



北京首都开发控股（集团）有限公司

（住所：北京市西城区三里河三区 52 号楼）

2021年公开发行公司债券（面向专业投资者） （第二期） 募集说明书



主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

募集说明书签署日期：2021 年 7 月 23 日

声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本期发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、发行人主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 7,531,591.29 万元（截至 2021 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 167,416.50 万元（2018 年、2019 年及 2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易无效。

四、本期债券为无担保债券。在本债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确

定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

七、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA，评级展望为稳定。在本期债券存续期内，有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将可能对本期债券投资者产生不利影响。同时，中诚信国际在本期债券的评级报告中提出以下关注：

1、房地产调控政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产企业在土地获取、融资、销售等环节面临较为频繁的政策环境变化，同时加上宏观经济增速下滑及行业竞争加剧的影响，房地产企业盈利空间不断收窄，行业环境及政策的变化或将对房地产企业经营战略的实施提出更高要求。

2、财务杠杆处于较高水平。近年来公司保持了较大的土地获取力度，加之政策性住房及棚改项目的资金沉淀，公司整体债务规模较大，财务杠杆处于较高水平。

3、合联营项目经营情况。合作开发模式导致公司销售金额权益占比较低，与合联营公司的往来款及少数股东权益金额较大，合联营项目的经营情况将对公司的信用水平产生影响。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体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以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券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，中诚信国际将在认为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。

九、截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 79.66%、79.58%、79.15% 和 78.97%，处于较高的水平。发行人作为房地产企业，外部融资规模较高，同时公司房地产开发项目预售收到的预收款项规模较大，导致公司负债总额较高。本期债券发行后，若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能影响公司偿债能力。

十、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十一、截至 2020 年末，公司有息负债期末余额合计达 15,111,987.82 万元，其中短期有息债务 3,872,524.62 万元，长期有息债务余额 11,239,463.20 万元。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此发行人增加了融资规模，导致公司的整体负债率较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有

较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力。

十二、鉴于本期债券将于 2021 年发行，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“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）（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件效力，原签订的相关法律文件和本期债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件和本期债券对应相关申请文件包括但不限于：《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》、《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。北京市义博律师事务所出具的关于本期债券的法律意见书的效力也不受本期债券名称变更的影响。

目录

声明	1
重大事项提示	3
释义	10
第一节 发行概况	12
一、发行人基本情况	12
二、本次债券发行批准情况	13
三、本期债券的主要条款	13
四、本期债券发行及上市安排	17
五、本期债券发行的有关机构	17
六、认购人承诺	19
七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 风险因素	21
一、与本期债券有关的风险	21
二、与发行人相关风险	22
第三节 发行人及本期债券的资信状况	32
一、本期债券的信用评级情况	32
二、信用评级报告的主要事项	32
三、发行人资信情况	34
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	38
一、增信机制	38
二、偿债计划	38
三、具体偿债安排	39
四、偿债保障措施	40
五、违约的相关处理	42
第五节 发行人基本情况	44
一、发行人基本信息	44
二、发行人历史沿革简介	45
三、发行人股东情况和实际控制人	49
四、重大资产重组情况	50
五、发行人重要权益投资情况	50
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	53
七、发行人主营业务情况	57
八、发行人法人治理结构、组织结构及内部控制制度建立与运行情况	88
九、发行人关联方关系及其交易	94

十、发行人的独立性	103
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	103
十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况	106
第六节 财务会计信息	107
一、最近三年及一期财务报表	107
二、最近三年一期合并报表范围主要变化情况	118
三、会计政策与会计估计的变更	119
四、最近三年一期主要财务数据和财务指标	125
五、管理层讨论与分析	126
六、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性	152
七、有息债务分析	153
八、其他重要事项	154
九、财产权利限制情况	156
第七节 募集资金运用	159
一、本次债券的募集资金规模	159
二、募集资金运用计划	159
三、募集资金的现金管理	159
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	159
五、募集资金监管机制	160
六、发行人承诺	161
七、发行人前次公司债券募集资金使用情况	161
第八节 债券持有人会议	163
一、债券持有人行使权利的形式	163
二、债券持有人会议规则主要内容	163
第九节 债券受托管理人	175
一、债券受托管理人	175
二、债券受托管理协议主要事项	175
三、发行人的权利和义务	176
四、债券受托管理人的职责、权利和义务	184
五、债券受托管理人的报酬及费用	187
六、受托管理事务报告	188
七、债券持有人的权利与义务	189
八、利益冲突的风险防范机制	190
九、受托管理人的变更	191
十、信用风险管理	192
十一、陈述与保证	193

十二、不可抗力	194
十三、违约责任	194
十四、法律适用和争议解决	197
十五、协议的生效、变更及终止	197
十六、通知	198
十七、终止上市后相关事项	199
十八、附则	199
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	201
第十一节 备查文件	224

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
公司、本公司、发行人、首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
控股股东、北京国资中心、国资中心	指	北京国有资本经营管理中心
实际控制人、北京市国资委	指	北京市国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行总额不超过 41.5 亿元的“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）”
本次发行	指	本次债券面向专业投资者的公开发行
本期债券	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）（第二期）
主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
募集说明书	指	发行人为本期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）（第二期）募集说明书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修正）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
专业投资者	指	根据《管理办法》、证券转让交易场所规定的专业投资者，本期债券专业投资者范围包括发行人的董事、监事、高级管理人员及发行人股东
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	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债券持有人会议规则》
律师、发行人律师	指	北京市义博律师事务所

会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信评级、资信评级机构、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限公司
报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月
最近三年	至	2018 年、2019 年及 2020 年
公司章程	指	北京首都开发控股（集团）有限公司章程
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中所引用的财务指标，如无特别说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

英文名称：Beijing Capital Development Holding (Group) Co.,Ltd

住所：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

法定代表人：潘利群

成立日期：2005 年 11 月 22 日

注册资本：222,210 万人民币

统一社会信用代码：91110000782504544H

邮政编码：100045

信息披露事务负责人：咸秀玲

联系电话：010-87995807

传真号码：010-64021490

公司网址：<http://www.bcdh.com.cn>

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场

主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

所属行业：房地产业

二、本次债券发行批准情况

2020 年 3 月 17 日，公司董事会审议通过了《关于发行 41.5 亿元公司债券的决议》（首开董会[2020]13 号），同意发行人注册并择机发行公司债券不超过 41.5 亿元。

2020 年 6 月 29 日，发行人实际控制人北京市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于同意北京首都开发控股（集团）有限公司发行不超过 41.5 亿元公司债券的批复》（京国资产权[2020]42 号），同意发行人发行不超过 41.5 亿元的公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 41.5 亿元（含 41.5 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]1918 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

三、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**北京首都开发控股（集团）有限公司。

（二）**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）（第二期）。

（三）**发行总额：**本期债券发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

（四）**债券期限：**5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计

息，不计复利。票面利率将以公开方式向具备风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券票面利率在债券存续期前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。

（八）债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

（九）发行价格：本期债券按面值平价发行。

（十）发行方式：本期债券以公开方式发行。本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（十一）发行对象：本期债券的发行对象为《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。

（十二）配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，

机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（十三）向公司股东配售安排：本期债券可以向公司股东配售。

（十四）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（十五）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。

（十六）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 27 日。

（十七）起息日：自 2021 年 7 月 28 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 28 日为该计息年度的起息日。

（十八）利息登记日：按照上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

（十九）付息日：2022 年至 2026 年每年的 7 月 28 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 2022 年至 2024 年每年的 7 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（二十）兑付日：2026 年 7 月 28 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，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 7 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

(二十一) 本息支付方式:本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(二十二) 支付金额:本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(二十三) 募集资金专项账户:发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

(二十四) 担保方式:本期债券无担保。

(二十五) 信用级别及资信评级机构:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

(二十六) 主承销商、债券受托管理人、簿记管理人:中信建投证券股份有限公司。

(二十七) 承销方式:本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

(二十八) 新质押式回购:公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

(二十九) 上市安排:本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

(三十) 拟上市交易场所:上交所。

(三十一) 募集资金用途:本期债券的募集资金拟全部用于偿还公司债券。

(三十二) 税务提示:根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 7 月 23 日。

发行首日：2021 年 7 月 27 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 28 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2021 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 28 日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：北京首都开发控股（集团）有限公司

住所：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

法定代表人：潘利群

联系人：咸秀玲、王春喆、杜政

联系电话：010-87995807

传真：010-64021490

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

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

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、赵业、李振、陈果

联系电话：010-85130658、010-85130421、010-86451099

传真：010-65608440

（三）律师事务所：北京市义博律师事务所

住所：北京市朝阳区六里屯北里 13 楼 8-102 室

负责人：徐安封

经办律师：王博、王丽丽

联系电话：010-65135866

传真：010-65229323

（四）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

负责人：徐华

经办注册会计师：关黎明、郭丽娟

联系电话：010-85665588

传真：010-85665050

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

评级人员：田梓慧、王钰莹

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（六）募集资金专项账户和偿债保障金专户开户银行：中国光大银行股份有限公司北京分行

负责人：曲亮

营业场所：北京市西城区宣武门内大街 1 号

联系人：孟昭然

联系电话：010- 64648241

传真：010- 64648246

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-6880888

传真：021-68802819

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
- （二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。
- （三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 3 月末，发行人控股股东北京国有资本经营管理中心持有本期债券主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司股权比例为 34.61%；2020 年 11 月 30 日，北京国有资本经营管理中心已将所持中信建投证券股份有限公司 2,684,309,017 股 A 股股份（占总股本的 34.61%）无偿划转至北京金融控股集团有限公司，北京国有资本经营管理中心作为北京金融控股集团有限公司 100%控股股东，间接持有中信建投证券股份有限公司股权比例 34.61%。

截至 2021 年 3 月末，中信建投证券衍生品交易产品持有发行人子公司首开股份股票 36,500.00 股；融资融券产品持有发行人子公司首开股份股票 15,800.00 股。

除此以外，截至本募集说明书签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买本公司本期发行的公司债券时，请将下列各项风险因素连同本募集说明书内其它资料一并认真考虑。

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 79.66%、79.58%、79.15% 和 78.97%，处于较高的水平。发行人作为房地产企业，外部融资规模较高，同时公司房地产开发项目预售导致公司预收账款规模较大，导致负债总额较高。本期债券发行后，若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

2、存货规模较大的风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人存货余额分别为 17,656,498.70 万元、19,920,819.62 万元、20,631,293.39 万元和 19,887,399.97 万元，占流动资产比例分别为 62.14%、67.22%、65.75% 和 65.60%。近三年及一期发行人存货规模较大，且呈逐渐上升趋势，发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。如果未来因为宏观经济

环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

3、对外担保规模较大风险

截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计为 134.86 亿元；截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保金额合计为 81.95 亿元。由于公司执行严格的担保管理制度，因此在一定程度上降低了或有损失风险。如相关债务人出现违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对发行人的偿债能力造成一定影响。

4、受限资产规模较大风险

截至 2020 年末，公司受限资产账面价值合计达 713.24 亿元，占资产总额比例达 19.21%；截至 2021 年 3 月末，公司受限资产账面价值合计达 562.61 亿元，占资产总额比例达 15.71%。受限资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

5、有息债务规模较大风险

截至 2020 年末，公司有息负债期末余额合计达 15,111,987.82 万元，其中短期有息债务 3,872,524.62 万元，长期有息债务余额 11,239,463.20 万元。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此发行人增加了融资规模，导致公司的整体负债率较高。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力。

6、短期负债压力较大的风险

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.66、1.80、1.83 和 1.84，速动比率分别为 0.63、0.59、0.63 和 0.63；截至 2020 年末，公司短期有息债务合计 3,872,524.62 万元。受房地产开发行业特点影响，发行人存货

占流动资产比例较大，资产流动性较弱，公司面临一定的短期资金压力。

7、经营性现金净流量波动较大的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金净流量分别为 1,015,419.79 万元、220,705.75 万元、537,213.56 万元及 286,062.34 万元，波动较大。房地产项目开发需要历经土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长。目前发行人部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，未来相关项目进入销售回款阶段后，将为公司经营活动现金流进一步提供有力支撑。但发行人后续房地产开发仍需大量资金投入，若未来商品房销售款不能及时回笼，发行人可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

8、其他应收款风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款余额 4,975,899.77 万元，占总资产比例为 13.40%；截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款余额 4,750,420.44 万元，占总资产比例为 13.26%。发行人其他应收款主要为发行人合作开发项目中，发行人与合作方设立联营、合营项目公司，各方根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，用于房地产项目开发建设，与发行人主营业务密切相关。该模式能够减少恶性竞争，降低拿地成本并减轻相应的资金支付压力，使得公司的同类产品具有更低的成本优势和更高的盈利空间。但如该类合营公司未来经营不善则发行人将面临其他应收款无法收回的风险。

9、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在普遍实行招标、拍卖、挂牌的土地出让方式后，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。发行人具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的土地储备资金支付压力，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。

10、筹资压力较大的风险

房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发

展具有重要影响，将直接影响到房地产开发企业能否按照计划完成房地产项目的开发。发行人开发投资资金来源目前主要有自有资金、银行贷款、信托融资、商品房预售款等。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模，发行人获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制。同时，发行人目前正处于快速发展期，土地储备力度较强，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大。如果发行人不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

11、永续债务行权导致资产负债率波动的风险

截至 2021 年 3 月末，发行人子公司首开股份发行永续中期票据 50 亿元。如果发行人在永续中期票据续期选择权行权年度行权，则会导致发行人所有者权益减少，资产负债率上升。

（二）经营风险

1、土地价格上涨的风险

当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。发行人现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

2、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。目前在房地产政策的宏观调控、因城施策、一城一策的主基调下，可能对公司经营业绩产生影响。

3、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4、销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

5、跨区域经营的风险

发行人的业务分布策略是以北京为中心，立足现已进入的京外各城市，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，优先选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕拓展。发行人在京外的苏州、厦门、杭州、福州等城市拥有房地产开发与经营项目，受国家房地产政策利好不断释放的影响，发行人项目所在的京外城市销售业绩良好，去化周期较短，考虑到房地产开发具有地域性的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。另外，我国房地产行业高速发展的阶段已经过去，未来房地产行业可能面临全局性调整，不排除发行人去库存化周期延长的可能，提醒投资者在投资过程中注意未来房地产市场调整及发行人去库存化周期延长的风险。

6、原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料建材的价格波动，将直接影响房地产开发成本。近年来，建材价格波动较大，若未来建材价格出现持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压发行人的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

7、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等众多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌形象和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

8、突发公共卫生事件风险

受疫情影响，2020 年公司出租经营板块中酒店相关业务收入受到一定影响；同时疫情对于房地产企业销售回款及开工推盘亦有一定负面影响。发行人主营房产销售、物业管理、出租经营等业务，突发性公共卫生事件将对公司的生产经营特别是酒店物业出租业务产生不利影响。

9、海外经营风险

尽管发行人在在中国经营绝大部分业务，但目前子公司首开控股（国际）有限公司已经实现了对美国、澳大利亚、英国、加拿大、日本、香港以及澳门共计七个[国家和地区的业务布局](#)，主要开展房地产开发和持有型物业经营管理业务。由于海外市场的政策以及市场需求、地域特点等都不同于国内，发行人拓展海外市场业务可能存在一定风险；此外汇率波动或会影响发行人的盈利能力，并可能导致发行人以外币计值的资产与负债出现外币汇兑亏损。

（三）管理风险

1、对子公司管控风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司及其下属项目公司开发经营，项目集中在全国多个省市，并在美国、澳大利亚、加拿大、香港、澳门等7个国家和地区投资项目，成立了境外企业。多区域的经营模式对公司的管控能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

（四）政策风险

房地产市场受国家宏观政策的影响较大，房地产价格随着宏观政策及金融政策的调整而发生波动，价格的波动进而影响房地产项目的销售，从而可能影响公司的经营业绩。近年来，我国房地产业发展势头强劲，房价、地价上涨过快，投机性购房活跃等问题日益成为社会公众和舆论关注的焦点，国家相继出台一系列的措施促进房地产市场平稳健康发展。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握经济形势、政策导向，可能对公司未来发展造成不利影响。

自 2001 年“房地产”首次出现在政府工作报告中至今，行业监管政策的导向与行业发展周期联系紧密，从最初的“培育”、“鼓励”、“改革”，到“高度警惕”、“从严调控”，再到 2014 年的“分类调控”、2015 年的“支持”、“促进”，房地产行业在土地、信贷、税收等调控政策的引导下总体保持了健康

稳定的发展。近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。2005 年 5 月起，国务院办公厅先后发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、严格的住房用地管理政策、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控；2014 年第二季度以来，国内房地产市场下行压力加大。2014 年 10 月起，限贷政策也开始松绑。但百城住宅价格指数仍在 2014 年 5-12 月间环比持续下跌。2015 年以来，我国政府在保护合理自住需求的同时，还出台了降低二套房首付比例、对个人转让两年以上住房免征营业税等房地产新政策以支持改善性住房需求，并加强对住房及用地供应结构的调整和优化。

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。

2016 年 9 月末以来，国内 20 余个城市陆续发布楼市调控政策，上述城市主要为前期房地产市场涨幅较大的热点一、二线及其周边城市，主要调控措施包括限制居民商品房购买套数和提高购房贷款首付比例等，其中北京、上海、深圳等城市调控程度已达历史最严，本轮政策调控针对性强，以销售价格为重要调控目标，若调控目标未达到，后续政策还存在加码的可能。2016 年 11 月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016 年 12 月，中央经济工作会议首次明确定调商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。

2017 年，政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。一方面，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，年初以来政策效果逐步显现；另一方面，大部分三四线城市仍持续去库存，部分库存压力下降明显的城市也及时出台稳定市场的措施。党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指

导政策、支持居民自主及改善性需求。

2018 年，房地产行业依然是明显的“调控年”。楼市调控延续了“房住不炒”的主基调，各城市针对自身市场特点，因城施策，分类调控，继续遏制房价上涨，同时，也更加强调理性施策和结构优化，年末个别城市调控政策出现略有松动迹象，局部放松限价、下调房贷利率上浮比例等。

2019 年中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定，纵观全年政策风向呈现年初平稳，年中加码再到年末平稳预期，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城市施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”的思路明确纳入了长效管理调控机制。

2020 年中央调控力度不放松，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变。上半年受疫情影响，供需两端政策频出，缓解房企资金压力，提振市场信心。下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策，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。

在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

具体来看，行业面临的政策风险主要包括以下方面：

1、土地政策变化的风险

近年来，国家加强了对土地市场的宏观调控，主要体现在土地供给数量、土地供给方式及土地供给成本等方面。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

2、金融财税政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金是影响房地产企业发展的关键因素之

一。金融财税政策变化导致资金面趋紧，会增加房地产公司融资的难度以及消费者购房融资的难度，可能对公司的现金流和产品销售产生一定程度的不利影响。

3、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。

4、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

中诚信国际评定北京首都开发控股(集团)有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评定“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）（第二期）”的债项信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告观点

中诚信国际肯定了股东背景很强、区域竞争优势明显、土地储备充沛且资源优质和融资渠道畅通等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产调控政策、财务杠杆处于较高水平和合联营项目经营情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

1、正面

(1) 股东背景很强。公司实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。作为北京国资委旗下最主要的房地产开发企业之一、北京市保障房、棚户区改造及一级开发建设的骨干企业，公司与北京各级政府主管部门及各业务相关单位客户建立并保持了长期良好的合作关系，在北京具有很强的项目获取能力和拿地优势。

(2) 区域竞争优势明显。公司是北京市最大的房地产开发企业之一，在北京区域市场享有很高的知名度的同时，业务范围辐射全国，综合竞争实力强。近年来，公司在北京房地产市场保持了领先的地位。

（3）土地储备充沛且资源优质。公司采取了深耕城市圈的布局策略，截至 2020 年末项目储备充沛，能满足多年的开发需求，且北京区域项目储备占比较高，区域布局优势明显，能够为公司可持续发展提供有力保障。

（4）保持畅通的融资渠道。公司与国内主要金融机构保持着良好的合作关系，公司未使用额度充沛，备用流动性较充足。

2、关注

（1）房地产调控政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产企业在土地获取、融资、销售等环节面临较为频繁的政策环境变化，同时加上宏观经济增速下滑及行业竞争加剧的影响，房地产企业盈利空间不断收窄，行业环境及政策的变化或将对房地产企业经营战略的实施提出更高要求。

（2）财务杠杆处于较高水平。近年来公司保持了较大的土地获取力度，加之政策性住房及棚改项目的资金沉淀，公司整体债务规模较大，财务杠杆处于较高水平。

（3）合联营项目经营情况。合作开发模式导致公司销售金额权益占比较低，与合联营公司的往来款及少数股东权益金额较大，合联营项目的经营情况将对公司的信用水平产生影响。

（三）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起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券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，中诚信国际将于本次债券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）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券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，中诚信国际将在认为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。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 3 月末，发行人及子公司在银行等金融机构获得授信总额度为 5,151.00 亿元，未使用额度 4,364.78 亿元。

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来的违约情况

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年没有发生过严重违约现象。

（三）发行人债券、其他债务融资工具发行和偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人存续的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

表-截至本募集说明书签署日公司存续债券及债务融资工具情况

单位：亿元，年

债券简称	发行人	发行期限	起息日	兑付日	发行规模	债券余额	债券类型	状态
21首开01	首开集团	3+2	2021/03/08	2026/03/08	7.50	7.50	公募公司债	存续期
21首开集团MTN001	首开集团	3+2	2021/04/27	2026/04/27	13.00	13.00	中期票据	存续期
20首开01	首开集团	3+2	2020/09/23	2025/09/23	19.00	19.00	公募公司债	存续期
16首发01	首开集团	3+2	2016/08/10	2021/08/10	15.00	15.00	私募公司债	存续期
19京房01	房地集团	3	2019/01/24	2022/01/24	15.00	15.00	私募公司债	存续期
21首开PPN003	首开股份	3+2	2021/06/18	2026/06/18	32.00	32.00	PPN	存续期
21首开MTN002	首开股份	3+2	2021/04/26	2026/04/26	5.40	5.40	中期票据	存续期
21首开PPN002	首开股份	3+2	2021/04/09	2026/04/09	10.00	10.00	PPN	存续期
21首开MTN001	首开股份	3+2	2021/03/15	2026/03/15	22.60	22.60	中期票据	存续期
21首开SCP002	首开股份	175D	2021/02/02	2021/07/27	20	20	超短期融资债券	存续期
21首开PPN001	首开股份	3+2	2021/01/28	2026/01/28	13.00	13.00	PPN	存续期
21首开SCP001	首开股份	270D	2021/1/15	2021/10/12	10	10	超短期融资债券	存续期
20首开优(上海)	首开股份	2	2020/12/9	2022/12/8	16	16	ABS	存续期
20首开优(深圳)	首开股份	3+3+3	2020/10/16	2029/10/22	18.40	18.40	ABS	存续期
20首股03	首开股份	3+2	2020/9/29	2025/9/29	19.05	19.05	私募债	存续期
20首开PPN003	首开股份	3+2	2020/9/11	2025/9/11	10	10	PPN	存续期
20债权融资计划003	首开股份	2	2020/8/21	2022/8/21	5	5	债权融资计划	存续期
PR华樾A1	金开祯泰	1.2	2020/8/13	2021/10/22	4.40	4.40	ABS	存续期
PR华樾A2	金开祯泰	1.2	2020/8/13	2021/10/22	3.60	3.60	ABS	存续期
20债权融资计划002	首开股份	2	2020/6/24	2022/6/24	20	20	债权融资计划	存续期
20债权融资计划001	首开股份	2	2020/6/18	2022/6/18	7.5	7.5	债权融资计划	存续期
20首开PPN002	首开股份	3+2	2020/5/21	2025/5/21	10	10	PPN	存续期
20首开MTN002	首开股份	3+2	2020/4/27	2025/4/27	42	42	中期票据	存续期
20首开PPN001	首开股份	3+2	2020/4/16	2025/4/16	10	10	PPN	存续期
20首股02	首开股份	3+2	2020/3/6	2025/3/6	12	12	私募债	存续期
20首开MTN001	首开股份	3+N	2020/2/28	2023/2/28	30	30	永续中期票据	存续期
20首股01	首开股份	3+2	2020/2/26	2025/2/26	27	27	私募债	存续期
20首开ABN001A	首开股份	3+3+3+3+3+3+2	2020/1/21	2040/1/21	16.5	16.15	ABN	存续期
20首开ABN001B	首开股份	3+3+3+3+3+3+2	2020/1/21	2040/1/21	13.5	13.5	ABN	存续期

债券简称	发行人	发行期限	起息日	兑付日	发行规模	债券余额	债券类型	状态
19首开MTN002	首开股份	3+N	2019/12/18	2022/12/18	20	20	永续中期票据	存续期
19首开PPN002	首开股份	3+2	2019/10/15	2024/10/15	10	10	PPN	存续期
19京首开ZR004	首开股份	2	2019/10/11	2021/10/11	8	8	债权融资计划	存续期
19首股02	首开股份	3+2	2019/8/28	2024/8/28	16.8	16.8	私募债	存续期
19首股01	首开股份	3+2	2019/5/22	2024/5/22	20	20	私募债	存续期
19首开MTN001	首开股份	3+2	2019/4/3	2024/4/3	25	25	私募债	存续期
19首开PPN001	首开股份	3+2	2019/3/8	2024/3/8	30	30	PPN	存续期
18京首开ZR003	首开股份	3	2018/8/31	2021/8/31	30	30	债权融资计划	存续期
18首股01	首开股份	3+2	2018/8/29	2023/8/29	30	30	私募债	存续期
18首开MTN001	首开股份	3+2	2018/3/22	2023/3/22	25	6.05	中期票据	存续期
16首股03	首开股份	3+2	2016/10/27	2021/10/27	10	1	私募债	存续期
16首股02	首开股份	3+2	2016/9/5	2021/9/5	30	3.2	私募债	存续期

此外，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；发行人子公司首开控股（国际）有限公司于 2021 年 7 月发行 5.17 亿美元债券，期限为 5 年期。

截至 2021 年 3 月末，发行人及下属子公司已发行公司债券及其他债务融资工具等，没有违约或迟延支付本息的情形。

（四）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标如下表所示：

表-发行人近三年及一期主要偿债指标

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率（倍）	1.84	1.83	1.80	1.66
速动比率（倍）	0.63	0.63	0.59	0.63
资产负债率（%）	78.97	79.15	79.58	79.66
EBITDA 利息保障倍数	0.85	1.38	1.61	1.46
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+资本化利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，本公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

（一）利息的支付

1、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 7 月 28 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 7 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、本期债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券的本金支付日为 2026 年 7 月 28 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 7 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、本期债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告

中加以说明。

三、具体偿债安排

（一）偿债资金的主要来源

本期债券发行后，本公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人合并口径经营活动现金流入分别为 9,845,696.01 万元、9,953,429.49 万元、10,113,265.25 万元及 2,072,866.26 万元；营业收入分别为 4,901,176.21 万元、5,666,595.51 万元、5,247,846.50 万元和 1,219,242.54 万元；利润总额分别为 639,121.85 万元、926,005.73 万元、751,363.74 万元和 65,858.43 万元；净利润分别为 430,921.98 万元、633,557.51 万元、511,690.32 万元和 37,611.62 万元。发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。

（二）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 3 月末，公司流动资产余额为 30,317,110.42 万元，扣除所有权和使用权受到限制的货币资金和存货后，剩余流动资产余额为 25,632,606.64 万元。具体明细如下：

表-截至 2021 年 3 月末发行人流动资产明细

单位：万元

项目	流动资产金额	未受限流动资产金额	未受限流动资产占比
货币资金	4,596,710.26	4,439,884.82	17.32%
应收账款	122,315.47	122,315.47	0.48%
预付款项	72,609.97	72,609.97	0.28%
其他应收款	4,750,420.44	4,750,420.44	18.53%
存货	19,887,399.97	15,359,721.64	59.92%

项目	流动资产金额	未受限流动资产金额	未受限流动资产占比
☆合同资产	113,527.17	113,527.17	0.44%
其他流动资产	774,127.14	774,127.14	3.02%
流动资产合计	30,317,110.42	25,632,606.64	100.00%

在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2、外部融资渠道通畅

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至 2021 年 3 月末，发行人获得授信总额度 5,151.00 亿元，未使用额度 4,364.78 亿元。发行人具有充足的未使用授信额度，为本期债券的偿还提供有力的保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、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。

