



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

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)



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)

签署日期: 2021 年 7 月 23 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“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	2
释 义	8
第一节 发行概况	10
一、本次发行的基本情况	10
二、本期债券发行的有关机构	15
三、认购人承诺	17
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	17
第二节 发行人及本期债券的资信情况	19
一、本期债券的信用评级情况	19
二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险	19
三、发行人的资信情况	21
第三节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施	25
一、增信机制	25
二、偿债资金来源	25
三、偿债应急保障方案	25
四、偿债保障措施	26
第四节 发行人基本情况	29
一、发行人概况	29
二、发行人设立及实际控制人变更情况	30
三、发行人控股股东和实际控制人基本情况	34
四、重大资产重组情况	35
五、发行人组织结构和权益投资情况	35
六、发行人法人治理结构	37
七、发行人内部管理制度建立和运行情况	39
八、发行人董事、监事、高级管理人员情况	40
九、发行人主营业务情况	44
十、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况	68
十一、发行人的独立性	68
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	69
十三、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	71
第五节 财务会计信息	73
一、最近三年及一期的财务会计资料	73
二、合并报表范围的变化	84

三、最近三年及一期主要财务指标	85
第六节 募集资金运用	87
一、本期债券的募集资金规模	87
二、募集资金运用计划	87
三、募集资金的现金管理	87
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	87
五、募集资金监管机制	88
六、发行人承诺	89
七、发行人前次公司债券募集资金使用情况	89
第七节 备查文件	90

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

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

本募集说明书摘要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、本次发行的基本情况

（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）核准情况

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

- 1、**发行主体：**北京首都开发控股（集团）有限公司。
- 2、**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）。
- 3、**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）。
- 4、**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。
- 5、**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。

6、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。

7、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。

8、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行。

10、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。

11、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。

12、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。

13、向公司股东配售安排：本期债券可以向公司股东配售。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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）。

20、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）。

21、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。

22、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。

23、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。

24、担保方式：本期债券无担保。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、拟上市交易场所：上交所。

31、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。

32、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）本次发行及上市安排

1、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。

2、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。

二、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

三、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。

四、发行人与本次发行的有关机构、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，截至本募集说明书摘要签署之日，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 发行人及本期债券的资信情况

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、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

（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、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信与使用情况

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）发行人与主要客户最近三年业务往来情况

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、其他债务融资工具的发行及偿还情况

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所示：

表-截至本募集说明书摘要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

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+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+2	2020/1/21	2040/1/21	13.5	13.5	ABN	存续期
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

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合并财务报表口径下的主要财务指标

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

第三节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施

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、偿债资金来源

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。

三、偿债应急保障方案

（一）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%
☆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。

（二）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。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

