

股票简称：首开股份

股票代码：600376



面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券  
(第一期) 募集说明书摘要

发行金额	不超过人民币 34.20 亿元
担保情况及其他增信措施	无
发行人	北京首都开发股份有限公司
主承销商	华泰联合证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体信用等级 AAA, 评级展望为稳定 本期债券信用等级 AAA

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



华泰联合证券有限责任公司  
深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

联席主承销商



招商证券股份有限公司  
广东省深圳市福田区福华街道福华一路111号



中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层  
及28层

签署日期：2021 年 8 月 13 日

## 声 明

募集说明书摘要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([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	4
第一节 发行概况	13
一、本期债券发行内部有权机构决议及审核注册情况	13
二、本期债券的主要条款	13
三、本期债券发行及上市安排	16
四、认购人承诺	16
第二节 募集资金运用	18
一、募集资金运用计划	18
二、募集资金的现金管理	19
三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	19
四、募集资金专项账户管理安排	20
五、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响	20
六、前次发行公司债券募集资金使用情况	21
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	26
第三节 发行人基本情况	27
一、发行人概况	27
二、发行人设立、历史沿革及最近三年及一期内股本变化情况	28
三、发行人股本总额及前十大股东持股情况	30
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	31
五、发行人对其他企业的重要权益投资情况	34
六、发行人董事、监事及其他高级管理人员情况	45
七、发行人主要业务情况	49
八、发行人所在行业状况	86
九、发行人独立性	96
十、发行人法人治理结构	97
十一、发行人内部控制制度情况	103

十二、发行人报告期内违法违规情况	106
十三、发行人的关联方和关联交易情况	106
十四、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用资金情况	127
十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度	127
第四节 财务会计信息	128
一、主要会计政策和会计估计变更及其影响	128
二、发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表	134
三、合并报表范围和变化情况	143
四、最近三年及一期主要财务指标	145
五、发行人报告期内重大资产购买、出售、置换情况	148
六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表	148
七、管理层讨论与分析	149
八、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化	187
九、重大或有事项或承诺事项	188
第五节 发行人的资信情况	191
一、发行人信用评级情况	191
二、发行人的资信情况	193
三、发行人最近三年及一期主要偿债指标（合并报表口径）	195
第六节 备查文件	197
一、备查文件	197
二、查阅地址	197

## 释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语具有如下意义：

首开股份、发行人、公司、本公司	指	北京首都开发股份有限公司
首开集团、控股股东	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
本次债券	指	北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券
本期债券	指	北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券面向专业投资者公开发行
本期发行	指	本期债券面向专业投资者公开发行
《公司章程》	指	北京首都开发股份有限公司章程
公司股东大会	指	北京首都开发股份有限公司股东大会
公司党的委员会	指	北京首都开发股份有限公司党的委员会
公司董事会	指	北京首都开发股份有限公司董事会
公司监事会	指	北京首都开发股份有限公司监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
人民银行	指	中国人民银行
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会，前身是中国银行业监督管理委员会和中国保险监督管理委员会
北京市国资委、实际控制人	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
华泰联合证券、债券受托管理人、簿记管理人、牵头主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司
招商证券、联席主承销商	指	招商证券股份有限公司
中金公司、联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司
会计师、审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
律师	指	北京海润天睿律师事务所
联合资信、评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
平安银行、监管银行、募集资金专项账户开户银行	指	平安银行股份有限公司北京分行
兑付代理人	指	中国证券登记公司，或任何替代兑付代理人
募集说明书	指	《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券之债券持有人会议规则》
投资人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	2021 年 2 月 26 日中国证监会修订发布的《公司债券发行与交易管理办法》
《评级管理办法》	指	2021 年 2 月 26 日中国证监会修订发布的《证券市场信用评级业务管理办法》
《信息披露管理办法》		《公司信用类债券信息披露管理办法》

最近三年	指	2018 年度、2019 年度及 2020 年度
报告期、最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年一季度
最近三年末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日
报告期各期末、最近三年及一期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日
报告期末	指	2021 年 3 月 31 日
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
A 股	指	人民币普通股
天鸿集团、首开天鸿	指	北京首开天鸿集团有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
宝辰饭店	指	北京宝辰饭店有限公司
宝景物业	指	北京宝景物业管理有限公司
宝晟住房	指	北京宝晟住房股份有限公司
宝信实业	指	北京宝信实业发展公司
保利首开兴泰	指	北京保利首开兴泰置业有限公司
北京保利营	指	北京保利营房地产开发有限公司
碧和信泰	指	北京碧和信泰置业有限公司
滨湖恒兴	指	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司
博睿宏业	指	北京博睿宏业房地产开发有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
昌信硕泰	指	北京昌信硕泰置业有限公司
城志置业	指	北京城志置业有限公司
创世瑞新	指	北京创世瑞新房地产开发有限公司
北京达泰	指	北京达泰置业有限公司

东银燕华	指	北京东银燕华置业有限公司
发展大厦	指	北京发展大厦有限公司
方庄物业	指	北京方庄物业管理有限责任公司
北京房地集团	指	北京房地集团有限公司
房地钧洋	指	北京房地钧洋房地产开发有限公司
房地置业	指	北京房地置业发展有限公司
北京国家速滑馆	指	北京国家速滑馆经营有限责任公司
合安房地产	指	北京合安房地产开发有限责任公司
和信丰泰	指	北京和信丰泰置业有限公司
和信金泰	指	北京和信金泰房地产开发有限公司
和信兴泰	指	北京和信兴泰房地产开发有限公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑工程有限公司
厚泰房地产	指	北京厚泰房地产开发有限公司
北京辉广	指	北京辉广企业管理有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业地产有限公司
金谷创信	指	北京金谷创信置业有限责任公司
金开辉泰	指	北京金开辉泰房地产开发有限公司
金开连泰	指	北京金开连泰房地产开发有限公司
金开旭泰	指	北京金开旭泰房地产开发有限公司
金开祯泰	指	北京金开祯泰房地产开发有限公司
金良兴业	指	北京金良兴业房地产开发有限公司
锦泰房地产	指	北京锦泰房地产开发有限公司
北京俊泰	指	北京俊泰房地产开发有限公司
北京隽兴	指	北京隽兴房地产开发有限公司
北京骏泰	指	北京骏泰置业有限公司
开创金润	指	北京开创金润置业有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
联宝房地产	指	北京联宝房地产有限公司
龙和信泰	指	北京龙和信泰置业有限公司
龙湖中佰	指	北京龙湖中佰置业有限公司
龙万华升	指	北京龙万华升房地产开发有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
千方置业	指	北京千方置业发展有限公司
融尚恒泰	指	北京融尚恒泰置业有限公司

北京融泰	指	北京融泰房地产开发有限公司
润和信通	指	北京润和信通房地产开发有限公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
世安住房	指	北京世安住房股份有限公司
城开材料	指	北京市城市建设开发材料设备公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司
首开保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
寸草养老	指	北京首开寸草养老服务有限公司
德远置业	指	北京首开德远置业有限公司
首开鸿城实业	指	北京首开鸿城实业有限公司
首开立信	指	北京首开立信置业股份有限公司
首开龙湖盈泰	指	北京首开龙湖盈泰置业有限公司
首开美驰	指	北京首开美驰房地产开发有限公司
首开千方科技	指	北京首开千方科技信息服务有限公司
北京荣泰	指	北京首开荣泰置业有限公司
商业地产	指	北京首开商业地产有限公司
首开丝路	指	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
首开天恒	指	北京首开天恒文化发展有限公司
北京首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
首开万科物业	指	北京首开万科物业服务有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
望京物业、望京实业	指	北京首开望京物业服务有限公司
新奥置业	指	北京首开新奥置业有限公司
新城置业	指	北京首开新城置业有限公司
北京旭泰	指	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司
首开野村	指	北京首开野村不动产管理有限公司
亿方物业	指	北京首开亿方物业服务有限公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司
首开盈信、盈信投资	指	北京首开盈信投资管理有限公司
首开中晟	指	北京首开中晟置业有限责任公司
中阳政泰	指	北京首开中阳政泰置业有限公司
首开住总安泰	指	北京首开住总安泰置业有限公司

首开住总房地产	指	北京首开住总房地产开发有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
天鸿宝地物业	指	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司
烟台天鸿	指	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司
天鸿嘉诚	指	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司
万城永辉	指	北京万城永辉置业有限公司
万龙华开	指	北京万龙华开房地产开发有限公司
万信房地产	指	北京万信房地产开发有限公司
北京维泰	指	北京维泰置业有限公司
修一装饰	指	北京修一装饰工程有限公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司
燕侨物业	指	北京燕侨物业管理有限公司
北京怡和	指	北京怡和置业有限公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
盈富瑞泰	指	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司
友泰房地产	指	北京友泰房地产开发有限公司
祐泰通达	指	北京祐泰通达房地产开发有限公司
北京祐泰	指	北京祐泰置业有限公司
北京毓秀	指	北京毓秀置业有限公司
远和置业	指	北京远和置业有限公司
岳安实业	指	北京岳安实业股份有限公司
昭泰房地产	指	北京昭泰房地产开发有限公司
正德丰泽	指	北京正德丰泽房地产开发有限公司
知泰房地产	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司
常熟耀泰	指	常熟耀泰房地产有限公司
成都辰华	指	成都辰华置业有限公司
成都辰启	指	成都辰启置业有限公司
成都龙湖锦祥	指	成都龙湖锦祥置业有限公司
成都恒泰	指	成都首开恒泰置业有限公司
成都晟泰	指	成都首开晟泰置业有限公司

成都旭泰	指	成都旭泰置业有限公司
大连中嘉	指	大连中嘉房地产开发有限公司
大连中美居	指	大连中美居置业有限公司
大广汽车城	指	福建省大广汽车城发展有限公司
福州绿榕投资	指	福州绿榕投资发展有限公司
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
融侨和众	指	福州融侨和众房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
福州福泰	指	福州首开福泰投资有限公司
福州瑞泰	指	福州首开瑞泰房地产开发有限公司
首开中庚投资	指	福州首开中庚投资有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
福州中泓盛	指	福州中泓盛实业有限公司
福州中泰投资	指	福州中泰投资有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
广州君梁	指	广州市君梁房地产有限公司
广州君庭	指	广州市君庭房地产有限公司
广州振梁	指	广州市振梁房地产有限公司
广州至泰	指	广州首开至泰置业有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司
海门锦源	指	海门锦源国际俱乐部有限公司
海南长流	指	海南民生长流油气储运有限公司
海南燕海	指	海南首开燕海房屋建设开发有限公司
首开网谷商业	指	杭州首开网谷商业管理有限公司
葫芦岛宏泰	指	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司
杭州开茂	指	开茂置业（杭州）有限公司
廊坊伟图	指	廊坊市首开伟图房地产开发有限公司
廊坊志泰	指	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司
力博国际	指	力博国际建材会展（北京）有限公司
绵阳兴泰	指	绵阳首开兴泰置业有限公司
南京达泰	指	南京达泰筑茂置业有限公司
南京锦泰	指	南京锦泰房地产开发有限公司
南京荣泰	指	南京荣泰置业有限公司

南京隆泰	指	南京首开隆泰置业有限公司
宁波金郡	指	宁波金郡房地产信息咨询有限公司
宁波龙禧	指	宁波龙禧房地产发展有限公司
三亚度假村	指	三亚天鸿度假村有限公司
厦门翔泰	指	厦门首开翔泰置业有限公司
厦门首泰合伙	指	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）
厦门同理	指	厦门同理置业有限公司
厦门煊泰	指	厦门煊泰置业有限公司
厦门莹泰	指	厦门莹泰置业有限公司
厦门跃泰	指	厦门跃泰置业有限公司
厦门兆淳	指	厦门兆淳置业有限公司
厦门焯泰	指	厦门焯泰置业有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
深圳联新	指	深圳联新投资管理有限公司
深圳熙梁	指	深圳市熙梁投资发展有限公司
沈阳首开国盛	指	沈阳首开国盛投资有限公司
沈阳京泰	指	沈阳首开京泰置业有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
和信国际	指	首开和信国际有限公司
首开金茂	指	首开金茂置业（杭州）有限公司
首开美丽乡村	指	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司
首开文投	指	首开文投（北京）文化科技有限公司
首开中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
苏州安茂	指	苏州安茂置业有限公司
鸿昌房地产	指	苏州鸿昌房地产开发有限公司
苏州隆泰	指	苏州隆泰置业有限公司
苏州茂泰	指	苏州茂泰置业有限公司
苏州平泰	指	苏州平泰置业有限公司
苏州首开佳泰	指	苏州首开佳泰置业有限公司
苏州龙泰	指	苏州首开龙泰置业有限公司
苏州融泰	指	苏州首开融泰置业有限公司
苏州润泰	指	苏州首开润泰置业有限公司
苏州永泰	指	苏州首开永泰置业有限公司
苏州首龙	指	苏州首龙置业有限公司