（一）设立专项账户并严格执行资金管理计划

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。

（二）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《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，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，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。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司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。

（五）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本期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》。在本期债券存续期限内，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。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防

范偿债风险。

五、违约的相关处理

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；
- 2、本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；
- 3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；
- 4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；
- 5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；
- 6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；
- 7、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）争议解决方式

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

英文名称：Beijing Capital Development Holding(Group)Co.,Ltd

法定代表人：潘利群

成立日期：2005 年 11 月 22 日

注册资本：222,210 万人民币

公司住所：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

邮政编码：100045

信息披露事务负责人：咸秀玲

联系电话：010-87995807

传真：010-64021490

所属行业：房地产业

统一社会信用代码：91110000782504544H

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场

主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人历史沿革简介

（一）公司成立

发行人是经北京市政府《关于北京城市开发集团有限责任公司和北京天鸿集团公司合并重组的请求》（京国资文[2005]57号）、北京市国资委《关于北京城市开发集团有限责任公司和北京天鸿集团公司合并重组有关问题的函》（京国资函[2006]18号）、北京市发展和改革委员会《关于城开集团和天鸿集团建设项目单位名称变更的批复》（京发改投资函[2006]第360号）等文件批准，在原北京城市开发集团有限责任公司和北京天鸿集团公司的基础上组建，于2005年11月22日经北京市工商局核准登记成立的国有独资公司，由北京市政府授权北京市国资委依法履行出资人职责。

2005年11月22日，发行人取得北京市工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：1100001906735）。根据该执照，公司住所：北京市西城区复兴门内大街156号招商金融大厦D座13层。法定代表人：刘希模。注册资本：100,000万元，为现金实缴注册资本。企业类型：有限责任公司（国有独资）。经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。营业期限：自2005年11月22日至2055年11月21日。成立日期：2005年11月22日。

（二）历史沿革

1、第一次变更（变更董事）

2007年6月，根据北京市国资委京国资任字[2005]31号通知，发行人增加2名董事；发行人修改公司章程。

2007 年 6 月 18 日，发行人在北京市工商局办理了本次变更的备案手续。

2、第二次变更（变更董事和经理）

2008 年 5 月，根据北京市国资委京国资[2008]66 号批复和发行人董事会决议，王少武任发行人副董事长，刘希模任发行人总经理；发行人修改公司章程。

2008 年 5 月 22 日，发行人在北京市工商局办理了本次变更的备案手续。

3、第三次变更（变更住所和经营范围）

2008 年 12 月，根据北京市国资委京国资[2008]358 号批复，发行人变更住所和经营范围，并相应修改公司章程。

2008 年 12 月 2 日，发行人在北京市工商局办理了变更登记手续，并领取了新的《企业法人营业执照》，其中公司住所变更为“北京市西城区三里河三区 52 号楼”，经营范围变更为“法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。住宿、餐饮（限分支机构经营）”。

4、第四次变更（变更股东）

2009 年 3 月 31 日，北京市国委会下发京国资[2009]70 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于将首开集团等 8 家企业划转注入北京国有资本经营管理中心的通知》，将发行人划转注入北京国资中心。

2009 年 6 月 22 日，发行人在北京市工商局办理了本次变更的登记手续。

5、第五次变更（变更董事、修改章程）

2011 年 1 月，根据北京市国资委京国资[2010]222 号批复、京国资任字[2010]55 号通知和京国资任字[2010]71 号通知等文件，发行人更换 4 名董事，增设 1 名副董事长，同时相应修改公司章程。

2011 年 1 月 28 日，发行人在北京市工商局办理了本次变更的备案手续。

6、第六次变更（增资和变更董事）

2013 年 5 月，根据北京市国资委京国资[2013]74 号批复、京国资任字[2012]19 号通知、京国资任字[2012]31 号通知、京国资任字[2012]37 号通知、京国资任字[2013]9 号通知，发行人注册资本由 100,000 万元增加至 118,000 万元，发行人变更 3 名董事。

2013 年 5 月 2 日，北京公正会计师事务所有限公司出具京公正内验字[2013]2 号《验资报告》，对本次增资进行了审验，确认截至 2013 年 4 月 15 日，发行人已收到北京市财政局财政拨付资金 18,000 万元，用途为发行人增加资本。

2013 年 5 月 24 日，发行人在北京市工商局办理了变更登记手续，并领取了新的《企业法人营业执照》，其中注册资本和实收资本均变更为 118,000 万元。

7、第七次变更（增资和变更经营范围）

2014 年 2 月，根据北京市国资委京国资[2013]266 号批复，发行人注册资本由 118,000 万元增加至 133,000 万元，并相应修改公司章程。

2013 年 12 月 23 日，北京公正会计师事务所有限公司出具京公正内验字[2013]7 号《验资报告》，对本次增资进行了审验，确认截至 2013 年 12 月 18 日，发行人已收到北京市财政局财政拨付资金 15,000 万元，用途为发行人增加资本金。

2014 年 2 月 27 日，发行人在北京市工商局办理了变更登记手续，并领取了新的《企业法人营业执照》，其中注册资本和实收资本均变更为 133,000 万元；经营范围变更为：“许可经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮。一般经营项目：企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；应到市商务委备案。）”

8、第八次变更（变更法定代表人、董事）

2015 年 6 月 16 日，根据北京市国资委京国资任字[2015]67 号通知，发行人

变更了董事长。根据京国资委党任字[2013]158、京国资党任字[2014]14 号、京国资委党任字[2015]37 号通知，发行人变更 3 名董事。

2015 年 7 月 13 日，发行人在北京市工商局办理了变更登记和备案手续，并领取了新的《企业法人营业执照》，法定代表人变更为潘利群。

9、第九次变更（变更董事、任命副董事长）

2016 年 4 月 6 日，根据《关于北京首都开发控股（集团）有限公司第二届职工代表大会选举结果的报告》，变更职工董事 1 名。2016 年 3 月 4 日，根据京国资任字[2016]21 号，发行人任命副董事长。

2016 年 4 月 27 日，发行人在北京市工商局办理了本次变更的备案手续。

10、第十次变更（变更董事、总经理、修改章程）

2017 年 5 月 23 日，根据京国资[2017]98 号批复，发行人修改公司章程。根据京国资任字[2008]22 号、京国资党任字[2016]46 号、京国资党任字[2016]114 号、京国资任字[2016]122 号、京国资任字[2016]143 号，发行人变更董事 4 名，变更总经理。2017 年 7 月 28 日发行人向北京市工商局作出《关于修改章程、变更董事备案的情况说明》，说明因发行人原副董事长退休，市国资委尚未任命新的副董事长，故发行人暂无副董事长。

2017 年 7 月 28 日，发行人在北京市工商局办理了本次变更的备案手续。

11、第十一次变更（增资、变更董事和经营范围、修改章程）

根据京国资任字[2017]28 号、京国资任字[2018]251 号、京国资党任字[2018]32 号、京政任[2019]62 号、京政任[2019]91 号以及《关于北京首都开发控股（集团）有限公司第一届职工代表大会第四次会议决议》，发行人免去董事 4 名、新增董事 3 名。

2019 年 12 月，根据北京市国资委京国资[2019]157 号批复，发行人注册资本由 133,000 万元增加至 222,210 万元，董事会人数变更为 9 人，变更经营范围，并相应修改公司章程。

2020 年 5 月 11 日，发行人在北京市工商局办理了变更登记手续，领取新的

《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 222,210 万元人民币，法定代表人为潘利群。

三、发行人股东情况和实际控制人

（一）发行人股东情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股东为北京国有资本经营管理中心，持有公司股权比例为 100%。

北京国有资本经营管理中心是北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资成立的全民所有制企业，注册资本 3,500,000 万元。国管中心是以国有资本经营和国有股权管理为重点，以国有资本的证券化和价值最大化为目标的投融资平台。其主要职责是：实现北京市委市政府战略意图的产业投资平台，以市场方式进行资本运作的融资平台，推动国企改革重组、实现国有资本有序进退的产业整合平台，促进先导性产业发展和企业科技创新的创业投资平台，持有整体上市或主业上市企业的股权管理平台，为企业实施债务重组以及解决历史遗留问题的服务平台。

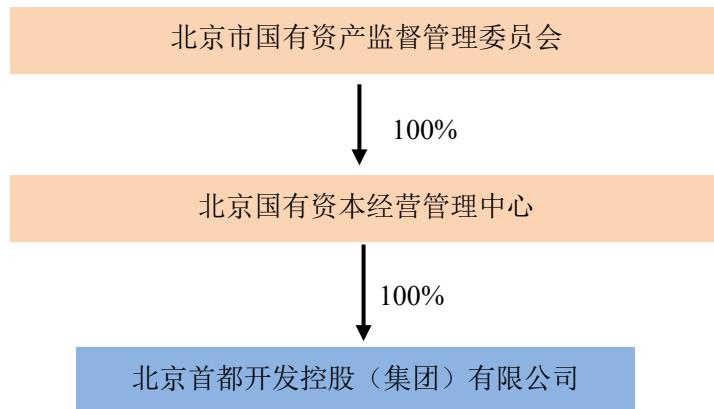
（二）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为北京市国有资产监督管理委员会，北京市国资委行使出资人职责。

（三）发行人股权结构图

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：

图-发行人股权结构图



最近三年及一期，发行人控股股东和实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书签发之日，首开集团的股权未被质押。

四、重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质性变更的重大资产重组情况。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人与子公司的投资关系

1、发行人二级子公司基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人所属全资及控股二级子公司基本情况如下表所示：

表-截至 2020 年 12 月 31 日发行人所属二级子公司基本情况

单位：%

序号	企业名称	企业类型	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	首开股份	1	北京	房地产开发	52.65	52.65	1
2	天鸿集团	1	北京	房地产开发	100.00	100.00	1
3	城开实业	1	北京	房产租赁等	100.00	100.00	1
4	岳安实业	1	北京	房地产开发、物业管理	100.00	100.00	1
5	培训中心	4	北京	岗培、短期业余面授	100.00	100.00	1

序号	企业名称	企业类型	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权	取得方式
6	京信大厦	1	北京	出租写字楼、楼宇管理等	100.00	100.00	1
7	首开国际	3	香港	投资	100.00	100.00	1
8	海南天鸿	1	海南	实业投资、基础设施投资	100.00	100.00	1
9	鸿城实业	1	北京	物业管理	100.00	100.00	1
10	宝晟公司	1	北京	房地产开发	100.00	100.00	1
11	世安公司	1	北京	房地产开发	100.00	100.00	1
12	鸿晟公司	1	北京	房地产开发	80.00	80.00	1
13	资产管理公司	1	北京	资产管理、投资咨询、项目投资	100.00	100.00	1
14	丝路基金	1	北京	资产管理、投资咨询、项目投资	20.00	66.67	1
15	房地集团	1	北京	建筑施工、房地产开发	100.00	100.00	2
16	城市运营	1	北京	市政设施挂历、物业管理	100.00	100.00	1
17	三亚椰林滩	1	三亚	住宿、餐馆	100.00	100.00	3

注 1：企业类型：1.境内非金融子企业，2.境内金融子企业，3.境外子企业，4.事业单位，5.基建单位；

注 2：取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他

注 3：发行人对丝路基金的持股比例为 20%，表决权比例为 66.67%，持股比例与表决权比例的差异原因为公司在投资决策委员会的表决权为 66.67%。

2、发行人重要子公司经营情况

（1）北京首都开发股份有限公司

北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”）成立于 1993 年 12 月 29 日，注册资本 257,956.5242 万元。一般经营项目：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装璜；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

截至 2020 年末，首开股份总资产为 32,784,291.64 万元，总负债为

26,366,686.16 万元，所有者权益为 6,417,605.48 万元；2020 年全年实现营业收入 4,422,642.74 万元，净利润为 418,431.79 万元。

（2）北京房地集团有限公司

北京房地集团有限公司（以下简称“房地集团”）成立于 2005 年 4 月 8 日，注册资本 85,210 万人民币。经营范围为：古建筑维护保护、近现代文物建筑维修保护（文物保护工程施工资质证书，有效期至 2031 年 3 月 6 日）；施工总承包；专业承包；劳务分包；房地产开发经营；销售自行开发的商品房；出租办公用房；出租商业用房；出租住宅用房；物业管理；从事房地产经纪业务；城市园林绿化；建筑设计；工程造价咨询；建设工程项目管理；工程准备；房屋拆迁；机械设备租赁；室内装饰工程设计；建筑材料；五金、交电；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息咨询（不含中介）；会议服务；展览展示服务；机动车停车服务；车辆清洗；销售百货；翻译服务；打字复印；电脑喷绘、晒图服务；摄影彩扩；设计、制作、代理、发布广告；企业形象策划；清洁服务；洗染服务；体育运动项目经营；技术培训；投资管理；资产管理；住房及房改积（基）金的管理；（以下项目仅供分公司经营）热力生产和供应；房屋安全鉴定。

2019 年 3 月 7 日，根据北京市国资委京国资《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都开发控股（集团）有限公司与北京房地集团有限公司合并重组的通知》（[2019]59 号），北京市国资委将房地集团的国有资产无偿划转给发行人，由发行人对其行使出资人职责，资产划转、账务处理的基准日为 2018 年 12 月 31 日。

截至 2020 年末，房地集团总资产为 2,247,356.49 万元，总负债为 1,859,695.29 万元，所有者权益为 387,661.19 万元；2020 年全年营业收入 594,708.11 万元，净利润为 15,826.89 万元。

（二）发行人在重要合营或联营企业中的权益

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人重要联合营企业的主要信息如下：

表-截至 2020 年 12 月 31 日发行人重要合营或联营企业情况

单位：万元，%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	商务服务	75,000.00	16.49	16.49
2	厦门焯泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	23.09	23.09

主要参股公司情况如下：

1、宁波金郡房地产信息咨询有限公司

该公司成立于 2018 年 5 月 10 日，当前注册资本为 75,000.00 万元，发行人持有宁波金郡 16.49% 的股份，拥有 16.49% 的表决权。其经营范围为：房地信息咨询。

截至 2020 年 12 月 31 日，宁波金郡的总资产为 360,194.00 万元，归属于母公司股东权益为 124,718.57 万元；2020 年度实现营业收入 285,233.56 万元，实现净利润 50,946.47 万元。

2、厦门焯泰置业有限公司

该公司成立于 2015 年 11 月 4 日，当前注册资本为 10,000.00 万元，发行人持有厦门焯泰 23.09% 的股份，拥有 23.09% 的表决权。其经营范围为：房地产开发经营；物业管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，厦门焯泰的总资产为 203,817.59 万元，归属于母公司股东权益为 143,992.63 万元；2020 年度实现营业收入 450,095.87 万元，实现净利润 116,530.71 万元。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

表-发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	性别	任期	出生年份
1	潘利群	党委书记、董事长	男	2015.6-至今	1963 年
2	李 岩	董事、总经理	男	2016.8-至今	1969 年

序号	姓名	职务	性别	任期	出生年份
3	潘文	党委常委、董事、副总经理	男	2019.3-至今	1963年
4	刘军	党委常委、董事、副总经理	男	2019.2-至今	1969年
5	刘占山	党委副书记、董事	男	2019.3-至今	1962年
6	李晓莉	党委副书记、职工董事、工会主席	女	2020.1-至今	1965年
7	丁传波	外部董事	男	2016.8-至今	1960年
8	孙钢宏	外部董事	男	2015.2-至今	1969年
9	李长照	外部董事	男	2016.8-至今	1973年
10	赵燕霞	职工监事	女	2020.1-至今	1980年
11	由振海	职工监事	男	2020.1-至今	1963年
12	咸秀玲	总会计师	女	2020.4-至今	1965年
13	徐维恒	党委常委、副总经理	男	2019.3 至今	1962年
14	阮庆革	党委委员、副总经理	男	2016.5-至今	1969年
15	郭静革	副总经理	男	2019.3-至今	1967年
16	高新勇	副总经理	男	2013.2-至今	1972年
17	吴智	副总经理	女	2019.3-至今	1973年

根据 2018 年 12 月 18 日北京市人民政府办公厅发布《关于调整市国资委职责机构编制的通知》的文件精神，北京市国有企业监事会工作办公室（监事会工作处）被撤销，因此原北京市国资委委派的外部监事不再履行发行人的监事职责。截至本募集说明书出具之日，发行人监事会总人数为 2 人，监事会成员尚待北京市国资委作进一步安排。

截至 2021 年 3 月 31 日，上述董事、监事、高级管理人员不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员主要从业经历

1、董事

潘利群先生：1963 年出生，中共党员，研究生学历。曾任北京市政府办公厅党组成员、副主任，第 29 届奥组委秘书行政部副部长，北京城建集团党委常委、副总经理，北京市经济管理职业学院党委副书记、院长，北京市国资委党校校长。现任首开集团党委书记、董事长。

李岩先生：1969 年出生，民革党员，大学学历。曾任北京市宣武区天桥投资开发公司总经理，北京市宣武区人民政府副区长，北京市西城区人民政府副区长。

现任首开集团董事、总经理。

潘文先生：1963 年出生，中共党员，大学学历，在职硕士学位。曾任北京市第一城市建设开发公司干部，北京城市建设开发总公司团委副书记，上海燕海房地产开发经营公司副经理，北京城市建设开发集团总公司沿海开发部副主任、沿海事业部副主任，京澳有限公司董事、副总经理、经理，北京城市开发集团有限责任公司望京新城分公司党总支书记、副经理、党总支书记、经理，北京首都开发控股(集团)有限公司总经理助理、经济合作事业部总经理、副总经理、党委副书记。现任首开集团党委常委、董事、副总经理。

刘军先生：1969 年出生，中共党员，研究生学历。曾任北京房修一建筑工程有限公司党委书记、董事长，北京房地集团有限公司总经理助理、副总经理，北京房地集团有限公司党委副书记、董事、总经理。现任首开集团党委常委、董事、副总经理。

刘占山先生：1962 年出生，中共党员，研究生学历。曾任中共北京市昌平区宣传部常务副部长，中共北京市昌平区委城乡建设工委书记、区城建委主任，中共北京市昌平区委建设工委书记、区建委主任，北京市市政工程总公司副经理，北京市政路桥控股（集团）有限公司副总经理，中共北京市平谷区委常委、组织部部长兼区委党校校长，中共北京市委社会工作委员会委员，北京市社会建设工作办公室副主任，北京房地集团有限公司党委副书记、工会主席、职工董事。现任首开集团党委副书记、董事。

丁传波先生：1960 年出生，中共党员，博士学历，教授级高级工程师。曾任建设部施工管理司副处长，建设部建筑官司处长，北京建工集团总经理助理、副总经理。现任首开集团外部董事，兼任北京城市副中心投资集团专职董事。

孙钢宏先生：1969 年出生，中共党员，硕士学历。自 1993 年硕士毕业至今，一直在北京德恒律师事务所工作，现任北京德恒律师事务所党委副书记、执行主任、全球合伙人，兼任首开集团外部董事。

李长照先生：1973 年出生，硕士学历，注册会计师、注册税务师、注册评估师。现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，兼任首开集团外部董事。

李晓莉女士：1965 年出生，中共党员，大学学历，在职工商管理硕士，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、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、高级管理人员

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。

徐维恒先生：1962 年出生，中共党员，在职研究生学历。曾任北京市第一房屋管理修缮工程公司代管分公司经理，北京房管一物业管理有限责任公司经理兼首成公司经理，北京房管一建设经营有限责任公司副总经理、总经理，北京房管一物业管理有限责任公司总经理，北京首华建设经营有限公司总经理兼首华物业公司经理，北京房地集团有限公司总经理助理、北京首华建设经营有限公司总经理兼首华物业公司经理，北京房地集团有限公司党委委员、副总经理。现任首开集团党委常委、副总经理。

阮庆革先生：1969 年出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。曾任北京华宝房地产开发有限责任公司副总经济师、总经济师，北京天鸿集团公司资产管理部副经理、资产管理部经理，北京首都开发控股（集团）有限公司资产管理部经理、副总经济师、资产管理部经理、总经济师。现任首开集团党委委员、副总经理。

郭静革先生：1967 年出生，中共党员，大学学历，在职工商管理硕士，高级工程师。曾任北京房修一建筑工程有限公司副总工程师、总工程师，北京修一装饰工程有限公司总经理，北京房地集团有限公司工程部副部长、项目管理部部长、副总工程师、技术负责人、总工程师。现任首开集团副总经理。

高新勇先生：1972 年出生，中共党员，大学学历，高级国际商务师。曾任北京城建集团有限责任公司国际合作部业务经理、副部长，北京城建集团有限责任公司国际工程总承包部副经理，北京首都开发控股（集团）有限公司、首开控股（国际）有限公司总监。现任首开集团副总经理。

吴智先生：1973 年出生，在职管理学博士，高级工程师。曾任北京修建一公司三分公司经理，北京修一装饰工程有限公司副总经理，北京房地集团有限公司工程部副部长、工程部部长、总经理助理、副总经理。现任首开集团副总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）的兼职情况如下：

表-发行人董事-监事及高级管理人员兼职情况

序号	姓名	职务	兼职
1	丁传波	外部董事	北京城市副中心投资集团专职董事
2	孙钢宏	外部董事	北京德恒律师事务所党委副书记、执行主任、全球合伙人；诚泰财产保险股份有限公司独立董事
3	李长照	外部董事	立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，北京牡丹联友科技环保股份有限公司董事

除上述人员外，发行人董事、监事、高级管理人员无在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人所属行业及主营业务

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

许可经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。

（二）发行人所在行业现状

1、房地产行业概况

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。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

据国家统计局数据显示，2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，同比增长 3.7%。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，同比增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，同比下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，同比下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比下降 4.9%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，同比下降 3.1%。

据国家统计局数据显示，2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，同比

增长 2.6%。其中，住宅销售面积同比增长 3.2%，办公楼销售面积同比下降 10.4%，商业营业用房销售面积同比下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%。其中，住宅销售额同比增长 10.8%，办公楼销售额同比下降 5.3%，商业营业用房销售额同比下降 11.2%。

（1）房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2015 年 3 月 15 日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务实体经济，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将助力房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有望加速回暖。

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，

原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控 2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2019 年中央再次重申“房住不炒”的基调，各地因城施策取得积极效果，行业运营制度更趋完善，一定程度上保障了市场的整体稳定，纵观全年政策风向呈现年初平稳，年中加码再到年末平稳预期，在严厉的调控背景下，各线城市之间房价走势不一，一线城市小幅提速，二、三线城市则增幅收窄，在因城市施策的背景下，各地楼市微调不断，“三稳”的思路明确纳入了长效管理调控机制。

2020 年，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。

（2）房地产开发投资情况

2015 年，全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价

格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%（扣除价格因素实际增长 1.1%），增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，同比增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.44%。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点；商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，比上年回落 6.4 个百分点。

2019 年全年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。

2020 年，全国房地产开发投资额为 14.14 万亿元，同比增长 7.00%，较 1-11 月扩大 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。12 月房地产开发投资额同比增长 9.4%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 10.4 万亿元，同比增长 7.6%，增速较 1-11 月提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点，占开发投资额比重为 73.8%。

（3）房屋销售情况

2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%；销售额 87,281 亿元，增长 14.40%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；销售额 117,627 亿元，增长 34.77%。2017 年，全国商品房销售面积

169,407.82 万平方米，同比增长 7.70%。2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，销售额 149,973 亿元，分别比上年增长 1.3% 和 12.2%。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。2020 年，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.64%；全国商品房销售额为 17.36 万亿元，同比增长 8.69%。

2、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的发展空间。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出，到 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，将带来大量新增的住房需要。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行

业的客户也发生了变化，80 后、90 后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

3、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1) 房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2) 房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3) 房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

4) 房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

表-2020 年发布中国房地产企业 500 强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团有限公司	6	保利发展控股集团股份有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	龙湖集团控股有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	新城控股集团股份有限公司
4	融创中国控股有限公司	9	华润置地有限公司
5	中海企业发展集团有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快

速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（三）发行人主营业务板块经营情况

1、主营业务分业务类别构成情况

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。

最近三年及一期，发行人营业收入情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元，%

项 目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
主营业务收入	1,206,985.13	98.99	5,187,336.07	98.85	5,543,527.27	97.83	4,850,800.21	98.97
其中：房产销售	1,079,631.78	88.55	4,498,992.97	85.73	4,864,547.08	85.85	4,207,341.64	85.84
物业管理	27,337.53	2.24	196,857.22	3.75	142,247.73	2.51	103,230.25	2.11
出租经营	24,264.70	1.99	110,299.96	2.10	100,202.83	1.77	99,152.70	2.02
锅炉供暖	18,438.90	1.51	56,953.78	1.09	54,617.87	0.96	39,529.61	0.81
商品销售	-	-	5,855.24	0.11	70.62	0.00	278.48	0.01
非经资产管理	8,345.09	0.68	32,795.25	0.62	42,917.30	0.76	35,973.94	0.73
工程收入	48,369.94	3.97	273,907.79	5.22	299,376.91	5.28	325,508.80	6.64
其他	597.19	0.05	11,673.86	0.22	39,546.92	0.70	39,784.80	0.81
其他业务收入	12,257.41	1.01	60,510.43	1.15	123,068.24	2.17	50,376.00	1.03
营业收入合计	1,219,242.54	100.00	5,247,846.50	100.00	5,666,595.51	100.00	4,901,176.21	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元，%

项 目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
主营业务成本	999,553.25	99.43	3,793,645.42	99.49	3,662,616.72	99.27	3,383,957.95	99.44
其中：房产销售	889,223.66	88.45	3,199,247.04	83.90	3,097,919.76	83.97	2,850,950.13	83.77
物业管理	29,989.28	2.98	204,060.25	5.35	141,033.21	3.82	99,500.64	2.92
出租经营	9,590.38	0.95	49,056.02	1.29	29,837.23	0.81	26,681.85	0.78
锅炉供暖	17,943.42	1.78	46,874.65	1.23	50,015.89	1.36	30,772.32	0.90
商品销售	-	-	4,987.32	0.13	58.29	0.00	125.46	0.00
非经资产管理	7,890.83	0.78	21,463.04	0.56	33,387.86	0.90	32,200.82	0.95
工程收入	44,753.28	4.45	261,276.62	6.85	282,512.27	7.66	311,162.47	9.14
其他	162.39	0.02	6,680.48	0.18	27,852.22	0.75	32,564.27	0.96
其他业务成本	5,771.06	0.57	19,500.88	0.51	26,829.65	0.73	19,156.55	0.56
营业成本合计	1,005,324.31	100.00	3,813,146.30	100.00	3,689,446.37	100.00	3,403,114.50	100.00

最近三年及一期，发行人毛利润情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元，%

项 目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
主营业务毛利润	207,431.88	96.97	1,393,690.65	97.14	1,880,910.55	95.13	1,466,842.26	97.92
其中：房产销售	190,408.12	89.01	1,299,745.92	90.59	1,766,627.32	89.35	1,356,391.51	90.54
物业管理	-2,651.75	-1.24	-7,203.03	-0.50	1,214.52	0.06	3,729.61	0.25
出租经营	14,674.32	6.86	61,243.94	4.27	70,365.60	3.56	72,470.85	4.84
锅炉供暖	495.49	0.23	10,079.14	0.70	4,601.98	0.23	8,757.29	0.58
商品销售	-	-	867.92	0.06	12.33	0.00	153.03	0.01
非经资产管理	454.26	0.21	11,332.22	0.79	9,529.44	0.48	3,773.11	0.25
工程收入	3,616.65	1.69	12,631.17	0.88	16,864.64	0.85	14,346.32	0.96
其他	434.80	0.20	4,993.37	0.35	11,694.71	0.59	7,220.54	0.48
其他业务毛利润	6,486.36	3.03	41,009.55	2.86	96,238.59	4.87	31,219.45	2.08
营业毛利润合计	213,918.23	100.00	1,434,700.20	100.00	1,977,149.14	100.00	1,498,061.71	100.00

最近三年及一期，发行人毛利率情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人毛利率情况

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利率	17.19%	26.87%	33.93%	30.24%
其中：房产销售	17.64%	28.89%	36.32%	32.24%
物业管理	-9.70%	-3.66%	0.85%	3.61%
出租经营	60.48%	55.52%	70.22%	73.09%
锅炉供暖	2.69%	17.70%	8.43%	22.15%
商品销售	-	14.82%	17.46%	54.95%
非经资产管理	5.44%	34.55%	22.20%	10.49%
工程收入	7.48%	4.61%	5.63%	4.41%
其他	72.81%	42.77%	29.57%	18.15%
其他业务毛利率	52.92%	67.77%	78.20%	61.97%
综合毛利率	17.55%	27.34%	34.89%	30.57%