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

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、发行人设立及实际控制人变更情况

（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》。

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

三、发行人控股股东和实际控制人基本情况

（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。

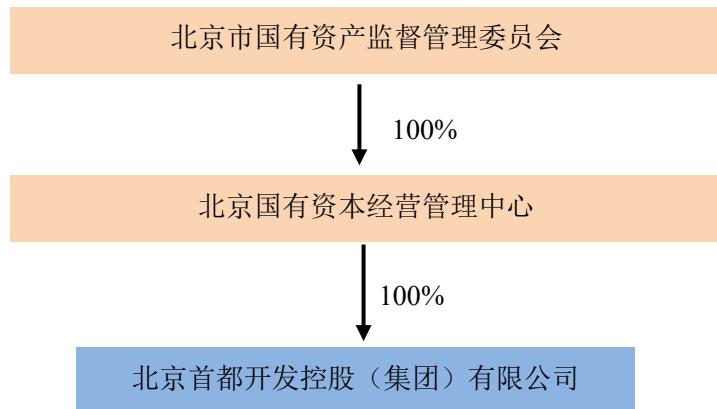
（二）实际控制人基本情况

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

截至本募集说明书摘要签署之日，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。

截至本募集说明书摘要签发之日，首开集团的股权未被质押。

四、重大资产重组情况

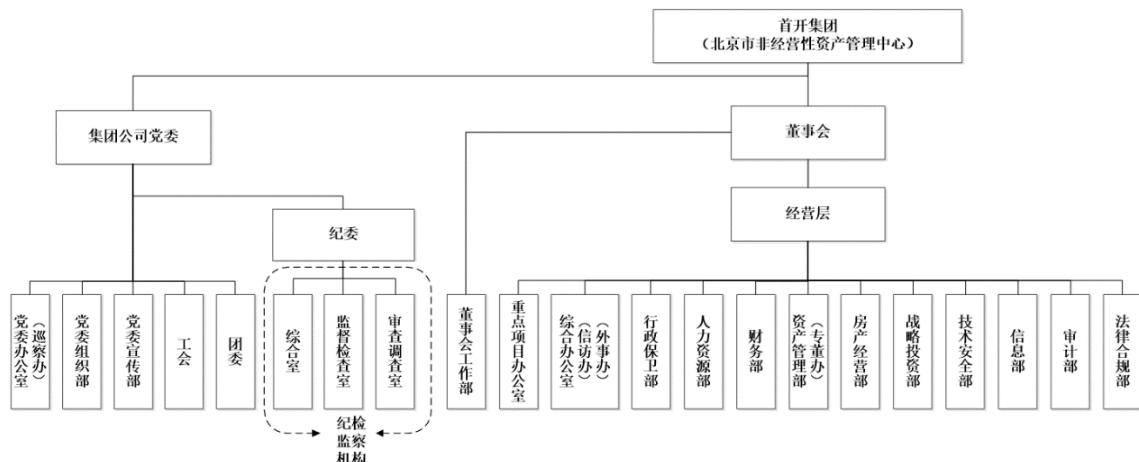
发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质性变更的重大资产重组情况。

五、发行人组织结构和权益投资情况

（一）组织结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人组织结构如下：

图：发行人组织结构



（二）发行人重要权益投资情况

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
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、重要联合营企业基本情况介绍

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	厦门璋泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	23.09	23.09

六、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。

（一）治理结构

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。

（二）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；董事会在审议有关事项时，关联董事、关联股东或其他利益相关者按照公司章程及有关法规的规定回避表决。

七、发行人内部管理制度建立和运行情况

发行人严格按照《公司法》的要求，以建立健全完备的法人治理结构、实现规范化、制度化为宗旨，制定并执行了相应的内部管理制度。发行人重要的内部管理制度包括：《北京首都开发控股（集团）有限公司全面预算管理办法（试行）》、《关于首开集团集中资金和相关财务规定的通知》、《首开集团委派财务负责人管理办法（暂行）》、《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》、《北京首都开发控股（集团）有限公司董事会议事规则》、《关于规范集团银行贷款和担保业务的通知》、《北京首都开发控股（集团）有限公司资金支出审批管理办法》、《安全生产管理暂行办法》、《安全生产事故应急预案》、

《会计核算办法》等。

八、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，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
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。截至本募集说明书摘要出具之日，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。

（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

序号	姓名	职务	兼职
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。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、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。

