

北京首都开发控股（集团）有限公司
公开发行公司债券
2020 年度受托管理事务报告

北京首都开发控股（集团）有限公司



北京首都开发控股(集团)有限公司
BEIJING CAPITAL DEVELOPMENT HOLDING(GROUP)CO.,LTD

(住所：北京市西城区三里河三区 52 号楼)

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

二零二一年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称上市规则）、《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京首都开发控股（集团）有限公司公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的债券概况.....	1
二、债券受托管理人履职情况.....	1
三、发行人 2020 年度经营和财务状况.....	1
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	7
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	8
八、债券的本息偿付情况.....	10
九、募集说明书中约定的其他义务.....	10
十、债券持有人会议召开的情况.....	11
十一、发行人出现重大事项的情况.....	11
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	13

一、受托管理的公司债券概况

北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20首开01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

项目	20 首开 01
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）
核准文件和核准规模	证监许可[2020]1918 号文核准发行不超过 41.5 亿元
债券期限	3+2 年
发行规模	19 亿元人民币
债券利率	3.90%
计息方式	采用单利按年计息，不计复利
还本付息方式	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
付息日	2021 年至 2025 年每年的 9 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；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）
担保方式	无担保
发行时信用评级	AAA
跟踪评级情况	AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人 2020 年度经营和财务状况

（一）发行人 2020 年度经营情况

1、发行人所属行业当前情况

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。

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。

2、发行人营业收入基本情况

2020年度发行人实现营业收入5,247,846.50万元，其中房地产销售收入是公司核心收入来源，2020年度房地产销售收入4,498,992.97万元，占营业收入的比例为85.73%。

表：发行人最近两年营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	5,187,336.07	98.85	5,543,527.27	97.83
其中：房产销售	4,498,992.97	85.73	4,864,547.08	85.85
物业管理	196,857.22	3.75	142,247.73	2.51
出租经营	110,299.96	2.10	100,202.83	1.77
锅炉供暖	56,953.78	1.09	54,617.87	0.96
商品销售	5,855.24	0.11	70.62	0.00
非经资产管理	32,795.25	0.62	42,917.30	0.76
工程业务	273,907.79	5.22	299,376.91	5.28
其他	11,673.86	0.22	39,546.92	0.70
其他业务收入	60,510.43	1.15	123,068.24	2.17
营业收入合计	5,247,846.50	100.00	5,666,595.51	100.00

3、发行人各业务板块经营情况

(1) 房地产开发经营

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。

2020 年，公司实现房地产销售收入 4,498,992.97 万元，较 2019 年下降 7.51%。

(2) 非经资产管理业务

2019 年发行人合并房地集团后，公司新增非经营性资产管理业务，2019 年度-2020 年度，发行人分别实现非经资产管理业务收入 42,917.30 万元及 32,795.25 万元。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。2020 年末房地集团已接收北京市属国有企业 3,010.44 万平方米的非经营性资产移交，已接收央企非经营性资产约 80.56 万平方米。

（3）出租经营及物业管理业务

发行人出租经营业务主要由子公司首开股份、房地集团来承担，主要为持有型物业经营，主要包括：酒店、写字楼和底商的经营；物业管理业务主要由子公司北京首开鸿城实业有限公司（以下简称“鸿城实业”）和北京首开城市运营服务集团有限公司（以下简称“城市运营集团”）承担，主要包括保障性住房和普通商品住宅物业管理、中高端物业管理以及围绕房地产产业链开展的增值服务三大类业务。

发行人持有型物业经营较为稳定，物业租赁收入不断增长。公司依托部分已开发项目，逐渐积累了一定规模的持有型物业，主要包括：中高档酒店及酒店式公寓、住宅小区配套的商铺、地理位置优越的办公写字楼、小区车库等。公司主要持有型物业主要分布于北京，少量位于苏州、深圳、三亚的京外城市。

物业管理业务盈利模式方面，发行人在努力提升服务品质、逐步调整服务结构的基础上，根据不同产品类别，实行差异化的盈利模式，即对于中高端服务项目，采取突出个性化服务需求的高溢价为主导的盈利模式；对于老旧住宅以及保障性住房等低端服务项目以基础服务为主导，因地制宜地开展增值服务。同时，围绕房地产产业价值链，构建房地产经纪、物业服务、地产运营管理等完整的、相互关联的多元化产业盈利模式。