2、房地产开发业务

（1）房地产业务技术情况

发行人合并范围内从事房地产开发业务的主要子公司房地产开发资质情况如下：

表-发行人及主要房地产开发子公司资质情况

公司	资质等级	证书编号
北京首都开发股份有限公司	一级	建开企[2000]011号
北京城市开发集团有限责任公司	一级	建开企[2001]165号
北京城市开发股份有限公司	一级	建开企[2002]347号
北京房地置业发展有限公司	二级	CY-A-7036

（2）房地产开发经营模式及业务流程

1) 市场定位和客户基础

区域定位方面，发行人实施“巩固根基、择机布点、选点带面”的区域发展战略，巩固北京根据地，立足现已进入的苏州、厦门、杭州、福州等京外各个城市，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，优先选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕扩展，在此基础上，进一步扩张，最终形成环渤海、华中、华东、华西、华南五大战略区域布局，实现公司从区域性公司向全国性公司的战略跨越。

产品定位方面，发行人凭借多年的开发经验和品牌优势，产品形式以满足刚性需求的商品住宅开发为主，适量开发经济适用房、低密度生态住宅等，优化产品结构。

消费群体定位方面，发行人开发的商品住宅面向包括政府部门公务员、企事业单位的工作人员、私营企业经营者和自由职业者等群体。

2) 定价策略

发行人定价主要依据产品构成与地理位置，为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，公司每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时，首先综合分析项目成本、开发计划和市场竞争状况等因素，确定项目初步的定价区间；再全面平衡项目的规划布局、产品构成、楼层高度、户型比例、面积设置及单位朝向等，确定每一销售单位的定价。

发行人专门制定了销售及定价管理办法，形成了由项目公司、区域公司、公司销售部以及经理办公会共同参与的定价决策体系，在定价过程中，公司以市场

竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

3) 销售模式

发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人商品住宅销售主要采取代销销售模式，写字楼等由公司自行销售。其中，代理销售模式系由销售代理公司与发行人销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

4) 采购模式

发行人从事工程施工、材料设备、监理、工程相关咨询类采购均采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

发行人招标方式分为公开招标、邀请招标、比选或竞争性谈判等方式。通常按照不同类别采购合同的不同造价标准，由高到低依次采用公开招标、邀请招标、比选或竞争性谈判等方式。

发行人成本合约部为工程招标的主管部门，制定企业工程招标管理办法和工作流程，以及企业工程招标文件的规范性文本；备案开发项目的总体招标方案；指导、协调、监督、检查所辖开发单位的招标工作；对重大招标事项的招标文件进行合规性审查。发行人京内各综合开发公司及京外各城市公司负责工程招标的具体组织实施，包括编制开发项目总体招标方案、编制重大招标事项的招标文件、日常跟踪、监控项目招标采购计划的执行，对采购计划的执行进行动态管理，对存在的问题及时提醒和预警，定期将招标计划执行情况向公司成本合约部报告。

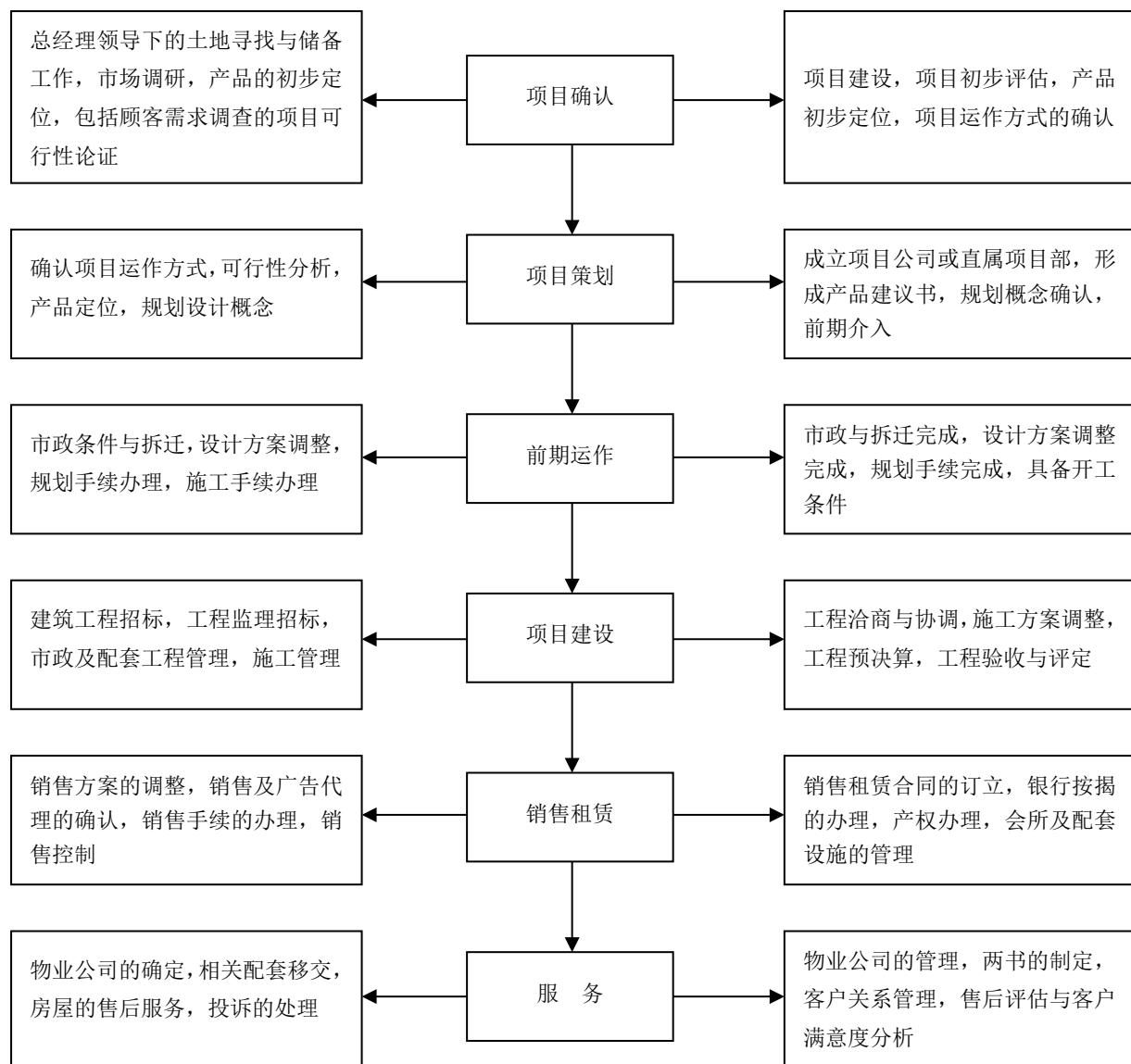
5) 质量控制模式

发行人根据多年的房地产项目开发的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系。通过严格规范工作程序，加强质量监测，对公司开发项目的前期、策划、概预算、工程组织、项目销售，客户服务等一系列工作进行全程的管理和控制。发行人保持对已经建立的质量管理体系的动态管理，通过建立工作程序来指导实际工作。同时，根据年度内部审核及外部机构审核结果，通过

质量改进机制对实际工作效果进行监督、检查、反馈，对工作程序的设计和制定进行调整。

发行人房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力，公司房地产开发简要流程如下图所示：

图-公司房地产开发简要流程



(3) 经营情况

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。

报告期内，发行人房地产业务开发经营情况如下表所示：

表-近三年及一期房地产开发业务经营情况表

单位：万平方米、亿元

项 目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
新开工面积	96	637	628	760
竣工面积	100	540	536	355
在施面积	1,940	2,391	2,221	1,916
签约销售面积	121	391	423	378
签约销售金额	403	1,100	1,036	1,007

在销售方面，发行人通过实施积极灵活的定价策略，优化项目营销推广策略，合理安排销售节奏，并有针对性地推出适合刚需人群的产品和户型，实现销售面积快速增长。最近三年及一期，发行人房地产签约销售面积分别为 378 万平方米、423 万平方米、391 万平方米和 121 万平方米；分别实现签约销售金额 1,007 亿元、1,036 亿元、1,100 亿元和 403 亿元。同时，发行人采取了多种手段，优化和控制开发成本，提高运作水平。在工程建设方面，发行人不断加大成本控制力度，完善工程招标采购和材料设备集中采购，加强工程质量管。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年及一期末，发行人房地产开发项目在施面积分别为 1,916 万平方米、2,221 万平方米、2,391 万平方米及 1,940 万平方米。

报告期内，发行人房地产项目的销售区域分布情况如下表所示：

表-近三年及一期项目销售区域分布情况表

单位：万平方米，亿元

项 目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
北京地区	29.78	145.10	138.12	544.76	158	524	118	472
京外地区	58.22	136.60	252.89	554.74	265	512	260	535
合计	88.00	281.70	391.01	1,099.50	423	1,036	378	1,007

发行人京外地区房地产业务主要分布在苏州、福州、贵阳、太原、杭州、厦门、廊坊等十余个城市。2020 年度，发行人京内、京外地区房地产业务的开发经营及区域分布情况如下：

表-2020 年度发行人房地产业务开发经营及区域分布情况表

单位：万平方米，亿元，%

城市	销售面积	销售面积占比	签约金额	签约金额占比
北京	138.12	35.32	544.76	49.55
苏州	42.39	10.84	112.56	10.24
福州	43.49	11.12	85.66	7.79
成都	34.33	8.78	76.34	6.94
杭州	10.50	2.69	36.36	3.31
广州	7.52	1.92	30.07	2.73
温州	11.15	2.85	26.39	2.40
无锡	9.73	2.49	24.67	2.24
上海	3.53	0.90	21.97	2.00
南京	7.18	1.84	21.79	1.98
宁波	11.88	3.04	21.13	1.92
太原	13.76	3.52	20.17	1.83
厦门	6.57	1.68	14.73	1.34
天津	5.23	1.34	14.48	1.32
沈阳	10.27	2.63	8.25	0.75
南通	6.35	1.62	6.66	0.61
贵阳	5.43	1.39	5.92	0.54
珠海	3.66	0.94	5.72	0.52
海南	2.97	0.76	4.58	0.42
武汉	1.99	0.51	3.83	0.35
保定	3.73	0.95	3.65	0.33
廊坊	3.07	0.79	3.56	0.32
桂林	2.73	0.70	2.23	0.20

城市	销售面积	销售面积占比	签约金额	签约金额占比
其他	5.43	1.39	4.02	0.37
合计	391.01	100.00	1,099.50	100.00

同时，发行人也是北京市保障性住房建设的骨干企业。公司的保障房业务市场定位以北京为主，保障房建设的主体主要是下属子公司首开股份和房地集团。公司从事的保障房建设主要包括定向安置房、棚改回迁房等。

报告期内，发行人保障性住房项目的经营情况如下表所示：

表-近三年及一期发行人保障性住房项目经营情况表

单位：万平方米，亿元

项 目	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
新开工面积	-	36	51	8
竣工面积	-	12	46	43
在施面积	117	131	156	107
签约销售面积	-	19	26	21
签约销售金额	-	23	35	32

注：表中保障性住房包含定向安置房、棚改回迁房。

最近三年，发行人保障性住房项目签约销售面积分别为 21 万平方米、26 万平方米和 19 万平方米，签约销售金额分别为 32 亿元、35 亿元和 23 亿元。发行人保障性住房项目主要集中在北京地区。

（4）主要完工项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人拥有控制权的主要完工项目情况如下：

表-截至 2021 年 3 月末发行人主要已完工项目基本情况

单位：万平方米

序号	项目名称	项目位置	土地用途	可供出售面积	累计销售面积	销售进度
1	璞瑅墅	北京	商品房	10.31	9.6	93.10%
2	首开华润城	北京	商品房	46.61	45.62	97.88%
3	首开畅颐园	北京	保障房	8.37	7.93	95%
4	香溪郡	北京	商品房	23.81	19.39	81.44%
5	玲珑花园	苏州	商品房	47.14	46.90	99.49%
6	如院	苏州	商品房	9.27	8.67	93.52%
7	德胜上郡	杭州	商品房、保障房	10.17	10.15	99.80%

序号	项目名称	项目位置	土地用途	可供出售面积	累计销售面积	销售进度
8	水印西堤	扬州	商品房	35.01	32.88	93.92%
9	厦门领翔上郡	厦门	商品房	42.68	40.16	94.09%
10	香槟国际	福州	商品房、保障房	81.64	81.64	100%
11	熙悦安郡	北京	商品房、保障房	20.84	20.84	100%
12	四季怡园	北京	商品房	23.90	21.97	91.92%
13	首开尚樾	北京	商品房	5.20	4.52	86.92%
14	国风美唐朗观	北京	商品房、保障房	37.77	36.65	97.03%
15	中晟景苑	北京	商品房	14.03	10.17	72.48%
16	首开杭州金茂府	杭州	商品房	19.02	18.75	98.58%
17	天宸原著	广州	商品房	33.82	31.13	92.04%
18	白云天奕	广州	商品房、保障房	12.81	8.42	65.73%
19	熙悦诚郡	北京	住宅	5.72	5.72	100%
20	城市之光	北京	住宅	22.58	21.87	96.84%
21	棠颂	北京	住宅	12.54	11.24	89.63%
22	香开连天广场	福州	商业、办公	10.83	6.44	59.49%
23	香开连天花园	福州	住宅、商业	9.47	8.33	87.96
24	首开融侨·首融府	福州	住宅、商业	15.15	14.02	92.56%
25	景粼原著	北京	住宅、商业	19.64	17.97	91.49%
26	和悦华玺	北京	住宅、商业	8.85	6.48	73.22%
27	首开东城金茂府	杭州	住宅	8.89	7.1	79.87%
28	乌山九巷	福州	住宅	25.48	21.79	85.53%
29	和安嘉园	北京	安置房	5.54	5.13	92.6%
30	润和逸园	北京	限价商品房	13.54	12.22	90.25%

（5）主要在建项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人拥有控制权的主要在建项目共计 62 个。

表-截至 2021 年 3 月末发行人主要在建项目基本情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	所在地区	计划总投资额	已投资金额	规划计容建筑面积	土地用途
1	熙悦观湖	北京市房山区	25.11	19.99	8.43	住宅、商业、酒店
2	熙悦宸著	北京市大兴区	56.90	41.50	9.47	住宅
3	璞瑅公馆	北京市丰台区	21.91	20.67	11.96	住宅、商业
4	大绿地	北京市丰台区	111.20	70.83	36.00	住宅
5	华侨村二期	北京市朝阳区	71.31	13.92	5.50	住宅、商业、办公
6	公园十七区	北京市顺义区	76.32	62.36	13.30	住宅
7	金禧璞瑅	北京市顺义区	72.56	50.00	14.53	住宅
8	缇香郡	北京市通州区	48.23	47.93	35.53	住宅、商业、办公
9	和锦徽棠	北京市朝阳区	52.74	48.81	11.75	住宅、商业、办公
10	金悦郡	北京市通州区	56.47	37.01	15.40	住宅、教育
11	华樾国际	北京市朝阳区	29.75	22.55	4.85	住宅、教育
12	华樾北京	北京市朝阳区	36.60	32.56	5.76	住宅
13	回龙观 G 区商业	北京市昌平区	34.76	26.97	9.54	商业
14	和悦华锦	北京市大兴区	89.46	87.09	16.57	住宅
15	国风尚城	北京市通州区	42.49	27.95	16.38	住宅
16	中晟新城	北京市顺义区	45.85	37.8	49.38	住宅
17	密云南菜园棚改回迁房	北京市密云区	17.76	3.10	19.66	住宅
18	国樾天晟	北京市密云区	8.79	1.53	3.65	住宅
19	幸福里	北京市海淀区	80.97	60.57	10.75	住宅、教育
20	顺义牛栏山租赁房	北京市顺义区	2.45	0.72	2.59	住宅
21	西丰乐棚改回迁房	北京市顺义区	46.59	27.20	6.31	住宅
22	延庆大榆树镇棚改回迁房	北京市延庆区	41.92	15.22	16.89	住宅
23	熙悦九里	保定市竞秀区	17.84	9.10	15.22	住宅
24	国风悦都	廊坊市安次区	25.86	24.29	33.47	住宅
25	龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块	廊坊市安次区	18.28	10.63	8.63	住宅
26	首开国风润城	沈阳市沈北新区	24.41	20.00	41.33	住宅、商业
27	首开如院	沈阳市沈北新区	15.25	9.00	14.74	住宅、商业
28	首开国风尚城	沈阳市沈北新区	26.97	5.87	32.94	住宅、商业
29	葫芦岛国风海岸	葫芦岛市连山区	90.08	30.50	148.52	住宅、商业、酒店

序号	项目名称	所在地区	计划总投资额	已投资金额	规划计容建筑面积	土地用途
30	太原国风上观	太原市小店区	87.90	79.81	93.96	住宅、商业、教育
31	紫云府	太原市小店区	59.00	38.01	51.38	住宅、商业、办公、教育
32	大连东港项目	大连市中山区	66.72	18.29	34.31	住宅、商业、办公、酒店
33	棠前如院	苏州市高新区	39.06	27.56	22.68	住宅
34	苏地 2020-WG-43 号	苏州市姑苏区	55.94	35.7	17.21	住宅
35	首开金茂熙悦	苏州市高新区	55.05	49.62	23.04	住宅
36	无锡蠡湖金茂府	无锡市滨湖区	103.70	87.33	30.62	住宅
37	天青里	杭州市拱墅区	18.82	13.55	5.03	住宅
38	扬州中央都会	扬州市邗江区	27.82	16.20	24.21	住宅、商业
39	首开·金茂·阳光城东城金茂悦二期	南京市江宁区	20.24	19.67	8.30	住宅
40	南京市 NO.新区 2020G17	南京市浦口区	17.37	12.43	5.01	住宅
41	都会澜岸	南京市雨花台区	40.65	28.43	13.95	住宅
42	海门紫郡	南通市海门区	70.04	29.83	81.74	住宅、商业
43	厦门市同安区同安新城 12-14 片区通福路与滨海旅游路交叉口西南侧(B 地块)	厦门市同安区	32.08	27.25	7.53	住宅
44	时代上城	厦门市翔安区	97.70	23.36	52.04	商业、办公、酒店
45	东湖金茂府	武汉市洪山区	149.07	108.22	50.77	住宅、商业、办公
46	绵阳仙海龙湾	绵阳市游仙区	88.33	20.60	61.31	住宅、商业、酒店
47	贵阳首开紫郡	贵阳市南明区	109.73	69.90	133.62	住宅、商业、办公、酒店
48	紫樾花园	福州市仓山区	50.89	35.04	16.10	住宅、酒店
49	榕心映月	福州市仓山区	37.15	24.37	15.74	住宅、商业、办公、酒店
50	香开万里	温州市瓯海区	78.99	32.61	46.31	住宅、商业、办公、酒店
51	花满庭	福州市鼓楼区	7.39	4.60	2.89	住宅
52	白马映书台	福州市鼓楼区	11.99	8.41	3.12	住宅、商业
53	白云湖	广州市白云区	54.56	35.04	14.22	住宅
54	首开龙湖天鉅	珠海市香洲区	8.18	8.12	3.34	住宅、商业
55	天鉅三期	珠海市香洲区	11.31	8.83	4.59	住宅
56	美墅湾	海口市秀英区	35.55	18.54	29.75	住宅、商业、办公

序号	项目名称	所在地区	计划总投资额	已投资金额	规划计容建筑面积	土地用途
57	成都金茂府	成都市武侯区	92.66	68.16	27.05	住宅
58	首开·云著	成都市天府新区	71.54	41.38	29.04	住宅、商业
59	丰泰西罗园项目	北京市丰台区	13.35	10.67	5.47	公共租赁住房
60	天运·京城汇	张家口赤城县	5.43	4.51	9.99	商品房
61	观山水（西集 D 项目）	北京市通州区	23.13	15.46	9.80	共有产权房
62	首开锦鲤	北京市朝阳区	30.99	22.54	8.19	共有产权房

截至 2021 年 3 月末，发行人主要在建房地产项目中，在售项目情况如下：

单位：万平方米

项目	地区	可供出售面积	累计销售面积	销售进度
熙悦观湖	北京市房山区	13.67	5.93	43.39%
熙悦宸著	北京市大兴区	13.23	2.46	18.59%
璞瑅公馆	北京市丰台区	16.67	12.49	74.93%
公园十七区	北京市顺义区	19.62	10.74	54.75%
金禧璞瑅	北京市顺义区	23.82	4.35	18.26%
缇香郡	北京市通州区	40.55	28.40	70.04%
金悦郡	北京市通州区	21.72	1.32	6.08%
华樾国际	北京市朝阳区	6.77	2.45	36.20%
华樾北京	北京市朝阳区	8.33	4.74	56.93%
和悦华锦	北京市大兴区	25.01	18.75	74.97%
国樾天晟	北京市密云区	5.82	2.74	47.10%
幸福里	北京市海淀区	13.12	3.73	28.43%
熙悦九里	保定市竞秀区	15.77	5.25	33.28%
国风悦都	廊坊市安次区	32.35	22.95	70.95%
首开国风润城	沈阳市沈北新区	42.95	33.90	78.93%
首开如院	沈阳市沈北新区	18.96	10.65	56.16%
首开国风尚城	沈阳市沈北新区	44.17	2.32	5.25%
太原国风上观	太原市小店区	131.00	105.26	80.35%
紫云府	太原市小店区	48.15	13.23	27.48%
大连东港项目	大连市中山区	37.95	13.88	36.57%
棠前如院	苏州市高新区	21.06	10.39	49.35%
首开金茂熙悦	苏州市高新区	23.92	10.50	43.91%
无锡蠡湖金茂府	无锡市滨湖区	38.42	26.29	68.42%
都会澜岸	南京市雨花台区	13.73	11.32	82.42%
海门紫郡	海门市海门港	99.77	40.11	40.20%

项目	地区	可供出售面积	累计销售面积	销售进度
东湖金茂府	武汉市洪山区	66.61	13.87	20.82%
绵阳仙海龙湾	绵阳市游仙区	56.17	4.32	7.69%
贵阳首开紫郡	贵阳市南明区	109.28	52.68	48.21%
紫樾花园	福州市仓山区	16.50	4.57	27.69%
榕心映月	福州市仓山区	19.14	12.32	64.38%
香开万里	温州市瓯海区	38.71	31.10	80.33%
白马映书台	福州市鼓楼区	3.51	2.25	64.10%
天钜三期	珠海市香洲区	5.88	3.79	64.48%
美墅湾	海口市秀英区	28.94	12.51	43.22%
成都金茂府	成都市武侯区	37.09	15.37	41.44%
首开·云著	成都市天府新区	39.67	19.77	49.83%

（6）土地储备情况

土地储备拓展方面，公司优先巩固深耕北京区域，京外城市则主要在以联合拿地的基础形式上开拓资源，支持已有团队且项目运营业绩较好的城市继续发展；此外，公司还针对“京津冀协同发展”、“长江经济带”、“粤港澳大湾区”、“海峡西岸经济区”、“2022 冬奥会”、“首都副中心建设”等政府规划项目，积极关注和参与相关地区的土地获取。

表-截至 2021 年 3 月末公司合并范围内房地产储备情况表

单位：万平方米，%

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	一级土地整理面积	规划计容建筑面积	是否涉及合作开发项目	合作开发项目的权益占比
1	朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-611 地块 R2 二类居住用地	2.66	-	7.45	是	34
2	通州区宋庄镇 TZ00-0302-6002 地块 R2 二类居住用地、TZ00-0302-6001 地块 A33 基础教育用地（限价商品住房项目）	4.26	-	11.18	是	85
京内项目合计		6.92	-	18.63	-	-
1	福州市仓山区螺洲城峰路南侧，轨道交通 4 号线螺洲车辆段出让地块	19.19	-	28.79	是	58
2	成都市 SLG-（07）-2020-012	4.61		9.22	否	100

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	一级土地整理面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目的权益占比
3	福州市 2020-70 号晋安区鹤林路南侧、前横路东侧，鹤林片区 K04 出让地块	3.78		9.07	否	100
	京外项目合计	27.58	-	47.07	-	-
	总计	34.50	-	65.70	-	-

注 1：上述土地储备项目，为公司报告期内未开工项目。

注 2：持有待开发土地的面积为包括项目代征用地的项目总土地面积。

注 3：规划计容建筑面积为项目地上建筑规模面积。

注 4：合作开发项目涉及的面积为合作项目土地面积。

注 5：公司权益土地面积=合作开发项目涉及的面积×合作开发项目的权益占比。

3、物业管理业务

发行人物业管理业务主要由子公司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。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现物业管理业务收入 103,230.25 万元、142,247.73 万元、196,857.22 万元及 27,337.53 万元。受合并房地集团影响，2018 年以来物业管理业务收入大幅增加。

城市运营集团物业管理业务主要包括保障性住房、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。公司市场化物业管理规模约为 4,041.22 万平方米，涵盖了住宅、别墅、办公、商业、学校、机场停车楼等多种类型，服务项目覆盖北京市 16 个城近郊区及沈阳、绵阳、承德、葫芦岛、贵阳、天津、廊坊等京外地区。城市运营集团积极开拓中高端项目市场，接管通景大夏、名人大厦、金城中心、用友软件园、国家人类遗传中心、国开行稻香湖数据中心等办公项目；北京民俗博物馆、首都博物馆、北京人民艺术剧院、中国电影博物馆、民航博物馆、市规划展览馆等场馆项目；二中院、二检院、门头沟区人民检察院等政府办公项目；北海公园、北京动物园等公园项目；以及日坛中学、国防大学、陈经纶中学分校等学校项目。

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。

4、出租经营业务

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。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现出租经营业务收入 99,152.70 万元、100,202.83 万元、110,299.96 万元及 24,264.70 万元。发行人合并房地集团对公司出租经营业务收入形成有力补充。

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。

表-发行人 2020 年主要出租经营情况表

单位：万平方米，万元，%

主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
北京发展大厦	办公	5.20	16,388.80	97
北京华宝大厦 5 号楼	办公	2.70	2,815	82
新洲商务大厦	办公	1.40	1,562	98
鑫鼎科技大厦	办公	1.34	951	58
北京宝辰饭店	酒店	3.40	2,374	21
北京丽亭华苑酒店	酒店	3.30	4,127	30
苏州太湖宝岛花园酒店	酒店	2.90	255	11
联宝公寓	公寓	2.50	1,691	99
复兴商业城	商业	1.22	541	100
通惠家园 C7C8 商业	商业	0.97	937	65
华侨村	商业	1.34	2,838	100
璞瑅	商业	1.17	2,704	100
铂郡	商业	0.50	1,252	80
宋家庄	商业	1.57	2,622	91
房地置业大厦	办公	1.50	1,391.28	100
万寿路大厦	办公	2.82	515.24	100
其他房地集团自有房产	商业	2.55	2,792.73	96.09

主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
首华大厦	办公	3.43	4,070.91	99.42
建国外大街大街 18 号	商业	0.50	367.60	92
北京市西城区三里河乙 23 楼院(南侧)	商业	0.17	219.50	100
小营路 25 号房地置业大厦 11-17 层	办公	1.13	1,037.60	55.23
青年路西里 2 号院国美第一城	商业	3.13	1,606.00	100
安惠东里 15、17、7 号楼及华威北里 12 号楼 14 层 1608	商业	0.73	881.56	95
广渠门北里 36 号院京城仁合小区 2、3 号楼地下二层	停车位	0.53	197.95	100
合计	-	46.00	54,138.17	-

5、锅炉供暖业务

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现锅炉供暖业务收入 39,529.61 万元、54,617.87 万元、56,953.78 万元及 18,438.90 万元。公司锅炉供暖业务主要由房地集团下属供暖分公司、北京天岳恒房屋经营管理有限公司、北京首华物业管理有限公司，以及北京首开鸿城实业有限公司及其下属子公司负责。公司锅炉供暖主要系住宅小区配套锅炉房，向小区及周边范围部分单位供热。

采购模式上，主要由发行人自购天然气、缴纳水电等能源，并由公司职工及派遣人员直接自行管理锅炉房及相关设施设备维修维护；盈利模式上，主要是由公司负责向小区居民及部分底商、产权单位收取供暖费，政府对居民住宅每年按照供暖季实际供暖天数给予公司供暖补贴。

