商品销售业务收入成本大幅上涨，主要原因为子公司本年新增成品油销售业务所致。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立性的机制安排说明：

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

监事会总人数为 2 人，为北京市国资委相应的机构调整导致。以上情况对公司的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期内未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

（一）会计政策变更

1、新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），首开股份董事会决议自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

首开股份根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整首开股份 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单元：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（2020年1月1日）
因执行新收入准则，首开股份将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产。	应收账款	-1,581,088.71
	合同资产	1,581,088.71
	其他流动资产	518,207,627.23
	递延所得税资产	-4,559,481.10
	合同负债	63,686,617,156.22
	其他流动负债	4,792,720,970.33
	预收款项	-68,479,338,126.55
	递延所得税负债	118,428,004.54
	未分配利润	221,059,332.09
	少数股东权益	174,160,809.50

首开股份首次执行新收入准则调整执行当年年初财务报表对本集团的影响科目情况

资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
应收账款	247,414,951.49	245,833,862.78	-1,581,088.71
合同资产	—	1,581,088.71	1,581,088.71
其他流动资产	4,989,756,902.75	5,507,964,529.98	518,207,627.23
递延所得税资产	4,713,315,441.37	4,708,755,960.27	-4,559,481.10
预收款项	68,543,515,461.98	64,177,335.43	-68,479,338,126.55

合同负债	--	63,686,617,156.22	63,686,617,156.22
其他流动负债	11,265,564,174.99	16,058,285,145.32	4,792,720,970.33
递延所得税负债	243,474,402.57	361,902,407.11	118,428,004.54
未分配利润	12,501,336,937.69	12,722,396,269.78	116,387,738.35
少数股东权益	28,402,523,144.17	28,576,683,953.67	278,832,403.24

2、财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见附注四、27、(6)），在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。作为出租人，上述简化方法对本期租金收入的影响金额为-11,050.01 万元（含税）。

本公司对 2020 年 1 月 1 日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

（二）会计估计变更

本期，本公司不存在重要会计估计变更。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	3,712.88	3,481.76	6.64	-
2	总负债	2,938.63	2,770.81	6.06	-
3	净资产	774.26	710.95	8.90	-
4	归属母公司股东的净资产	197.25	182.85	7.88	-
5	资产负债率（%）	79.15	79.58	-0.55	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	79.29	79.73	-0.55	-
7	流动比率	1.83	1.80	1.85	-
8	速动比率	0.63	0.59	6.40	-
9	期末现金及现金等价物余额	466.39	397.27	17.40	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	524.78	566.66	-7.39	-
2	营业成本	381.31	368.94	3.35	-
3	利润总额	75.14	92.60	-18.86	-
4	净利润	51.17	63.36	-19.24	-

5	扣除非经常性损益后净利润	42.29	59.20	-28.57	-
6	归属母公司股东的净利润	20.63	15.87	29.96	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	121.10	135.00	-10.30	-
8	经营活动产生的现金流净额	53.72	22.07	143.41	本年购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
9	投资活动产生的现金流净额	-40.86	-25.08	62.93	投资所支付的现金较上期增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	56.64	-50.93	-211.22	取得借款收到的现金增加所致
11	应收账款周转率	49.98	74.87	-33.24	应收账款增加所致
12	存货周转率	0.19	0.20	-4.23	-
13	EBITDA 全部债务比	0.080	0.095	-15.79	-
14	利息保障倍数	1.31	1.56	-15.76	-
15	现金利息保障倍数	1.85	1.60	15.77	-
16	EBITDA 利息倍数	1.38	1.61	-14.13	-
17	贷款偿还率（%）	100	100	-	-
18	利息偿付率（%）	100	100	-	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	488.24	415.24	17.58	-
预付款项	5.96	26.62	-77.61	预付土地款转存货所致
其他应收款	497.59	458.95	8.42	-
存货	2,063.13	1,992.08	3.57	-
其他流动资产	68.94	61.44	12.21	-
长期股权投资	263.91	210.85	25.16	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他非流动金融资产	29.46	22.55	30.65	首开股份下属子公司盈信投资本年新增投资以及公允价值增加所致
固定资产	49.68	36.15	37.41	新增合并范围子公司以及存货转固定资产所致
递延所得税资产	38.37	49.49	-22.48	-
可供出售金融资产	18.51	22.06	-16.09	-
投资性房地产	153.01	159.35	-3.97	-