苏州依湖	指	苏州依湖置业有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
太原龙泰	指	太原首开龙泰置业有限责任公司
太原首润	指	太原首润房地产开发有限公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司
天津全泰	指	天津首开全泰房地产开发有限公司
温州首开中庚	指	温州首开中庚实业有限公司
杭州润泰	指	杭州首开润泰置业有限公司
无锡润泰	指	无锡润泰置业有限公司
无锡泰茂	指	无锡泰茂置业有限公司
芜湖高和	指	芜湖首开高和投资管理有限公司
武汉明泰	指	武汉明泰置业有限公司
武汉首茂城	指	武汉首茂城置业有限公司
杭州兴茂	指	兴茂置业（杭州）有限公司
扬州衡泰	指	扬州首开衡泰置业有限公司
浙江美都	指	浙江美都置业有限公司
珠海润乾	指	珠海市润乾房地产有限公司
珠海润梁	指	珠海市润梁房地产有限公司
珠海卓轩	指	珠海市卓轩房地产有限公司

本募集说明书摘要中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、本期债券发行内部有权机构决议及审核注册情况

2021 年 4 月 29 日，发行人第九届董事会第五十次会议审议通过了《关于公司拟面向专业投资者公开发行公司债券方案的议案》。

2021 年 5 月 20 日，发行人 2020 年年度股东大会审议通过了《关于公司面向专业投资者公开发行公司债券方案的议案》。

2021 年 7 月 19 日，经上海证券交易所审核通过，并经中国证监会“证监许可[2021]2423 号”注册，发行人获准在中国境内向专业投资者公开发行面值总额不超过 34.20 亿元的公司债券

### 二、本期债券的主要条款

**发行主体：**北京首都开发股份有限公司。

**债券名称：**北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）（债券代码：188587，债券简称：21 首股 01）。

**发行规模：**本次债券的注册金额为 34.20 亿元。本期债券为本期发行，发行规模为不超过人民币 34.20 亿元（含 34.20 亿元）。

**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，债券持有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。

**债券品种和期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债

券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，通过中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率，票面利率由发行人和主承销商根据市场情况确定。票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**发行方式、发行对象：**本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**发行首日：**2021 年 8 月 17 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 8 月 18 日。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 18 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 18 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2026 年 8 月 18 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 18 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2021 年 8 月 18 日至 2026 年 8 月 17 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 18 日至 2024 年 8 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 18 日至 2024 年 8 月 17 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记机构的相关规定办理。

**担保人及担保方式：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 级。

**牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：**华泰联合证券有限责任公司。

**联席主承销商：**招商证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还到期或进入回售期的公司债券本金。

**质押式回购：**发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金专项账户：**发行人将设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期债券发行及上市安排

发行公告刊登日期：2021 年 8 月 13 日。

发行首日：2021 年 8 月 17 日。

网下发行期限：2021 年 8 月 17 日至 2021 年 8 月 18 日。

本期发行结束后，本公司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。

### 四、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、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本期债券的人，下同）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）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由华泰联合证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、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。

## 第二节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本次募集资金用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经 2021 年 4 月 29 日召开的第九届董事会第五十次会议审议通过，并经 2021 年 5 月 20 日召开的 2020 年年度股东大会会议审议通过，发行人股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的经营状况、资金需求及市场情况，决定本次债券的发行方式为采取分期发行方式面向专业投资者公开发行，发行规模为不超过 34.20 亿元（含 34.20 亿元）。

本期债券申请发行规模为不超过 34.20 亿元（含 34.20 亿元），募集资金扣除发行费用后，将用于偿还到期或进入回售期的公司债券本金。

#### （二）本次募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿付本公司部分已发行公司债券的到期或回售本金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还本公司部分已发行公司债券的到期或回售的具体金额。

综合考虑目前公司的债务成本及到期时间，本期债券募集资金拟用于偿付本公司已发行公司债券的到期或回售的本金，具体明细如下所示：

**表 2-1：拟偿还到期或回售公司债券明细**

偿还款项	债券名称	债券简称	票面利率	债券余额	起息日	到期日	回售日
公司债券	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 首股 01	5.70%	30.00	2018-8-29	2023-8-29	2021-8-30
公司债券	北京首都开发股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 首股 02	3.59%	3.20	2016-9-5	2021-9-6	2019-9-5
公司债券	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 首股 03	3.57%	1.00	2016-10-27	2021-10-27	2019-10-28

偿还款项	债券名称	债券简称	票面 利率	债券 余额	起息日	到期日	回售日
	合计			34.20	-	-	-

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间或付息时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。公司承诺，若偿还其他债务，不会导致公司债的余额新增。

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的回售部分不能转售。

同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售或到期时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），相关债券回售或到期时再用于本金偿付。

## 二、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、交易所债券逆回购等。

## 三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发

行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。若变更债券募集资金用途后不会影响发行人偿债能力的，可适用简化程序召集债券持有人会议。

发行人调整用于偿还本公司部分已发行公司债券的到期或回售的具体金额，或将募集资金用于偿还其他到期或回售公司债券或其他债务，或将闲置的债券募集资金用于补充流动资金等，无需召开债券持有人会议。

#### 四、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：北京首都开发股份有限公司

开户银行：平安银行北京分行营业部

银行账户：15000094659120

#### 五、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行对公司资产负债结构的具体影响请见“第五节 财务会计信息”之“八、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化”。

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至 2021 年 3 月 31 日的财务数据为基础测算，公司的资产负债率水平（合并财务报表口径下）在本期债券发行前后将保持一致；公司的流动比率、速动比率（合并财务报表口径下）小幅上升。公司部分长期债务设置投资者回售选择权，如投资者行权，公司需按约定偿还。本期债券的发行降低了公司长期债务提前偿还所面临的流动性风险，并延长公司债务期限，使公司获得相对稳定的长期资金。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，降低资产负债的流动性

风险，同时为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和全体股东的利益，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，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争力。

## 六、前次发行公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券的募集资金使用情况如下：

### 1、14 首开债

发行人于 2015 年 4 月 22 日取得中国证监会“证监许可〔2015〕699 号”批复核准，并于 2015 年 6 月 3 日公开发行了 40 亿元公司债券（14 首开债），发行期限为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

14 首开债在扣除相关发行费用后，主要用于调整公司债务结构以及补充公司的流动资金。其中调整债务结构包括偿还股东借款及湖南信托有限责任公司、新时代信托股份有限公司、建信信托有限责任公司、华能贵诚信托有限公司等借款。

补充流动资金为用于补充北京城市开发集团有限责任公司、北京首开保利仁泰置业有限公司、厦门首开翔泰置业有限公司、苏州首开嘉泰置业有限公司等公司的流动资金，具体补流明细如下：

单位：万元

序号	公司	公司性质	持股比例	募集资金使用金额
1	北京城市开发集团有限责任公司及其下属企业	二级子公司	100%	47,258.00
2	北京首开保利仁泰置业有限公司	二级子公司	51%	27,850.00
3	厦门首开翔泰置业有限公司	二级子公司	100%	3,960.00
4	苏州首开嘉泰置业有限公司	二级子公司	100%	14,892.00
5	其他下属企业	-	-	14,900.00
合 计				108,860.00

截至本募集说明书摘要签署日，14 首开债的募集资金已经使用完毕。

### 2、15 首股 01、16 首股 01

发行人于 2015 年 10 月 27 日面向合格投资者非公开发行了 30 亿元公司债券（15 首

股 01），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

15 首股 01 在扣除相关发行费用后，主要用于偿还银行贷款以及补充流动资金。其中 5.9 亿元用于偿还兴业银行北京分行东单支行的贷款。

剩余募集资金用于补充北京首都开发股份有限公司志信分公司、北京首都开发股份有限公司同信分公司、北京首都开发股份有限公司房山分公司、北京城市开发集团有限责任公司、北京首开亿信置业股份有限公司、北京屹泰房地产开发有限公司、北京首开荣泰置业有限公司、苏州首开永泰置业有限公司等公司的流动资金，具体补流明细如下：

单位：万元

序号	公司	公司性质	持股比例	募集资金使用金额
1	北京首都开发股份有限公司志信分公司	分公司	-	29,441.00
2	北京首都开发股份有限公司同信分公司	分公司	-	27,000.00
3	北京首都开发股份有限公司房山分公司	分公司	-	22,000.00
4	北京城市开发集团有限责任公司	二级子公司	100%	7,543.00
5	北京首开亿信置业股份有限公司	三级子公司	注 1	38,790.00
6	北京屹泰房地产开发有限公司	二级子公司	注 2	8,000.00
7	北京首开荣泰置业有限公司	二级子公司	100%	6,856.00
8	苏州首开永泰置业有限公司	二级子公司	100%	66,936.30
9	其他下属企业	-	-	32,033.70
<b>合 计</b>				<b>238,600.00</b>

注 1：北京首开亿信置业股份有限公司为北京城市开发集团有限责任公司的子公司，持股比例为 96.88%。

注 2：发行人持有北京屹泰房地产开发有限公司 50% 的股份，表决权比例为 60%。

截至本募集说明书摘要签署日，15 首股 01 的募集资金已经使用完毕。

2016 年 1 月 11 日，发行人完成了 20 亿元的面向合格投资者的非公开发行公司债券（16 首股 01），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

16 首股 01 在扣除相关发行费用后，全部用于补充流动资金。主要用于补充北京首

都开发股份有限公司志信分公司、北京首都开发股份有限公司房山分公司、北京首都开发股份有限公司同信分公司、北京城市开发集团有限责任公司、北京首开亿信置业股份有限公司、苏州首开永泰置业有限公司、北京首开荣泰置业有限公司、福州首开榕泰置业有限公司、北京首开天成房地产开发有限公司等京内外多家下属公司的流动资金。具体补流明细如下：

单位：万元

序号	公司	公司性质	持股比例	募集资金使用金额
1	北京首都开发股份有限公司志信分公司	分公司	-	11,945.00
2	北京首都开发股份有限公司房山分公司	分公司	-	6,883.04
3	北京首都开发股份有限公司同信分公司	分公司	-	5,617.02
4	北京城市开发集团有限责任公司	二级子公司	100%	34,367.05
5	北京首开亿信置业股份有限公司	三级子公司	注 1	37,081.08
6	苏州首开永泰置业有限公司	二级子公司	100%	40,000.02
7	北京首开荣泰置业有限公司	二级子公司	100%	19,200.04
8	福州首开榕泰置业有限公司	三级子公司	注 2	16,738.22
9	北京首开天成房地产开发有限公司	二级子公司	100%	5,303.02
10	其他下属企业	-	-	21,265.51
<b>合 计</b>				<b>198,400.00</b>

注 1：北京首开亿信置业股份有限公司为北京城市开发集团有限责任公司的子公司，持股比例为 96.88%。

注 2：福州首开榕泰置业有限公司为北京城市开发集团有限责任公司的全资子公司，持股比例为 100%。

截至本募集说明书摘要签署日，16 首股 01 的募集资金已经使用完毕。

### 3、16 首股 02、16 首股 03

2016 年 9 月 5 日，发行人完成了 30 亿元的面向合格投资者的非公开发行公司债券（16 首股 02），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

16 首股 02 在扣除相关发行费用后，用于偿还金融机构借款和补充流动资金。其中调整债务结构包括偿还股东借款及国民信托有限责任公司、新时代信托股份有限公司、建信信托有限责任公司、华能贵诚信托有限公司等借款。

补充流动资金为用于补充城开集团、福州首开中庚置业有限公司、廊坊首开志泰房地产开发有限公司等公司的流动资金，截至本募集说明书摘要签署日，16 首股 02 的募集资金已经使用完毕。

2016 年 10 月 26 日，发行人完成了 10 亿元的面向合格投资者的非公开发行公司债券（16 首股 03），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

16 首股 03 在扣除相关发行费用后，用于补充流动资金。

截至本募集说明书摘要签署日，16 首股 03 的募集资金已经使用完毕。

#### **4、18 首股 01**

2018 年 8 月 29 日，发行人完成了 30 亿元的面向合格投资者的非公开发行公司债券（18 首股 01），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