6、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，2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现非经资产管理业务收入 35,973.94 万元、42,917.30 万元、32,795.25 万元及 8,345.09 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 年末发行人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。

发行人非经资产管理业务收入主要包含两个部分：

(1) 北京市属国有企业非经营性资产移交时，向发行人支付一次性综合补助费；发行人在收到移交单位综合补助费用时，先在递延收益科目归集，在支付维修改造、日常维护费用时记入主营业务成本科目，然后相应结转递延收益到主营业务收入科目。截至 2020 年末，公司递延收益中“非经综合补助”余额 43,574.77 万元。

(2) 对非经营性资产进行维修改造，后续实现对资产的运营管理、出租经营收入；对具备条件的连片区域进行棚户区改造和综合整治，通过保障房或回迁房等方式获取一定收益。截至 2021 年 3 月末，公司计划整理的项目有两个，分别为牛栏山项目和朝阳区北菜园项目，主要情况如下：

表-公司主要在整理非经资产项目情况

单位：万平方米，万元

序号	项目名称	所在地区	规划建筑面积	项目类别	计划投资	已投资
1	北菜园简易改造项目	北京市朝阳区	4.97	简易房改造	80,000.00	216.00
2	牛栏山项目	北京市顺义区	5.80	棚改	432,748.00	366,220.17

7、工程业务

公司工程施工业务主要由北京房地集团有限公司及其下属子公司负责，房地集团具有建筑施工总承包一级资质，主要业务区域在北京地区；除传统工程施工项目外，房地集团的古建筑修缮业务处于国内领先地位，每年能稳定贡献一定收入。

表-发行人主要工程建筑资质情况

单位名称	资质类别	资质登记	资质有效期
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	钢结构工程专业承包一级	2021-12-31
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	建筑工程施工总承包一级	2021-12-31
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	建筑机电安装工程专业承包一级	2021-12-31
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	古建筑工程专业承包一级	2021-12-31
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	建筑装修装饰工程专业承包一级	2021-12-31
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	建筑幕墙工程专业承包二级	2021-12-31
北京房地集团有限公司	建筑业企业资质	特种工程(结构补强)专业承包资质	2021-12-31
北京房地集团有限公司	国家文物局资质	文物保护工程施工资质一级	2031-03-06

单位名称	资质类别	资质登记	资质有效期
北京房地集团有限公司	中国展览馆协会 资质	中国展览馆协会展览陈列工程设计与 施工一体化资质二级	2023-05-14
北京房地集团有限公司	中国展览馆协会 资质	中国展览馆协会展览工程企业资质一 级	2023-05-14
北京首华建设经营有限 公司	建筑业	文物保护工程施工一级	2027-11-30
北京首华建设经营有限 公司	建筑业	施工总承包一级	2021-12-31
北京首华建设经营有限 公司	建筑业	古建筑工程专业承包、建筑装修装饰 工程专业承包、建筑工程机电安装工程专 业承包一级	2021-12-31
北京首华建设经营有限 公司	建筑业	市政公用工程施工总承包三级	2021-12-31
北京首华建设经营有限 公司	建筑业	特种工程（结构补强）专业承包资质	2021-12-31
北京首华建设经营有限 公司	建筑业	工程设计建筑行业（建筑工程）丁级	取消
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	建筑工程施工总承包一级	2021-12-31
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	古建筑工程专业承包一级	2021-12-31
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	机电工程施工总承包二级	2021-12-31
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	建筑装修装饰工程专业承包一级	2021-12-31
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	钢结构工程专业承包二级	2021-12-31
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	市政公用工程施工总承包三级	2021-12-31
北京房修一建筑工程有 限公司	建筑业企业资质	特种工程（结构补强）专业承包资质	2021-12-31

发行人在拥有的工程承包资质范围内向建设单位提供施工总承包服务以及向其他工程施工总承包方提供工程专业承包服务，根据建设单位或者其他工程施工承包单位就工程施工总承包或者专业分包的招标要求进行投标；确定中标后，建筑施工企业预付投标保证金和履约保证金，而后组建项目部，在合同工期内开展工程施工（包括项目融资、施工组织设计、工程进度、质量、安全、核算、工
程分包等），项目部根据工程建设进度确认收入；建设单位或者其他工程施工承包单位根据工程完工量向项目部支付工程价款，工程完工后，建设单位保留一定比例的工程质保金。

采购模式主要有：1) 施工用主要材料由甲乙双方共同采购，其材料质量由甲乙双方共同控制，对不符合质量要求的材料施工方有权拒收、拒用；2) 材料

的价格主要由业主方依据市场行情确定，承建方、监理单位可广泛参与。业主方主要以招标的方式确定材料价格，也可以直接采购；3) 工程结算时，材料价格以实购价为基础，采取加权平均法的方式计算。少数由承建方自行采购的辅材则执行信息价。

结算模式主要有：1) 按月结算与支付，即实行按进度（月）支付进度款，竣工后清算的办法，合同工期在两个年度以上的工程，在年终进行工程盘点，办理年度结算；2) 分段结算与支付，即当年开工、当年不能竣工的工程按照工程形象进度，划分不同阶段支付工程进度款。具体划分在合同中明确。

截至 2021 年 3 月末发行人主要在建重大工程项目情况如下所示：

单位：亿元

序号	工程名称	合同金额	开工时间	预计竣工时间	项目类型	项目所在地	经营模式
1	1#公租房等 8 项	5.19	2017.09.15	2021.12.31	房建	北京市丰台区	施工总承包
2	中办警卫局管理处 81-6 期工程	4.50	2019.09.01	2021.09.30	房建	北京市西城区	施工总承包
3	中办警卫局管理处 81-5 期工程	4.00	2019.12.10	2021.12.10	房建	北京市西城区	施工总承包
4	朝阳区和平街 14 区简易住宅楼改造项目施工工程	3.89	2020.05.18	2022.07.12	房建	北京市朝阳区	施工总承包
5	丰台区花乡羊坊村棚户区改造和环境整治项目二期回迁房	3.83	2019.02.20	2021.10.17	房建	北京市丰台区	施工总承包
6	4#住宅楼等 15 项	3.09	2018.08.16	2021.08.28	房建	北京市朝阳区	施工总承包
7	万象新天 M 地块一期建设项目建设项目-5	1.93	2020.02.10	2021.12.31	房建	山东济南	施工总承包
8	万象新天 B7 地块一期建设项目建设项目-1	1.82	2017.07.15	待定	房建	山东济南	施工总承包
9	丰台区正阳街九条 17 号职工住宅项目	1.79	2017.01.25	待定	房建	北京丰台区	施工总承包
10	万象新天 M 地块一期建设项目建设项目-6	1.64	2020.02.20	2021.12.31	房建	山东济南	施工总承包

（四）发行人在行业中的竞争优势、发展战略及目标

1、发行人在行业中的竞争优势

（1）丰富的京内开发经验和较高的区域行业地位

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处于龙头地位。

同时，发行人前身城开集团和天鸿集团均为北京市国有大型房地产开发企业，在北京市场具有近 30 年的房地产开发经验，擅长开发超大型住宅社区，包括规模超百万平方米的方庄小区、回龙观文化居住区和望京新城等。此外，发行人参与了大运村、奥运村和国家体育馆等一批国家重点项目开发建设，设计承建了国家体育馆、五棵松篮球馆等奥运会、残奥会相关场馆。在这个过程中，首开集团不仅树立了良好的品牌形象，同时也与政府部门、金融机构建立了良好的合作关系。

（2）较强的项目获取能力和充足的土地储备

依托国资背景和多年来的良好信誉，特别是发行人在北京地区深耕多年，取得了一些地段位置较佳、具有一定规模、价格比较低廉的优质项目资源。此外，近年来发行人本着“合作共赢”的经营理念，有选择性地与全国性大型房地产开发企业进行合作开发。这样一方面提升了公司的项目获取与运作能力；另一方面也减少了恶性竞争，降低了发行人的拿地成本，同时也减轻了相应的资金支付压力，使得公司相关项目具有更低的成本优势和更高的盈利空间。

截至 2020 年末，子公司首开股份在 29 个城市拥有全口径土地储备 1,901 万平方米（土地储备口径为竣工未售面积+在建未售面积+拟建计容面积，不含保障房），也是拥有北京市土地储备最多的房地产开发企业之一。在土地分布方面，发行人逐步加大外地市场的拓展力度，每年在京外市场的拿地力度逐步加大。发行人在京外项目主要位于扬州、太原、厦门、沈阳、贵阳、成都、苏州、福州等地，均为经济较为发达的二三线城市。

（3）销售市场拓展能力强、销售市场覆盖全面

首开集团坚持“稳固京内、发展京外、拓展境外”的市场开拓方针，巩固和扩大北京的市场的基础，立足已进入的外埠城市，适时向区域重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。发行人已涉足江苏、福建、天津、重庆、辽宁、山西、山东、湖北、四川、贵州、海南等地区。同时，公司把握机会，适时加大了境外投资规模，通过增持澳宝等优势物业和与境外的房地产公司合作，进行海外

房地产开发业务。

（4）丰富的房地产行业运营经验和较高的品牌认知度

首开集团经过近三十多年特别是“十一五”期间的发展，积淀了土地整理、工程建设管理、房产销售、物业经营、物业管理等所有产业链环节的业务管理经验，形成了很强的综合开发能力，特别是积累了大盘住宅开发能力和相应的人才队伍；多年来参与了大量经济适用房、限价房和政府工程代建项目，为保障房开发积累了丰富经验。“首开地产”品牌影响力日益增强，公司优质品牌的建立，是消费者信心的保证，也是公司在激烈的竞争中稳步壮大的保证。

（5）非经资产管理及城市更新业务优势

首开集团是北京市属国有大型企业集团，以致力打造全国领先的非经营性资产管理处置平台、成为城市有机更新的综合服务企业为战略定位。作为北京市级非经资产管理平台，首开集团现已完成市属国企约 3,010.44 万平方米、央企约 80.56 万平方米的非经资产的整体移交工作，按照“兜得住、管得好、可持续、有创新”的目标原则，不断夯实管理基础、提升服务水平和运营处置能力；同时积极探索首都城市更新方案和运营模式，多方位布局城市更新业务，推动首都北京高质量发展。

（6）融资渠道优势

凭借在市场上具有良好信誉和多年来的顺利合作，发行人与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，贷款利率稳定、额度充足，具有良好的融资能力。同时，公司有效的利用了多渠道、多种类融资工具。截至 2021 年 3 月末，公司获得银行授信总额 5,151.00 亿元，未使用额度 4,364.78 亿元，备用流动性较充足。

2、发行人的发展战略及目标

（1）公司定位

首开集团合并房地集团后，发行人“十四五”时期的定位为“打造服务型、平台型企业，成为全国领先的非经营性资产管理处置平台，国内一流的城市有机更新综合服务企业”。

（2）公司重点发展战略

1) 主动对接需求，把服务中央和国家机关、外交使领馆用房工作做的更优更精更好

从履行国有企业政治责任的高度，将为中央和国家机关、外交使领馆用房服务作为首要任务，放在第一位，统筹优化集团资源，强化业务协同联动，坚持以首善标准，不断提高房屋建设、管理和修缮的服务保障能力，将工作做优做精做好。

2) 聚焦“三件大事”，在非首都功能疏解中践行“城市复兴”理念

切实加大对北京新城市规划重点领域的投入，高标准落实“疏解整治促提升”专项工作，高标准推进副中心建设服务，高标准建设冬奥会项目，高水平完成重大活动服务保障任务，积极参与保障和改善民生领域的项目建设，积极参与京津冀协同发展，整合挖掘存量资源，加快从依靠增量资源求增长向依托增、存量资源谋发展转型，以实际行动践行“城市复兴”理念。

3) 落实决策部署，加快推进落实合并重组各项工作

落实市委市政府决策部署和市国资委工作安排，深化国资国企改革，切实实施好公司合并重组各项工作。根据公司新的定位和主业，明确资产重组、业务整合、体制改革、机制创新的思路和集团转型发展的方向，科学制定并推进实施“落实合并重组实施方案”，加快融合发展，着力聚合做强。

4) 服务国企改革，推进非经营性资产的专业化管理

全面进场接管市属国企非经资产，积极衔接做好在京中央‘三供一业’移交工作。以“住用安全、生活保障、环境提升、完善配套”为核心，抓好非经项目的管理服务。着力提高非经平台的接收、管理、运营和处置能力，构建“兜得住、可持续”的运营模式。

5) 把握战略机遇，推进房地产开发与经营业务的转型升级

坚定不移做强做优房地产开发与经营业务，进一步增强反哺公司特殊功能相关业务的能力。围绕首都发展新要求，聚焦内部功能重组和向外疏解转移两个切

入点，积极参与城市有机更新，拓展发展空间，探索与超大型城市内涵式发展相适应的企业发展新路径。把握战略机遇，聚焦国家战略导向下的重点城市群，紧跟行业转型升级的新趋势，优化区域布局和产品结构。整合公司存量持有型物业资源，专业化发展，实现规模效应。

6) 统筹优化资源，着力物业管理规模和服务品质双提升

统筹物业管理资源，打造首开物业板块，提高市场化水平，努力提升公司资本证券化率。积极参与老旧小区综合改造，有效利用存量资源，补充社区公共服务设施，改善居民生活环境；深化互联网+物业发展，推进老房管快修、96139、智慧社区等平台建设；发挥细分市场竞争优势，拓展中高端住宅、非住宅项目及供暖等高附加值的服务领域。

7) 坚持特色发展，提升专业领域的建设和服务保障能力

整合建筑工程业务资源，坚持专业化发展，有效发挥研发、设计、施工一体化优势，高标准做好政治工程项目；切实发挥在古建业务领域的优势，深耕古建工程市场，巩固专业领域的龙头地位。在特色发展基础上，逐步扩大业务规模，着力提升资质等级。

8) 坚持双轮驱动，深化产融结合和创新发展

实施资本驱动，深化资产管理业务，拓展融资渠道，盘活存量资源，改善资本结构，实现资本运营与产业经营的协同发展。实施创新驱动，贯彻新发展理念，深化绿色建筑战略；推进养老领域探索实践，着力融合式养老在北京核心城区的布局，探索养老驿站发展。

9) 退出低效资产，将优质资源向主业集中

通过清算、破产、股权转让等措施，加快处置不符合首都产业发展要求的企业、不符合公司未来发展方向的企业以及劣势企业。严格落实市国资委压减专项任务部署，完成压减计划。

八、发行人法人治理结构、组织结构及内部控制制度建立与运行情况

（一）发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。

1、出资人职责

根据公司章程，发行人不设股东会，由北京市国资委行使出资人职责，职权包括：批准公司章程和章程修改方案；审议批准董事会、监事会的报告；征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事的薪酬和奖惩；委派或者更换非由职工代表担任的公司监事，指定监事会主席；审议批准公司的发展战略与规划；决定公司的经营方针和投资计划；向公司下达年度经营业绩考核指标，并进行考核、评价；对公司增加或者减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式做出决议；审议批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司国有资产产权的变更；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；法律、法规及公司章程所授予的其他权利。

2、董事会

根据公司章程，公司不设股东会。董事会为公司的决策机构。董事会成员为9人。其中，按照干部管理权限由上级委派8人；职工董事1人，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长1人，副董事长1人。董事会对北京市国资委负责，行使下列职权：向北京市国资委报告工作，执行北京市国资委决定；制定公司的基本管理制度；制订公司章程和章程修改方案；制订公司的发展战略与规划；制订公司的年度投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；制订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；除依照有关规定须由北京市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指

标；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；拟订公司增加或者减少注册资本的方案；制订公司发行债券的方案；拟订公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案；按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理；决定除总经理、财务总监之外的其他高级管理人员薪酬。决定聘任或者解聘总法律顾问、董事会秘书；变更公司的注册地址；向控股、参股企业推荐或派出股东代表、董事、监事；负责内部控制的建立健全和有效实施；北京市国资委授予的其他职权。

3、监事会

根据公司章程设置监事会，为发行人监督机关，由6人组成，任期3年，其中，市国资委委派4人，公司职工代表大会选举产生职工代表2人。监事会主席人选按规定程序确定，由市政府任命。监事会履行下列职责：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时董事会会议；法律法规、市政府及市国资委规定的其他职权。

4、总经理

根据公司章程，由董事会根据上级的有关规定聘任或者解聘。经上级同意，董事会成员可以兼任公司总经理、副总经理。总经理对董事会负责并行使下列职权：主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议；主持公司的生产经营管理工作；组织实施公司年度经营计划、资产经营计划和投资方案；拟订公司年度财务预算方案、决算方案；拟订公司职工的工资水平和分配方案；拟订公司内部机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理等其他高级管理人员；履行相关程序后决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；聘任财务负责人须经董事会同意；提出公司副总经理以下管理人员及所属全资、控股子公司董事会成员及高级管理人员的奖惩方案；列席董事会会议；董事会授予的其他职权。

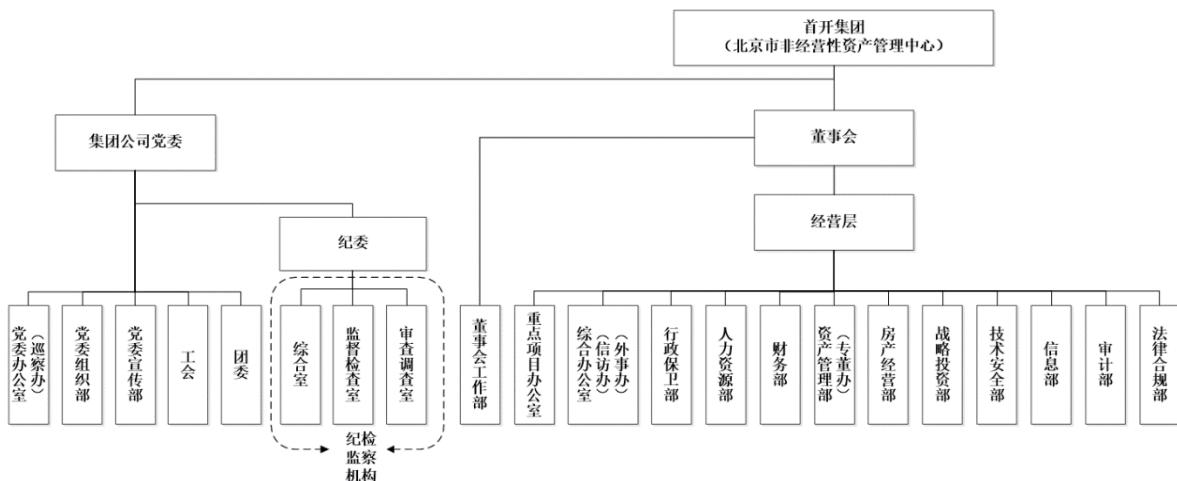
5、董事会、监事会依法运作情况

报告期内，发行人能够依据有关法律法规和公司章程通知并按期召开董事会和监事会。董事会和监事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程等公司内部规章的规定。

（二）发行人组织架构

本公司作为国有独资公司，一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有董事会、监事会和党委。董事会下设董事会工作部和经营层，经营层包括重点项目工作室、综合办公室、行政保卫部、人力资源部、资产管理部、财务部、房产经营部、战略投资部、技术安全部、信息部、审计部和法律合规部。党委下设纪委、党委办公室（巡察办）、党委宣传部、党委组织部、工会和团委。纪委下设综合室、监督检查室和审查调查室。公司的组织架构图如下所示：

图-发行人组织架构图



（三）发行人内部管理制度的建立与运行情况

公司通过一系列制度流程的建设，实现对日常业务管理的制度化和规范化，以保障业务目标有效达成并确保对风险的防范。公司每年定期更新各项管理制度，以不断完善并适应公司业务发展的需要。

1、预算管理

根据《北京首都开发控股（集团）有限公司全面预算管理办法（试行）》，发行人实行全面预算管理。发行人具有实际控制力的成员企业（包括发行人下各

级法人公司、非法人分支机构），按照发行人发展规划和年度工作要求，将发展目标以预算形式量化并使之得以实现。全面预算由生产经营预算、项目投资预算、企业财务预算等构成。成员企业以实物形式、货币形式表现预算年度内生产经营活动、投资活动、财务活动的计划安排，并按发行人管理要求和财务制度形成的一整套预算报表、附表和说明。预算管理按“集团公司—股份、实业公司、事业部”两级管理，上一级预算单位负责下一级预算单位的组织领导，下级预算单位接受上一级预算单位的领导和监管，成立全面预算管理委员会，设立全面预算管理办公室，制定相关制度，明确相应职责。

2、财务管理

根据《关于首开集团集中资金和相关财务规定的通知》，发行人资金管理原则为资金统一调度、拨付的资金专款专用、实行收支两条线管理、资金有偿使用。根据《首开集团委派财务负责人管理办法（暂行）》，发行人财务部统一对二级企业财务负责人进行管理，二级以下企业财务负责人由其上级企业统一管理，报发行人财务部备案。制定《北京首都开发控股（集团）有限公司支票领用及现金报销的有关规定》、《北京首都开发控股（集团）有限公司资金支出审批管理办法》、《北京首都开发控股（集团）有限公司资产减值准备计提暂行办法》、《北京首都开发控股（集团）有限公司账销案存资产管理工作制度》、《北京首都开发控股（集团）有限公司资产减值准备财务核销工作制度》、《北京首都开发控股（集团）有限公司会计基础工作规范》、《北京首都开发控股(集团)有限公司会计核算办法》等，完善财务制度，规范财务管理。

3、重大投、融资决策

根据《北京首都开发控股（集团）有限公司董事会议事规则》，发行人经营方针、重大投资计划、年度财务预算方案、发行债券方案等事项需由董事会审议决定并向市国资委报批；年度经营计划、年度融资计划、抵押担保事项、向境外投资等高风险业务等事项需董事会审议决定并向市国资委报告或报备；经出资人备案的年度投资计划中相应项目投资金额 5%-10%的调整方案、重大投融资项目的决策程序、投资收益的内部控制指标等事项需董事会审议并决定。董事会会议分为定期会议和临时会议，由董事长召集并主持，议题由董事、总经理和监事会

提出，表决实行一人一票制，全体董事三分之二以上通过后有效。

4、担保制度

根据《关于规范集团银行贷款和担保业务的通知》，发行人银行贷款和担保业务实行分级管理，发行人董事会和总经理办公会是相关业务的决策单位，财务部是相关业务的管理单位，各事业部、子集团是所辖法人企业相关业务的分管单位。财务部和各事业部、子集团根据分级管理的原则，负责组织、监督及控制各单位银行贷款和担保业务，做到统一融资和担保计划，挖掘内部潜力，降低融资和担保成本，优化融资和担保结构，防范融资和担保风险。

5、对下属子公司的控制

发行人全面预算按照“集团公司—股份、实业公司、事业部”两级管理，发行人具有实际控制力的成员企业以实物形式、货币形式表现预算年度内生产经营活动、投资活动、财务活动的计划安排，并按集团公司管理要求和财务制度形成的一整套预算报表、附表和说明。根据《北京首都开发控股（集团）有限公司资金支出审批管理办法》，发行人的各单位应根据年度资金预算，于每月月底前将下月收款计划和使用首开集团公司资金的支付计划上报到事业部、子集团，各事业部、子集团分别按分公司（项目部）、子公司进行汇总，编制本事业部、子集团非法人企业收支计划表和法人企业在集团财务部存款、支款计划表，由事业部、子集团财务总监（总会计师）、总经理、集团主管领导签字确认后，于次月2日前上报至集团财务部，财务部整理出集团月度资金收支计划后报集团总经理、董事长审批，如单位超过预算总额的支出申请，执行预算外审批程序。发行人财务部统一对二级企业财务负责人进行管理，二级以下企业财务负责人由其上级企业统一管理，报发行人财务部备案。

6、安全生产管理制度

为进一步健全集团安全管理体系，落实安全生产责任制，全面贯彻落实“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强集团公司的安全生产应急管理工作，公司制定了《安全管理暂行办法》和《安全生产事故应急预案》等制度。根据《安全管理暂行办法》，公司设立安全生产委员会（以下简称“安委会”），

负责集团公司安全生产管理的组织、协调、监督工作；设立行政保卫部，负责集团公司的生产、消防、交通安全管理及治安保卫工作；定期进行安全检查；针对实际情况制定安全生产应急救援预案；定期对员工进行安全生产培训；要求发生安全生产事故后，现场人员和事发单位应立即按照规定程序逐级报告，同时保护现场并组织有效施救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失；对不履行或不正确履行安全生产管理职责的，集团公司将追究有关领导、负责人、责任人的领导责任、管理责任和直接责任；保证安全生产所必需的经费投入等。

7、关联交易制度

公司在《会计核算办法》中规定了公司的关联交易制度。根据《会计核算办法》，关联方交易是指关联方之间转移资源、劳务或义务的行为，而不论是否收取价款；与关联方发生关联方交易的，应当在附注中披露该关联方管理的性质、交易类型及交易要素，包括交易金额、未结算项目的金额、条款和条件、以及有关提供或取得担保的信息、未结算应收项目的坏账准备金额以及定价政策；企业只有在提供确凿证据的情况下，才能披露管理方交易是公平交易；对外提供合并财务报表的，对于已经包括在合并范围内企业之间的交易不予披露。

总体来说，公司财务和内控制度比较全面、完善和规范，在防范风险的同时，能够有利于确保各子公司和各业务部门的高效运转。报告期内，发行人内部管理制度的运行情况良好。

九、发行人关联方关系及其交易

（一）关联方与关联关系

1、发行人的母公司情况如下表所示：

表-发行人母公司情况表

单位：万元、%

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
北京国资中心	北京	投资管理	3,500,000.00	100.00	100.00

2、发行人的子公司情况

详见本节中“五、（一）发行人在子公司中的权益”部分。

3、发行人的合营和联营企业情况

详见本节中“五、（二）发行人在重要合营或联营企业中的权益”部分。

4、其他关联方情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

表-2020 年发行人其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福州鸿腾	参股公司
正德丰泽	参股公司
天鸿卓越	参股公司
密云开发区	参股公司
天鸿宝威	参股公司
京澳公司	参股公司
宝信实业	代管企业

（二）关联交易情况

1、关联采购与销售

（1）采购商品、接受劳务

表-最近三年发行人关联方采购商品、接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
宝信实业	委托贷款	市场价	-	32,000.00	20,000.00
蜈支洲旅游	资金占用费	市场价	703.23	701.31	727.30
宝景物业	接受服务	市场价	36.97	-	-
首开万科物业	接受服务	市场价	920.46	-	-
燕侨物业管理	接受服务	市场价	1.66	-	-
金隅房地	资金占用费	市场价	2,069.69	-	-
天鸿宝地物业	接受服务	市场价	222.33	-	-
天鸿宝威	委托贷款	市场价	-	20,000.00	20,000.00
北京永同昌	接受劳务	市场价	-	235.11	-
千方科技	停车费	协议价	0.09	26.64	-

首开文投	接受劳务	市场价	-	-	44.43
绿洲博园	委贷利息	市场价	-	-	454.34

(2) 出售商品、提供劳务

表-最近三年发行人关联方出售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
首开万科和泰	提供劳务	市场价	225.04	225.04	225.04
首开万科置业	提供劳务	市场价	-	2,252.14	225.04
天津海景	提供劳务	市场价	-	281.83	360.51
成都龙湖锦祥	提供劳务	市场价	386.78	353.33	580.47
首开龙湖盈泰	提供劳务	市场价	752.83	684.91	622.64
远和置业	提供劳务	市场价	110.47	110.47	0.00
住总首开	提供劳务	市场价	-	330.95	336.84
万城永辉	提供劳务	市场价	-	49.97	49.97
杭州开茂	提供劳务	市场价	206.60	933.96	-
苏州安茂	提供劳务	市场价	397.97	397.97	-
首城投资发展	提供劳务	协议价	-	121.79	-
厚泰房地产	提供劳务	市场价	1,038.32	1,668.91	-
首开文投	提供劳务	市场价	-	162.11	-
千方科技	提供劳务	市场价	-	1,722.46	-
厦门焯泰	提供劳务	市场价	-	-	5,750.55
尚泰信华	提供劳务	市场价	565.48	-	950.17
北京骏泰	提供劳务	市场价	-	-	132.10
滨湖恒兴	提供劳务	市场价	-	-	169.81
碧和信泰	提供劳务	市场价	-	-	349.06
昌信硕泰	提供劳务	市场价	41,315.97	-	-
滨湖恒兴	提供劳务	市场价	169.81	-	-
北京怡和	提供劳务	市场价	840.57	-	-
首城置业	提供劳务	市场价	368.20	-	-
朗泰房地产	提供劳务	市场价	325.61	-	-
正德丰泽	提供劳务	市场价	90.55	-	-
宝景物业	提供劳务	市场价	19.75	-	-
知泰房地产	提供劳务	市场价	69.17	-	-
北京厚泰	提供劳务	市场价	830.16	-	-
成都旭泰	提供劳务	市场价	635.25	-	-
成都辰启	提供劳务	市场价	490.57	-	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
无锡润泰	提供劳务	市场价	200.82	-	-
南京锦泰	提供劳务	市场价	656.60	-	-