2. 主要资产变动的原因

见上表。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：713.24亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金 1	0.05	-	-	见说明（1）
货币资金 2	0.02	-	-	利息储备金
货币资金 3	0.07	-	-	税收托管账户存款
货币资金 4	9.15	-	-	保函保证金、银行贷款抵押
货币资金 5	5.78	-	-	保证金及项目资本金
货币资金 6	0.20	-	-	冻结资金
货币资金 7	6.50	-	-	公共维修基金
货币资金 8	0.02	-	-	农民工工资保证金
货币资金 9	0.03	-	-	售房客户贷款保证金
货币资金 10	0.02	-	-	为监管存款、保证金
货币资金 11	0.02	-	-	资金监管
固定资产 1	1.53	-	-	见说明（2）
固定资产 2	0.06	-	-	见说明（3）
固定资产 3	3.65	-	-	见说明（4）、（5）
固定资产 4	3.33	-	-	见说明（9）
固定资产 5	3.21	-	-	贷款抵押
固定资产 6	0.78	-	-	银行贷款抵押房产
持有待售资产	0.91	-	-	见说明（6）
存货 1	541.84	-	-	贷款抵押

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
存货 2	3.31	-	-	抵押借款
投资性房地产 1	0.03	-	-	见说明（6）
投资性房地产 2	17.23	-	-	用于担保的资产，见说明（7）
投资性房地产 3	1.55	-	-	见说明（8）
投资性房地产 4	51.87	-	-	贷款抵押
投资性房地产 5	2.49	-	-	银行贷款抵押房产
无形资产 1	0.05	-	-	见说明（6）
无形资产 2	2.75	-	-	见说明（4）、（5）
长期股权投资	56.79	-	-	股权质押
合计	713.24	-	-	-

说明：

（1）首开国际下属公司澳宝本部受限货币资金为银行保函存款保证金 905,266.41 澳元，折合人民币 4,541,087.89 元。

（2）首开国际下属公司南财公司以均权有限公司香港湾仔轩尼诗道 216-218 号 Apartment 全幢作为抵押，于 2016 年 8 月 3 日向中国银行（香港）续贷 1.27 亿港币，借款期限为 5 年（60 期），五年间每三个月还款 100.00 万，贷款利率为 HIBOR(1/2/3 个月)+2.35%。

（3）首开国际下属公司中碧投资公司以香港九龙何文田帝庭园 2 座 10 楼 A 室作为抵押，1997 年 1 月 11 日向中国银行（香港）借款 931.00 万港币，借款期限为 25 年，借款利率为同期最优惠利率减 2.65%，还款方式为分期还款。

（4）首开国际下属公司纽约汉金公司以汉金办公楼及相关土地所有权作为抵押，于 2016 年 3 月 17 日取得了中国银行（纽约分行）5 年期借款授信额度 3,000 万美元，实际借款 1,150.00 万美元，2018 年 10 月 2 日新增借款 600.00 万美元，2020 年 2 月 27 日新增 1,250.00 万美元，截至期末，共取得抵押借款 3,000.00 万美元，分期付息，利率为 LIBOR 加 2%，每月调整一次，该笔借款将于 2021 年 3 月 17 日到期。

（5）首开国际下属公司纽约公寓公司以房屋建筑及土地资产作为抵押，于 2019 年 1 月 8 日向中国工商银行借款 4,800.00 万美元，借款期限为 5 年，年利率为 4.75%。

（6）首开国际下属公司澳宝本部以宝华酒店物业、Landmark Apartment、Capitol Terrace 商铺和 The Quay Haymarket Trust 公司的商铺抵押，从 NAB BANK 获得两笔贷款：一笔 1,545.00 万澳元，利率浮动利率+1.95%；另一笔 1,000.00 万澳元，利率浮动利率+2.28%。