18 首股 01 在扣除相关发行费用后，用于偿还 15 首股 01 回售资金 8.76 亿元以及其他金融机构借款。

截至本募集说明书摘要签署日，18 首股 01 的募集资金已经使用完毕。

#### **5、19 首股 01**

2019 年 5 月 22 日，公司完成了 20 亿元的面向合格投资者的非公开发行公司债券（19 首股 01），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

19 首股 01 在扣除相关发行费用后，用于偿还 16 首股 02 回售资金 20 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，19 首股 01 的募集资金已经使用完毕。

#### **6、19 首股 02**

发行人于 2019 年 8 月 7 日取得上交所《关于对北京首都开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2019〕1332 号），并于 2019 年 8 月 28 日面向合格投资者非公开发行了 16.80 亿元公司债券（19 首股 02），发行期限为 5 年期，

附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

19 首股 02 在扣除相关发行费用后，用于偿还 16 首股 02 回售资金 6.80 亿元和 16 首股 03 回售资金 10 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，19 首股 02 的募集资金已经使用完毕。

## **7、20 首股 01**

发行人于 2019 年 8 月 7 日取得上交所《关于对北京首都开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2019〕1332 号），并于 2020 年 2 月 26 日面向合格投资者非公开发行了 27.00 亿元公司债券（20 首股 01），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

20 首股 01 在扣除相关发行费用后，用于偿还 14 首开债回售资金 40 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，20 首股 01 的募集资金已经使用完毕。

## **8、20 首股 02**

发行人于 2019 年 8 月 7 日取得上交所《关于对北京首都开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2019〕1332 号），并于 2020 年 3 月 6 日面向合格投资者非公开发行了 12.00 亿元公司债券（20 首股 02），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

20 首股 02 在扣除相关发行费用后，用于偿还 14 首开债回售资金 40 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，20 首股 02 的募集资金已经使用完毕。

## **9、20 首股 03**

发行人于 2020 年 9 月 3 日取得上交所《关于对北京首都开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2020〕1924 号），并于 2020 年 9 月 29 日面向合格投资者非公开发行了 19.05 亿元公司债券（20 首股 03），发行期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

20 首股 03 在扣除相关发行费用后，用于偿还 15 首股 01 到期金额 19.05 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，20 首股 03 的募集资金已经使用完毕。

综上所述，发行人前次发行公司债券的募集资金均按照募集说明书约定的用途使用。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的回售部分不能转售。

发行人承诺在债券存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

**中文名称：**北京首都开发股份有限公司

**英文名称：**Beijing Capital Development,Co.,Ltd

**法定代表人：**李岩

**注册资本：**257,956.5242 万元人民币

**实缴资本：**224,201.25 万元人民币

**注册地址：**北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

**办公地址：**北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座

**成立日期：**1993 年 12 月 29 日

**邮政编码：**100031

**公司类型：**其他股份有限公司（上市）

**所属行业：**房地产业

**经营范围：**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。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

**股票简称：**首开股份

**股票代码：**600376

**股票上市交易所：**上海证券交易所

**统一社会信用代码：**91110000101309074C

### 信息披露事务负责人和联系方式：

表 3-1-1：发行人信息披露事务负责人和联系方式

项 目	董 事 会 秘 书	证 券 事 务 代 表
姓名	王 怡	钟 宁
联系地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 13 层	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 9 层
电话	010-66428156	010-66428113
传真	010-66428061	010-66428061
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn	bmb1309@sohu.com

## 二、发行人设立、历史沿革及最近三年及一期内股本变化情况

### （一）发行人设立情况

发行人设立时的企业名称为“北京宝业房地产股份有限公司”，是根据原北京市经济体制改革委员会于 1993 年 9 月 10 日下发的《关于批准设立北京宝业房地产股份有限公司的批复》（京体改字（93）第 128 号）批准，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳、北京市房屋建筑设计院共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。

### （二）发行人公开发行股票及上市情况

根据北京市工商行政管理局于 2000 年 12 月 12 日颁发的注册号为“1100001502073”号《企业法人营业执照》，北京宝业的企业名称由“北京宝业房地产股份有限公司”变更为“北京天鸿宝业房地产股份有限公司”。

2001 年 1 月，根据中国证监会《关于核准北京天鸿宝业房地产股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字（2001）10 号）批准，天鸿宝业向社会公开发行 A 股 4,000 万股。经岳华会计师事务所有限责任公司于 2001 年 2 月 3 日出具的《验资报告》（岳总验字（2001）第 003 号）验证，该次发行募集资金已全部到位。根据北京市工商行政管理局于 2001 年 2 月 18 日颁发的注册号为“1100001502073”号《企业法人营业执照》，天鸿宝业注册资本为 10,825 万元。经上交所“上证上（2001）28”号文批准，天鸿宝业股票于 2001 年 3 月 12 日在上交所上市交易。

### （三）发行人自首次公开发行起的历次股本变动情况

1、2001 年 1 月，经中国证监会批准，天鸿宝业向社会公开发行 A 股 4,000 万股。该次发行后，天鸿宝业注册资本为 10,825 万元。

2、2002 年，天鸿宝业以总股本 10,825 万股为基数，向全体股东所持有的每 10 股股份派送 6 股股份并派发 2 元现金红利（含税），每股面值 1 元，共分配 6,495 万股。该次利润分配后，天鸿宝业注册资本变更为 17,320 万元。

3、2006 年，天鸿宝业以总股本 17,320 万股为基数，以资本公积金每 10 股转增 5 股的方式，共转增股本 8,660 万股。该次转增后，天鸿宝业注册资本变更为 25,980 万元。

4、2007 年，经北京市国资委与中国证监会批准，天鸿宝业向首开集团定向增发 A 股 55,000 万股。该次定向增发完成后，天鸿宝业公司注册资本变更为 80,980 万元；2008 年 4 月 11 日，天鸿宝业企业名称变更为“北京首都开发股份有限公司”。

5、2009 年 6 月，经中国证监会批准，发行人向 7 名特定投资者非公开定向发行股票 339,950,000 股。本次定向增发完成后，发行人注册资本变更为人民币 114,975 万元。

6、2011 年 4 月，经 2010 年年度股东大会审议，通过了 2010 年度利润分配方案及资本公积转增股本方案，以 2010 年末总股本 1,149,750,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，共计 344,925,000 股。本次资本公积转增方案实施完成后，发行人注册资本变更为 1,494,675,000 元。

7、2013 年 5 月，经 2012 年年度股东大会审议，发行人以资本公积金转增资本，以 1,494,675,000 股为基数，每 10 股转增 5 股。本次资本公积转增完成后，本公司注册资本变更为人民币 2,242,012,500 元。

8、2016 年 6 月，经中国证监会批准，公司向 5 名特定投资者非公开定向发行股票 337,552,742 股。本次定向增发完成后，公司注册资本变更为人民币 2,579,565,242 元，于 2017 年 2 月 20 日完成工商变更。

#### （四）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，公司未发生符合下列标准之一的重大资产重组事项：

1、购买、出售的资产总额占公司交易前最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；

2、出售的资产在交易前最近一个会计年度所产生的营业收入占公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；

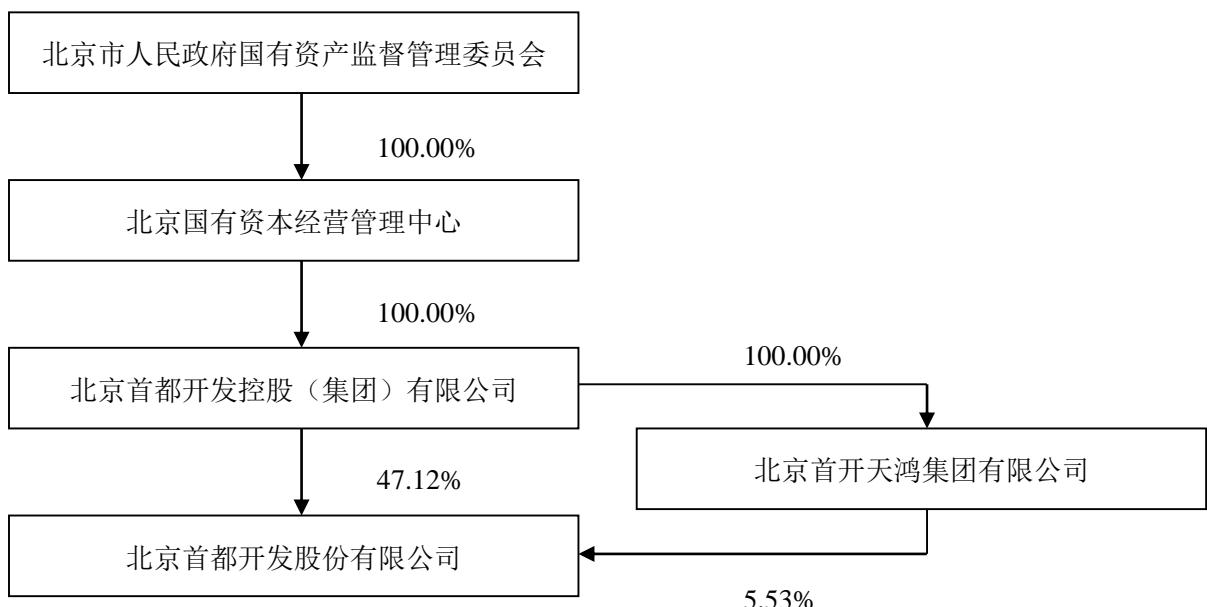
3、出售的资产净额占公司交易前最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币。

最近三年及一期，公司不存在参照《上市公司重大资产重组管理办法》标准规定的重大资产重组行为，也未发生由上述事项导致公司财务情况发生重大变更的状况。

### 三、发行人股本总额及前十大股东持股情况

#### （一）发行人股权结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股权结构图如下：



#### （二）发行人股本结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股本总额为 2,579,565,242 元，股本结构如下表所示：

表 3-3-1：截至 2021 年 3 月 31 日发行人股本结构

股份类型	持股数量	持股比例	单位：股
一、有限售条件股份			

股份类型	持股数量	持股比例
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	-	-
4、外资持股	-	-
<b>二、无限售条件流通股</b>	<b>2,579,565,242</b>	<b>100.00%</b>
1、人民币普通股	2,579,565,242	100.00%
流通 A 股	2,579,565,242	100.00%
<b>总计</b>	<b>2,579,565,242</b>	<b>100.00%</b>

### （三）发行人前十大股东持股情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人前十大股东持股情况如下表所示：

**表 3-3-2：截至 2020 年 12 月 31 日发行人前十大股东持股情况**

单位：股

序号	股东名称	持股数量	比例 (%)	股东性质	持有有限售条件股份数量	质押或冻结股份数量
1	北京首都开发控股（集团）有限公司	1,215,584,048	47.12	国有法人	0	0
2	北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	5.53	国有法人	0	0
3	君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品	84,697,445	3.28	其他	0	0
4	横琴人寿保险有限公司-分红委托 11	76,113,924	2.95	其他	0	0
5	建信基金-工商银行-陕西国际信托-陕国投汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	67,513,755	2.62	其他	0	0
6	苏州信托有限公司-苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	67,508,253	2.62	其他	0	0
7	百年人寿保险股份有限公司-分红保险产品	62,660,150	2.43	其他	0	0
8	中国证券金融股份有限公司	44,501,721	1.73	其他	0	0
9	招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	40,630,866	1.58	其他	0	0
10	中央汇金资产管理有限责任公司	39,229,700	1.52	其他	0	0
<b>合计</b>		<b>1,841,154,152</b>	<b>71.38</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>

## 四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

### （一）发行人控股股东的基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，首开集团直接持有发行人 47.12% 的股份，并通过其全资子公司天鸿集团间接持有发行人 5.53% 的股份，是发行人的控股股东。

## 1、控股股东基本情况

**公司名称：**北京首都开发控股（集团）有限公司

**法定代表人：**潘利群

**设立日期：**2005 年 11 月 22 日

**注册资本：**133,000 万元

**注册地址：**北京市西城区三里河三区 52 号楼

**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。（“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”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

首开集团系由城开集团、天鸿集团合并组建成立的国有独资公司，以商品房开发、工程代建业务、持有型物业和物业管理为主营业务的北京市市属国有大型企业集团。2009 年 3 月 31 日，北京市国资委将首开集团划转至北京市国资委组建的全民所有制企业北京国有资本经营管理中心。

截至 2020 年 12 月 31 日，首开集团经审计的资产总额为 3,712.88 亿元，其中流动资产 3,137.68 亿元；负债总额为 2,938.63 亿元；所有者权益合计 774.26 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计 197.25 亿元。2020 年度，首开集团实现营业收入 524.78 亿元，营业利润 77.45 亿元，净利润 51.17 亿元，归属母公司的净利润 20.63 亿元。