（3）租赁

发行人出租情况如下：

表-最近三年发行人关联方出租情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额
首开野村	出租房产	市场价	6,356.06	6,267.92	3,888.08
首开文投	出租房产	市场价	376.47	265.18	171.97
尚泰信华	出租房产	市场价	-	-	171.43
宝信实业	出租房产	市场价	380.95	-	-
寸草养老	出租房产	市场价	1,307.53	-	-
厚泰房地产	出租房产	市场价	67.86	-	-
首开龙湖盈泰	出租汽车	市场价	7.60	-	-
首开千方科技	场地出租	市场价	14.15	-	-
和信丰泰	出租汽车	市场价	9.52	-	-
怡城置业	出租房产	市场价	54.58	-	-
怡和置业	出租房产	市场价	17.32	-	-

发行人承租情况如下：

表-最近三年发行人关联方承租情况表

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2020 年确认的租赁费	2019 年确认的租赁费	2018 年确认的租赁费
惠信端泰	售楼处	-	342.46	-
惠信端泰	商业	-	2,599.00	-
燕侨物业管理	商业办公	74.61	-	-

2、其他关联交易

（1）向联营合营企业收取利息情况

表-最近三年发行人向联营合营企业收取利息情况表

单位：万元

关联方名称	2020年收取资金占用费	2019年收取资金占用费	2018年收取资金占用费
国奥投资	378.00	1,340.00	-
天津海景	2,382.51	380.22	-
首开万科和泰	2,444.76	2,850.73	2,570.95
友泰房地产	873.53	1,665.96	2,154.09
千方置业	-	1,696.60	-
苏州安茂	-	800.81	4,472.86
潭柘兴业	5,375.32	5,360.63	5,360.63
无锡润泰	3,899.15	3,549.10	4,477.43
北京骏泰	1,384.47	1,380.69	1,302.54
祐泰通达	3,709.28	6,136.55	9,281.48
开创金润	2,650.36	9,142.28	13,788.40
万龙华开	2,866.18	6,072.87	12,256.49
滨湖恒兴	7,132.12	16,936.17	-
厚泰房地产	-	2,910.35	8,953.07
碧和信泰	-	4,009.72	10,874.39
苏州屿秀	-	280.86	1,169.28
杭州开茂	330.94	579.48	6,810.40
远和置业	3,312.76	3,750.17	4,866.76
正德丰泽	668.92	1,294.98	3,051.42
北京怡和	4,170.53	8,389.16	-
龙万华开	1,417.74	2,346.69	-
和信丰泰	5,892.08	161.78	-
首城置业	2,000.15	1,855.78	93.33
首开美驰	3,477.00	3,467.50	3,467.50
惠信端泰	-	-	1,512.68
金良兴业	-	-	1,743.15
成都隆中策	-	-	4,989.16
房地钧洋	-	-	2,918.45
城志置业	-	-	23.49
福州中庚	-	-	1,489.15
苏州茂泰	-	-	5,470.69
杭州兴茂	-	-	8,407.81
无锡泰茂	-	-	4,110.26
金隅房地	1,021.15	-	-
昌信硕泰	556.29	-	-
中开盈泰	1,610.00	-	-
福州中泰	2,206.87	-	-

关联方名称	2020年收取资金占用费	2019年收取资金占用费	2018年收取资金占用费
润和信通	2,419.69	-	-
常熟耀泰	1,019.49	-	-
祥晟辉年	226.96	-	-
城安辉泰	838.08	-	-
金谷创信	2,806.01	-	-
怡城置业	7,820.69	-	-
武汉明泰	1,979.81	-	-
南京锦泰	1,516.17	-	-
常熟虞茂	12,996.04	-	-

(2) 关联方向发行人提供资金

表-最近三年关联方向发行人提供资金情况表

单位：万元

关联方名称	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
城市副中心投资建设集团	-	32,187.50	-
金隅房地	994.19	-	-

3、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

表-截至 2020 年末发行人应收关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日
应收账款	首开千方	91.98
应收账款	首开文投	123.41
应收账款	城建万科	375.07
应收账款	昌信硕泰	11,554.51
应收账款	北京城市开发股份有限公司物资供应部	1,425.78
其他应收款	昌信硕泰	13,660.87
其他应收款	万龙华开	51,083.45
其他应收款	祐泰通达	85,398.42
其他应收款	广州君庭	1,502.44
其他应收款	开创金润	117,363.04
其他应收款	城志置业	66,220.58
其他应收款	滨湖恒兴	139,984.96
其他应收款	首开龙湖盈泰	142,615.00

项目名称	关联方	2020年12月31日
其他应收款	金隅房地	43,387.61
其他应收款	碧和信泰	49,314.63
其他应收款	怡城置业	87,176.69
其他应收款	厦门煊泰	93,427.70
其他应收款	福州鸿腾	33,259.38
其他应收款	首开美驰	81,177.59
其他应收款	潭柘兴业	83,985.17
其他应收款	厦门莹泰	145,895.86
其他应收款	首开万科和泰	60,757.85
其他应收款	无锡润泰	69,378.84
其他应收款	厚泰房地产	4,728.00
其他应收款	远和置业	49,331.47
其他应收款	友泰房地产	51,645.87
其他应收款	厦门跃泰	35,606.77
其他应收款	苏州首龙	27,720.02
其他应收款	正德丰泽	10,655.06
其他应收款	金良兴业	31,298.84
其他应收款	北京骏泰	35,231.44
其他应收款	杭州开茂	3,539.00
其他应收款	首城置业	35,011.73
其他应收款	腾泰亿远	12,600.00
其他应收款	北京俊泰	23,611.90
其他应收款	蜈支洲旅游	20,957.10
其他应收款	深圳熙梁	15,812.81
其他应收款	万城永辉	52.97
其他应收款	天津海景	38,546.33
其他应收款	尚泰信华	599.41
其他应收款	宝景物业	83.37
其他应收款	虎背口物业管理公司	73.00
其他应收款	寸草养老公司	119.11
其他应收款	知泰房地产	7.03
其他应收款	福州中泓盛	48,227.20
其他应收款	珠海润乾	2,359.06
其他应收款	国奥投资	6,217.05
其他应收款	和信丰泰	68,194.54

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日
其他应收款	北京辉广	6,123.60
其他应收款	金谷创信	18,448.01
其他应收款	龙万华开	8,210.43
其他应收款	武汉明泰	23,096.45
其他应收款	常熟虞茂	372,891.42
其他应收款	金旭开泰	23,120.00
其他应收款	苏州隆泰	154.77
其他应收款	上海众承	123,927.43
其他应收款	中开盈泰	62,304.10
其他应收款	福州中泰	90,817.27
其他应收款	润和信通	38,536.69
其他应收款	常熟耀泰	36,564.30
其他应收款	城安辉泰	61,461.91
其他应收款	密云开发区	5,000.00
其他应收款	北京首开千方科技	0.01
其他应收款	北京城开物资供应部	394.07
其他应收款	首城（天津）投资发展有限公司	20.65
其他应收款	京澳公司	10,173.71
其他应收款	美都能源	14,234.57
其他应收款	宝信实业	16,640.00
应收股利	国奥投资	61,709.77
应收股利	万城永辉	16,500.00
应收股利	首开文投	247.27
应收股利	天鸿宝地	10.00
应收股利	天鸿卓越	6.00
其他非流动资产	宝信实业	32,000.00

（2）应付关联方款项

表-截至 2020 年末发行人应付关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日
应付账款	北京金隅	0.67
应付账款	宏基建筑	15.00
其他应付款	厦门焯泰	84,078.83
其他应付款	尚泰信华	67,500.00
其他应付款	首开万科置业	78,233.19

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日
其他应付款	朗泰房地产	77,000.00
其他应付款	成都龙湖锦祥	5,590.79
其他应付款	保利首开兴泰	32.26
其他应付款	知泰房地产	2,975.44
其他应付款	住总首开	45,572.85
其他应付款	燕侨物业管理	74.61
其他应付款	大广汽车城	21,307.00
其他应付款	花园燕都	139.90
其他应付款	和信金泰	73,522.95
其他应付款	芜湖高和	482.65
其他应付款	苏州屿秀	1,155.00
其他应付款	宝景物业	44.52
其他应付款	天鸿卓越	2.47
其他应付款	北京旭泰	41,128.93
其他应付款	天鸿嘉诚	1,491.69
其他应付款	金开连泰	64,603.95
其他应付款	首开万科和泰	48.52
其他应付款	广州君庭	510.00
其他应付款	宁波金郡	61,436.15
其他应付款	厦门兆淳	3,547.50
其他应付款	苏州安茂	73,535.69
其他应付款	珠海卓轩	15,006.50
其他应付款	万城永辉	31,992.53
其他应付款	苏州隆泰	112,685.94
其他应付款	北京怡和	87,120.00
其他应付款	成都辰启	42,263.48
其他应付款	成都辰华	3,623.53
其他应付款	祥晟辉年	750.00
其他应付款	苏州安茂	73,535.69

（三）关联交易定价政策

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。

十、发行人的独立性

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）资产独立情况

发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

（二）人员独立情况

发行人具有良好的人员独立性。公司对员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障方面均能做到独立管理。出资人按照合法程序选任公司董事。

（三）机构独立情况

发行人已建立健全内部经营管理机构，并独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情形。

（四）财务独立情况

发行人建立了独立的财务部门以及独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司独立开设了银行账户并依法独立纳税。

发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情形，发行人为北京市国资委下属其他国有企业提供担保的情况，均已履行公司内部程序。

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专人负责信息披露事务以及投资者关系管理，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、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，发行人将在本期债券存续期内在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

(1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

(3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，

或依法进入破产程序、被责令关闭；

- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易的条件；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人提出债务重组方案；
- (16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

3、《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中对存续期相关信息披露的要求

(1) 发行人信息披露安排

本期债券存续期内，发行人将在年度报告、半年度报告等定期报告中，对募集资金实际使用情况，以及发行人执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确披露。

本期债券存续期内，若募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，或公司发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策的情形，发行人将在临时报告中进行及时准确的披露。

(2) 受托管理人信息披露安排

根据《受托管理协议》约定，发行人募集资金使用及专项账户运作情况将定

期在受托管理事务报告中披露，受托管理事务报告将在每年 6 月 30 日前向市场公告；对于公司债券募集资金使用或募集资金投向发生重大变化，以及发行人发生违反国家房地产行业政策和市场调控政策等情形，受托管理人将及时发布临时受托管理事务报告。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

十二、发行人关于符合国家房地产市场有关政策规定的自查情况

发行人根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关国务院房地产调控政策规定，对发行人及下属全资、控股房地产子公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查。

经发行人自查，公司报告期内的房地产开发项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

第六节 财务会计信息

本节的财务数据及相关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，其中 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了致同审字(2019)第 110ZA1008 号、致同审字 (2020) 第 110ZA1384 号及致同审字 (2021) 第 110A011695 号无保留意见审计报告。本公司 2021 年 1-3 月合并及母公司财务报表未经审计。

除非特别说明，本募集说明书中的财务会计数据来源于发行人 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告以及未经审计的 2021 年 1-3 月财务数据。其中，本募集说明书引用的 2018 年财务数据为 2019 年审计报告中的期初数，2019 年财务数据为 2020 年审计报告中的期初数。

投资者如需了解公司的详细财务会计信息，请参阅公司 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度经审计的财务报告。以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

在报告期内，公司的业务全部依托下属子公司来开展，母公司以投资控股为主，没有具体开发销售房地产业务，因此合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映公司的经营成果和偿债能力。为完整反映公司的实际情况和财务实力，在本节中，公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。

本节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

一、最近三年及一期财务报表

（一）合并资产负债表、利润表、现金流量表如下：

表-合并资产负债表

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	45,967,102,621.34	48,824,161,601.64	41,523,635,356.04	46,671,973,049.10
△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	1,223,154,686.66	1,231,016,232.20	868,968,654.38	644,756,984.85
☆应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	726,099,657.90	595,924,722.29	2,661,623,552.00	5,838,968,521.05
△应收保费	-	-	-	-
△应收分保账款	-	-	-	-
△应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	47,504,204,369.49	49,758,997,658.80	45,894,909,719.59	49,211,415,943.73
△买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	198,873,999,732.87	206,312,933,948.94	199,208,196,169.40	176,564,987,002.66
☆合同资产	1,135,271,732.82	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	7,741,271,365.06	6,894,067,356.86	6,143,878,432.12	5,197,804,941.18
流动资产合计	303,171,104,166.14	313,767,857,813.90	296,362,971,894.89	284,129,906,442.57
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	3,363,012,261.23
☆其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	28,846,810,525.52	26,390,965,785.49	21,085,156,630.72	20,196,021,789.75
☆其他权益工具投资	-	-	-	-
☆其他非流动金融资产	5,264,158,133.37	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53	-
投资性房地产	9,053,491,753.52	15,301,466,636.77	15,934,835,143.53	13,505,642,440.06

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
固定资产	4,945,495,790.22	4,967,991,160.18	3,615,387,919.45	2,792,254,195.91
在建工程	831,808,188.16	831,907,068.41	444,830,432.45	247,241,599.86
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
☆使用权资产	710,968,452.93	-	-	-
无形资产	1,054,252,202.32	669,730,427.40	643,353,188.05	604,053,226.55
开发支出	4,061,562.01	3,223,447.83	12,612,992.40	10,238,890.26
商誉	20,784,412.51	20,784,412.51	19,839,293.36	20,116,269.66
长期待摊费用	307,839,313.23	324,116,519.05	251,305,925.62	195,154,400.32
递延所得税资产	3,591,609,119.08	3,836,705,860.99	4,949,115,155.66	5,138,980,787.96
其他非流动资产	376,817,939.74	376,930,491.33	396,071,565.37	406,089,753.40
非流动资产合计	55,008,097,392.61	57,520,630,673.00	51,813,130,492.72	46,478,805,614.96
资产总计	358,179,201,558.75	371,288,488,486.90	348,176,102,387.61	330,608,712,057.53
流动负债：				
短期借款	3,832,528,647.03	3,872,931,021.18	7,675,863,683.24	4,635,134,880.62
△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	320,937,383.40	299,105,422.28	244,616,527.13	172,513,253.24
应付票据	493,695,398.87	382,912,329.58	538,817,631.07	433,834,053.31
应付账款	12,236,078,631.65	12,310,926,043.00	10,699,019,216.58	9,565,359,812.19
预收款项	2,130,023,979.94	4,908,777,976.84	4,644,867,520.96	68,396,446,160.96
☆合同负债	70,241,563,839.37	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	146,851,287.14	163,606,102.23	207,930,243.67	465,989,874.85
应交税费	1,716,058,529.68	2,419,188,794.50	4,349,192,604.38	4,533,305,182.70
其他应付款	28,556,242,202.74	31,480,589,762.33	32,580,784,484.82	35,007,067,931.04
△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	29,177,215,853.42	31,852,449,889.46	23,919,967,735.78	36,443,337,138.21

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他流动负债	15,526,320,273.62	16,384,548,501.03	16,287,014,607.20	11,286,198,632.36
流动负债合计	164,377,516,026.86	171,353,106,456.54	164,837,316,732.59	170,939,186,919.48
非流动负债：				
△保险合同准备金	-	-	-	-
长期借款	64,150,445,718.86	73,232,282,970.18	69,314,934,051.25	49,726,766,931.33
应付债券	44,089,147,982.19	39,162,349,039.17	38,447,546,586.58	39,673,000,816.32
☆租赁负债	758,954,086.82	-	-	-
长期应付款	7,674,687,939.06	8,822,767,479.51	1,737,781,053.93	1,670,278,038.42
长期应付职工薪酬	452,423.05	443,951.41	582,457.24	1,824,147.91
预计负债	13,877,756.21	13,877,756.21	12,271,276.51	12,451,276.51
递延收益	548,659,687.29	548,717,514.96	2,206,223,589.87	1,081,465,073.53
递延所得税负债	736,935,158.79	729,425,193.51	524,286,485.95	250,409,374.82
其他非流动负债	512,611,886.96	-	-	-
非流动负债合计	118,485,772,639.23	122,509,863,904.95	112,243,625,501.33	92,416,195,658.84
负债合计	282,863,288,666.09	293,862,970,361.49	277,080,942,233.92	263,355,382,578.32
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	2,222,100,000.00	1,370,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	6,099,857,179.94	6,099,264,919.34	6,075,709,090.74	6,855,417,468.78
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	35,434,298.26	146,987,102.85	335,818,870.57	264,435,628.16
其中：外币报表折算差额	-171,564,316.28	-60,011,511.69	14,758,869.67	-57,873,631.79
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96
其中：法定公积金	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96
任意公积金	-	-	-	-
△一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	10,842,898,036.16	11,096,478,210.38	9,490,863,697.38	9,178,169,566.62
归属于母公司所有者权益合计	19,360,850,134.32	19,725,390,852.53	18,285,052,278.65	17,828,583,283.52
*少数股东权益	55,955,062,758.34	57,700,127,272.88	52,810,107,875.04	49,424,746,195.69
所有者权益合计	75,315,912,892.66	77,425,518,125.41	71,095,160,153.69	67,253,329,479.21
负债和所有者权益总计	358,179,201,558.75	371,288,488,486.90	348,176,102,387.61	330,608,712,057.53

表-合并利润表

单位：元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	12,192,425,434.91	52,478,464,982.37	56,665,955,073.94	49,011,762,118.62
其中：营业收入	12,192,425,434.91	52,478,464,982.37	56,665,955,073.94	49,011,762,118.62
二、营业总成本	11,842,539,952.40	46,516,905,432.04	47,348,728,613.99	44,056,128,406.17
其中：营业成本	10,053,243,089.51	38,131,462,982.38	36,894,463,695.09	34,031,145,020.01
税金及附加	571,992,550.15	2,567,760,868.57	4,501,700,634.00	4,108,822,995.13
销售费用	291,460,134.47	1,437,302,799.22	1,589,262,833.96	1,361,032,418.41
管理费用	412,789,407.99	2,053,938,117.88	1,897,197,957.89	2,074,092,350.13
研发费用	187.60	10,996,908.23	5,713,128.32	1,081,355.07
财务费用	513,054,582.68	2,315,443,755.76	2,460,390,364.73	2,479,954,267.42
其中：利息支出	878,916,806.92	3,966,830,537.94	3,785,085,555.30	3,755,761,758.75
利息收入	328,089,302.26	1,587,027,729.76	1,314,945,491.89	1,590,999,859.99
汇兑净损失（净收益以“—”号填列）	-63,980,370.98	-134,434,437.87	-101,838,199.57	238,155,129.58
其他	-	-	-	-
加：其他收益	306,806.35	76,746,687.02	67,872,459.39	85,557,980.71
投资收益（损失以“—”号填列）	-23,438,923.76	1,715,686,745.49	406,896,139.48	1,552,910,072.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-38,986,134.42	710,235,597.91	229,168,710.85	1,358,098,820.41
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	222,715,452.07	439,671,300.31	217,130,563.33	159,915,583.13
☆信用减值损失（损失以“—”号填列）	-18,882.21	-40,692,321.69	-109,426,170.30	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	1,258,450.63	-408,647,057.89	-738,763,260.03	-657,553,751.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	99,103,959.54	409,485.18	4,311,880.02	2,089,775.98
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	649,812,345.13	7,744,734,388.75	9,165,248,071.84	6,098,553,372.80
加：营业外收入	12,429,200.65	115,776,060.35	138,429,366.96	322,474,264.15
减：营业外支出	3,657,274.46	346,873,023.35	43,620,106.10	29,809,170.99
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	658,584,271.32	7,513,637,425.75	9,260,057,332.70	6,391,218,465.96
减：所得税费用	282,468,050.53	2,396,734,245.72	2,924,482,186.06	2,081,998,658.40
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	376,116,220.79	5,116,903,180.03	6,335,575,146.64	4,309,219,807.56
(一) 按所有权归属分类	-	-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
1.归属于母公司所有者的净利润	-49,871,413.09	2,062,746,913.00	1,587,254,923.84	1,372,493,278.35
*2.少数股东损益	425,987,633.88	3,054,156,267.03	4,748,320,222.80	2,936,726,529.21
(二)按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	376,116,220.79	5,116,903,180.03	6,335,575,146.64	4,309,219,807.56
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-111,452,708.82	-189,680,158.64	77,130,355.40	-119,317,059.70
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-111,552,804.59	-188,831,767.72	98,773,350.83	-167,106,489.44
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其中：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	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-111,552,804.59	-188,831,767.72	98,773,350.83	-167,106,489.44
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-1,596,971.88	133,080.98	-2,824,716.33
☆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	-210,518,653.98
☆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	-111,552,804.59	-74,770,381.36	72,632,501.46	46,236,880.87
9.其他	-	-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	100,095.77	-848,390.92	-21,642,995.43	47,789,429.74
七、综合收益总额	264,663,511.97	4,927,223,021.39	6,412,705,502.04	4,189,902,747.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	-161,424,217.68	1,873,915,145.28	1,686,028,274.67	1,205,386,788.91
*归属于少数股东的综合收益总额	426,087,729.65	3,053,307,876.11	4,726,677,227.37	2,984,515,958.95
八、每股收益：				
基本每股收益	-	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-	-

表-合并现金流量表

单位：元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	15,316,477,811.26	62,452,231,577.58	63,395,596,656.29	58,053,560,246.73
收到的税费返还	58,504,844.75	462,032,681.10	185,136,981.49	287,189,883.56
收到其他与经营活动有关的现金	5,353,679,967.77	38,218,388,220.05	35,953,561,265.85	40,116,209,966.15
经营活动现金流入小计	20,728,662,623.78	101,132,652,478.73	99,534,294,903.63	98,456,960,096.44
购买商品、接受劳务支付的现金	6,881,604,504.43	37,200,731,389.01	39,330,881,370.01	35,181,328,850.45
支付给职工及为职工支付的现金	564,580,219.78	2,513,144,683.43	2,675,945,803.42	2,356,409,969.27
支付的各项税费	2,203,551,300.40	8,841,198,029.96	9,087,327,120.80	8,389,054,996.98
支付其他与经营活动有关的现金	8,218,303,194.03	47,205,442,790.94	46,233,083,098.30	42,375,968,381.29
经营活动现金流出小计	17,868,039,218.64	95,760,516,893.34	97,327,237,392.53	88,302,762,197.99
经营活动产生的现金流量净额	2,860,623,405.14	5,372,135,585.39	2,207,057,511.10	10,154,197,898.45
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,851,772,572.44	1,495,611,626.56	698,739,553.30	345,375,258.49
取得投资收益收到的现金	47,158,224.31	178,175,633.67	108,354,592.65	114,749,053.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200,387,864.83	23,750,962.59	55,382,128.75	25,277,698.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	188,780,650.83	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
收到其他与投资活动有关的现金	120,000,000.00	1,371,231,676.64	1,847,655,265.74	2,600,293,387.54
投资活动现金流入小计	2,219,318,661.58	3,257,550,550.29	2,710,131,540.44	3,085,695,397.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	591,774,727.14	882,010,684.12	968,091,531.80	592,585,964.90
投资支付的现金	797,603,157.67	5,159,747,628.24	2,445,677,783.51	6,349,663,177.08
△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	-	128,113,295.64
支付其他与投资活动有关的现金	1,180,825,424.88	1,290,515,298.42	1,804,206,909.54	4,553,209,673.10
投资活动现金流出小计	2,570,203,309.69	7,343,465,778.13	5,217,976,224.85	11,623,572,110.72
投资活动产生的现金流量净额	-350,884,648.11	-4,085,915,227.84	-2,507,844,684.41	-8,537,876,713.19
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	61,714,186.50	8,170,721,914.25	4,163,510,000.00	5,518,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	61,714,186.50	5,170,721,840.00	2,163,510,000.00	3,060,900,000.00
取得借款收到的现金	12,404,908,555.91	72,090,827,245.37	59,712,542,258.64	57,498,154,221.83
△发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	11,002,600.42	23,325,763.53	9,351,905.84	10,949,521.99
筹资活动现金流入小计	12,477,625,342.83	80,284,874,923.15	63,885,404,164.48	63,028,003,743.82
偿还债务支付的现金	15,707,656,480.44	61,352,084,112.36	53,507,612,659.01	43,591,267,997.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,645,873,543.68	9,730,405,782.87	10,030,953,490.83	7,735,576,411.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	670,718.07	920,357,261.18	173,401,014.29	1,000,003,676.85
支付其他与筹资活动有关的现金	16,280,629.46	3,538,463,882.32	5,439,575,770.37	181,737,368.00
筹资活动现金流出小计	18,369,810,653.58	74,620,953,777.55	68,978,141,920.21	51,508,581,777.18
筹资活动产生的现金流量净额	-5,892,185,310.75	5,663,921,145.60	-5,092,737,755.73	11,519,421,966.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6,129,353.95	-38,128,766.43	39,513,166.87	21,330,476.72
五、现金及现金等价物净增加额	-3,376,317,199.77	6,912,012,736.72	-5,354,011,762.17	13,157,073,628.62
加：期初现金及现金等价物余额	47,775,165,368.42	39,726,562,834.83	45,080,574,597.00	31,923,500,968.38
六、期末现金及现金等价物余额	44,398,848,168.65	46,638,575,571.55	39,726,562,834.83	45,080,574,597.00

（二）母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

表-母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	5,312,733,850.32	2,417,914,714.19	3,321,168,333.92	3,747,744,774.67
应收票据	-	-	-	-
应收账款	11,093,977.15	283,767.15	-	-
预付款项	46,336,246.36	45,942,599.68	37,246,177.12	46,149,208.74
应收股利	291,424,720.30	168,299,385.17	-	-
其他应收款	2,277,206,392.71	4,181,711,959.33	2,295,975,429.21	3,247,838,518.44
存货	91,640,823.53	17,134,344.72	133,604,669.00	189,238,185.36
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	438,848,538.58	221,730,643.83	206,502,249.83	207,719,780.38
流动资产合计	8,177,859,828.65	6,884,718,028.90	5,994,496,859.08	7,438,690,467.59
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	511,625,228.66	643,612,243.42	668,275,323.94
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	10,310,494,675.92	10,310,494,675.92	9,181,691,417.04	8,050,857,660.62
其他非流动金融资产	511,625,228.66	-	-	-
投资性房地产	536,640,859.59	541,552,997.52	139,622,133.05	61,904,831.66
固定资产	1,068,063,166.64	776,787,694.98	777,561,460.06	306,450,594.53
在建工程	-	-	-	28,571,171.65
无形资产	2,524,424.06	7,000.00	20,075.46	50,992.72
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	21,186,527.36	19,967,166.92	8,715,020.60	-
递延所得税资产	38,911,905.84	38,917,902.71	33,485,550.15	32,200,832.76
其他非流动资产	-	-	-	100,000,000.00
非流动资产合计	12,489,446,788.07	12,199,352,666.71	10,784,707,899.78	9,248,311,407.88
资产总计	20,667,306,616.72	19,084,070,695.61	16,779,204,758.86	16,687,001,875.47
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	545,769.82	1,850.00	375,563.00	373,713.00
预收款项	103,101,821.29	100,467,798.38	99,417,927.13	121,856,403.03
应付职工薪酬	23,194,489.22	31,947,037.95	31,869,027.98	33,088,970.30
应交税费	4,484,420.96	4,562,327.03	2,377,039.33	1,585,287.30