（7）首开国际以子公司 CP 公司的伦敦皇冠街写字楼物业抵押、CP 公司和 30CP 公司股权质押、30CPUnitTrust 公司的收益权质押、首开集团信用担保为条件，向招商银行离岸中心和伦敦分行申请总授信 1.02 亿英镑或等值其他外币。

（8）首开国际下属公司北京首开日本心斋桥项目会社以大阪东心斋桥 Mystays 酒店的信托收益权为抵押，于 2019 年 3 月 28 日向株式会社新生银行借款 1,419,440,000.00 日元，

借款期限为5年，借款利率为基准利率+1.00%。

（9）首开国际下属公司澳宝286沙瑟街信托基金以其固定资产皇冠假日酒店作为抵押，取得3,025.00万澳元短期借款。

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业收入或资产总额低于合并口径相应金额50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例（%）	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无	0	0	0	0	-
合计	0	0	-	-	-

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	38.73	76.76	-49.54	向金融机构偿还短期借款所致
应付账款	123.11	106.99	15.07	-
预收款项	49.09	46.45	5.68	-
应交税费	24.19	43.49	-44.38	受房地产结利进度影响
其他应付款	314.81	325.81	-3.38	-
一年内到期的非流动负债	318.52	239.20	33.16	部分应付债券分类至一年内到期的非流动负债影响
其他流动负债	163.85	162.87	0.60	-
长期借款	732.32	693.15	5.65	-
应付债券	391.62	384.48	1.86	-
长期应付款	88.23	17.38	407.70	其他应付款中与关联方长期往来款重分类至长期应付款导致
递延收益	5.49	22.06	-75.13	非经综补转在其他应付款核算所致

2. 主要负债变动的原因

见上表。

(二) 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：60.84亿元

具体内容：

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
短期借款			
其中：港币	60,000,000.00	0.8416	50,496,000.00
加元	20,000,000.00	5.1161	102,322,000.00
澳元	30,250,000.00	5.0163	151,743,075.00
长期借款			
其中：美元	55,343,012.63	6.5249	361,107,623.11
港元	47,016.68	0.8416	39,569.24
日元	1,299,994,124.00	0.0632	82,159,628.64
加元	50,000,000.00	5.1161	254,491,424.00
澳元	115,000,000.00	5.0163	571,025,600.00
一年内到期的非流动负债			
其中：港币	3,969,283,077.96	0.8416	3,340,548,638.42
美元	30,000,000.00	6.5249	195,747,000.00
澳元	194,311,636.85	5.0163	974,725,463.93
合计	-	-	6,084,406,022.34

其中境外债券情况如下：

发行人子公司首开控股（国际）有限公司于2016年11月发行5亿美元债券，期限为5年期。

(三) 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

是 否

(四) 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

(五) 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，除上述已披露资产受限情况外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

(六) 所获银行授信情况

截至2020年末，发行人及子公司在银行等金融机构获得授信总额度为4,628.93亿元，未使用额度3,820.85亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：8.88亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：134.86亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：49.28亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%: 是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2020.05.09	已按时披露	无重大不利影响
信息披露事务负责人变更	http://www.sse.com.cn/	2020.05.09	已按时披露	无重大不利影响

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

报告期内，未发生公司认为应当披露的其他事项。

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券年度报告
(2020年)》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位: 北京首都开发控股 (集团) 有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	48,824,161,601.64	41,523,635,356.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	845,000.00	27,702,574.14
应收账款	1,231,016,232.20	868,968,654.38
应收款项融资		
预付款项	595,924,722.29	2,661,623,552.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	49,758,997,658.80	45,894,909,719.59
其中: 应收利息	17,433,898.89	3,117,230.19
应收股利	666,736,110.07	834,625,874.90
买入返售金融资产		
存货	206,312,933,948.94	199,208,196,169.40
合同资产	60,189,530.15	1,581,088.71
持有待售资产	89,721,763.02	32,476,348.51
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	6,894,067,356.86	6,143,878,432.12
流动资产合计	313,767,857,813.90	296,362,971,894.89
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,850,887,321.54	2,205,804,291.58
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	26,390,965,785.49	21,085,156,630.72