截至 2021 年 3 月 31 日，首开集团未经审计的资产总额为 3,581.79 亿元，其中流动资产 3,031.71 亿元；负债总额为 2,828.63 亿元；所有者权益合计 753.16 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计 193.61 亿元。2021 年 1-3 月，首开集团实现营业收入 121.92 亿元，营业利润 6.50 亿元，净利润 3.76 亿元，归属母公司的净利润-0.50 亿元。

## 2、控股股东持有发行人股份的质押、冻结或其他争议情况

截至 2021 年 3 月 31 日，首开集团持有的发行人股份不存在被质押或被司法冻结的情形。

## 3、控股股东控制的主要其他企业

截至 2020 年 12 月 31 日，首开集团直接控制的主要其他企业情况如下表所示：

**表 3-4-1：截至 2020 年 12 月 31 日首开集团直接控制的其他企业情况**

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	注册资本
1	北京首开天鸿集团有限公司	房地产开发	23,000.00
2	北京市城开实业发展公司	房产租赁等	4,000.00
3	北京岳安实业股份有限公司	房地产开发、物业管理	18,043.47
4	首开集团培训中心	岗培、短期业余面授	50.00
5	北京京信大厦	出租写字楼、楼宇管理等	100.00
6	首开控股（国际）有限公司	投资	11.77 亿港币
7	海南天鸿投资控股有限公司	实业投资、基础设施投资	11,000.00
8	北京首开鸿城实业有限公司	物业管理	11,000.00
9	北京宝晟住房股份有限公司	房地产开发	1,000.00
10	北京世安住房股份有限公司	房地产开发	101,407.62
11	北京首开鸿晟投资有限公司	房地产开发	7,000.00
12	北京首开资产管理有限公司	资产管理、投资咨询、项目投资	300,000.00
13	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	资产管理、投资咨询、项目投资	1,000,100.00
14	北京房地集团有限公司	建筑施工、房地产开发	85,210.00
15	北京首开城市运营服务集团有限公司	市政设施管理、物业管理	30,000.00
16	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	住宿、餐馆	30,000.00

## （二）发行人实际控制人情况介绍

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的实际控制人为北京市国资委。

## 五、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人的控股子公司情况

2020 年度合并财务报表范围包括本公司及 91 家二级子公司，具体情况如下：

**表 3-5-1：截至 2020 年 12 月 31 日发行人子公司基本情况**

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	北京首开天成房地产开发有限公司（首开天成）	北京	北京	房地产开发	60.00	40.00	投资设立
2	北京城市开发集团有限责任公司（城开集团）	北京	北京	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
3	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司（烟台天鸿）	烟台	烟台	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
4	北京首开立信置业股份有限公司（首开立信）	北京	北京	房地产开发	76.39	8.00	同一控制下企业合并
5	三亚天鸿度假村有限公司（三亚度假村）	三亚	三亚	酒店	95.89	--	同一控制下企业合并
6	北京宝辰饭店有限公司（宝辰饭店）	北京	北京	酒店	100.00	--	同一控制下企业合并
7	北京燕华置业有限公司（燕华置业）	北京	北京	房地产开发	75.00	--	同一控制下企业合并
8	北京首开商业地产有限公司（商业地产）	北京	北京	商业地产	100.00	--	同一控制下企业合并
9	北京联宝房地产有限公司（联宝房地产）	北京	北京	房地产开发	61.50	--	同一控制下企业合并
10	苏州首开嘉泰置业有限公司（苏州嘉泰）	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
11	苏州首开永泰置业有限公司（苏州永泰）	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
12	扬州首开衡泰置业有限公司（扬州衡泰）	扬州	扬州	房地产开发	100.00	--	投资设立
13	太原首开龙泰置业有限责任公司（太原龙泰）	太原	太原	房地产开发	85.00	--	投资设立
14	沈阳首开盛泰置业有限责任公司（沈阳盛泰）	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	--	投资设立

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
15	厦门首开翔泰置业有限公司 (厦门翔泰)	厦门	厦门	房地产开发	100.00	--	投资设立
16	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司 (贵阳龙泰)	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
17	绵阳首开兴泰置业有限公司 (绵阳兴泰)	绵阳	绵阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
18	北京首开荣泰置业有限公司 (北京荣泰)	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
19	首开中庚(福州)房地产开发有限公司 (首开中庚)	福州	福州	房地产开发	51.00	--	投资设立
20	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司 (廊坊志泰)	廊坊	廊坊	房地产开发	100.00	--	投资设立
21	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司 (葫芦岛宏泰)	葫芦岛	葫芦岛	房地产开发	100.00	--	投资设立
22	福州中鼎投资有限公司(福州中鼎)	福州	福州	房地产开发	40.00	--	投资设立
23	海门锦源国际俱乐部有限公司 (海门锦源)	海门	海门	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
24	苏州首开融泰置业有限公司 (苏州融泰)	苏州	苏州	房地产开发	75.00	--	投资设立
25	沈阳首开京泰置业有限公司 (沈阳京泰)	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	--	投资设立
26	苏州首开龙泰置业有限公司 (苏州龙泰)	苏州	苏州	房地产开发	70.00	--	投资设立
27	北京首开万科房地产开发有限公司 (北京首开万科)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
28	苏州依湖置业有限公司(苏州依湖)	苏州	苏州	房地产开发	50.00	--	投资设立
29	北京首开保利仁泰置业有限公司 (首开保利仁泰)	北京	北京	房地产开发	51.00	--	投资设立
30	大连中嘉房地产开发有限公司 (大连中嘉)	大连	大连	房地产开发	60.00	--	非同一控制下企业合并
31	大连中美居置业有限公司(大连中美居)	大连	大连	房地产开发	95.00	--	非同一控制下企业合并
32	海南民生长流油气储运有限公司 (海南长流)	海口	海口	房地产开发	100.00	--	非同一控制下企业合并
33	浙江美都置业有限公司(浙江美都)	杭州	杭州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
34	北京锦泰房地产开发有限公司 (锦泰房地产)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
35	广州市湖品房地产有限公司 (广州湖品)	广州	广州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
36	广州市君梁房地产有限公司 (广州君梁)	广州	广州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
37	北京昭泰房地产开发有限公司 (昭泰房地产)	北京	北京	房地产开发	25.00	--	投资设立
38	北京首开盈信投资管理有限公司 (盈信投资)	北京	北京	投资管理	100.00	--	投资设立
39	北京万信房地产开发有限公司 (万信房地产)	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
40	北京屹泰房地产开发有限公司 (屹泰房地产)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
41	福州首开福泰投资有限公司 (福州福泰)	福州	福州	房地产开发	100.00	--	投资设立
42	福州融城房地产开发有限公司 (福州融城)	福州	福州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
43	首开和信国际有限公司(和信 国际)	香港	香港	融资	100.00	--	投资设立
44	北京致泰房地产开发有限公司 (北京致泰)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
45	力博国际建材会展(北京)有 限公司(力博国际)	北京	北京	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
46	北京首开住总安泰置业有限公 司(首开住总安泰)	北京	北京	房地产开发	60.00	--	投资设立
47	苏州首开润泰置业有限公司 (苏州润泰)	苏州	苏州	房地产开发	75.00	--	投资设立
48	北京首开住总房地产开发有限 公司(首开住总房地产)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
49	天津首开全泰房地产开发有限 公司(天津全泰)	天津	天津	房地产开发	100.00	--	投资设立
50	北京达泰置业有限公司(北京 达泰)	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
51	成都首开恒泰置业有限公司 (成都恒泰)	成都	成都	房地产开发	100.00	--	投资设立
52	广州首开至泰置业有限公司 (广州至泰)	广州	广州	房地产开发	100.00	--	投资设立
53	北京和信兴泰房地产开发有限 公司(和信兴泰)	北京	北京	房地产开发	49.93	--	投资设立
54	南京达泰筑茂置业有限公司 (南京达泰)	南京	南京	房地产开发	40.00	--	投资设立

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
55	北京祐泰置业有限公司（北京祐泰）	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
56	北京维泰置业有限公司（北京维泰）	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
57	北京平泰置业有限公司（北京平泰）	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
58	上海首开连泰置业有限公司（上海连泰）	上海	上海	房地产开发	100.00	--	投资设立
59	北京首开德远置业有限公司（德远置业）	北京	北京	房地产开发	100.00	--	投资设立
60	广州市振梁房地产有限公司（广州振梁）	广州	广州	房地产开发	50.00	--	投资设立
61	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）（厦门首泰合伙）	厦门	厦门	投资	55.00	--	投资设立
62	北京创世瑞新房地产开发有限公司（创世瑞新）	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
63	北京博睿宏业房地产开发有限公司（博睿宏业）	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
64	北京融尚恒泰置业有限公司（融尚恒泰）	北京	北京	房地产开发	55.00	--	投资设立
65	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司（首开美丽乡村）	廊坊	廊坊	房地产开发	60.00	--	投资设立
66	北京首开新奥置业有限公司（新奥置业）	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
67	北京金开祯泰房地产开发有限公司（金开祯泰）	北京	北京	房地产开发	55.00	--	投资设立
68	太原首润房地产开发有限公司（太原首润）	太原	太原	房地产开发	50.00	--	投资设立
69	苏州茂泰置业有限公司（苏州茂泰）	苏州	苏州	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
70	无锡泰茂置业有限公司（无锡泰茂）	无锡	无锡	房地产开发	51.00	--	非同一控制下企业合并
71	兴茂置业（杭州）有限公司（杭州兴茂）	杭州	杭州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
72	北京发展大厦有限公司（发展大厦）	北京	北京	出租经营	100.00	--	非同一控制下企业合并
73	北京首开中晟置业有限责任公司（首开中晟）	北京	北京	房地产开发	100.00	--	同一控制下企业合并
74	北京金开辉泰房地产开发有限公司（金开辉泰）	北京	北京	房地产开发	51.00	--	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
75	成都首开晟泰置业有限公司 (成都首开泰)	成都	成都	房地产开发	50.00	--	投资设立
76	杭州首开网谷商业管理有限公司 (首开网谷商业)	杭州	杭州	出租经营	65.00	--	投资设立
77	温州首开中庚实业有限公司 (温州首开中庚)	温州	温州	房地产开发	49.00	--	投资设立
78	苏州首开佳泰置业有限公司 (苏州首开佳泰)	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
79	保定首开润怡房地产开发有限公司 (保定首开润怡)	保定	保定	房地产开发	50.00	--	投资设立
80	北京融泰房地产开发有限公司 (北京融泰)	北京	北京	房地产开发	46.00	--	投资设立
81	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司 (盈富瑞泰)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
82	福州绿榕投资发展有限公司 (福州绿榕投资)	福州	福州	房地产开发	35.00	--	非同一控制下企业合并
83	北京惠信端泰商业地产有限公司 (惠信端泰)	北京	北京	出租经营	60.00	--	非同一控制下企业合并
84	北京金开旭泰房地产开发有限公司 (金开旭泰)	北京	北京	房地产开发	34.00	--	投资设立
85	南京首开隆泰置业有限公司 (南京首开泰)	南京	南京	房地产开发	100.00	--	投资设立
86	北京毓秀置业有限公司 (北京毓秀)	北京	北京	房地产开发	35.00	--	投资设立
87	北京龙和信泰置业有限公司 (龙和信泰)	北京	北京	房地产开发	50.00	--	投资设立
88	苏州平泰置业有限公司 (苏州平泰)	苏州	苏州	房地产开发	100.00	--	投资设立
89	南京荣泰置业有限公司 (南京荣泰)	南京	南京	房地产开发	51.00	--	投资设立
90	广州穗江置业有限公司 (广州穗江)	广州	广州	房地产开发	50.00	--	非同一控制下企业合并
91	南京锦泰房地产开发有限公司 (南京锦泰)	南京	南京	房地产开发	34.00	--	投资设立

注：上述并表子公司中，部分子公司首开股份持股比例不足 50%，经会计师事务所核验，该部分子公司内部由首开股份委派的董事人数占大多数，掌握投票决定权，所以并表。

## 1、在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

(1) 本公司对联宝房地产的持股比例为 61.50%，表决权比例为 80.00%，持股比例

和表决权比例的差异原因系联宝房地产为外商投资企业，其最高权力机构为董事会，本公司董事会成员占比为 80.00%。

（2）根据本公司与中庚实业就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚实业就其持有的福州中鼎 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