九、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。

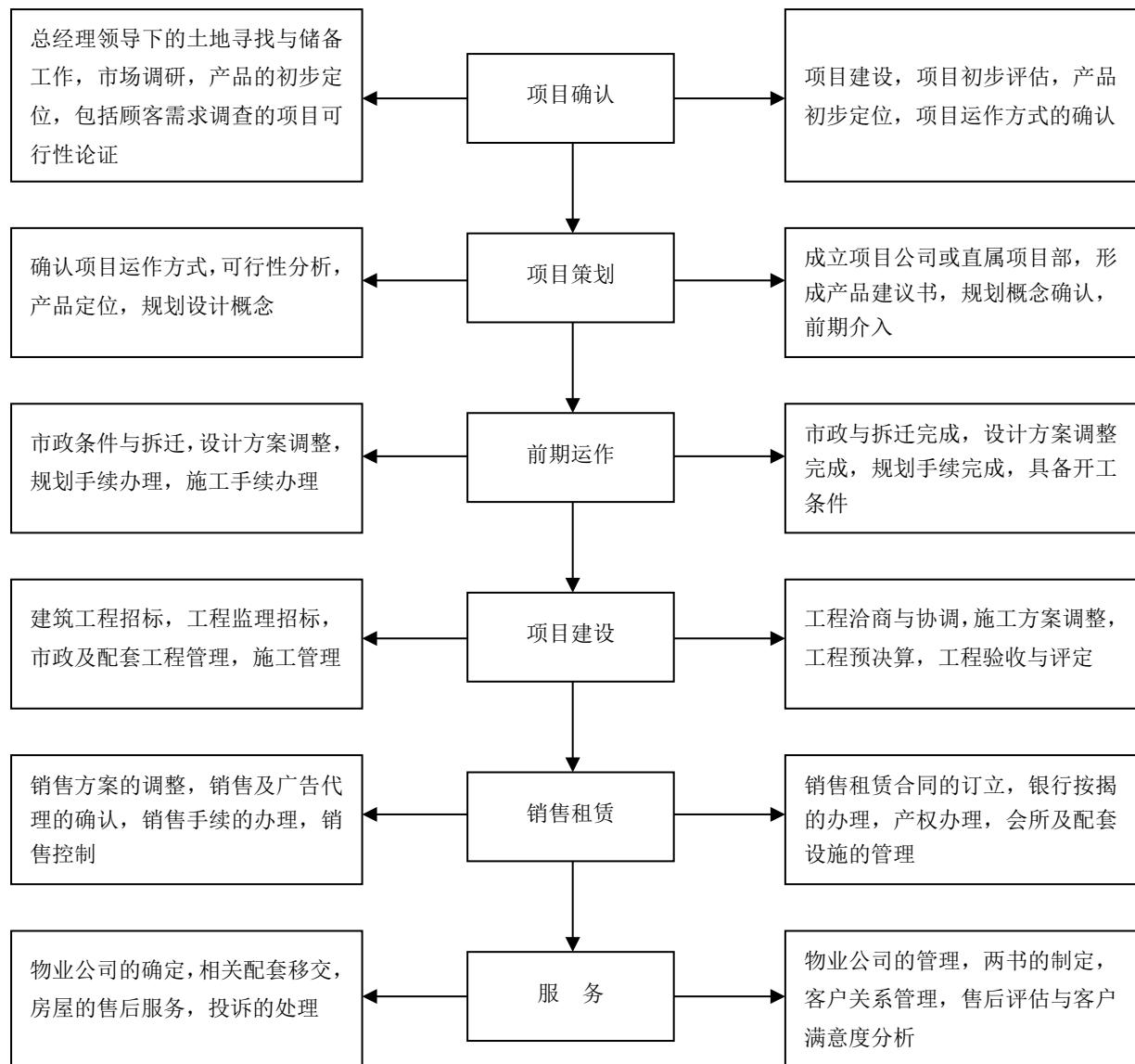
5) 质量控制模式

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	和锦薇棠	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
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

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
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
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

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
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%
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%

项目	地区	可供出售面积	累计销售面积	销售进度
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
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
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
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

单位名称	资质类别	资质登记	资质有效期
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-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-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-6	1.64	2020.02.20	2021.12.31	房建	山东济南	施工总承包

（三）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在处于龙头地位。

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。

十、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。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，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。发行人高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

十一、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。

十二、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，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

十三、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。

第五节 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。

非经特别说明，本募集说明书摘要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，本募集说明书摘要引用的 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、最近三年及一期的财务会计资料

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末合并资产负债表

表-发行人最近三年及一期合并资产负债表

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
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

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

2、发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月合并利润表

表-发行人最近三年及一期合并利润表

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	-	-	-	-
*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

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
*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	-	-	-	-

3、发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月合并现金流量表

表-发行人最近三年及一期合并现金流量表

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	-	-
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

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
△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）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末资产负债表

表-母公司最近三年及一期资产负债表

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

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
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：				

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
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

2、母公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月利润表

表-母公司最近三年及一期利润表

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
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

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
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	-	-	-	-

3、母公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月现金流量表

表-母公司最近三年及一期现金流量表

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
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

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
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、合并报表范围的变化

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
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、最近三年及一期主要财务指标

表-发行人近三年及一期主要财务数据及财务指标

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

财务指标	2021年1-3月/3月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
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。

第六节 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，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

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；截至本募集说明书摘要签署日，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；截至本募集说明书摘要签署日，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。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 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。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。