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53
投资性房地产	15,301,466,636.77	15,934,835,143.53
固定资产	4,967,991,160.18	3,615,387,919.45
在建工程	831,907,068.41	444,830,432.45
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	669,730,427.40	643,353,188.05
开发支出	3,223,447.83	12,612,992.40
商誉	20,784,412.51	19,839,293.36
长期待摊费用	324,116,519.05	251,305,925.62
递延所得税资产	3,836,705,860.99	4,949,115,155.66
其他非流动资产	376,930,491.33	396,071,565.37
非流动资产合计	57,520,630,673.00	51,813,130,492.72
资产总计	371,288,488,486.90	348,176,102,387.61
流动负债:		
短期借款	3,872,931,021.18	7,675,863,683.24
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	299,105,422.28	244,616,527.13
应付票据	382,912,329.58	538,817,631.07
应付账款	12,310,926,043.00	10,699,019,216.58
预收款项	4,908,777,976.84	4,644,867,520.96
合同负债	67,275,488,554.15	63,686,617,156.22
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	163,606,102.23	207,930,243.67
应交税费	2,419,188,794.50	4,349,192,604.38
其他应付款	31,480,589,762.33	32,580,784,484.82
其中: 应付利息		
应付股利	31,479,566.57	3,944,775.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	2,582,059.96	2,625,321.54
一年内到期的非流动负债	31,852,449,889.46	23,919,967,735.78
其他流动负债	16,384,548,501.03	16,287,014,607.20

流动负债合计	171,353,106,456.54	164,837,316,732.59
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	73,232,282,970.18	69,314,934,051.25
应付债券	39,162,349,039.17	38,447,546,586.58
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	8,822,767,479.51	1,737,781,053.93
长期应付职工薪酬	443,951.41	582,457.24
预计负债	13,877,756.21	12,271,276.51
递延收益	548,717,514.96	2,206,223,589.87
递延所得税负债	729,425,193.51	524,286,485.95
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	122,509,863,904.95	112,243,625,501.33
负债合计	293,862,970,361.49	277,080,942,233.92
所有者权益（或股东权益）:		
实收资本（或股本）	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,099,264,919.34	6,075,709,090.74
减：库存股		
其他综合收益	146,987,102.85	335,818,870.57
专项储备		
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
一般风险准备		
未分配利润	11,096,478,210.38	9,490,863,697.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,725,390,852.53	18,285,052,278.65
少数股东权益	57,700,127,272.88	52,810,107,875.04
所有者权益（或股东权益）合计	77,425,518,125.41	71,095,160,153.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	371,288,488,486.90	348,176,102,387.61

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王柄新

母公司资产负债表
2020年12月31日

编制单位:北京首都开发控股（集团）有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产:		
货币资金	2,417,914,714.19	3,321,168,333.92
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	-	-
应收账款	283,767.15	-
应收款项融资		
预付款项	45,942,599.68	37,246,177.12
其他应收款	4,181,711,959.33	2,295,975,429.21
其中: 应收利息		
应收股利	168,299,385.17	123,125,335.13
存货	17,134,344.72	133,604,669.00
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	221,730,643.83	206,502,249.83
流动资产合计	6,884,718,028.90	5,994,496,859.08
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产	511,625,228.66	643,612,243.42
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,310,494,675.92	9,181,691,417.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	541,552,997.52	139,622,133.05
固定资产	776,787,694.98	777,561,460.06
在建工程	-	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,000.00	20,075.46
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	19,967,166.92	8,715,020.60
递延所得税资产	38,917,902.71	33,485,550.15
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	12,199,352,666.71	10,784,707,899.78
资产总计	19,084,070,695.61	16,779,204,758.86

流动负债:		
短期借款	-	-
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	1,850.00	375,563.00
预收款项	100,467,798.38	99,417,927.13
合同负债	-	-
应付职工薪酬	31,947,037.95	31,869,027.98
应交税费	4,562,327.03	2,377,039.33
其他应付款	7,114,516,047.86	4,422,651,261.27
其中: 应付利息		
应付股利		
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	4,215,165,598.70	2,389,169,395.04
其他流动负债	-	215,351,647.55
流动负债合计	11,466,660,659.92	7,161,211,861.30
非流动负债:		
长期借款	10,710,000.00	-
应付债券	1,894,917,291.29	4,067,453,520.90
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	428,576.70	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	43,728,428.89	71,046,548.66
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,949,784,296.88	4,138,500,069.56
负债合计	13,416,444,956.80	11,299,711,930.86
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00
其他权益工具	-	-
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	4,806,529,220.52	4,484,720,600.10
减: 库存股		
其他综合收益	118,814,875.05	213,139,645.94
专项储备		

盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
未分配利润	-1,640,378,976.72	-1,601,028,038.00
所有者权益（或股东权益）合计	5,667,625,738.81	5,479,492,828.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,084,070,695.61	16,779,204,758.86

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王柄新

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	52,478,464,982.37	56,665,955,073.94
其中：营业收入	52,478,464,982.37	56,665,955,073.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	46,516,905,432.04	47,348,728,613.99
其中：营业成本	38,131,462,982.38	36,894,463,695.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,567,760,868.57	4,501,700,634.00
销售费用	1,437,302,799.22	1,589,262,833.96
管理费用	2,053,938,117.88	1,897,197,957.89
研发费用	10,996,908.23	5,713,128.32
财务费用	2,315,443,755.76	2,460,390,364.73
其中：利息费用	3,966,830,537.94	3,785,085,555.30
利息收入	1,587,027,729.76	1,314,945,491.89
加：其他收益	76,746,687.02	67,872,459.39
投资收益（损失以“—”号填列）	1,715,686,745.49	406,896,139.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	710,235,597.91	229,168,710.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“—”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	439,671,300.31	217,130,563.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-40,692,321.69	-109,426,170.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-408,647,057.89	-738,763,260.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	409,485.18	4,311,880.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,744,734,388.75	9,165,248,071.84
加：营业外收入	115,776,060.35	138,429,366.96
减：营业外支出	346,873,023.35	43,620,106.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,513,637,425.75	9,260,057,332.70
减：所得税费用	2,396,734,245.72	2,924,482,186.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,116,903,180.03	6,335,575,146.64
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,116,903,180.03	6,335,575,146.64
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,062,746,913.00	1,587,254,923.84
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,054,156,267.03	4,748,320,222.80
六、其他综合收益的税后净额	-189,680,158.64	77,130,355.40
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-188,831,767.72	98,773,350.83
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-188,831,767.72	98,773,350.83

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-1,596,971.88	133,080.98
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-112,464,414.48	26,007,768.39
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	-74,770,381.36	72,632,501.46
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-848,390.92	-21,642,995.43
七、综合收益总额	4,927,223,021.39	6,412,705,502.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,873,915,145.28	1,686,028,274.67
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,053,307,876.11	4,726,677,227.37
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王柄新

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	128,532,933.39	603,085,881.97
减：营业成本	-182,629,339.80	29,015,374.45
税金及附加	14,620,545.86	12,665,975.87
销售费用	167,620.13	5,000.00
管理费用	140,137,314.60	128,142,448.11
研发费用	-	-
财务费用	273,120,614.83	290,614,120.88
其中：利息费用	301,746,358.00	313,226,171.19
利息收入	36,005,198.92	25,883,606.50
加：其他收益	4,204,440.25	200,000.00

投资收益（损失以“-”号填列）	536,141,943.07	563,600,782.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,122,103.19	-16,318.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-19,982,303.29	-5,147,764.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	17,152.31
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	403,480,257.80	701,313,133.01
加：营业外收入	16,519.02	1,583,281.98
减：营业外支出	10,486,797.57	13,425,813.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	393,009,979.25	689,470,601.14
减：所得税费用	-1,308,882.03	-1,284,717.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	394,318,861.28	690,755,318.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	394,318,861.28	690,755,318.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-94,324,770.89	-14,769,810.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-94,324,770.89	-14,769,810.39
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-94,324,770.89	-14,769,810.39
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他		
六、综合收益总额	299,994,090.39	675,985,508.14
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王柄新

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	62,452,231,577.58	63,395,596,656.29
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	462,032,681.10	185,136,981.49
收到其他与经营活动有关的现金	38,218,388,220.05	35,953,561,265.85