（3）根据章程约定，本公司在杭州兴茂董事会决议的表决权为 51.00%，在昭泰房地产董事会决议的表决权为 57.14%，在锦泰房地产、广州湖品、广州君梁、屹泰房地产、北京致泰、苏州依湖、北京首开万科、首开住总房地产、和信兴泰、万信房地产、创世瑞新、博睿宏业、太原首润、北京融泰、北京盈富瑞泰、福州绿榕、广州穗江董事会决议的表决权为 60.00%，在广州振梁、新奥置业、温州首开中庚、保定首开润怡、成都晟泰、龙和信泰董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰董事会决议的表决权为 70.00%，在北京毓秀、金开旭泰董事会决议的表决权为 57.14%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

（4）本公司与鸿昌房地产签订一致行动人协议书，鸿昌房地产同意就南京达泰股东会和董事会中涉及减损鸿昌房地产所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

（5）南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

## 2、发行人主要子公司情况

### （1）北京城市开发集团有限责任公司

城开集团成立于 1993 年 4 月，目前注册资本 300,000 万元，系由北京城市建设开发集团总公司改制成立的国有独资企业。主要项目包括：璞瑅公馆、璞瑅墅、国风华府、德胜上郡、望宸府等。城开集团的经营范围：建设用地开发、转让；出租、销售商品房；房屋拆迁；物业管理、维修；销售木材、金属材料、建筑材料、机械电器设备、电梯、锅炉；装饰工程施工；建筑工程设计；新型建筑材料开发；房地产信息咨询；体育场馆设施及垂钓场所经营与管理；以下项目仅限分公司经营：器械健身；洗染；提供会议服

务；销售花卉、工艺美术品、百货、家用电器、中西糕点、包装食品、酒、饮料、零售烟；中餐、西餐；住宿。发行人持有城开集团 100.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，城开集团总资产 4,675,970.30 万元，净资产 1,352,202.75 万元。2020 年度，城开集团实现净利润 178,931.33 万元。

#### （2）厦门首开翔泰置业有限公司

厦门翔泰成立于 2010 年 1 月，目前注册资本为 30,000 万元。主要项目包括：厦门领翔上郡、厦门领翔国际。经营范围：房地产开发、销售；物业管理服务；房屋租赁；室内外装饰装潢；建筑工程技术开发；批发、零售：建筑材料（不含危险化学品和监控化学品）、化工材料（不含危险化学品和监控化学品），工艺美术品，家具，机械电器设备（不含特种设备），五金交电，纺织品，日用百货，计算机软硬件；房地产信息咨询服务；国内劳务派遣。发行人持有厦门翔泰 100.00% 的股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，厦门翔泰总资产 893,294.14 万元，净资产 116,823.15 万元。2020 年度，厦门翔泰实现净利润 53,063.69 万元。

#### （3）北京首开盈信投资管理有限公司

盈信投资成立于 2015 年 9 月，目前注册资本为 60,000 万人民币。主要项目包括：中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）、深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）。经营范围：项目投资；投资管理；企业策划。（“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”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。发行人持有盈信投资 100.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，盈信投资总资产 264,743.28 万元，净资产 107,638.98 万元。2020 年度，盈信投资实现净利润 31,304.27 万元。

#### （4）海南民生长流油气储运有限公司

海南长流成立于 1998 年 7 月，目前注册资本为 18,100 万人民币。主要项目包括：美墅湾。经营范围：房地产开发经营，商品房销售、自有房屋租赁；建筑工程咨询；室

内外装饰装潢；仪器仪表、化工机械、建筑材料、汽车配件、摩托车配件、电子产品、有色金属材料的贸易业务，酒店开发经营。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。发行人持有海南长流 100.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，海南长流 206,124.06 万元，净资产 83,246.92 万元。2020 年度，海南长流实现净利润 14,239.15 万元。

#### **（5）海门锦源国际俱乐部有限公司**

海门锦源成立于 1998 年 8 月，目前注册资本为 31,032.07 万人民币。主要项目包括：海门紫郡。经营范围：网球场、高尔夫球训练场、健身房；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有海门锦源 100.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，海门锦源总资产 167,948.90 万元，净资产 34,394.54 万元。2020 年度，海门锦源实现净利润 10,846.55 万元。

#### **（6）无锡泰茂置业有限公司**

无锡泰茂成立于 2016 年 10 月，目前注册资本为 200,000 万人民币。主要项目包括：无锡蠡湖金茂府。经营范围：房地产的开发、经营（凭有效资质证书经营）；房屋租赁；物业管理服务；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有无锡泰茂 51.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，无锡泰茂总资产 744,537.11 万元，净资产 218,017.23 万元。2020 年度，无锡泰茂实现净利润 18,415.92 万元。

#### **（7）北京首开住总安泰置业有限公司**

首开住总安泰成立于 2014 年 12 月，目前注册资本为 50,000 万人民币。主要项目包括：熙悦安郡。经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资。（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）。发行人持有首开住总安泰 60.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，首开住总安泰总资产 258,819.71 万元，净资产 145,833.86 万元。2020 年度，首开住总安泰实现净利润 104,116.90 万元。

### （8）首开中庚（福州）房地产开发有限公司

首开中庚成立于 2011 年 4 月，目前注册资本为 30,000 万人民币。主要项目包括：香开新城、香开连天广场、香开连天花园。经营范围：房地产开发、销售；对房地产业投资；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有首开中庚 51.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，首开中庚总资产 340,097.73 万元，净资产 95,961.53 万元。2020 年度，首开中庚实现净利润 48,423.49 万元。

## （二）发行人的合营、联营企业情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合营企业基本情况如下表所示：

**表 3-5-2：截至 2020 年 12 月 31 日发行人合营企业基本情况**

序号	公司全称	企业类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	北京首开野村不动产管理有限公司	有限责任	北京	6,000.00	写字楼租赁	50.00	50.00
2	北京住总首开置业有限公司	有限责任	北京	50,000.00	房地产开发	50.00	50.00
3	北京俊泰房地产开发有限公司	有限责任	北京	10,000.00	房地产开发	50.00	50.00
4	北京首开美驰房地产开发有限公司	有限责任	北京	1,000.00	房地产开发	50.00	50.00
5	北京润和信通房地产开发有限公司	有限责任	北京	60,000.00	房地产开发	50.00	50.00

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人联营企业基本情况如下：

**表 3-5-3：截至 2020 年 12 月 31 日发行人联营企业基本情况**

序号	公司全称	企业类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	天津海景实业有限公司	有限责任公司	天津	50,000.00	房地产开发	50.00	50.00
2	北京首开万科和泰置业有限公司	有限责任公司	北京	34,000.00	房地产开发	50.00	50.00
3	北京朗泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	130,000.00	房地产开发	50.00	50.00
4	北京尚泰信华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	135,000.00	房地产开发	50.00	50.00
5	北京知泰房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	300,000.00	房地产开发	33.00	33.00
6	北京首开万科置业有限公司	有限责任公司	北京	36,000.00	房地产开发	50.00	50.00

序号	公司全称	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
7	首开文投（北京）文化科技有限公司	有限责任公司	北京	5,000.00	技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广	35.00	35.00
8	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	有限责任公司	北京	200,000.00	房地产开发	50.00	50.00
9	苏州首龙置业有限公司	有限责任公司	苏州	90,000.00	房地产开发经营	49.00	49.00
10	苏州安茂置业有限公司	有限责任公司	苏州	450,000.00	房地产开发、商品房销售	24.50	24.50
11	成都龙湖锦祥置业有限公司	有限责任公司	成都	30,000.00	房地产开发	49.00	49.00
12	广州市君庭房地产有限公司	有限责任公司	广州	225,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
13	北京金良兴业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	80,000.00	房地产开发	20.00	20.00
14	北京和信金泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	300,000.00	房地产开发	49.92	49.92
15	深圳市熙梁投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	24,000.00	投资咨询	40.00	40.00
16	北京城志置业有限公司	有限责任公司	北京	90,000.00	房地产开发	49.00	49.00
17	北京首开丝路企业管理中心（有限合伙）	合伙企业	北京	-	企业管理	10.00	10.00
18	北京腾泰亿远置业有限公司	有限责任公司	北京	86,400.00	房地产开发	25.00	25.00
19	北京首开万科物业服务有限公司	有限责任公司	北京	500.00	物业管理	25.00	25.00
20	北京厚泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	50,000.00	房地产开发	26.00	26.00
21	芜湖首开高和投资管理有限公司	有限责任公司	芜湖	1,000.00	投资管理、资产管理、股权投资	49.00	49.00
22	北京碧和信泰置业有限公司	有限责任公司	北京	185,000.00	房地产开发	33.00	33.00
23	北京国家速滑馆经营有限责任公司	有限责任公司	北京	77,673.20	体育场馆经营管理	16.83	16.83
24	苏州屿秀房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	48,000.00	房地产开发	16.50	16.50
25	北京昌信硕泰置业有限公司	有限责任公司	北京	5,000.00	房地产开发	40.00	40.00
26	开茂置业（杭州）有限公司	有限责任公司	杭州	215,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
27	厦门兆淳置业有限公司	有限责任公司	福建	60,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
28	北京远和置业有限公司	有限责任公司	北京	81,000.00	房地产开发	25.00	25.00
29	苏州隆泰置业有限公司	有限责任公司	苏州	200,000.00	房地产开发与经营、房屋租赁	49.00	49.00
30	北京怡和置业有限公司	有限责任公司	北京	264,000.00	房地产开发	33.00	33.00
31	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	有限责任公司	宁波	75,000.00	房地信息咨询	35.00	35.00
32	成都辰启置业有限公司	有限责任公司	成都	2,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
33	成都辰华置业有限公司	有限责任公司	成都	2,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
34	北京金谷创信置业有限责任公司	有限责任公司	北京	20,000.00	房地产开发	33.00	33.00
35	北京怡城置业有限公司	有限责任公司	北京	250,000.00	房地产开发	30.00	30.00
36	福州中泰投资有限公司	有限责任公司	福州	220,000.00	房地产开发	40.00	40.00
37	常熟耀泰房地产有限公司	有限责任公司	常熟	100,000.00	房地产开发	33.00	33.00
38	北京中开盈泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	190,000.00	房地产开发	20.00	20.00
39	北京祥晟辉年置业有限公司	有限责任公司	北京	80,000.00	房地产开发	15.00	15.00

序号	公司全称	企业类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
40	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	120,000.00	房地产开发	50.00	50.00
41	北京金开连泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	134,444.45	房地产开发	45.00	45.00
42	北京首城置业有限公司	有限责任公司	北京	10,000.00	房地产开发	50.00	50.00
43	国奥投资发展有限公司	有限责任公司	北京	140,000.00	房地产开发	31.00	31.00
44	北京首开方庄物业服务有限公司	有限责任公司	北京	1,100.00	物业管理	36.00	36.00
45	北京万城永辉置业有限公司	有限责任公司	北京	2,000.00	房地产开发经营	30.00	30.00
46	上海众承房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	210,000.00	房地产开发经营	37.50	37.50
47	厦门焯泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	10,000.00	房地产开发经营	49.00	49.00
48	厦门煊泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	10,000.00	房地产开发经营	49.00	49.00
49	厦门莹泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	216,918.00	房地产开发经营	49.00	49.00
50	厦门跃泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	127,462.50	房地产开发经营	49.00	49.00
51	无锡润泰置业有限公司	有限责任公司	无锡	149,940.00	房地产开发经营	33.00	33.00
52	福建省大广汽车城发展有限公司	有限责任公司	福州	10,000.00	批发兼零售、汽车及配件销售	34.00	34.00
53	珠海市卓轩房地产有限公司	有限责任公司	珠海	67,000.00	房地产开发经营	50.00	50.00
54	珠海市润乾房地产有限公司	有限责任公司	珠海	35,000.00	房地产开发经营	49.00	49.00
55	福州中泓盛实业有限公司	有限责任公司	福州	5,000.00	房地产开发经营	20.00	20.00
56	武汉明泰置业有限公司	有限责任公司	武汉	24,500.00	房地产开发	50.00	50.00
57	北京首开天恒文化发展有限公司	有限责任公司	北京	600,000.00	组织文化艺术交流活动	33.00	33.00

发行人主要合营、联营企业情况如下：

### 1、宁波金郡房地产信息咨询有限公司

宁波金郡成立于 2018 年 5 月，目前注册资本为 75,000 万元。主要项目包括：春江郦城。经营范围：房地信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人直接持有宁波金郡 35.00% 股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，宁波金郡总资产 360,194.00 万元，净资产 124,718.57 万元。2020 年度，宁波金郡实现净利润 50,946.47 万元。