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	7,666,244,739.15	7,114,516,047.86	4,422,651,261.27	3,843,666,704.67
一年内到期的非流动负债	3,066,295,265.37	4,215,165,598.70	2,389,169,395.04	650,000,000.00
其他流动负债	-	-	215,351,647.55	215,351,647.55
流动负债合计	10,863,866,505.81	11,466,660,659.92	7,161,211,861.30	4,865,922,725.85
非流动负债:				
长期借款	47,120,000.00	10,710,000.00	-	-
应付债券	2,663,377,983.11	1,894,917,291.29	4,067,453,520.90	6,470,790,410.97
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	428,576.70	428,576.70	-	-
递延收益	435,747,731.41	-	-	-
递延所得税负债	43,732,043.16	43,728,428.89	71,046,548.66	75,969,818.79
其他非流动负债	512,611,886.96	-	-	-
非流动负债合计	3,703,018,221.34	1,949,784,296.88	4,138,500,069.56	6,546,760,229.76
负债合计	14,566,884,727.15	13,416,444,956.80	11,299,711,930.86	11,412,682,955.61
股东权益:				
股本	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	2,222,100,000.00	1,370,000,000.00
资本公积	5,159,256,046.68	4,806,529,220.52	4,484,720,600.10	4,484,720,600.10
其他综合收益	118,814,875.05	118,814,875.05	213,139,645.94	227,909,456.33
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96	160,560,619.96
未分配利润	-1,560,309,652.12	-1,640,378,976.72	-1,601,028,038.00	-968,871,756.53
股东权益合计	6,100,421,889.57	5,667,625,738.81	5,479,492,828.00	5,274,318,919.86
负债及股东权益总计	20,667,306,616.72	19,084,070,695.61	16,779,204,758.86	16,687,001,875.47

表-母公司利润表

单位：元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	61,320,835.65	128,532,933.39	603,085,881.97	79,188,144.75
减：营业成本	8,140,712.88	-182,629,339.80	29,015,374.45	5,084,941.62
营业税金及附加	1,218,398.51	14,620,545.86	12,665,975.87	11,553,060.92
销售费用	9,077.40	167,620.13	5,000.00	3,856,073.65
管理费用	12,564,085.07	140,137,314.60	128,142,448.11	125,635,434.37
财务费用	-9,377,512.78	273,120,614.83	290,614,120.88	314,938,457.67
资产减值损失	-	-19,982,303.29	-5,147,764.82	-1,158.36
加：其他收益	-4,001,136.46	4,204,440.25	200,000.00	278,200.43
投资收益（损失以“-”号填列）	-	536,141,943.07	563,600,782.86	975,854,993.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	10,122,103.19	-16,318.94	725,365.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	17,152.31	65,401.59

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
二、营业利润	44,764,938.11	403,480,257.80	701,313,133.01	594,317,613.48
加：营业外收入	1,498.95	16,519.02	1,583,281.98	13,013,094.83
减：营业外支出	12.22	10,486,797.57	13,425,813.85	2,040,729.64
三、利润总额	44,766,424.84	393,009,979.25	689,470,601.14	605,289,978.67
减：所得税费用	5,996.87	-1,308,882.03	-1,284,717.39	-
四、净利润	44,760,427.97	394,318,861.28	690,755,318.53	605,289,978.67
五、其他综合收益	-	-94,324,770.89	-14,769,810.39	-173,651,754.16
六、综合收益总额	44,760,427.97	299,994,090.39	675,985,508.14	431,638,224.51
七、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-

表-母公司现金流量表

单位：元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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	128,404,580.98	79,793,672.78	83,540,436.64	80,383,905.87
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	787,524,298.41	4,004,679,573.56	2,833,412,457.42	2,738,957,986.53
经营活动现金流入小计	915,928,879.39	4,084,473,246.34	2,916,952,894.06	2,819,341,892.40
购买商品、接受劳务支付的现金	144,669,319.95	13,865,249.98	20,764,179.35	23,719,923.52
支付给职工以及为职工支付的现金	11,281,138.53	76,146,896.52	77,309,962.91	70,989,077.22
支付的各项税费	10,705,187.39	24,141,538.03	14,853,225.11	13,644,074.22
支付的其他与经营活动有关的现金	126,800,151.15	2,966,068,971.44	1,303,057,040.03	3,337,396,524.01
经营活动现金流出小计	293,455,797.02	3,080,222,655.97	1,415,984,407.40	3,445,749,598.97
经营活动产生的现金流量净额	622,473,082.37	1,004,250,590.37	1,500,968,486.66	-626,407,706.57
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,800,000,000.00	7,043,935.99	63,675,044.91	-
取得投资收益收到的现金	5,695,890.41	522,329,177.15	510,057,025.54	833,081,804.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	-	2,255.34	24,484.92	78,446.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	1,090,203,551.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	200,000,000.00	300,000,000.00	324,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,805,695,890.41	729,375,368.48	873,756,555.37	2,247,363,801.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	3,459,830.16	28,269,293.06	1,571,856.97	1,892,827.62
投资支付的现金	-	1,305,857,628.24	276,895,067.47	458,957,700.00

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
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	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,459,830.16	1,534,126,921.30	478,466,924.44	660,850,527.62
投资活动产生的现金流量净额	1,802,236,060.25	-804,751,552.82	395,289,630.93	1,586,513,274.24
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	40,000,000.00
取得借款收到的现金	782,970,000.00	1,906,200,000.00	-	1,491,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	782,970,000.00	1,906,200,000.00	-	1,531,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,080,000,000.00	2,230,000,000.00	650,000,000.00	1,100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	236,237,286.13	775,177,040.00	1,668,242,600.00	591,010,626.39
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	2,240,363.70	5,145,439.25	10,905,602.09
筹资活动现金流出小计	1,316,237,286.13	3,007,417,403.70	2,323,388,039.25	1,701,916,228.48
筹资活动产生的现金流量净额	-533,267,286.13	-1,101,217,403.70	-2,323,388,039.25	-170,916,228.48
四、汇率变动对现金的影响	-	-1,536,961.70	555,726.04	1,142,289.93
五、现金及现金等价物净增加额	1,891,441,856.49	-903,255,327.85	-426,574,195.62	790,331,629.12
加：期初现金及现金等价物余额	3,420,780,709.63	3,319,571,107.84	3,746,145,303.46	2,955,813,674.34
六、期末现金及现金等价物余额	5,312,222,566.12	2,416,315,779.99	3,319,571,107.84	3,746,145,303.46

二、最近三年一期合并报表范围主要变化情况

公司的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

（一）2021年1-3月合并报表范围变化情况

2021年1-3月，发行人二级子公司合并范围无变化。

（二）2020年度合并报表范围变化情况

2020年度，公司新增20家子公司纳入合并报表范围，同时有7家公司不再纳入合并报表范围，其中二级子公司合并范围变化情况如下：

表-2020年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	新增	非同一控制下企业合并
2	北京首开城市运营服务集团有限公司	新增	投资设立

序号	企业名称	变动情况	变动原因
3	《城市开发》杂志社有限公司	不再纳入合并范围	转让

（三）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，公司新增 20 家子公司纳入合并报表范围，同时有 6 家公司不再纳入合并报表范围，其中二级子公司合并范围变化情况如下：

表-2019 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京房地集团有限公司	新增	同一控制下企业合并
2	海南首开燕海房屋建设开发有限公司	不再纳入合并范围	被吸收合并

（四）2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年度，公司新增 14 家子公司纳入合并报表范围，同时有 1 家公司不再纳入合并报表范围，其中二级子公司合并范围变化情况如下：

表-2018 年度合并报表范围变化情况

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京首开中晟置业有限责任公司	新增	由首开股份收购合并

三、会计政策与会计估计的变更

（一）2021 年 1-3 月会计政策与会计估计的变更情况

1、2021 年 1-3 月会计政策变更。

（1）财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），发行人之子公司首开股份自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整；发行人及其他非上市子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

（2）2018 年 12 月财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》（财会[2018]35 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

自 2021 年 1 月 1 日起，发行人子公司首开股份根据《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》的规定和要求变更相应的会计政策。

2、2021 年 1-3 月无会计估计变更。

3、2021 年 1-3 月无前期差错更正。

（二）2020 年会计政策与会计估计的变更情况

1、2020 年会计政策变更。

（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。

单位：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

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

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
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。

2、2020 年无会计估计变更。

3、2020 年无前期差错更正。

（三）2019 年年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2019 年度会计政策变更

（1）财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号

和财会[2019]16号，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

（2）新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），发行人之子公司首开股份于2019年4月11日召开的第八届董事会第八十次会议，批准自2019年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

发行人按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

首开股份于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
类别	账面价值	项目	类别	账面价值	项目
以成本计量(权益工具)	15,858,030.10	可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	75,758,426.00	交易性金融资产
以成本计量(权益工具)	109,500,000.00	可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	294,684,093.73	其他非流动金融资产
以公允价值计量(权益工具)	1,083,596,231.33	可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,083,596,231.33	其他非流动金融资产

首开股份于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2018年12月31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
交易性金融资产	--	15,858,030.10	59,900,395.90	75,758,426.00
应收账款	156,905,269.17	--	--	156,905,269.17
其他应收款	47,257,922,468.72	--	--	47,257,922,468.72
其他流动资产	4,614,024,182.17	--	--	4,614,024,182.17
可供出售金融资产	1,208,954,261.43	-1,208,954,261.43	--	--
其他非流动金融资 产	--	1,193,096,231.33	185,184,093.73	1,378,280,325.06
股东权益：				
其他综合收益	56,690,572.47	-53,061,039.16	--	3,629,533.31
盈余公积	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42
未分配利润	10,856,092,690.86	53,061,039.16	183,813,367.22	11,092,967,097.24
少数股东权益	22,781,474,720.61	--	--	22,781,474,720.61

2、2019年度无会计估计变更。**3、2019年度无前期差错更正。****4、2019年度其他调整事项**

基于北京市国资委《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都开发控股（集团）有限公司与北京房地集团有限公司合并重组的通知》（京国资[2019]59号），发行人按照同一控制下企业合并进行账务处理，追溯调整了2018年比较财务报表。

按照发行人会计政策调整之后的房地集团主要财务信息如下：

项 目	房地集团	
	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	19,964,956,803.45	15,484,914,609.80
非流动资产	2,339,391,616.19	2,197,315,645.30
资产合计	22,304,348,419.64	17,682,230,255.10
流动负债	11,194,610,296.79	10,053,505,861.78
非流动负债	9,465,689,921.26	5,889,619,351.21
负债合计	20,660,300,218.05	15,943,125,212.99
所有者权益合计	1,644,048,201.59	1,739,105,042.11

营业收入	6,361,502,433.74	6,359,195,406.42
净利润	84,379,031.80	-71,068,007.68

（四）2018年年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2018年度会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），发行人对财务报表格式进行了以下修订：

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，发行人作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调

增 2017 年度其他收益 305,803.91 元，调减 2017 年度营业外收入 305,803.91 元。

2、2018 年度无会计估计变更。

3、2018 年度无前期差错更正。

四、最近三年一期主要财务数据和财务指标

1、主要财务数据和财务指标

表-发行人主要财务数据和财务指标

单位：万元

财务指标	2021 年 1-3 月/3 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产	35,817,920.16	37,128,848.85	34,817,610.24	33,060,871.21
总负债	28,286,328.87	29,386,297.04	27,708,094.22	26,335,538.26
全部债务	14,424,933.82	15,111,987.82	14,185,697.52	13,297,626.01
股东权益合计	7,531,591.29	7,742,551.81	7,109,516.02	6,725,332.95
流动比率（倍）	1.84	1.83	1.80	1.66
速动比率（倍）	0.63	0.63	0.59	0.63
资产负债率（%）	78.97	79.15	79.58	79.66
债务资本比率（%）	65.70	66.12	66.61	66.41
净有息负债率（%）	130.49	132.12	141.13	128.33
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
营业收入	1,219,242.54	5,247,846.50	5,666,595.51	4,901,176.21
利润总额	65,858.43	751,363.74	926,005.73	639,121.85
净利润	37,611.62	511,690.32	633,557.51	430,921.98
归属于母公司所有者的净利润	-4,987.14	206,274.69	158,725.49	137,249.33
经营活动产生现金流量净额	286,062.34	537,213.56	220,705.75	1,015,419.79
投资活动产生现金流量净额	-35,088.46	-408,591.52	-250,784.47	-853,787.67
筹资活动产生现金流量净额	-589,218.53	566,392.11	-509,273.78	1,151,942.20
营业毛利率（%）	17.55	27.34	34.89	30.57
总资产报酬率（%）	0.42	3.19	3.84	3.40
EBITDA	162,794.46	1,210,977.34	1,349,958.38	1,053,850.89
EBITDA 全部债务比	0.01	0.08	0.10	0.08
EBITDA 利息保障倍数	0.85	1.38	1.61	1.46
利息保障倍数	0.80	1.31	1.56	1.41
应收账款周转率（次）	9.94	49.98	74.87	87.67
存货周转率（次）	0.05	0.19	0.20	0.21

上述财务指标的计算方法：

(1) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计

(5) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(6) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(7) 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/资产总额平均余额

(8) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(9) 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

(11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

(12) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(13) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(14) 净有息负债率=(有息负债-货币资金)/净资产

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

(一) 资产结构分析

1、资产结构分析

表-最近三年及一期发行人资产结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	30,317,110.42	84.64	31,376,785.78	84.51	29,636,297.19	85.12	28,412,990.64	85.94
非流动资产	5,500,809.74	15.36	5,752,063.07	15.49	5,181,313.05	14.88	4,647,880.56	14.06
资产合计	35,817,920.16	100.00	37,128,848.85	100.00	34,817,610.24	100.00	33,060,871.20	100.00

最近三年，随着发行人各项业务发展，其资产规模持续稳定增长。截至 2018-

2020 年末及 2021 年 3 月末，公司资产总额分别达到 33,060,871.20 万元、34,817,610.24 万元、37,128,848.85 万元及 35,817,920.16 万元。2019 年末总资产较 2018 年末增加 1,756,739.03 万元，增幅 5.31%；2020 年末总资产较 2019 年末增加 2,311,238.61 万元，增幅 6.64%；2021 年 3 月末总资产较 2020 年末减少 1,310,928.69 万元，降幅 3.53%。

由于房地产开发行业属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，房地产项目的开发成本与开发产品均计入存货科目，使得公司流动资产整体规模较大，在资产总额中所占比重较高。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司流动资产总额分别为 28,412,990.64 万元、29,636,297.19 万元、31,376,785.78 万元及 30,317,110.42 万元，占总资产的比重分别为 85.94%、85.12%、84.51% 及 84.64%，流动资产占资产总额的比重较为稳定。

2、流动资产结构分析

报告期内各期末，公司流动资产结构如下表所示：

表-最近三年及一期发行人流动资产结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	4,596,710.26	15.16	4,882,416.16	15.56	4,152,363.54	14.01	4,667,197.30	16.43
应收票据	-	-	84.50	0.00	2,770.26	0.01	-	-
应收账款	122,315.47	0.40	123,101.62	0.39	86,896.87	0.29	64,475.70	0.23
预付款项	72,609.97	0.24	59,592.47	0.19	266,162.36	0.90	583,896.85	2.06
其他应收款	4,750,420.44	15.67	4,975,899.77	15.86	4,589,490.97	15.49	4,921,141.59	17.32
存货	19,887,399.97	65.60	20,631,293.39	65.75	19,920,819.62	67.22	17,656,498.70	62.14
合同资产	113,527.17	0.37	6,018.95	0.02	158.11	0.00	-	-
持有待售资产	-	-	8,972.18	0.03	3,247.63	0.01	-	-
其他流动资产	774,127.14	2.55	689,406.74	2.20	614,387.84	2.07	519,780.49	1.83
流动资产合计	30,317,110.42	100.00	31,376,785.78	100.00	29,636,297.19	100.00	28,412,990.64	100.00

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产，截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，前述资产占流动资产的比重分别达到 100.00%、99.98%、99.95% 及 99.62%，保持稳定。

（1）货币资金

发行人为维持日常的经营活动，始终保持一定规模的货币资金，包括现金和

银行存款等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 4,667,197.30 万元、4,152,363.54 万元、4,882,416.16 万元及 4,596,710.26 万元，占流动资产比重分别为 16.43%、14.01%、15.56% 及 15.16%。2019 年末货币资金余额较 2018 年末减少 514,833.77 万元，降幅为 11.03%；2020 年末货币资金余额较 2019 年末增加 730,052.62 万元，增幅为 17.58%；2021 年 3 月末货币资金余额较 2020 年末减少 285,705.90 万元，降幅为 5.85%。报告期内公司货币资金余额始终较为充裕，现金流安全性高。

（2）应收账款

发行人应收账款主要由应收房款和应收租金组成。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 64,475.70 万元、86,896.87 万元、123,101.62 万元和 122,315.47 万元，占流动资产比例分别为 0.23%、0.29%、0.39% 和 0.40%，应收账款金额在流动资产中占比均较小。

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名客户情况如下：

表-截至 2020 年末应收账款前五名客户情况

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	欠款金额	比例	账龄	欠款原因
福州市鼓楼区建设投资管理中心	非关联方	22,557.55	16.84	1 年以内	回购款尚未支付
北京昌信硕泰置业有限公司	关联方	11,554.51	8.63	1 年以内	转让款尚未支付
北京市保障性住房建设投资中心	非关联方	9,027.37	6.74	1-2 年	尚未结算
济南鸿卓房地产开发有限公司	非关联方	7,637.70	5.70	1 年以内	工程尚未完工
国家机关事务管理局房地产管理司	非关联方	6,065.92	4.53	1 年以内	工程尚未完工
合计	-	56,843.05	42.44	-	-

（3）预付款项

发行人预付款项主要为预付的履约保证金和拆迁补偿款等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预付款项账面价值分别为 583,896.85 万元、266,162.36 万元、59,592.47 万元和 72,609.97 万元，占流动资产的比例分别为 2.06%、0.90%、0.19% 及 0.24%。2019 年末预付款项较 2018 年末减少 317,734.50 万元，降幅 54.42%，主要系部分预付地价款转入存货所致；2020 年末预付款项

较 2019 年末减少 206,569.88 万元，降幅 77.61%，主要系预付土地款转存货所致；
2021 年 3 月末预付款项较 2020 年末增加 13,017.49 万元，增幅 21.84%。

表-截至 2020 年末预付款项前五名客户情况

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额	占比	账龄	发生原因
北京市密云区密云镇人民政府	非关联方	32,500.00	54.54	3 年以内	尚未结算
预付大王庄拆迁款	非关联方	3,065.91	5.14	3 年以内	尚未结算
石景山老旧改造工程款	非关联方	2,611.01	4.38	1 年以内	尚未结算
三供一业成本转出	非关联方	2,485.73	4.17	2 年以内	尚未结算
延静里 4 号	非关联方	1,648.83	2.77	1-2 年	尚未结算
合计	-	42,311.48	71.00	-	-

(4) 其他应收款

发行人其他应收款主要为与其他房地产企业联合项目开发产生的资金往来款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，其他应收款余额分别为 4,921,141.59 万元、4,589,490.97 万元、4,975,899.77 万元及 4,750,420.44 万元，占流动资产的比例分别为 17.32%、15.49%、15.86% 及 15.67%。2019 年末其他应收款余额较 2018 年末减少 331,650.62 万元，降幅 6.74%；2020 年末其他应收款余额较 2019 年末增加 386,408.79 万元，增幅 8.42%；2021 年 3 月末其他应收款余额较 2020 年末减少 225,479.33 万元，降幅 4.53%。发行人其他应收款金额较为稳定。

报告期内发行人其他应收款金额较大，主要是发行人与联营、合营企业之间的往来款，以及子企业与少数股东之间的往来款。

其中，发行人对联合营企业的其他应收款，系目前房地产行业普遍采取合作拿地、合作开发的模式，发行人作为项目股东之一，与其他合作方成立公司开发项目，各方股东按照股权比例向项目公司提供股东借款，截至 2020 年末该类往来款金额为 2,758,890.25 万元；

非全资子公司对其少数股东的其他应收款，系为提高资金使用效率，项目公司在归还前期股东提供的资金后，在保证正常生产经营活动的前提下，将账面富余现金按照股权比例提供给各方股东，截至 2020 年末该类往来款金额为 1,728,483.45 万元。

相关往来款项与发行人主营业务密切相关，具有商业实质。

表-截至 2020 年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
往来款	4,634,361.44	94.43
其中：发行人与联营、合营企业之间的往来款	2,758,890.25	56.22
子公司与少数股东之间的往来款	1,728,483.45	35.22
其他	146,987.73	3.00
代收代付款	60,430.63	1.23
押金、保证金、备用金	195,705.47	3.99
股权收购款	304.45	0.01
应收业务款	13,283.19	0.27
其他	3,397.57	0.07
合计	4,907,482.76	100.00

表-截至 2020 年末其他应收款前五名客户情况

单位：万元，%

单位名称	关联关系	欠款金额	占比	欠款时间	欠款原因
常熟虞茂置业有限公司	关联方	372,891.42	7.49	3年以内	项目往来款
北京龙湖中佰置业有限公司	非关联方	167,455.02	3.36	3年以内	项目往来款
北京保利营房地产开发有限公司	非关联方	167,455.02	3.36	3年以内	项目往来款
深圳联新投资管理有限公司	非关联方	167,455.02	3.36	3年以内	项目往来款
厦门莹泰置业有限公司	关联方	145,895.86	2.93	3年以内	项目往来款
合计		1,021,152.34	20.50	-	-

(5) 存货

最近三年及一期，发行人房地产开发业务保持了较好的发展势头，带动存货规模持续增长。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司存货余额分别为 17,656,498.70 万元、19,920,819.62 万元、20,631,293.39 万元及 19,887,399.97 万元，占流动资产的比例分别为 62.14%、67.22%、65.75% 及 65.60%。2019 年末存货余额较 2018 年增加 2,264,320.92 万元，增幅 12.82%；2020 年末存货余额较 2019 年增加 710,473.78 万元，增幅 3.57%；2021 年 3 月末存货余额较 2020 年末减少 743,893.42 万元，降幅 3.61%。受房地产行业特殊性影响，存货中房地产开发成本和房地产开发产品比例一直保持在高位，近三年占比均在 99% 以上。对于新开工项目和建设完毕项目，公司已按照会计准则的要求计提了必要的存货跌价

准备。

公司存货主要由房地产开发成本和房地产开发产品构成，截至 2020 年末公司存货分类及跌价准备计提情况如下表所示：

表-截至 2020 年末发行人存货明细情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,475.13	-	4,475.13
自制半成品及在产品	16,711,851.76	71,862.94	16,639,988.82
其中：已完工未结算工程	69,254.16	-	69,254.16
开发成本	16,642,597.60	71,862.94	16,570,734.66
库存商品（产成品）	3,897,343.20	56,535.32	3,840,807.88
其中：开发产品	3,896,709.97	56,535.32	3,840,174.64
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,156.11	-	1,156.11
其他	144,865.46	-	144,865.46
其中：尚未开发的土地储备	134,366.38	-	134,366.38
合 计	20,759,691.66	128,398.26	20,631,293.39

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要系进项税额、多交或预缴的增值税额、预缴土增税等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他流动资产余额分别为 519,780.49 万元、614,387.84 万元、689,406.74 万元及 774,127.14 万元，占流动资产的比例分别为 1.83%、2.07%、2.20% 及 2.55%。2019 年末其他流动资产余额较 2018 年增加 94,607.35 万元，增幅 18.20%；2020 年末其他流动资产余额较 2019 年增加 75,018.89 万元，增幅 12.21%；2021 年 3 月末其他流动资产余额较 2020 年末增加 84,720.40 万元，增幅为 12.29%。近三年及一期其他流动资产呈增长趋势。

3、非流动资产结构分析

报告期内各期末，公司非流动资产结构如下表所示：

表-最近三年及一期发行人非流动资产结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	185,088.73	3.22	220,580.43	4.26	336,301.23	7.24
长期股权投资	2,884,681.05	52.44	2,639,096.58	45.88	2,108,515.66	40.69	2,019,602.18	43.45
其他非流动金融资产	526,415.81	9.57	294,592.15	5.12	225,481.80	4.35	-	-
投资性房地产	905,349.18	16.46	1,530,146.66	26.60	1,593,483.51	30.75	1,350,564.24	29.06
固定资产	494,549.58	8.99	496,799.12	8.64	361,538.79	6.98	279,225.42	6.01
在建工程	83,180.82	1.51	83,190.71	1.45	44,483.04	0.86	24,724.16	0.53
使用权资产	71,096.85	1.29	-	-	-	-	-	-
无形资产	105,425.22	1.92	66,973.04	1.16	64,335.32	1.24	60,405.32	1.30
开发支出	406.16	0.01	322.34	0.01	1,261.30	0.02	1,023.89	0.02
商誉	2,078.44	0.04	2,078.44	0.04	1,983.93	0.04	2,011.63	0.04
长期待摊费用	30,783.93	0.56	32,411.65	0.56	25,130.59	0.49	19,515.44	0.42
递延所得税资产	359,160.91	6.53	383,670.59	6.67	494,911.52	9.55	513,898.08	11.06
其他非流动资产	37,681.79	0.69	37,693.05	0.66	39,607.16	0.76	40,608.98	0.87
非流动资产合计	5,500,809.74	100.00	5,752,063.07	100.00	5,181,313.05	100.00	4,647,880.56	100.00

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司非流动资产总额分别为 4,647,880.56 万元、5,181,313.05 万元、5,752,063.07 万元及 5,500,809.74 万元，占总资产的比重分别为 14.06%、14.88%、15.49% 及 15.36%。2019 年末非流动资产总额较 2018 年末增加了 533,432.49 万元，增幅为 11.48%；2020 年末非流动资产总额较 2019 年末增加了 570,750.02 万元，增幅为 11.02%；2021 年 3 月末非流动资产总额较 2020 年末减少 251,253.33 万元，降幅 4.37%。

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产等，具体情况如下：

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产主要为发行人持有的其他公司股权。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司可供出售金融资产余额分别为 336,301.23 万元、220,580.43 万元、185,088.73 万元及 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 7.24%、4.26%、3.22% 及 0.00%，金额及占比均较低。

2019 年末可供出售金融资产较 2018 年末减少了 115,720.80 万元，降幅为 34.41%，主要系子公司首开股份执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类到其他非流动金融资产导致；2020 年末可供出售金融资产较 2019 年末减少了

35,491.70 万元，降幅为 16.09%；2021 年 3 月末可供出售金融资产较 2020 年末减少了 185,088.73 万元，主要系发行人及其他非上市子公司执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类到其他非流动金融资产导致。

（2）长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营及联营公司的投资。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期股权投资账面价值分别为 2,019,602.18 万元、2,108,515.66 万元、2,639,096.58 万元及 2,884,681.05 万元，占非流动资产的比重分别为 43.45%、40.69%、45.88% 及 52.44%。

2019 年末长期股权投资较 2018 年末增加了 88,913.48 万元，增幅为 4.40%；2020 年末长期股权投资较 2019 年末增加了 530,580.92 万元，增幅为 25.16%；2021 年 3 月末长期股权投资较 2020 年末增加了 245,584.47 万元，增幅为 9.31%。

由于新增合作项目相对较多，公司报告期内长期股权投资增长较快。总体来看，各合作项目所处区域及地理位置优越，规划合理，项目整体素质很高，加之公司全程深入参与经营管理，合作项目为公司带来的规模效应及经济效益已日渐显现，预计在未来几年，合作项目依然会对公司的盈利增长发挥重要作用。

（3）其他非流动金融资产

其他非流动金融资产主要为发行人子公司首开股份持有的其他非上市公司股权，2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他非流动金融资产分别为 0.00 万元、225,481.80 万元、294,592.15 万元及 526,415.81 万元，占非流动资产的比重分别为 0.00%、4.35%、5.12% 及 9.57%，呈上升趋势。

2019 年末其他非流动金融资产较 2018 年末增加了 225,481.80 万元，增幅 100.00%，主要系首开股份于 2019 年执行新金融工具准则时将部分金融资产重分类为其他非流动金融资产所致；2020 年末其他非流动金融资产较 2019 年末增加了 69,110.36 万元，增幅 30.65%，主要系首开股份下属子公司盈信投资新增投资以及公允价值增加所致；2021 年 3 月末其他非流动金融资产较 2020 年末增加了 231,823.66 万元，增幅 78.69%，主要系发行人及其他非上市子公司执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类到其他非流动金融资产导致。