经营活动现金流入小计	101,132,652,478.73	99,534,294,903.63
购买商品、接受劳务支付的现金	37,200,731,389.01	39,330,881,370.01
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,513,144,683.43	2,675,945,803.42
支付的各项税费	8,841,198,029.96	9,087,327,120.80
支付其他与经营活动有关的现金	47,205,442,790.94	46,233,083,098.30
经营活动现金流出小计	95,760,516,893.34	97,327,237,392.53
经营活动产生的现金流量净额	5,372,135,585.39	2,207,057,511.10
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,495,611,626.56	698,739,553.30
取得投资收益收到的现金	178,175,633.67	108,354,592.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,750,962.59	55,382,128.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	188,780,650.83	
收到其他与投资活动有关的现金	1,371,231,676.64	1,847,655,265.74
投资活动现金流入小计	3,257,550,550.29	2,710,131,540.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	882,010,684.12	968,091,531.80
投资支付的现金	5,159,747,628.24	2,445,677,783.51
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11,192,167.35	
支付其他与投资活动有关的现金	1,290,515,298.42	1,804,206,909.54
投资活动现金流出小计	7,343,465,778.13	5,217,976,224.85
投资活动产生的现金流量净额	-4,085,915,227.84	-2,507,844,684.41
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	8,170,721,914.25	4,163,510,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,170,721,840.00	2,163,510,000.00
取得借款收到的现金	72,090,827,245.37	59,712,542,258.64
收到其他与筹资活动有关的现金	23,325,763.53	9,351,905.84
筹资活动现金流入小计	80,284,874,923.15	63,885,404,164.48
偿还债务支付的现金	61,352,084,112.36	53,507,612,659.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,730,405,782.87	10,030,953,490.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	920,357,261.18	173,401,014.29
支付其他与筹资活动有关的现金	3,538,463,882.32	5,439,575,770.37
筹资活动现金流出小计	74,620,953,777.55	68,978,141,920.21
筹资活动产生的现金流量净额	5,663,921,145.60	-5,092,737,755.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-38,128,766.43	39,513,166.87
五、现金及现金等价物净增加额	6,912,012,736.72	-5,354,011,762.17
加：期初现金及现金等价物余额	39,726,562,834.83	45,080,574,597.00
六、期末现金及现金等价物余额	46,638,575,571.55	39,726,562,834.83

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王柄新

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	79,793,672.78	83,540,436.64
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,004,679,573.56	2,833,412,457.42
经营活动现金流入小计	4,084,473,246.34	2,916,952,894.06
购买商品、接受劳务支付的现金	13,865,249.98	20,764,179.35
支付给职工及为职工支付的现金	76,146,896.52	77,309,962.91
支付的各项税费	24,141,538.03	14,853,225.11
支付其他与经营活动有关的现金	2,966,068,971.44	1,303,057,040.03

经营活动现金流出小计	3,080,222,655.97	1,415,984,407.40
经营活动产生的现金流量净额	1,004,250,590.37	1,500,968,486.66
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	7,043,935.99	63,675,044.91
取得投资收益收到的现金	522,329,177.15	510,057,025.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,255.34	24,484.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	300,000,000.00
投资活动现金流入小计	729,375,368.48	873,756,555.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,269,293.06	1,571,856.97
投资支付的现金	1,305,857,628.24	276,895,067.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,534,126,921.30	478,466,924.44
投资活动产生的现金流量净额	-804,751,552.82	395,289,630.93
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,906,200,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,906,200,000.00	
偿还债务支付的现金	2,230,000,000.00	650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	775,177,040.00	1,668,242,600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,240,363.70	5,145,439.25
筹资活动现金流出小计	3,007,417,403.70	2,323,388,039.25
筹资活动产生的现金流量净额	-1,101,217,403.70	-2,323,388,039.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,536,961.70	555,726.04
五、现金及现金等价物净增加额	-903,255,327.85	-426,574,195.62
加：期初现金及现金等价物余额	3,319,571,107.84	3,746,145,303.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,416,315,779.99	3,319,571,107.84

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王柄新

担保人财务报表