### 2、厦门焯泰置业有限公司

厦门焯泰成立于 2015 年 11 月，目前注册资本为 10,000 万元。主要项目包括：首开龙湖、春江彼岸。经营范围：房地产开发经营；物业管理。发行人通过厦门首开翔泰置业有限公司间接持有厦门焯泰 49.00% 的股权。

截至 2020 年 12 月 31 日，厦门焯泰总资产 203,817.59 万元，净资产 143,992.63 万

元。2020 年度，厦门璋泰实现净利润 116,530.71 万元。

## 六、发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下所示：

**表 3-6-1：发行人现任董事、监事和高级管理人员的基本情况**

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在公司关联方获取报酬
李岩	董事长	男	52	2019-8-2	2022-8-1	是
潘文	董事	男	59	2019-8-1	2022-8-1	是
阮庆革	董事	男	52	2012-11-22	2022-8-1	是
赵龙节	董事、总经理	男	51	2021-8-5	2022-8-1	否
王立川	董事	男	40	2020-3-18	2022-8-1	否
蒋翔宇	董事	男	36	2020-12-9	2022-8-1	否
李灏	董事	男	39	2021-8-5	2022-8-1	否
孙茂竹	独立董事	男	63	2018-5-10	2022-8-1	否
邱晓华	独立董事	男	64	2017-8-9	2022-8-1	否
白涛	独立董事	女	57	2016-12-16	2022-8-1	否
秦虹	独立董事	女	59	2020-12-9	2022-8-1	否
咸秀玲	监事	女	57	2020-12-9	2022-8-1	是
	监事会主席			2020-12-11	2022-8-1	是
张国宏	监事	男	53	2019-8-1	2022-8-1	否
陈刚	监事	男	49	2019-8-1	2022-8-1	否
裴艳	监事	女	40	2015-12-30	2022-8-1	是
王奥	监事	女	37	2021-8-5	2022-8-1	是
王宏伟	总经济师	男	55	2008-2-20	2022-8-1	否
胡瑞深	总工程师	男	57	2008-2-20	2022-8-1	否
刘安	副总经理	男	56	2012-11-22	2022-8-1	否
王柄新	副总经理	男	53	2021-5-21	2022-8-1	是
田萌	副总经理	女	53	2011-6-21	2022-8-1	否
容宇	总会计师	女	54	2019-8-2	2022-8-1	否

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	是否在公司关联方获取报酬
李捷	副总经理	男	51	2021-5-21	2022-8-1	否
王怡	董事会秘书	男	55	2008-2-20	2022-8-1	否
张绍辉	总经理助理	男	51	2021-5-21	2022-8-1	否
周兵	总经理助理	女	53	2021-5-21	2022-8-1	否
高士尧	总法律顾问	女	39	2021-5-21	2022-8-1	否

## （二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

姓名	主要工作经历
李岩	1969 年 4 月出生，大学本科学历。2010 年 8 月至 2016 年 8 月，任北京市西城区人民政府副区长，2016 年 8 月起，任首开集团董事、总经理。2016 年 12 月起，任首开股份副董事长。2019 年 8 月起，任首开股份董事长。
潘文	1963 年 4 月出生，工商管理硕士，高级工程师。2006 年 1 月至 2008 年 3 月，任首开集团总经理助理，2008 年 3 月至 2011 年 9 月，任首开股份副总经理。2011 年 9 月起，任首开集团副总经理。2012 年 11 月至 2016 年 11 月，任首开股份董事。2016 年 12 月起，任首开股份监事。2019 年 8 月起，任首开股份董事。
阮庆革	1969 年 10 月出生，研究生学历，高级经济师。2006 年 4 月起，任首开集团资产管理部经理。2008 年 3 月起，任首开集团副总经济师兼资产管理部经理。2011 年 9 月-2016 年 6 月，任首开集团总经济师，2016 年 6 月起，任首开集团副总经理。2015 年月起，任首开集团总法律顾问。2012 年 11 月起，任首开股份董事。
赵龙节	1970 年 9 月出生，博士研究生学历，高级经济师。曾任天鸿集团人力资源部经理，首开集团人力资源部经理，2008 年 3 月起任首都股份副总经理。现任首开股份总经理，2021 年 8 月起，任首开股份董事。
王立川	1981 年 9 月出生，大学本科学历，2016 年 8 月起，历任横琴人寿保险有限公司办公室总经理、行政总监和投资总监等职，现任横琴人寿保险有限公司职工监事、风控总监。2020 年 3 月起，任首开股份董事。
蒋翔宇	1986 年 1 月出生，研究生学历。2014 年 6 月至 2016 年 9 月，任百年人寿保险股份有限公司资产管理中心高级投资经理。2017 年 1 月起，任百年保险资产管理有限责任公司权益投资部副总经理。2020 年 12 月起，任首开股份董事。
李灏	1982 年 12 月出生，经济学硕士，金融风险管理师。2016 年 3 月加入君康人寿保险股份有限公司，先后担任资产管理中心另类投资部副总经理、总经理，现任君康人寿保险股份有限公司资产管理中心副总经理。2021 年 8 月起，任首开股份董事。
孙茂竹	男，1959 年 2 月出生，研究生学历，注册会计师。中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人大会计系党总支副书记和系副主任、中国人大商学院党委副书记。现任北京城建设计发展集团股份有限公司、西藏天路股份有限公司独立董事、上海卓然技术股份有限公司独立董事。2018 年 5 月起，任首开股份独立董事。
邱晓华	1958 年 1 月出生，经济学博士学历。曾任民生证券首席经济学家，广东华兴银行首席经济学家，泛海控股董事、研究院院长等；2018 年 5 月至今，任阳光资产管理股份有限公司首席战略官；2017 年 9 月至今，任金砖（厦门）股权投资基金有限公司董事长；现任海洋石油工程股份有限公司独立董事、易联众信息技术股份有限公司独立董事、龙洲集团股份有限公司独立董事。2019 年 11 月至今，任阳光保险集团股份有限公司首席经济学家。2017 年 8 月起，任首开股份独立董事。
白涛	1965 年 3 月出生，法学博士学历。2002 年 4 月至今，任北京市君合律师事务所合伙人，律师。任博彦科技、国信证券独立董事。2016 年 12 月起，任首开股份独立董事。
秦虹	1963 年 1 月出生，经济学硕士学历。曾任住房和城乡建设部政策研究中心副主任、主任；2019 年 5 月至今任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；2019 年 11 月至 2020 年 6 月任房天下独立董事；现任红星美凯龙家居集团股份有限公司独立董事、华润万家生活（港股 01209）独立董事。2020 年 12 月起，任首开股份独立董事。

姓名	主要工作经历
咸秀玲	1965年3月出生，会计学硕士。2018年6月至2020年04月，任北京祥龙资产经营有限责任公司财务总监；2020年4月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师。2020年12月起，任首开股份监事、监事会主席。
张国宏	1968年9月出生，研究生学历，2010年2月至2019年5月，任首开集团总经理助理；2019年6月起，任首开股份党委副书记。2019年8月任首开股份职工监事。
陈刚	1972年11月出生，研究生学历，高级工程师。2017年9月起，任首开股份纪委副书记。2018年10月起，担任首开股份纪检监察部部长。2019年8月起，任首开股份监事。
裴艳	1981年12月出生，博士研究生学历。2007年9月至2014年8月在北京市公安局工作，2014年8月至今在首开股份纪检监察部任职，2018年11月起，任首开股份纪检监察部副部长。2020年1月起，任首开集团纪检监察部审计调查室主任。2015年12月起，任首开股份职工监事。
王奥	1984年7月出生，中共党员，大学本科学历，注册会计师，英国特许公认会计师。2015年7月至2017年4月，任首开控股（国际）有限公司财务部副经理。2017年4月至2020年9月，任首开控股（国际）有限公司财务部经理。2020年9月至今，任北京首都开发控股（集团）有限公司财务部副部长。2021年8月起，任首开股份职工监事。
王宏伟	1966年11月出生，博士研究生学历，教授级高级工程师、高级经济师。曾任城开集团副总经理、总建筑师，首开集团总规划师，现任首开股份总经济师。
胡瑞深	1965年3月出生，研究生学历，教授级高级工程师。曾任天鸿集团总工程师，首开集团总工程师，现任首开股份总工程师。
刘安	1965年11月出生，研究生学历，高级工程师。曾任首开亿信党总支书记、董事长、总经理。现任首开股份副总经理。
王柄新	1968年6月出生，研究生学历，高级会计师。2011年5月起，任首开集团副总会计师兼财务部经理。2019年8月起，任首开股份监事。2021年5月辞去监事职务，任首开股份副总经理。
田萌	1968年9月出生，大学本科学历，高级工程师。曾任首开股份成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任首开股份副总经理。
容宇	1968年5月出生，大学本科学历，高级会计师。曾任首开集团财务部副经理，首开股份财务部部长。现任首开股份总会计师。
李捷	1970年9月出生，大学本科学历，房地产经纪人。2010年9月起，任北京首开仁信置业有限公司总经理。现任首开股份副总经理。
王怡	1967年2月出生，工商管理硕士，高级经济师。曾任天鸿集团计划财务部经理，首开集团投行业务部经理，现任首开股份董事会秘书。
张绍辉	1970年4月出生，大学本科学历，高级工程师。2011年1月至2018年3月任首开股份项目管理三部部长；2018年2月起任北京国家速滑馆经营有限责任公司党委副书记、董事、总经理。现任首开股份总经理助理。
周兵	1968年5月出生，大学本科学历，高级工程师。2009年4月起，任北京首开股份首开志信分公司总经理。现任首开股份总经理助理。
高士尧	1982年6月出生，大学本科学历，经济学硕士，具有法律职业资格、非执业注册会计师。2013年2月至2018年10月，任首开股份法务审计部副部长；2018年10月起，任首开股份审计部部长。现任首开股份总法律顾问。

### （三）发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况

#### 1、在股东单位任职情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位任职情况如下表所示：

**表 3-6-2：发行人董事、监事和高级管理人员在股东单位任职情况**

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
李岩	首开集团	董事、总经理	2016 年 8 月
潘文	首开集团	副总经理	2011 年 9 月
阮庆革	首开集团	副总经理、总法律顾问、资产管理部经理	2016 年 6 月
阮庆革	天鸿集团	董事长	2011 年 11 月
咸秀玲	首开集团	总会计师	2020 年 4 月
王柄新	首开集团	副总会计师、财务部经理	2011 年 5 月
王柄新	天鸿集团	董事	-
裴艳	首开集团	纪检监察部审计调查室主任	2020 年 1 月
王洪斌	君康人寿保险股份有限公司	总裁助理、首席投资官	2021 年 1 月
王立川	横琴人寿保险有限公司	职工监事、风控总监	2020 年 11 月
蒋翔宇	百年保险资产管理有限责任公司	权益投资部副总经理	2017 年 1 月

## 2、在其他单位任职情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位情况任职如下表所示：

**表 3-6-3：发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况**

任职人员姓名	任职单位名称	在其他单位担任的职务
阮庆革	国奥投资	董事长
王洪斌	哈尔滨君康春夏秋冬置业有限公司	董事
	洛阳有色金属交易中心有限公司	董事
孙茂竹	中国人民大学商学院	财务与金融系教授，博士生导师
	中国会计学会	管理会计专业委员会委员
	北京城建设计发展集团股份有限公司	独立董事
	西藏天路股份有限公司独立董事	独立董事
	上海卓然技术股份有限公司	独立董事
	阳光资产管理股份有限公司	首席战略官
邱晓华	阳光保险集团股份有限公司	首席经济学家
	金砖（厦门）股权投资基金有限公司	董事长
	龙洲集团股份有限公司	独立董事
	海洋石油工程股份有限公司	独立董事
	易联众信息技术股份有限公司	独立董事
	北京市君合律师事务所	合伙人，律师
白涛	国信证券股份有限公司	独立董事
	博彦科技股份有限公司	独立董事
秦虹	红星美凯龙家居集团股份有限公司	独立董事
	华润万家生活	独立董事

任职人员姓名	任职单位名称	在其他单位担任的职务
王柄新	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	执行董事、法定代表人
张国宏	首开天恒	董事长、法定代表人
赵龙节	海南蜈支洲旅游开发股份有限公司	董事长、法定代表人
胡瑞深	北京市住宅产业化集团股份有限公司	董事

#### （四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况如下表所示：

**表 3-6-4：发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况**

姓 名	职 务	持股数量（股）
王 怡	董事会秘书	14,449

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人其他董事、监事、高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员所持有的公司股票不存在质押或冻结的情况。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事、高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