（4）投资性房地产

投资性房地产主要为公司用于出租的各项商业用房和商铺。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司投资性房地产账面价值分别为 1,350,564.24 万元、1,593,483.51 万元、1,530,146.66 万元及 905,349.18 万元，占非流动资产的比重分别为 29.06%、30.75%、26.60% 及 16.46%。2019 年末投资性房地产余额较 2018 年末增加 242,919.27 万元，增幅为 17.99%；2020 年末投资性房地产余额较 2019 年末减少 63,336.85 万元，降幅为 3.97%；2021 年 3 月末投资性房地产余额较 2020 年末减少了 624,797.49 万元，降幅为 40.83%，主要系子公司首开股份合并范围减少北京和信兴泰所致。

（5）固定资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司固定资产余额分别为 279,225.42 万元、361,538.79 万元、496,799.12 万元及 494,549.58 万元。2019 年末固定资产余额较 2018 年末增加 82,313.37 万元，增幅为 29.48%，系房屋、建筑物账面价值增加所致；2020 年末固定资产余额较 2019 年末增加 135,260.32 万元，增幅为 37.41%，主要系新增合并范围子公司以及存货转固定资产所致；2021 年 3 月末固定资产余额较 2020 年末减少 2,249.54 万元，降幅为 0.45%。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产主要是由公司应付未付款项、预收账款预缴所得税及可弥补亏损等形成的递延所得税资产。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 513,898.08 万元、494,911.52 万元、383,670.59 万元及 359,160.91 万元，相对较为稳定。

（二）负债结构分析

1、负债结构分析

报告期内各期末，公司的负债结构如下表所示：

表-最近三年及一期发行人负债结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	16,437,751.60	58.11	17,135,310.65	58.31	16,483,731.67	59.49	17,093,918.69	64.91
非流动负债	11,848,577.26	41.89	12,250,986.39	41.69	11,224,362.55	40.51	9,241,619.57	35.09
负债合计	28,286,328.87	100.00	29,386,297.04	100.00	27,708,094.22	100.00	26,335,538.26	100.00

随着发行人房地产开发销售业务的持续发展，发行人负债规模伴随着资产规模的增长而逐年上升。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司的负债总额分别为 26,335,538.26 万元、27,708,094.22 万元、29,386,297.04 万元及 28,286,328.87 万元，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。2019 年末负债总额较 2018 年末增加 1,372,555.97 万元，增幅为 5.21%；2020 年末负债总额较 2019 年末增加了 1,678,202.81 万元，增幅为 6.06%；2021 年 3 月末负债总额较 2020 年末减少了 1,099,968.17 万元，降幅为 3.74%。

发行人属于房地产行业，其商品房销售产生的预收款项规模较大，因此负债中流动负债占比较高。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司流动负债余额分别为 17,093,918.69 万元、16,483,731.67 万元、17,135,310.65 万元及 16,437,751.60 万元，流动负债占负债总额的比重分别为 64.91%、59.49%、58.31% 及 58.11%。

2、流动负债结构分析

报告期内各期末，公司的流动负债结构如下表所示：

表-最近三年及一期发行人流动负债结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	383,252.86	2.33	387,293.10	2.26	767,586.37	4.66	463,513.49	2.71
衍生金融负债	32,093.74	0.20	29,910.54	0.17	24,461.65	0.15	17,251.33	0.10
应付票据	49,369.54	0.30	38,291.23	0.22	53,881.76	0.33	43,383.41	0.25
应付账款	1,223,607.86	7.44	1,231,092.60	7.18	1,069,901.92	6.49	956,535.98	5.60
预收款项	213,002.40	1.30	490,877.80	2.86	464,486.75	2.82	6,839,644.62	40.01
合同负债	7,024,156.38	42.73	6,727,548.86	39.26	6,368,661.72	38.64	-	-
应付职工薪酬	14,685.13	0.09	16,360.61	0.10	20,793.02	0.13	46,598.99	0.27
应交税费	171,605.85	1.04	241,918.88	1.41	434,919.26	2.64	453,330.52	2.65
其他应付款	2,855,624.22	17.37	3,148,058.98	18.37	3,258,078.45	19.77	3,500,706.79	20.48
持有待售负债	-	-	258.21	0.00	262.53	0.00	-	-

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	2,917,721.59	17.75	3,185,244.99	18.59	2,391,996.77	14.51	3,644,333.71	21.32
其他流动负债	1,552,632.03	9.45	1,638,454.85	9.56	1,628,701.46	9.88	1,128,619.86	6.60
流动负债合计	16,437,751.60	100.00	17,135,310.65	100.00	16,483,731.67	100.00	17,093,918.69	100.00

公司流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项（合同负债）、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，前述流动负债占流动负债总额比重分别为 96.72%、96.76%、98.09% 及 98.37%，基本保持稳定。

（1）短期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 463,513.49 万元、767,586.37 万元、387,293.10 万元及 383,252.86 万元，占流动负债的比例分别为 2.71%、4.66%、2.26% 和 2.33%，比例呈波动趋势。

2019 年末短期借款余额较 2018 年末增加 304,072.88 万元，增幅 65.60%，主要系公司生产规模加大，流动借款增加所致；2020 年末短期借款余额较 2019 年末减少 380,293.27 万元，降幅 49.54%，主要系公司向金融机构偿还短期借款所致；2021 年 3 月末短期借款余额较 2020 年末减少 4,040.24 万元，降幅 1.04%，近一年及一期短期借款规模有所减少。

（2）应付账款

发行人应付账款主要系应付货款、工程款等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 956,535.98 万元、1,069,901.92 万元、1,231,092.60 万元及 1,223,607.86 万元，占流动负债比重分别为 5.60%、6.49%、7.18% 及 7.44%。2019 年末应付账款余额较 2018 年末增加 113,365.94 万元，增幅 11.85%；2020 年末应付账款余额较 2019 年末增加 161,190.68 万元，增幅 15.07%；2021 年 3 月末应付账款余额较 2020 年末减少 7,484.74 万元，降幅 0.61%。随着发行人新上及在建房地产项目规模增加，最近三年末发行人应付账款呈现逐年增长的趋势。

截至 2020 年末账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下：

表-2020 年末账龄超过 1 年的重要应付账款前五名客户情况

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
北京金港机场建设有限责任公司	17,401.21	尚未结算
中天建设集团有限公司	10,324.39	尚未结算
北京百键开发建设有限公司	9,339.57	尚未结算
南通市裕成建设有限公司	7,118.70	尚未结算
北京集顺工程咨询有限公司	7,000.00	尚未结算
合 计	51,183.86	-

(3) 预收款项与合同负债

发行人预收款项主要包括预收售房款、预收租金等。其中预收售房款系客户在签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的公司负债。在项目竣工并向客户办理交付手续时，相应的预收款项结转为主营业务收入。发行人及下属子公司首开股份自 2020 年度起执行新收入准则，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。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司预收款项分别为 6,839,644.62 万元、464,486.75 万元、490,877.80 万元和 213,002.40 万元，占流动负债的比重分别为 40.01%、2.82%、2.86% 和 1.30%。

近三年末，公司账龄为 1 年以内（含 1 年）的预收款项余额分别为 4,290,684.11 万元、214,004.87 万元和 290,998.88 万元，占比分别为 62.73%、46.07% 和 59.28%，占比相对较为稳定。

表-近三年末预收款项账龄情况

单位：万元

账 龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	290,998.88	214,004.87	4,290,684.11
1 年以上	199,878.91	250,481.88	2,548,960.51
合 计	490,877.80	464,486.75	6,839,644.62

因执行新收入准则，自 2020 年 1 月 1 日起首开股份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，预收款项大幅下降。

截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司合同负债分别为

6,368,661.72 万元、6,727,548.86 万元及 7,024,156.38 万元，占流动负债的比重分别为 38.64%、39.26% 及 42.73%。

（4）其他应付款

公司其他应付款主要为资金往来款、公共事业维修基金、购房诚意金等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 3,500,706.79 万元、3,258,078.45 万元、3,148,058.98 万元及 2,855,624.22 万元，占流动负债比重分别为 20.48%、19.77%、18.37% 及 17.37%，呈小幅下降趋势。

2019 年末其他应付款余额较 2018 年末减少 242,628.34 万元，降幅为 6.93%；2020 年末其他应付款余额较 2019 年末减少 110,019.47 万元，降幅为 3.38%；2021 年 3 月末其他应付款余额较 2020 年末减少 292,434.76 万元，降幅为 9.29%。

表-截至 2020 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款前五名客户情况

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	所欠金额	占比	账龄	款项内容
厦门璋泰	关联方	84,078.83	2.79	1-4 年	往来款
首开万科置业	关联方	64,065.23	2.12	1-2 年及 2-3 年	往来款
北京良乡城市建设开发有限公司	非关联方	50,714.84	1.68	1 年以上	房源使用费
武汉华侨城实业发展有限公司	非关联方	36,459.87	1.21	1 年以下，2-3 年	往来款
北京城市副中心投资建设集团有限公司	非关联方	35,829.48	1.19	2 年以内	往来款
合计		271,148.25	8.99	-	-

（5）一年内到期的非流动负债

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 3,644,333.71 万元、2,391,996.77 万元、3,185,244.99 万元和 2,917,721.59 万元，占当期流动负债的比重分别为 21.32%、14.51%、18.59% 及 17.75%。2019 末一年内到期的非流动负债余额较 2018 末减少 1,252,336.94 万元，降幅 34.36%，主要系主要系公司一年内到期的长期借款减少所致；2020 年末一年内到期的非流动负债余额较 2019 年末增加 793,248.22 万元，增幅 33.16%，主要系公司部分应付

债券分类至一年内到期的非流动负债所致；2021 年 3 月末一年内到期的非流动负债余额较 2020 年末减少 267,523.40 万元，降幅 8.40%。该科目变动主要与公司债务到期分布情况有关。

表-最近三年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	1,258,381.82	1,051,543.15	3,396,102.76
一年内到期的应付债券	1,926,863.17	1,340,453.62	248,230.95
合计	3,185,244.99	2,391,996.77	3,644,333.71

（6）其他流动负债

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司其他流动负债余额分别为 1,128,619.86 万元、1,628,701.46 万元、1,638,454.85 万元和 1,552,632.03 万元，占当期流动负债的比重分别为 6.60%、9.88%、9.56% 及 9.45%。2019 末其他流动负债余额较 2018 末增加 500,081.60 万元，增幅 44.31%，主要系公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产所致；2020 年末其他流动负债余额较 2019 年末增加 9,753.39 万元，增幅 0.60%；2021 年 3 月末其他流动负债余额较 2020 年末减少 85,822.82 万元，降幅 5.24%，基本保持稳定。

3、非流动负债结构分析

表-最近三年及一期发行人非流动负债结构分析

单位：万元，%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	6,415,044.57	54.14	7,323,228.30	59.78	6,931,493.41	61.75	4,972,676.69	53.81
应付债券	4,408,914.80	37.21	3,916,234.90	31.97	3,844,754.66	34.25	3,967,300.08	42.93
租赁负债	75,895.41	0.64	-	-	-	-	-	-
长期应付款	767,468.79	6.48	882,276.75	7.20	173,778.11	1.55	167,027.80	1.81
长期应付职工薪酬	45.24	0.00	44.40	0.00	58.25	0.00	182.41	0.00
预计负债	1,387.78	0.01	1,387.78	0.01	1,227.13	0.01	1,245.13	0.01
递延收益	54,865.97	0.46	54,871.75	0.45	220,622.36	1.97	108,146.51	1.17
递延所得税负债	73,693.52	0.62	72,942.52	0.60	52,428.65	0.47	25,040.94	0.27
其他非流动负债	51,261.19	0.43	-	-	-	-	-	-

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	11,848,577.26	100.00	12,250,986.39	100.00	11,224,362.55	100.00	9,241,619.57	100.00

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司非流动负债余额分别为 9,241,619.57 万元、11,224,362.55 万元、12,250,986.39 万元及 11,848,577.26 万元，占总负债的比例分别为 35.09%、40.51%、41.69% 及 41.89%。2019 年末，发行人非流动负债期末余额较 2018 年末增加 1,982,742.98 万元，增幅为 21.45%；2020 年末，发行人非流动负债余额较 2019 年末增加 1,026,623.84 万元，增幅为 9.15%；2021 年 3 月末，发行人非流动负债余额较 2020 年末减少 402,409.13 万元，降幅为 3.28%。

（1）长期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 4,972,676.69 万元、6,931,493.41 万元、7,323,228.30 万元及 6,415,044.57 万元，占非流动负债比例分别为 53.81%、61.75%、59.78% 及 54.14%。2019 年末，发行人长期借款期末余额较 2018 年末增加 1,958,816.72 万元，增幅为 39.39%，主要系根据项目开发资金需求相应增加了融资规模；2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 391,734.89 万元，增幅为 5.65%；2021 年 3 月末，发行人长期借款余额较 2020 年末减少 908,183.73 万元，降幅为 12.40%。

表-发行人长期借款担保结构

单位：万元

借款类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	191,400.00	216,200.00	700,503.21
抵押借款	1,936,865.28	2,546,676.45	2,581,754.24
保证借款	4,836,672.09	4,774,160.11	3,956,127.00
信用借款	1,616,672.74	446,000.00	1,130,395.00
小 计	8,581,610.11	7,983,036.56	8,368,779.45
减：一年内到期的长期借款	1,258,381.82	1,051,543.15	3,396,102.76
合 计	7,323,228.30	6,931,493.41	4,972,676.69

（2）应付债券

受企业直接融资计划的影响，应付债券期末余额波动明显。截至 2018-2020

年末及 2021 年 3 月末，发行人应付债券余额分别为 3,967,300.08 万元、3,844,754.66 万元、3,916,234.90 万元和 4,408,914.80 万元，占非流动负债比例分别为 42.93%、34.25%、31.97% 和 37.21%。2019 年末，发行人应付债券余额较 2018 年末减少 122,545.42 万元，降幅 3.09%；2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年末增加 71,480.25 万元，增幅 1.86%；2021 年 3 月末，发行人应付债券余额较 2020 年末增加 492,679.89 万元，增幅 12.58%。

表-2020 年末发行人应付债券明细

单位：万元

债券名称	发行主体	发行日期	账面价值
14 首开债 01	首开集团	2014/1/15	13,906.11
14 首开债 02	首开集团	2014/2/27	20,935.12
16 首开 01	首开集团	2016/3/15	76,983.50
16 首发 01	首开集团	2016/8/11	152,609.12
16 首股 01	首开股份	2016/1/11	199,991.92
16 首股 02	首开股份	2016/9/5	32,000.00
16 首股 03	首开股份	2016/10/27	10,000.00
美元债券	首开国际	2016/11/4	324,750.38
18 首开集团 MTN001	首开集团	2018/5/4	154,905.38
18 首开 MTN001	首开股份	2018/3/22	249,858.34
18 首股 01	首开股份	2018/8/29	299,630.49
18 京首开 ZR003	首开股份	2018/8/31	299,408.56
19 首开 PPN001	首开股份	2019/3/8	299,482.33
19 首开 MTN001	首开股份	2019/4/3	249,366.55
19 京房 01	房地集团	2019/1/14	150,000.00
19 京首开 ZR002	首开股份	2019/5/31	119,863.21
19 首股 01	首开股份	2019/5/22	199,548.69
19 京首开 ZR003	首开股份	2019/7/5	109,782.16
19 首股 02	首开股份	2019/8/28	167,629.24
19 京首开 ZR004	首开股份	2019/10/11	79,811.03
19 首开 PPN002	首开股份	2019/10/15	99,729.22
20 首股 01	首开股份	2020/2/26	269,228.29
20 首股 02	首开股份	2020/3/6	119,653.24
20 首开 ABN001	首开股份	2020/1/21	298,713.37
20 首开 PPN001	首开股份	2020/4/16	99,652.21
20 首开 MTN002	首开股份	2020/4/27	418,531.56
20 首开 PPN002	首开股份	2020/5/21	99,638.48

债券名称	发行主体	发行日期	账面价值
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	首开股份	2020/6/18	74,713.05
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	首开股份	2020/6/24	199,108.03
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	首开股份	2020/8/21	49,876.25
20 首开 PPN003	首开股份	2020/9/11	99,729.83
20 首股 03	首开股份	2020/9/29	189,802.23
2020 首开-丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	首开股份	2020/10/16	183,485.56
招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划	首开股份	2020/12/9	159,224.57
海通华泰-华樾北京资产支持专项计划	首开股份	2020/8/31	80,000.00
20 首开 01	首开集团	2020/9/23	191,550.06
小计	-	-	5,843,098.08
减：一年内到期的应付债券	-	-	1,926,863.17
合计	-	-	3,916,234.90

（3）长期应付款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司长期应付款余额分别为 167,027.80 万元、173,778.11 万元、882,276.75 万元及 767,468.79 万元，占非流动负债比例分别为 1.81%、1.55%、7.20% 及 6.48%。2019 年末，发行人长期应付款期末余额较 2018 年末增加 6,750.30 万元，增幅为 4.04%；2020 年末，发行人长期应付款余额较 2019 年末增加 708,498.64 万元，增幅为 407.70%，主要系公司其他应付款中与关联方长期往来款重分类至长期应付款所致；2021 年 3 月末，发行人长期应付款余额较 2020 年末减少 114,807.95 万元，降幅为 13.01%。

表-最近三年末长期应付款明细

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	787,927.48	55,916.54	54,783.90
专项应付款	94,349.27	117,861.56	112,243.91
合计	882,276.75	173,778.11	167,027.80

（三）现金流量分析

表-最近三年及一期发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	2,072,866.26	10,113,265.25	9,953,429.49	9,845,696.01
经营活动现金流出小计	1,786,803.92	9,576,051.69	9,732,723.74	8,830,276.22
经营活动产生的现金流量净额	286,062.34	537,213.56	220,705.75	1,015,419.79
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	221,931.87	325,755.06	271,013.15	308,569.54
投资活动现金流出小计	257,020.33	734,346.58	521,797.62	1,162,357.21
投资活动产生的现金流量净额	-35,088.46	-408,591.52	-250,784.47	-853,787.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,247,762.53	8,028,487.49	6,388,540.42	6,302,800.37
筹资活动现金流出小计	1,836,981.07	7,462,095.38	6,897,814.19	5,150,858.18
筹资活动产生的现金流量净额	-589,218.53	566,392.11	-509,273.78	1,151,942.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	612.94	-3,812.88	3,951.32	2,133.05
五、现金及现金等价物净增加额	-337,631.72	691,201.27	-535,401.18	1,315,707.36
六、期末现金及现金等价物余额	4,439,884.82	4,663,857.56	3,972,656.28	4,508,057.46

1、经营活动产生的现金流量分析

发行人经营活动现金流入量主要源自销售商品、提供劳务收到的现金，主要为房屋销售款。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司经营活动现金流入量分别为 9,845,696.01 万元、9,953,429.49 万元、10,113,265.25 万元和 2,072,866.26 万元。总体来看，随着商品房销售规模持续扩大，销售款回笼力度不断加强，公司经营活动现金流入量保持稳定增长。

发行人经营活动现金流出主要包括支付房地产开发成本、购地款等，以及支付往来款、押金保证金等，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司经营活动现金流出量分别为 8,830,276.22 万元、9,732,723.74 万元、9,576,051.69 万元和 1,786,803.92 万元。报告期内经营活动现金流出主要为购买土地、项目开发和支付往来款。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金净流量分别为 1,015,419.79 万元、220,705.75 万元、537,213.56 万元及 286,062.34 万元，波动较大。2018 年度公司房地产项目回款良好，同时当期支付的地价款和往来款降低，

经营活动产生的现金流量净额转负为正；2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 172,430.66 万元，较上年同期净流入减少 78.26%，主要系支付地价款及一级开发拆迁款和支付工程款增加，以及支付给联合营企业和少数股东往来款增加所致；2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 316,507.81 万元，较上年同期净流入增加 143.41%，主要系当年收到的往来款比去年同期增加，同时支付房地产开发成本、购地款等减少所致。

目前，发行人已完成了在北京、苏州、扬州、福州、厦门、太原等城市的战略布局，为公司持续稳健发展打下坚实基础。房地产项目开发需要历经土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长。发行人现有部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，未来相关项目进入销售回款阶段后，将为公司经营活动现金流进一步提供有力支撑。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流入 308,569.54 万元、271,013.15 万元、325,755.06 万元和 221,931.87 万元。2019 年度发行人投资活动现金流入较 2018 年度减少 37,556.39 万元，降幅为 12.17%；2020 年度发行人投资活动现金流入较 2019 年度增加 54,741.90 万元，增幅为 20.20%。

最近三年及一期，发行人分别实现投资活动现金流出 1,162,357.21 万元、521,797.62 万元、734,346.58 万元和 257,020.33 万元，报告期内由于对联合营企业的投资金额较大导致流出金额较高。投资支付的现金占发行人投资活动现金流出的较大部分，发行人投资支付的现金主要用于购买银行理财产品和股权投资等。公司根据当期资金情况及用款计划灵活安排理财投资计划，同时根据相关内部决议进行股权投资。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司投资活动现金流量净额均为负值，分别为-853,787.67 万元、-250,784.47 万元、-408,591.52 万元及-35,088.46 万元，主要由于对联合营企业的投资导致现金流出规模较大。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现筹资活动现金流入

6,302,800.37 万元、6,388,540.42 万元、8,028,487.49 万元和 1,247,762.53 万元。最近三年，发行人筹资活动现金流入较大，这主要是因为发行人通过银行借款、发行债券等多种方式筹集资金满足房地产项目开发与拓展的资金需要。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人分别实现筹资活动现金流出 5,150,858.18 万元、6,897,814.19 万元、7,462,095.38 万元和 1,836,981.07 万元。2018 年以来，发行人筹资活动现金流出规模较大，这主要是由于发行人前期借入的款项陆续到期兑付所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金净流量分别为 1,151,942.20 万元、-509,273.78 万元、566,392.11 万元及-589,218.53 万元。受当期筹资活动现金流入量和筹资活动现金流出量的共同影响呈现波动趋势。

（四）偿债能力分析

表-最近三年及一期发行人主要偿债指标

财务指标	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
资产负债率（%）	78.97	79.15	79.58	79.66
流动比率（倍）	1.84	1.83	1.80	1.66
速动比率（倍）	0.63	0.63	0.59	0.63
净有息负债率（%）	130.49	132.12	141.13	128.33
EBITDA 利息保障倍数	0.85	1.38	1.61	1.46

从短期偿债能力指标来看，截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.66、1.80、1.83 和 1.84，速动比率分别为 0.63、0.59、0.63 和 0.63。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，资产流动性较弱；但另一方面，发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款无需实际偿还，短期偿债能力适宜。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产行业普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，公司资产负债率分别为 79.66%、79.58%、79.15% 和 78.97%。总体来看，发行人的资产负债率保持在较高水平，这主要是因为一方面发行人房地产开发与销售业务形成较大规模的预收房款，预收款项余额较高；另一方面，最近三年，发行人加大了土地储备和项目拓展开发

的力量，扩张速度较快，并主要通过银行借款、发行债券等债务融资方式筹集资金，导致负债规模快速增长。

最近三年及一期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.46、1.61、1.38 和 0.85，近三年 EBITDA 利息保障倍数均保持在高于 1 的水平，为发行人还本付息提供了保证。2018 年度由于发行人房地产开发拓展力度加大，债务规模相应大幅扩大，利息支出增加，进而导致利息保障倍数下降；2019 年度，发行人房产销售业务收入增加，利润总额有所上升，进而带动利息保障倍数回升；2020 年度，发行人房产销售业务毛利润下降，利润总额有所下降，进而导致利息保障倍数下降。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。公司计划将本期公司债券募集资金用于偿还公司债务，本期公司债券的发行将有利于进一步优化和改善公司债务结构，提升公司运营能力。

（五）盈利能力分析

表-最近三年及一期发行人盈利能力分析

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	1,219,242.54	5,247,846.50	5,666,595.51	4,901,176.21
营业成本	1,005,324.31	3,813,146.30	3,689,446.37	3,403,114.50
投资收益	-2,343.89	171,568.67	40,689.61	155,291.01
营业利润	64,981.23	774,473.44	916,524.81	609,855.34
利润总额	65,858.43	751,363.74	926,005.73	639,121.85
净利润	37,611.62	511,690.32	633,557.51	430,921.98
归属于母公司所有者的净利润	-4,987.14	206,274.69	158,725.49	137,249.33

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司营业收入分别为 4,901,176.21 万元、5,666,595.51 万元、5,247,846.50 万元及 1,219,242.54 万元，营业成本分别为 3,403,114.50 万元、3,689,446.37 万元、3,813,146.30 万元及 1,005,324.31 万元。2019 年度发行人实现的营业收入较 2018 年度增加 765,419.30 万元，增幅为 15.62%；2020 年度发行人实现的营业收入较 2019 年度减少 418,749.01 万元，降幅为 7.39%，2020 年度受项目结算周期及疫情影响，发行人营业收入有所下降。

1、营业收入分析

发行人主营业务收入占营业收入的绝对比重。最近三年，发行人主营业务收入占比持续保持在 97%以上；其他业务收入比重较小。发行人主营业务包括房地产开发、物业管理、出租经营、锅炉供暖、非经资产管理以及工程业务等，其中以房产销售收入最为突出。最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 4,207,341.64 万元、4,864,547.08 万元、4,498,992.97 万元及 1,079,631.78 万元，占营业收入的比重分别为 85.84%、85.85%、85.73% 及 88.55%。

最近三年及一期，发行人营业收入情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,206,985.13	98.99	5,187,336.07	98.85	5,543,527.27	97.83	4,850,800.21	98.97
其中：房产销售	1,079,631.78	88.55	4,498,992.97	85.73	4,864,547.08	85.85	4,207,341.64	85.84
物业管理	27,337.53	2.24	196,857.22	3.75	142,247.73	2.51	103,230.25	2.11
出租经营	24,264.70	1.99	110,299.96	2.10	100,202.83	1.77	99,152.70	2.02
锅炉供暖	18,438.90	1.51	56,953.78	1.09	54,617.87	0.96	39,529.61	0.81
商品销售	-	-	5,855.24	0.11	70.62	0.00	278.48	0.01
非经资产管理	8,345.09	0.68	32,795.25	0.62	42,917.30	0.76	35,973.94	0.73
工程业务	48,369.94	3.97	273,907.79	5.22	299,376.91	5.28	325,508.80	6.64
其他	597.19	0.05	11,673.86	0.22	39,546.92	0.70	39,784.80	0.81
其他业务收入	12,257.41	1.01	60,510.43	1.15	123,068.24	2.17	50,376.00	1.03
营业收入合计	1,219,242.54	100.00	5,247,846.50	100.00	5,666,595.51	100.00	4,901,176.21	100.00

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	999,553.25	99.43	3,793,645.42	99.49	3,662,616.72	99.27	3,383,957.95	99.44
其中：房产销售	889,223.66	88.45	3,199,247.04	83.90	3,097,919.76	83.97	2,850,950.13	83.77
物业管理	29,989.28	2.98	204,060.25	5.35	141,033.21	3.82	99,500.64	2.92
出租经营	9,590.38	0.95	49,056.02	1.29	29,837.23	0.81	26,681.85	0.78
锅炉供暖	17,943.42	1.78	46,874.65	1.23	50,015.89	1.36	30,772.32	0.90

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品销售	-	-	4,987.32	0.13	58.29	0.00	125.46	0.00
非经资产管理	7,890.83	0.78	21,463.04	0.56	33,387.86	0.90	32,200.82	0.95
工程业务	44,753.28	4.45	261,276.62	6.85	282,512.27	7.66	311,162.47	9.14
其他	162.39	0.02	6,680.48	0.18	27,852.22	0.75	32,564.27	0.96
其他业务成本	5,771.06	0.57	19,500.88	0.51	26,829.65	0.73	19,156.55	0.56
营业成本合计	1,005,324.31	100.00	3,813,146.30	100.00	3,689,446.37	100.00	3,403,114.50	100.00

最近三年及一期，随着发行人业务规模的持续扩大，其营业成本也相应逐年增加。发行人的营业成本主要由主营业务成本构成，其他业务成本比重极小。最近三年及一期，发行人发生的主营业务成本分别为 3,383,957.95 万元、3,662,616.72 万元、3,793,645.42 万元及 999,553.25 万元，其中房产销售成本分别 2,850,950.13 万元、3,097,919.76 万元、3,199,247.04 万元和 889,223.66 万元，房屋销售成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。