2020 年，发行人实现物业管理和出租经营收入分别为 196,857.22 万元和 110,299.96 万元。

（二）发行人 2020 年度财务状况

2020 年末，发行人资产总计 37,128,848.85 万元，较 2019 年末同比增长 6.64%；负债合计 29,386,297.04 万元，较 2019 年末同比增长 6.06%；所有者权益合计 7,742,551.81 万元，较 2019 年末同比增长 8.90%。

2020 年，发行人实现营业收入 5,247,846.50 万元，较 2019 年同比减少 7.39%；实现净利润为 511,690.32 万元，较 2019 年同比减少 19.24%。2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 537,213.56 万元，较 2019 年增加 143.41%。

2020 年，发行人现金及现金等价物净增加额为 691,201.27 万元，较 2019 年同比变动 229.10%。

表：发行人报告期主要财务数据

单位：万元、%

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	31,376,785.78	29,636,297.19	5.87
非流动资产合计	5,752,063.07	5,181,313.05	11.02
资产总计	37,128,848.85	34,817,610.24	6.64
流动负债合计	17,135,310.65	16,483,731.67	3.95
非流动负债合计	12,250,986.39	11,224,362.55	9.15
负债合计	29,386,297.04	27,708,094.22	6.06
所有者权益合计	7,742,551.81	7,109,516.02	8.90
营业收入	5,247,846.50	5,666,595.51	-7.39
营业利润	774,473.44	916,524.81	-15.50
利润总额	751,363.74	926,005.73	-18.86
净利润	511,690.32	633,557.51	-19.24
经营活动产生的现金流量净额	537,213.56	220,705.75	143.41
投资活动产生的现金流量净额	-408,591.52	-250,784.47	-62.93
筹资活动产生的现金流量净额	566,392.11	-509,273.78	211.22
现金及现金等价物净增加额	691,201.27	-535,401.18	229.10

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

20 首开 01（175200.SH）于 2020 年 9 月 23 日发行，期限 3+2 年。本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，票面利率 3.90%。本期债券发行规模 19 亿元，余额 19 亿元。本期债券无增信。根据 20 首开 01《募集说明书》约定，本期债券的募集资金拟全部用于偿还公司债务。经核查，发行人 20 首开 01 公司债券募集资金实际用途与核准用途一致；截至 2020 年末，20 首开 01 公司债券募集资金已全部使用完毕。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行签订了公司债券账户及资金三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划

转与本息偿付，并进行专项管理。自设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）偿债意愿分析

20 首开 01 公司债券发行后，发行人持续重视资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划调度，按时、足额地准备资金用于债券的本息偿付，以充分保障投资者的利益。报告期内 20 首开 01 公司债券尚未到付息日。发行人偿债意愿明确。

（二）偿债能力分析

1、偿债资金来源

2019 年度和 2020 年度，发行人实现营业收入分别为 5,666,595.51 万元和 5,247,846.50 万元，实现净利润分别为 633,557.51 万元和 511,690.32 万元，经营活动产生的现金流入分别为 9,953,429.49 万元和 10,113,265.25 万元。总体来看，发行人经营状况良好、盈利能力较强、现金流充裕，为偿付债券本息提供了保障。

2、偿债应急保障方案

（1）流动资产变现

发行人财务政策稳健，资产流动性较好，必要时可以通过变现其持有的流动性较高的金融资产来偿还到期债务。截至 2020 年末，发行人流动资产余额 3,137.68 亿元，去除存货的流动资产余额为 1,074.55 亿元，其中，货币资金余额 488.24 亿元，应收账款余额 12.31 亿元，其他应收款余额 497.59 亿元。当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可将流动资产及时变现，完成本息的兑付。

（2）再融资能力

发行人资信状况良好，与多家金融机构拥有良好的合作关系，再融资能力强。截至 2020 年末，公司取得中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、国开行、中信银行、兴业银行、北京银行、招商银行、广发银行、光大银行、华夏银行、

浙商银行等银行授信额度 4,628.93 亿元，其中已使用额度 808.08 亿元，尚未使用额度 3,820.85 亿元。这也在一定程度上为发行人提供了应急偿债保障。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

20 首开 01 无增信机制。

报告期内，发行人内外部增信机制未发生重大变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护 20 首开 01 公司债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括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和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证 20 首开 01 公司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，发行人设立募集资金专项账户及偿债保障金专户（为同一账户），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、受托管理人与监管银行将签订《账户监管协议》。本期债券付息日/本金兑付日前三个工作日，发行人将还本付息的资金及时划付至专项账户。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了 20 首开 01 的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人