#### （五）报告期内发行人董事、高级管理人员变动频繁或变动人数比例较大的情况

2019 年 8 月 2 日至 3 日，发行人第八届董事及高级管理人员任期届满进行换届选举，故变动人数较多，换届选举已履行《公司法》及公司章程规定的程序，对发行人的组织机构运行不会造成重大不利影响。

## 七、发行人主要业务情况

### （一）发行人的经营范围

发行人经营范围包括：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。

发行人以房地产开发销售为主营业务，目前主要集中于北京、苏州、厦门、杭州、福州等十余个城市。

## （二）发行人的主要产品和用途

发行人房地产开发产品涵盖商品住宅、保障性住房等。其中，高档商品住宅业务作为公司的利润型产品；中档住宅业务作为公司的规模型产品。在保障房业务方面，公司重点发展自住型商品房、限价商品房等项目。

近年来，发行人加快了商业地产务的发展速度，不断扩张商业地产务规模及效益，快速提升资产管理和运营能力，优化资源结构，扩大经营规模，沉淀优质资产，充分享受资产增值，规避单纯开发业务的周期性调整风险。

## （三）发行人主营业务情况

发行人的主营业务为房地产开发与经营、持有型物业经营等。

### 1、主营业务分业务类别构成情况

最近三年及一期，发行人主营业务收入、成本、毛利、毛利率分业务类别构成情况如下表所示：

**表 3-7-1：最近三年及一期发行人主营业务收入分业务类别构成情况**

项目	2021 年一季度		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
房屋销售	1,079,151.05	98.97%	4,341,172.16	98.69%	4,664,526.07	98.61%	3,894,190.65	98.43%
酒店物业经营等	11,224.19	1.03%	57,837.11	1.31%	65,933.32	1.39%	62,211.75	1.57%
合计	<b>1,090,375.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,399,009.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,730,459.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,956,402.39</b>	<b>100.00%</b>

**表 3-7-2：最近三年及一期发行人主营业务成本分业务类别构成情况**

单位：万元

项目	2021年一季度		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
房屋销售	889,030.61	99.26%	3,143,134.16	98.80%	2,933,866.35	98.98%	2,642,510.86	99.04%
酒店物业经营等	6,623.07	0.74%	38,077.02	1.20%	30,350.40	1.02%	25,481.62	0.96%
合计	895,653.68	100.00%	3,181,211.18	100.00%	2,964,216.75	100.00%	2,667,992.48	100.00%

表 3-7-3：最近三年及一期发行人主营毛利及毛利率分业务类别构成情况

单位：万元

项目	2021 年一季度			2020 年度			2019 年度			2018 年度		
	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率	毛利润	占比	毛利率
房屋销售	190,120.44	97.64%	17.62%	1,198,038.01	98.38%	27.60%	1,730,659.72	97.99%	37.10%	1,251,679.79	97.15%	32.14%
酒店物业经营等	4,601.12	2.36%	40.99%	19,760.09	1.62%	34.17%	35,582.92	2.01%	53.97%	36,730.13	2.85%	59.04%
合计	194,721.56	100.00%	17.86%	1,217,798.10	100.00%	27.68%	1,766,242.64	100.00%	37.34%	1,288,409.91	100.00%	32.57%

## 2、主营业务收入分地区构成情况

最近三年及一期，发行人主营业务收入分地区构成情况如下表所示：

表 3-7-4：最近三年及一期发行人主营业务收入分地区构成情况

单位：万元

项目	2021 年一季度		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
北京地区	728,938.71	66.85%	1,633,811.99	37.14%	2,073,018.15	43.82%	2,184,486.67	55.21%
京外地区	361,436.53	33.15%	2,765,197.29	62.86%	2,657,441.24	56.18%	1,771,915.72	44.79%
合计	1,090,375.24	100.00%	4,399,009.27	100.00%	4,730,459.39	100.00%	3,956,402.39	100.00%

报告期内，发行人业务主要集中于北京地区，北京地区主营业务收入占公司主营业务比例分别为 55.21%、43.82%、37.14% 和 66.85%，最近三年北京地区的占比逐年下降，但仍为发行人最主要的业务区域。

## 3、公司房地产项目情况

### （1）房地产储备情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要控制的房地产储备基本情况如下表所示：

表 3-7-5：截至 2020 年末房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整 理面积 (平方米)	规划计容建 筑面积 (平方米)	是否涉及 合作开发 项目	合作开发项目 涉及的面积 (平方米)	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	26,610	-	74,507	是	26,610	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）	42,634	-	111,776	是	42,634	85
3	门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003- 6009、 6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金 融服务业用地二类居住用地、商业用 地、住宅混合公建用地（*）	180,851	-	238,650	是	180,851	10
4	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地 开发 C 片区 SY00-0007-6057 等地块 二类居住用地、商业用地、其他类多功 能用地、公交场站设施用地和社区卫 生服务中心用地（*）	122,244	-	206,085	是	122,244	20
5	通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地（*）	28,003	-	70,008	是	28,003	50
<b>京内项目合计</b>		<b>400,342</b>	-	<b>701,026</b>	-	<b>400,342</b>	-
6	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	191,900	-	287,850	否	-	100
7	苏州市苏地 2010-G-33 号	27,264	-	8,179	是	27,264	70
8	南京市 NO.新区 2020G17	23,193	-	50,076	是	23,193	51
9	成都市 SLG- (07) -2020-012	46,091	-	92,181	是	46,091	100
10	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	37,795	-	90,708	是	37,795	100
11	天津市武清区下朱庄街藕甸道南侧、 津武（挂）2017-031 号地块（*）	14,565	-	26,217	是	14,565	50
<b>京外项目合计</b>		<b>340,808</b>	-	<b>555,211</b>	-	<b>148,908</b>	-
<b>总计</b>		<b>741,150</b>	-	<b>1,256,237</b>	-	<b>549,250</b>	-

注：

- 1、上述土地储备项目，为公司报告期内未开工项目。
- 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。
- 3、规划计容建筑面积为项目地上建筑规模面积。
- 4、合作开发项目涉及的面积为合作项目土地面积。

- 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。
- 6、标\*号项目，为公司非并表合作项目。

## **(2) 房地产开发投资情况**

截至 2020 年 12 月 31 日，公司房地产项目开发投资情况如下：

表 3-7-6：公司房地产项目开发投资情况

单位：平方米、亿元

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
1	北京市大兴区	熙悦诚郡	住宅	竣工项目	59,618	67,937	92,812	699	-	699	92,812	26.68	0.09
2	北京市朝阳区	熙悦安郡	住宅	竣工项目	61,467	146,551	234,739	-	-	-	234,739	46.13	1.23
3	北京市房山区	熙兆嘉园	住宅、商 业、办公	竣工项目	256,691	379,449	528,924	-	-	-	528,924	60.31	0.10
4	北京市大兴区	熙悦林语	住宅、教育	在建项目	85,957	182,033	290,117	290,117	-	69,582	69,582	109.85	3.81
5	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商 业、酒店	在建项目	55,221	84,310	159,765	159,765	-	-	-	25.11	2.18
6	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	新开工项目	45,082	94,672	148,612	148,612	148,612	-	-	56.90	40.08
7	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	在建项目	68,870	119,565	187,315	-	-	-	170,252	21.91	1.05
8	北京市丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	311,472	60,719	-	-	111.20	3.92
9	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	竣工项目	178,811	73,035	117,168	-	-	-	117,168	13.23	0.02
10	北京市朝阳区	华侨村二期	住宅、商 业、办公	在建项目	20,514	54,970	94,060	94,060	-	-	-	71.31	0.65
11	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商 业、办公	竣工项目	188,842	238,274	329,141	-	-	-	329,141	52.42	1.37
12	北京市丰台区	首开华润城	住宅、商业	竣工项目	155,676	411,600	574,585	-	-	-	574,585	155.67	1.79
13	北京市顺义区	公园十七区	住宅	在建项目	66,475	132,950	222,173	222,173	-	39,724	39,724	76.32	1.99
14	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	新开工项目	96,885	145,327	258,687	258,687	258,687	-	-	72.56	3.07
15	北京市朝阳区	琅樾	住宅	竣工项目	173,078	103,859	171,253	-	-	-	171,253	55.38	0.63

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
16	北京市通州区	缇香郡	住宅、商 业、办公	在建项目	181,265	355,254	470,549	75,222	-	44,475	439,802	48.23	1.58
17	北京市朝阳区	首开尚樾	住宅	竣工项目	24,450	48,508	63,764	-	-	-	63,764	28.32	0.94
18	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	4,200	-	-	257,661	97.47	1.51
19	北京市朝阳区	和锦徽棠	住宅、商 业、办公	在建项目	41,964	117,498	188,925	188,925	-	108,485	108,485	52.74	3.18
20	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	新开工项目	73,241	153,989	259,232	259,232	259,232	-	-	56.47	2.82
21	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	新开工项目	20,189	48,528	73,856	73,856	73,856	-	-	29.75	21.69
22	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	在建项目	19,201	57,602	95,194	95,194	-	-	-	36.60	1.54
23	北京市通州区	香溪郡	住宅	竣工项目	197,300	204,408	282,342	-	-	-	282,342	48.69	0.24
24	北京市昌平区	国风美唐朗观	住宅	竣工项目	203,845	391,018	551,572	-	-	-	551,572	48.36	0.29
25	北京市昌平区	回龙观 G 区商业	商业	在建项目	79,049	95,423	154,003	154,003	-	-	-	34.76	0.61
26	北京市通州区	城市之光	住宅	竣工项目	140,268	210,738	281,365	66,516	-	66,516	281,365	42.22	0.09
27	北京市大兴区	棠颂	住宅	竣工项目	67,576	126,042	195,995	40,694	-	40,694	195,995	32.20	2.00
28	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	在建项目	92,065	165,717	282,253	282,253	-	128,399	128,399	89.46	3.22
29	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	在建项目	30,891	67,960	109,020	109,020	-	-	-	32.99	1.31
30	北京市通州区	国风尚城	住宅	在建项目	71,341	163,790	255,955	255,955	-	-	-	42.49	0.80
31	北京市顺义区	中晟新城	住宅	在建项目	383,220	493,800	634,046	4,067	-	-	607,180	45.85	0.36
32	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	竣工项目	74,800	124,689	195,780	-	-	-	195,780	23.89	0.51
33	北京市密云区	密云南菜园棚改 回迁房	住宅	在建项目	100,880	196,621	341,629	96,868	-	-	-	17.76	1.45
34	北京市密云区	国樾天晟	住宅	在建项目	26,414	36,548	67,222	67,222	-	-	-	8.79	1.11
35	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	新开工项目	48,727	107,538	175,605	175,605	175,605	-	-	80.97	59.53

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
36	北京市顺义区	顺义牛栏山租赁房	住宅	在建项目	11,779	25,915	35,980	35,980	-	-	-	2.45	0.34
37	北京市顺义区	西丰乐棚改回迁房	住宅	新开工项目	31,527	63,054	99,838	99,838	99,838	-	-	46.59	0.02
38	北京市延庆区	延庆大榆树镇棚改回迁房	住宅	新开工项目	93,815	168,868	248,909	89,950	89,950	-	-	41.92	1.26
39	北京市大兴区	首开万科中心(*)	商业、办公、酒店	竣工项目	95,983	126,996	211,627	-	-	-	211,627	34.08	0.98
40	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	301,467	-	-	-	84.84	3.47
41	北京市大兴区	熙悦林语(*)	住宅	竣工项目	66,380	146,035	229,685	229,685	-	229,685	229,685	89.98	2.20
42	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	在建项目	75,691	133,361	218,623	218,623	-	137,592	137,592	39.08	2.27
43	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	在建项目	133,033	210,450	441,591	441,591	-	-	-	87.59	2.84
44	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	28,212	70,531	127,118	127,118	-	127,118	127,118	38.37	1.60
45	北京市大兴区	四季盛景园(*)	住宅	在建项目	95,947	211,083	302,824	302,824	-	-	-	61.91	0.65
46	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	新开工项目	74,642	82,107	120,117	120,117	120,117	-	-	42.39	23.08
47	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	在建项目	170,200	255,301	372,476	372,476	180,508	-	-	65.50	1.93
48	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	在建项目	155,133	156,684	412,234	412,234	-	-	-	127.48	7.59
49	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	在建项目	43,326	64,988	106,459	106,459	6,794	-	-	36.87	1.59
50	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	在建项目	22,975	68,925	115,735	115,735	-	-	-	41.20	2.80
51	北京市朝阳区	天誉(*)	住宅	竣工项目	111,089	93,534	130,653	-	-	-	130,653	33.00	0.14