3、营业毛利及毛利率

最近三年及一期，发行人毛利润情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元，%

项 目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
主营业务毛利润	207,431.88	96.97	1,393,690.65	97.14	1,880,910.55	95.13	1,466,842.26	97.92
其中：房产销售	190,408.12	89.01	1,299,745.92	90.59	1,766,627.32	89.35	1,356,391.51	90.54
物业管理	-2,651.75	-1.24	-7,203.03	-0.50	1,214.52	0.06	3,729.61	0.25
出租经营	14,674.32	6.86	61,243.94	4.27	70,365.60	3.56	72,470.85	4.84
锅炉供暖	495.49	0.23	10,079.14	0.70	4,601.98	0.23	8,757.29	0.58
商品销售	-	-	867.92	0.06	12.33	0.00	153.03	0.01
非经资产管理	454.26	0.21	11,332.22	0.79	9,529.44	0.48	3,773.11	0.25
工程业务	3,616.65	1.69	12,631.17	0.88	16,864.64	0.85	14,346.32	0.96
其他	434.80	0.20	4,993.37	0.35	11,694.71	0.59	7,220.54	0.48
其他业务毛利润	6,486.36	3.03	41,009.55	2.86	96,238.59	4.87	31,219.45	2.08
营业毛利润合计	213,918.23	100.00	1,434,700.20	100.00	1,977,149.14	100.00	1,498,061.71	100.00

2018-2020 年度，公司的营业毛利分别为 1,498,061.71 万元、1,977,149.14 万元和 1,434,700.20 万元，呈波动趋势；2021 年 1-3 月，公司实现营业毛利 213,918.23 万元。

最近三年及一期，发行人毛利率情况如下表所示：

表-最近三年及一期发行人毛利率情况

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务毛利率	17.19%	26.87%	33.93%	30.24%
其中：房产销售	17.64%	28.89%	36.32%	32.24%
物业管理	-9.70%	-3.66%	0.85%	3.61%
出租经营	60.48%	55.52%	70.22%	73.09%
锅炉供暖	2.69%	17.70%	8.43%	22.15%
商品销售	-	14.82%	17.46%	54.95%
非经资产管理	5.44%	34.55%	22.20%	10.49%
工程业务	7.48%	4.61%	5.63%	4.41%
其他	72.81%	42.77%	29.57%	18.15%
其他业务毛利率	52.92%	67.77%	78.20%	61.97%
综合毛利率	17.55%	27.34%	34.89%	30.57%

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 30.57%、34.89%、27.34% 和 17.55%。

企业以房地产为主营业务，利润率一直保持在较高水平，2018 年度受项目结算周期影响保障房收入占比较高，导致综合毛利率有所下降；2019 综合毛利率有所提高，主要是当期结算的商品房项目毛利率较高所致；2020 年度综合毛利率有所下降，主要系房产销售业务毛利率出现下降且房产销售业务收入占比较大所致。在近三年内营业毛利率一直位于合理区间，但随着房地产市场竞争的强化和国家政策的更迭，盈利较少的保障房项目的开工建设，以及土地、人工、钢材和水泥等原材料价格的持续上涨等因素的影响，未来公司的毛利率可能会有一定的波动。

4、利润情况分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业利润 609,855.34 万元、916,524.81 万元、774,473.44 万元和 64,981.23 万元；分别实现利润总额 639,121.85 万元、926,005.73 万元、751,363.74 万元和 65,858.43 万元；分别实现净利润 430,921.98 万元、633,557.51 万元、511,690.32 万元和 37,611.62 万元。2019 年由于房产销售收入增加，发行人实现的营业利润、利润总额和净利润均较上年出现明显上升；2020 年由于房产销售收入减少及结算项目毛利下降，导致营业利润、利润总额和净利润均出现不同程度的下降。

5、期间费用分析

表-最近三年及一期发行人期间费用分析

单位：万元，%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	29,146.01	2.39	143,730.28	2.74	158,926.28	2.80	136,103.24	2.78
管理费用	41,278.94	3.39	205,393.81	3.91	189,719.80	3.35	207,409.24	4.23
研发费用	0.02	0.00	1,099.69	0.02	571.31	0.01	108.14	0.00
财务费用	51,305.46	4.21	231,544.38	4.41	246,039.04	4.34	247,995.43	5.06
合计	121,730.43	9.98	581,768.16	11.09	595,256.43	10.50	591,616.05	12.07

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人发生的期间费用分别为 591,616.05 万元、595,256.43 万元、581,768.16 万元和 121,730.43 万元，占当期营业收入的比例分别为 12.07%、10.50%、11.09% 和 9.98%。最近三年，发行人严格控制费用支出，期间费用占营业收入的比例保持稳定。

（1）销售费用

发行人销售费用主要包括销售代理、服务费和广告宣传制作费等。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 136,103.24 万元、158,926.28 万元和 143,730.28 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.78%、2.80% 和 2.74%，发行人销售费用得到较好控制，其在营业收入中的占比较为稳定。2021 年 1-3 月，发行人发生销售费用 29,146.01 万元，占当期营业收入的比例为 2.39%。

（2）管理费用

发行人管理费用主要为职工薪酬、办公费等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 207,409.24 万元、189,719.80 万元和 205,393.81 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.23%、3.35% 和 3.91%。管理费用在营业收入中的占比相对较为稳定，其中 2018 年人员管理费及服务费提升，管理费用占比出现一定程度的升高。2021 年 1-3 月，发行人发生管理费用 41,278.94 万元，占当期营业收入的比例为 3.39%。

（3）财务费用

发行人财务费用主要由不能资本化计的利息支出构成。最近三年，发行人发

生的财务费用分别为 247,995.43 万元、246,039.04 万元和 231,544.38 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.06%、4.34% 和 4.41%。发行人财务费用占当期营业收入的比例稳定在较低水平，其原因是发行人发生的借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。发行人所取得的借款有较大比例用于项目建设投资，其利息在满足相关条件时予以资本化。

6、投资收益和政府补助

发行人投资收益主要来自于其持有的可供出售金融资产、长期股权投资等金融资产的价值增值及处置收益，2018-2020 年度，发行人实现投资收益分别为 155,291.01 万元、40,689.61 万元和 171,568.67 万元，占利润总额比重分别为 24.30%、4.39% 和 22.83%，显示出发行人较强的投资能力。2018 年度公司联合营企业厦门焯泰、尚泰信华、首开万科置业、万城永辉、住总首开、首城置业等项目公司集中结转收入，当年结利金额较高，公司权益法下确认的投资收益大幅增加；2019 年度联合营企业结转收入项目较少，且部分新投资的项目公司处于建设阶段尚无收入，整体导致当年投资收益大幅下降；2020 年投资收益大幅增加，一是公司联合营企业结转收入项目较多，当年确认权益法核算的长期股权投资收益 67,523.44 万元，二是丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 68,236.38 万元；2021 年 1-3 月，发行人实现投资收益-2,343.89 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人获得政府补助金额分别为 8,556.80 万元、6,787.25 万元、7,674.67 万元及 30.68 万元，占利润总额比重分别为 1.34%、0.73%、1.02% 和 0.05%，金额和占比均较小。

7、公允价值变动损益

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 15,991.56 万元、21,713.06 万元、43,967.13 万元及 22,271.55 万元，主要系衍生金融工具和非上市权益工具产生的公允价值变动收益。

（六）营运能力分析

表-发行人报告期的主要营运能力指标

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率(次/年)	9.94	49.98	74.87	87.67
存货周转率(次/年)	0.05	0.19	0.20	0.21

发行人主要投资房地产开发建设项目，这些项目投资量大，建设周期及回收周期较长，发行人的周转速度指标符合行业特征。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 87.67、74.87、49.98 及 9.94，近三年发行人应收账款周转率保持较高水平。发行人对客户销售通常采取预售模式，应收账款主要为房屋的销售尾款和出租物业的租金欠款，应收账款规模相对较小，同时发行人对应收账款的管理控制较为严格，因此应收账款周转率保持在较高水平。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.21、0.20、0.19 及 0.05。总体来看，发行人存货周转率较低，这主要因为近年来发行人土地储备和项目拓展力度较大，带动存货规模持续增长。

六、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

（一）未来业务目标

首开集团定位为“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”。

（二）盈利能力的可持续性

首开集团目前主营业务包括房地产开发经营、物业管理、出租经营、非经营性资产管理、建筑工程等，未来培育业务包括土地一级开发、投资与资产管理业务。公司秉承多年的优良传统和丰富经验，在全国范围内成功开发了以住宅为主，包括一批国家重点项目在内的优质项目；作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，公司在诸多方面拥有行业领先优势，为公司未来发展奠定了良好的基础。同时发行人合并房地集团之后，公司着力提高非经平台的接收、管理、运营和处置能力，构建“兜得住、可持续”的运营模式。

目前发行人已基本形成符合公司实际、面向未来发展的组织架构、管控模式和业务布局，为未来高质量、可持续发展奠定了基础。

七、有息债务分析

（一）有息负债余额

截至 2020 年末，公司有息负债余额分布情况如下：

表-截至 2020 年末发行人有息负债明细

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	占比
短期借款	387,293.10	2.56
一年内到期的非流动负债	3,185,244.99	21.08
其他流动负债（短期融资券）	299,986.53	1.99
长期借款	7,323,228.30	48.46
应付债券	3,916,234.90	25.91
合计	15,111,987.82	100.00

（二）担保融资分析

表-截至 2020 年末发行人银行借款担保融资结构

单位：万元，%

项目	短期借款		长期借款（含一年内到期的长期借款）	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	191,400.00	2.23
抵押借款	92,381.64	23.85	1,936,865.28	22.57
保证借款	3,272.48	0.84	4,836,672.09	56.36
信用借款	291,638.98	75.30	1,616,672.74	18.84
合计	387,293.10	100.00	8,581,610.11	100.00

（三）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券

募集资金净额为 15 亿元；

3、假设本期债券在 2021 年 3 月 31 日完成发行并且清算结束；

4、假设本期债券募集资金全部用于偿还公司存续期公司债券。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

表-本期债券发行对财务结构影响分析

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	30,317,110.42	30,317,110.42	-
非流动资产合计	5,500,809.74	5,500,809.74	-
资产总计	35,817,920.16	35,817,920.16	-
流动负债合计	16,437,751.60	16,287,751.60	-150,000.00
非流动负债合计	11,848,577.26	11,998,577.26	150,000.00
负债合计	28,286,328.87	28,286,328.87	-
所有者权益合计	7,531,591.29	7,531,591.29	-
负债和所有者权益总计	35,817,920.16	35,817,920.16	-
资产负债率（%）	78.97	78.97	-
流动比率	1.84	1.86	0.02
速动比率	0.63	0.64	0.01

八、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、业务活动、未来前景等可能产生影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

2、担保事项

截至 2020 年末，发行人集团外担保金额合计 134.86 亿元，具体担保情况如

下表所示：

表-截至 2020 年末发行人集团外担保情况

单位：亿元

担保对象名称	担保金额	担保起始时间	担保截止时间	是否逾期
北京首开寸草养老服务有限公司	0.1	2020/3/18	2021/3/19	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.05	2020/4/24	2021/6/3	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.1	2020/4/19	2021/4/28	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.08	2020/1/15	2021/1/15	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.01	2020/2/12	2021/2/12	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.01	2020/3/12	2021/3/12	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.01	2020/4/13	2021/4/13	否
北京俊泰房地产开发有限公司	14.08	2017/9/17	2023/9/6	否
福州中泓盛实业有限公司	1.22	2020/1/22	2023/1/20	否
武汉明泰置业有限公司	3.33	2019/11/19	2022/9/24	否
福州市鸿腾房地产开发有限公司	3.1	2019/4/12	2024/2/27	否
天津海景实业有限公司	0.58	2020/8/28	2023/8/27	否
天津海景实业有限公司	5.81	2020/10/30	2023/10/29	否
天津海景实业有限公司	5	2018/12/19	2021/12/18	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	9.77	2018/5/17	2022/5/16	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	22.7	2018/5/17	52,367.00	否
北京城志置业有限公司	3.91	2018/5/31	44,347.00	否
北京祐泰通达房地产开发有限公司	18	2020/1/19	2023/1/18	否
无锡润泰置业有限公司	10.47	2018/6/20	2021/6/11	否
北京怡和置业有限公司	11.31	2020/9/30	2021/9/22	否
苏州首龙置业有限公司	0.5	2020/11/20	2023/11/20	否
常熟耀泰房地产有限公司	16	2020/12/23	2023/12/22	否
北京金开连泰房地产开发有限公司	7.5	2020/12/1	2021/11/1	否
宁波龙禧房地产发展有限公司	0.01	2019/10/22	2021/1/10	否
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	1.21	2019/7/17	2022/7/16	否
合计	134.86	-	-	-

截至 2021 年 3 月末，发行人集团外担保金额合计 81.95 亿元，具体担保情况如下表所示：

表-截至 2021 年 3 月末发行人集团外担保情况

单位：亿元

担保对象名称	担保金额	担保起始时间	担保截止时间	是否逾期
北京首开寸草养老服务有限公司	0.10	2021/3/20	2022/3/19	否

担保对象名称	担保金额	担保起始时间	担保截止时间	是否逾期
北京首开寸草养老服务有限公司	0.05	2020/4/24	2021/6/3	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.10	2020/4/19	2021/4/28	否
北京首开寸草养老服务有限公司	0.10	2021/1/16	2022/1/15	否
北京俊泰房地产开发有限公司	7.04	2017/9/17	2023/9/6	否
福州中泓盛实业有限公司	1.14	2020/1/22	2023/1/20	否
武汉明泰置业有限公司	1.95	2019/11/19	2022/9/24	否
福州市鸿腾房地产开发有限公司	0.51	2019/4/12	2024/2/27	否
福州中泰投资有限公司	1.60	2021/2/8	2024/2/7	否
天津海景实业有限公司	0.58	2020/8/28	2023/8/27	否
天津海景实业有限公司	5.81	2020/10/30	2023/10/29	否
天津海景实业有限公司	5.00	2018/12/19	2021/12/18	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	4.89	2018/5/17	2022/5/16	否
北京和信金泰房地产开发有限公司	11.35	2018/5/17	2043/5/16	否
北京城志置业有限公司	1.92	2018/5/31	2021/5/31	否
北京祐泰通达房地产开发有限公司	18.00	2020/1/19	2023/1/18	否
无锡润泰置业有限公司	3.45	2018/6/20	2021/6/11	否
北京怡和置业有限公司	3.57	2020/9/30	2021/9/22	否
北京怡和置业有限公司	5.12	2021/3/4	2022/3/22	否
苏州首龙置业有限公司	0.25	2020/11/20	2023/11/20	否
常熟耀泰房地产有限公司	5.28	2020/12/23	2023/12/22	否
北京金开连泰房地产开发有限公司	3.56	2020/12/1	2021/11/1	否
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	0.61	2019/7/17	2022/7/16	否
合计	81.95	-	-	-

此外，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保。

九、财产权利限制情况

截至 2020 年末，发行人所有权受限制资产账面价值 713.24 亿元；截至 2021 年 3 月末，发行人所有权受限制资产账面价值 562.61 亿元。受限资产主要包括货币资金、存货、固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等，具体明细如下：

表-最近一年及一期末发行人受限资产情况

单位：亿元

项目	2021年3月末	2020年末	受限原因
货币资金	15.68	21.86	保证金及预售监管资金等
固定资产	12.50	12.55	抵押贷款
无形资产	2.94	2.81	抵押贷款

项 目	2021 年 3 月末	2020 年末	受限原因
持有待售资产	0.00	0.91	抵押贷款
存货	452.77	545.15	抵押贷款
投资性房地产	26.93	73.17	抵押房产
长期股权投资	51.79	56.79	股权质押贷款
合计	562.61	713.24	-

此外，发行人子公司存在以下权利限制情况：

- (1) 首开国际以子公司 CP 公司和 30CP 公司股权质押、30 CP Unit Trust 公司的收益权质押，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；
- (2) 发行人子公司北京房地集团有限公司以工程合同项下应收账款质押，向金融机构取得借款；
- (3) 发行人子公司首开股份以依据部分项目购房合同对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及其附属担保权益作为基础资产，设立招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划，募集资金 16.00 亿元，首开股份对优先级专项计划提供差额补足承诺；
- (4) 发行人子公司首开股份以丽亭华苑酒店与北京宝辰饭店未来物业的营业收入作为底层资产，设立中金-首开-丽亭宝辰端泰资产支持专项计划，募集资金 18.4 亿元，首开股份对优先级专项计划提供差额补足承诺；
- (5) 发行人子公司首开股份以华樾北京项目购房尾款作为基础资产，设立海通华泰-华樾北京资产支持专项计划，募集资金 8 亿元，首开股份对优先级专项计划提供差额补足承诺；
- (6) 发行人子公司首开股份以其持有的对子公司北京首开亿信置业股份有限公司应收债权质押给中英益利资产管理股份有限公司（代表“中英益利-北京回龙观商业项目债权投资计划”），质押的应收债权本金余额为 3,629,255,300.00 元。
- (7) 发行人及子公司联宝地产、首开立信、城开集团、燕华置业、三亚天鸿及首开商业将其所持的标的物业（包括新洲商务大厦、联宝公寓、劲松嘉园底

商及车位、蜂巢 CBD 传媒艺术工作区、华宝大厦、三亚天鸿度假村酒店、首城国际、京泰大厦）经营应收账款（租金收入、分租租金收入、酒店经营收入等）作为底层资产，设立北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据，募集资金 30.00 亿元，同时上述标的物业资产已抵押。

截至本募集说明书签署之日，公司资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

第七节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过以及公司股东审批，并经中国证监会同意注册，在考虑资金需求量、融资渠道及成本等各方面因素的情况下，本次债券发行总额不超过 41.5 亿元，本期债券发行规模不超过 15 亿元。

二、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券，具体明细如下：

表-本期债券拟偿还债务明细

单位：亿元

序号	债券名称	债券余额	债券期限（年）	到期日
1	16 首发 01	15	3+2	2021-08-10
	合计	15	-	-

公司拟将本期债券募集资金 15 亿元用于偿还公司债券，该资金使用计划将有利于保障公司中长期发展。

如本期债券发行时间早于相关债券到期时间，在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

如本期债券发行时间晚于相关债券行权回售或到期时间，本公司可能自筹资金偿还相关到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自筹资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购、七天通知存款、结构性存款等。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 3 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将保持不变。本期债券的成功发行将在维持资本负债率水平稳定的前提下，有效增加发行人运营资金总规模。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险，同时有可能在一定程度上降低财务成本。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 3 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率由 1.84 提高到 1.86，速动比率由 0.63 提高到 0.64，公司短期偿债能力有所提升。

综上所述，本期债券的发行将在维持资本负债率水平稳定的前提下，降低公司短期债务规模，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力的核心竞争能力。

五、募集资金监管机制

发行人已建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。

发行人将严格按照募集说明书披露的用途使用募集资金，该笔募集资金使用计划纳入发行人资金预算，由财务部门牵头管理，在预算授权范围内，经财务部负责人审批后进行对外支付，并对资金的合规使用承担责任。

发行人聘请资金监管银行，在其开立唯一的募集资金专项账户用于监督募集资金的归集使用，并与监管银行、受托管理人签订了公司债券账户及资金三方监管协议。

《监管协议》中明确规定，该募集资金专项账户仅用于发行人本期债券募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。募集说明书中约定，本期债券募集资金

将全部用于偿还公司债务，不将全部或部分拆借给其他单位，因此，如果发行人将募集款项通过往来借款、委贷等方式借予其他单位使用，监管银行将拒绝付款。同时，监管账户资金仅用于《募集说明书》中确定的债券募集资金用途，不得用作其他用途；监管人将对发行人的债券募集资金进行监管，发行人需从债券募集资金监管账户中提取资金的，应向监管银行提交用款申请，监管银行对发行人提交的用款申请及资金用途证明进行形式审查。受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每半年检查募集资金专项账户、偿债专项账户的存储、使用情况。如发行人发生《募集说明书》约定的违约事项（包括违规使用募集资金），或受托管理人预计发行人将发生《募集说明书》约定的违约事项，受托管理人有权单方书面通知（必须原件）要求监管银行停止募集资金专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝受托管理人的要求。监管银行和受托管理人将按照上述协议尽职履约，确保本期债券募集资金用于募集说明书中披露用途，不会转借他人。

六、发行人承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于购置土地，不将全部或部分拆借给其他单位，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

七、发行人前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2020 年 9 月 23 日发行了“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）”，债券简称“20 首开 01”，发行规模 19 亿元；截至本募集说明书签署日，债券募集资金扣除发行费用后全部用于归还到期的“15 首开 01”公司债券，与募集说明书约定一致。

发行人于 2021 年 3 月 8 日发行了“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）”，债券简称“21 首开 01”，发行规模 7.5 亿元；截至本募集说明书签署日，债券募集资金扣除发行费用后全

部用于归还到期的“16 首开 01”公司债券，与募集说明书约定一致。

第八节 债券持有人会议

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公司债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》以及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并结合公司的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

2、《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《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）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定发行的公司债券（以下简称“本次债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本次债券享有一票表决权，但发行人、本次债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10%以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本次债券无表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- (1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；
- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债券受托管理人或《债券受托管理协议》的主要内容；
- (4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- (5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- (7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- (8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- (9) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 发生募集说明书或《债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第(4)项、第(5)项、第(6)项、第(7)项及第(8)项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本次债券的担保人、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本次公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当

理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本次未偿还债券面值未超过本次未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本次未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本次债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

7、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（四）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本次债券担保人及其关联方；

（3）持有本次债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

（4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

（5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 7 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本次债券的担保人召集的，由发行人或本次债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本次债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《债券受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让

债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本次未偿还债券面值总额，占发行人本次未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

（七）附则

1、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律、法规和规则和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、《债券持有人会议规则》自发行人本次债券债权初始登记日起生效。如《债券持有人会议规则》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。如本次债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，《债券持有人会议规则》中的相关条款适用于本次债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券持有人会议规则》的上述效力。

5、《债券持有人会议规则》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券签署的《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信建投证券股份有限公司是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。截至 2021 年 3 月 31 日中信建投证券与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：谢常刚、赵业、李振

电话：010-85130658、010-85130421、010-86451099

传真：010-65608445

二、债券受托管理协议主要事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为

本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受债券受托管理人担任本次债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

三、发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

- (1) 提议召开债券持有人会议；
- (2) 向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- (3) 对债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- (4) 依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关规定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，

及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

（2）发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，供公众查阅。

（3）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（4）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（5）信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且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。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（6）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限

届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

(7) 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

(8) 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

(9) 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

(10) 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

(11) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(12) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易的条件；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人提出债务重组方案；
- (16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人就上述事件通知债券受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本

期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条规定的重大事项的，债券受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

上款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

7、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8、本节“三、发行人的权利和义务”第 7 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

9、发行人应按债券受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记

日之后一个转让日将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生本节“十三、违约责任”第2条所述的违约事件，发行人应书面通知债券受托管理人，同时根据债券受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第2条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第3条的规定由债券持有人承担。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人。

13、发行人应对债券受托管理人履行本节“四、债券受托管理人的职责、权利和义务”项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

(1) 所有为债券受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分

支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据本节“三、发行人的权利和义务”第 9 条约定发行人需向债券受托管理人提供的资料；

（4）其它与债券受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向债券受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债券受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知债券受托管理人。

14、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

16、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

18、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

19、发行人和资信评级机构应当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。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

20、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

21、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向债券受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向债券受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；
- (2) 至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本节“三、发行人的权利和义务”第 4 条的规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本节“三、发行人的权利和义务”第5条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本节“三、发行人的权利和义务”第11条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下债券受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第2条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本节“五、债券受托管理人的报酬及费用”第3条的规定由债券持有人承担。

11、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指债券受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，债券受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、除法律、法规和规则禁止外，债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

五、债券受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说

明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

(1) 债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

(2) 债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

(3) 尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

六、受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 债券受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人的经营与财务状况；

- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况;
- (4) 发行人偿债意愿和能力分析;
- (5) 内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果;
- (6) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况;
- (7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况;
- (8) 债券持有人会议召开的情况;
- (9) 发生本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条等情形的，说明基本情况及处理结果;
- (10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现本节“三、发行人的权利和义务”第 5 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

七、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

- (1) 按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息;
- (2) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议;
- (3) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利;
- (4) 监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人;

（5）法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）债券受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如债券受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

八、利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受

托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人与债券受托管理人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当债券受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因发行人与债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人与债券受托管理人双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

九、受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

- (2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 债券受托管理人提出书面辞职；
- (4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中信建投证券的，自本节“九、受托管理人的变更”第4条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、中信建投证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、中信建投证券在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中信建投证券在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

十、信用风险管理

1、为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，发行人、债券受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- (1) 制定本次债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- (2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- (3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- (4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，

及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合债券受托管理人及其他相关机构开展风险管理等工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、债券受托管理人应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、债券受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

十一、陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的

授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (2) 债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；
- (3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

十二、不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

十三、违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

- (1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人

未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（6）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（7）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生上条第（1）项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

(3) 在知晓发行人发生上条规定的情形之一的（第（1）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

(1) 如果发生本节“十三、违约责任”第2条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续30个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1) 债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保 证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2) 本节“十三、违约责任”第2条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因债券受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

十四、法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

十五、协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。《债券受托管理协议》的效力不因债券受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期

债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- (1) 本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- (2) 因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- (3) 本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- (4) 按照本节“九、受托管理人的变更”第 2 条约定的情形而终止。

4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由债券受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

十六、通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与债券受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：北京市朝阳区小营路 25 号房地置业大厦

发行人收件人：王春喆

发行人传真：010-64021490

债券受托管理人通讯地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

债券受托管理人收件人：赵业、李振

债券受托管理人传真：010-65608445

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在

该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- (1) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- (2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- (3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日起的第一个交易日为有效送达日期；
- (4) 以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

十七、终止上市后相关事项

- 1、如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。
- 2、受托管理人对本次债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

十八、附则

- 1、《债券受托管理协议》对发行人与债券受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。
- 2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）: 潘利群

潘利群

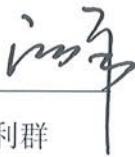
北京首都开发控股（集团）有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


潘利群

北京首都开发控股（集团）有限公司

2021年 7月 23 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）: 
李 岩



发行人全体董事声明

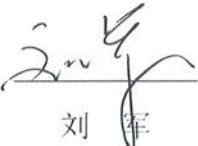
本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 
潘文



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：
刘军



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：刘占山
刘占山



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）: 丁传波

丁传波

北京首都开发控股（集团）有限公司

2021年7月23日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）: 

孙钢宏

北京首都开发控股（集团）有限公司

2021 年 7 月 23 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：李长照
李长照



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 李晓莉
李晓莉

北京首都开发控股（集团）有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）: 赵燕霞

赵燕霞



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）： 

由振海

北京首都开发控股（集团）有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 咸秀玲

咸秀玲



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 

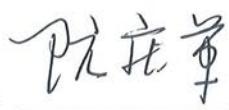
徐维恒

北京首都开发控股（集团）有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 

阮庆革



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：郭静革
郭静革



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 

高新勇

北京首都开发控股（集团）有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）： 吴智

吴 智

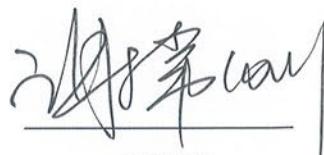
北京首都开发控股（集团）有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



谢常刚

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

王博

张晓丽

律师事务所负责人（签字）：

翟莹莹



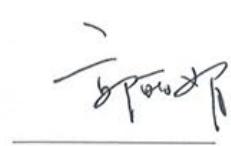
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

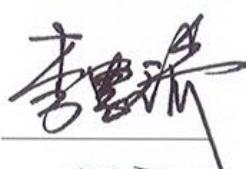


关黎明



郭丽娟

会计师事务所负责人（签字）：



李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年7月23日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 王钰莹 田梓慧
王钰莹 田梓慧

评级机构负责人签名： 闻衍
闻衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021年7月23日
10300988

第十一节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人2018年、2019年、2020年经审计的财务报告及2021年1-3月财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、北京市义博律师事务所出具的法律意见书；
- 4、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的债券信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

（一）北京首都开发控股（集团）有限公司

联系人： 咸秀玲、王春喆、杜政
联系地址： 北京市朝阳区小营路 25 号房地置业大厦
联系电话： 010-87995807
传真： 010-64021490
邮政编码： 100045

（二）中信建投证券股份有限公司

联系人： 谢常刚、赵业、李振、陈果
联系地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系电话： 010-85130658、010-85130421、010-86451099
传真： 010-65608445
邮政编码： 100010

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。