会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障 20 首开 01 的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排 20 首开 01 本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、制定并严格执行资金管理计划

20 首开 01 公司债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任 20 首开 01 公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在 20 首开 01 公司债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

（一）增信措施的执行情况及有效性分析

20 首开 01 无增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、偿债保障措施

20 首开 01 偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

（1）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人已在监管银行设立募集资金专项账户及偿债保障金专户，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、受托管理人与监管银行签订了公司债券账户及资金三方监管协议。报告期内相关公司债券按约定兑付利息，不涉及兑付本金事宜。

（2）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，为保障 20 首开 01 公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（3）设立专门的偿付工作小组

发行人已组成了偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作，保证了 20 首开 01 公司债券本息的如期偿付。

（4）制定并严格执行资金管理计划

发行人根据债券本息未来到期应付情况已制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付。

（5）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，已聘请中信建投证券担任 20 首开 01 公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受

托管理协议》。报告期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

(6) 严格履行信息披露义务

报告期内，受托管理人督促发行人按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，履行信息披露义务。

20 首开 01 偿债保障措施均得到有效执行。

3、偿债保障措施的有效性分析

报告期内，20 首开 01 公司债券的偿债保障措施执行效果良好，未发生对公司债券偿付产生重大不利影响的情形。

八、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

20 首开 01 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。20 首开 01 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）；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）。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，通过邮件、电话等方式提醒发行人按时完成利息给付。报告期内，20 首开 01 未发生预计发行人不能偿还债务的情况，报告期内尚未到还本付息日，2020 年度不涉及本金兑付事宜。

九、募集说明书中约定的其他义务

(一) 跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在 20 首开 01 信用级别有效期内或者 20 首开 01 存续期内，持续关注 20 首开

01 发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及 20 首开 01 偿债保障情况等因素，以对 20 首开 01 的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于 20 首开 01 发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及 20 首开 01 有关的信息，如发生可能影响 20 首开 01 信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（二）跟踪评级情况

根据 2020 年 6 月 24 日中诚信国际公布的跟踪评级调查报告，中诚信国际维持发行人主体评级为 AAA，评级展望稳定。维持本期债券债项评级为 AAA。

十、债券持有人会议召开的情况

2020 年度，20 首开 01 未发生发行人须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现信息披露负责人变更、当年累计新增借款超过上年末净

资产的百分之二十的重大事项，分别发布了关于重大事项的公告，受托管理人相应公告了临时受托管理事务报告。

（一）当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十

1、基本情况

截至 2019 年末，发行人经审计的净资产金额为 707.00 亿元，借款余额为 1,418.57 亿元；截至 2020 年 4 月末，根据发行人提供的未经审计的财务数据，发行人借款余额为 1,614.01 亿元，较上年末累计新增借款金额为 195.44 亿元，累计新增借款占上年末净资产的 27.64%，超过 20%。新增借款主要用于业务经营和调整负债结构。

2、受托管理人履职情况

受托管理人通过月度重大事项排查等方式获知发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项，并督促发行人及时履行信息披露义务。

3、信息披露情况

就此事项，发行人于 2020 年 5 月 9 日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，受托管理人于 2020 年 5 月 13 日披露了《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》。

（二）信息披露负责人变更

1、基本情况

北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）信息披露事务负责人发生变更。现首开集团信息披露事务负责人为咸秀玲女士，咸秀玲女士为公司财务总监。现首开集团信息披露事务联络人为王春喆先生，王春喆先生联系方式为：联系电话：010-64051939，联系地址：北京市东城区沙滩后街 22 号。

2、受托管理人履职情况

受托管理人通过月度重大事项排查等方式获知发行人信息披露负责人变更事项，及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认信息披露负责人变更事项，并督促发行人及时履行信息披露义务。

3、信息披露情况

就此事项，发行人于 2020 年 5 月 9 日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司关于信息披露事务负责人变更公告》，受托管理人于 2020 年 5 月 13 日披露了《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》。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

截至本报告发布日，发行人不存在其他对债券持有人利益有重大影响、影响20首开01公司债券偿付的事项。

(此页无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行公司债券
2020 年度受托管理事务报告》之盖章页)