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
52	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商 业、办公	竣工项目	63,913	159,783	238,941	70,303	-	70,303	238,941	66.42	2.26
53	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	在建项目	60,374	102,636	187,602	187,602	-	-	-	48.34	2.71
54	北京市朝阳区	瑞悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	59,511	89,267	181,374	181,374	-	181,374	181,374	66.27	3.13
55	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	在建项目	77,973	194,934	312,098	312,098	-	-	-	74.76	1.86
56	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育 等	新开工项目	80,893	112,042	182,160	182,160	182,160	-	-	74.37	49.02
57	北京市平谷区	国风金海(*)	住宅	新开工项目	58,643	59,230	119,612	119,612	119,612	-	-	16.22	0.63
58	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	9,145	-	-	159,603	36.56	0.47
59	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商 业、办公	在建项目	80,131	144,158	215,118	215,118	-	87,668	87,668	29.18	0.29
60	北京市通州区	城市之光(*)	住宅、商 业、办公	竣工项目	89,348	123,434	170,994	-	-	-	170,994	37.75	0.04
61	北京市大兴区	天琅(*)	住宅	竣工项目	61,031	152,577	222,731	-	-	-	222,731	50.35	0.27
62	北京市昌平区	回龙观 G06-2(*)	办公	在建项目	7,553	22,659	31,552	31,552	-	-	-	7.96	3.41
63	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	在建项目	151,600	153,116	346,910	346,910	-	124,948	124,948	41.08	3.51
64	北京市丰台区	丽泽金融商务区 (*)	商业、办公	新开工项目	73,911	160,000	222,912	222,912	222,912	-	-	82.45	0.51
65	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	在建项目	121,730	327,948	339,036	339,036	188,616	-	-	109.40	7.63
66	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	新开工项目	77,022	207,262	327,537	327,537	327,537	-	-	116.70	83.73
67	北京市通州区	悦和嘉园(*)	住宅、商业	新开工项目	81,664	97,997	146,933	146,933	146,933	-	-	23.13	0.12
68	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	新开工项目	64,531	124,382	177,523	177,523	177,523	-	-	29.90	15.46
69	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	竣工项目	416,709	348,576	467,258	-	-	-	467,258	35.91	0.46

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
70	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,500	91,883	139,743	19,077	-	19,078	139,743	38.20	0.44
71	北京市平谷区	保利桃源香谷(*)	住宅	竣工项目	20,764	45,680	68,673	68,673	-	68,673	68,673	7.89	-
京内项目合计					7,041,013	10,784,956	16,531,443	9,366,079	2,839,211	1,545,013	8,139,133	3,719.05	395.47
72	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	新开工项目	69,185	152,205	226,558	226,558	226,558	-	-	17.84	1.28
73	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	219,967	-	41,635	247,775	25.86	2.42
74	廊坊市安次区	龙河高新产业区 廊安土 2017-4 地 块	住宅	新开工项目	47,084	86,283	124,800	124,800	124,800	-	-	18.28	0.75
75	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	在建项目	284,357	413,274	457,672	123,037	-	-	334,635	24.41	1.53
76	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	在建项目	73,546	147,442	193,672	193,672	-	-	-	15.25	1.97
77	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	新开工项目	161,364	329,368	441,664	195,048	195,048	-	-	26.97	1.63
78	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商 业、酒店	在建项目	1,368,068	1,485,241	1,790,425	101,193	101,193	-	361,662	90.08	1.63
79	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商 业、教育	在建项目	531,067	939,600	1,453,147	256,126	-	146,247	1,343,268	87.90	5.22
80	太原市小店区	紫云府	住宅、商 业、办公、 教育	新开工项目	127,799	512,145	704,238	306,057	306,057	-	-	59.00	4.25
81	大连市中山区	大连东港项目	住宅、商 业、办公、 酒店	在建项目	95,000	343,110	455,636	-	-	-	176,547	66.72	0.08
82	苏州市吴中区	如院	住宅	竣工项目	41,011	77,944	107,388	-	-	-	107,388	22.46	1.05
83	苏州市高新区	棠前如院	住宅	在建项目	110,096	226,760	282,493	282,493	37,989	-	-	39.06	1.58

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
84	苏州市姑苏区	苏地 2020-WG-43 号	住宅	新开工项目	66,207	172,138	245,001	119,050	119,050	-	-	55.94	35.46
85	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	在建项目	92,435	230,400	277,599	71,511	-	-	206,088	55.05	1.86
86	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	在建项目	124,337	306,220	469,039	227,018	-	90,925	282,151	103.70	7.04
87	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	竣工项目	52,909	105,818	152,305	-	-	-	152,305	21.85	0.20
88	杭州市拱墅区	望宸府	住宅	竣工项目	41,065	66,521	102,510	-	-	-	102,510	15.15	0.34
89	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	竣工项目	78,429	193,623	299,611	141,631	-	141,631	299,611	105.19	6.99
90	杭州市拱墅区	天青里	住宅	在建项目	33,541	50,312	86,093	86,093	-	-	-	18.82	1.49
91	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	竣工项目	38,447	92,273	140,248	140,248	-	140,248	140,248	47.77	4.23
92	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	竣工项目	181,643	309,367	397,153	-	-	-	397,153	26.40	0.08
93	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	在建项目	160,832	242,116	390,554	62,316	62,316	-	212,154	27.82	1.64
94	南京市江宁区	首开·金茂·阳光城东城金茂悦二期	住宅	在建项目	33,192	82,981	111,603	111,603	3,612	51,965	51,965	20.24	1.82
95	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	新开工项目	49,829	139,524	193,790	193,790	193,790	-	-	40.65	24.61
96	海门市海门港	海门紫郡	住宅、商业	在建项目	822,264	817,369	1,017,197	371,914	125,925	93,079	232,776	70.04	4.17
97	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	竣工项目	130,552	336,050	442,023	-	-	-	442,023	64.93	0.86
98	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)	住宅	在建项目	31,664	75,280	108,842	108,842	-	-	-	32.08	1.09
99	厦门市翔安区	时代上城	商业、办公、酒店	在建项目	192,607	520,400	673,070	-	-	-	118,190	97.70	0.76

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
100	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商 业、办公	在建项目	111,571	507,661	687,881	300,517	-	181,098	322,647	149.07	6.74
101	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商 业、酒店	在建项目	1,211,574	613,105	613,105	105,193	-	58,460	76,137	88.33	3.28
102	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商 业、办公、 酒店	在建项目	1,082,900	1,336,200	1,854,939	549,869	76,241	66,611	687,025	109.73	6.72
103	福州市晋安区	香槟国际	住宅、商业	竣工项目	213,068	703,124	893,767	-	-	-	893,767	104.24	0.28
104	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	竣工项目	52,167	231,679	290,454	290,454	-	290,454	290,454	52.80	1.61
105	福州市晋安区	香开新城	住宅、商业	竣工项目	120,669	337,960	448,478	-	-	-	448,478	52.38	0.15
106	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	竣工项目	19,059	83,860	116,112	116,112	-	116,112	116,112	17.07	0.95
107	福州市晋安区	香开连天花园	住宅、商业	竣工项目	18,310	82,966	106,236	106,236	-	106,236	106,236	21.47	1.04
108	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	竣工项目	41,615	132,763	161,333	161,333	-	161,333	161,333	43.85	1.46
109	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	在建项目	25,014	160,951	229,523	229,523	-	92,386	92,386	50.89	2.29
110	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商 业、办公、 酒店	在建项目	49,489	157,414	224,700	224,700	-	-	-	37.15	1.78
111	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商 业、办公、 酒店	在建项目	137,686	463,110	675,146	675,146	405,902	-	-	78.99	3.05
112	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	新开工项目	9,965	28,899	43,548	39,762	39,762	-	-	7.39	2.11
113	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	新开工项目	13,054	31,154	43,366	43,366	43,366	-	-	11.99	0.22
114	广州市天河区	天宸原著	住宅	竣工项目	113,289	131,626	373,798	-	-	-	373,798	84.07	0.64

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
115	广州市白云区	白云天奕	住宅	竣工项目	34,980	101,030	151,663	99,039	-	99,039	151,663	58.81	3.74
116	广州市白云区	白云湖	住宅	新开工项目	82,549	142,179	205,337	55,132	55,132	-	-	54.56	33.95
117	珠海市香洲区	首开龙湖天鉅	住宅、商业	在建项目	11,141	33,422	43,984	1,301	-	-	42,683	8.18	0.34
118	珠海市香洲区	天鉅三期	住宅	新开工项目	15,286	45,858	64,500	64,500	64,500	-	-	11.31	7.84
119	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商 业、办公	在建项目	241,036	297,513	354,070	213,691	-	130,340	130,340	35.55	0.84
120	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	在建项目	108,204	270,509	420,571	277,767	-	168,263	168,263	92.66	3.31
121	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	在建项目	96,823	290,400	454,462	454,462	247,445	-	-	71.54	3.86
122	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商 业、办公、 酒店	在建项目	301,660	926,072	1,223,894	599,083	-	-	557,204	138.40	6.31
123	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	21,630	54,695	79,960	79,960	-	-	-	20.67	0.56
124	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	在建项目	103,319	227,984	320,266	320,266	-	-	-	72.82	4.30
125	苏州市姑苏区	胥江天街(*)	住宅、商业	在建项目	40,894	101,169	157,536	122,861	-	-	34,675	41.16	0.86
126	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	在建项目	194,396	389,063	559,818	231,428	33,206	-	328,390	137.33	7.74
127	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	竣工项目	43,335	86,671	116,483	116,483	-	116,483	116,483	19.31	1.30
128	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	新开工项目	102,603	184,685	273,329	188,816	188,816	-	-	37.97	20.39
129	苏州市常熟市	常熟智慧科学城 项目(*)	住宅、商业	新开工项目	236,908	270,322	845,107	374,213	374,213	-	-	106.38	43.07
130	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	在建项目	173,782	210,592	355,241	192,281	-	-	162,960	64.01	3.56
131	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	在建项目	36,456	91,140	136,097	136,097	-	-	-	48.81	3.72
132	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	在建项目	112,924	236,482	320,641	320,641	-	258,886	258,886	33.51	5.37

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
133	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	住宅、商业	竣工项目	122,960	287,000	396,365	-	-	-	396,365	81.67	1.48
134	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	竣工项目	58,986	88,500	153,648	153,648	-	153,648	153,648	32.94	1.17
135	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	竣工项目	50,943	92,612	150,509	-	-	-	150,509	34.78	1.39
136	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	在建项目	63,722	163,333	260,271	260,271	-	-	-	57.46	2.24
137	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	在建项目	45,232	122,125	160,859	160,859	-	-	-	17.02	0.88
138	福州市长乐区	天宸原著(*)	商业	竣工项目	98,817	187,752	260,869	-	-	-	260,869	19.77	1.46
139	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	竣工项目	111,444	334,331	466,983	466,983	-	466,983	466,983	80.59	4.20
140	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	在建项目	105,422	231,902	332,814	332,814	-	-	-	55.07	3.56
141	福州市鼓楼区	福州 2020-13 号(*)	住宅	新开工项目	62,687	147,547	187,540	187,540	187,540	-	-	58.54	42.80
142	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	在建项目	135,173	296,836	486,612	359,719	-	49,309	176,202	76.46	2.84
143	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	竣工项目	22,888	45,776	65,661	-	-	-	65,661	11.24	0.82
144	珠海市香洲区	天钜二期(*)	住宅、商业	竣工项目	15,936	47,807	64,448	64,448	-	64,448	64,448	11.43	0.61
145	成都市金牛区	花照紫宸(*)	住宅、商业、办公	竣工项目	117,996	667,517	910,391	-	-	-	910,391	91.03	2.03
146	成都市锦江区	天璞项目(*)	住宅、办公	竣工项目	25,494	114,724	154,579	-	-	-	154,579	14.87	0.17
147	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,517	315,517	36,417	138,477	138,477	40.98	4.55
148	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	在建项目	62,169	155,422	240,821	240,821	16,135	144,604	144,604	23.59	4.73
149	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	竣工项目	70,210	126,379	205,377	139,963	-	139,963	205,377	103.07	-
150	深圳市盐田区	深圳盐田项目(*)	商业	在建项目	3,862	13,480	19,896	19,896	-	-	-	8.03	0.12

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	2020 年在 建建筑 面积	2020 年新 开工面积	2020 年已 竣工面积	总累计已竣 工面积	总投资额	2020 年 实际投 资额
151	天津市武清区	南湖一号(*)	住宅	竣工项目	216,000	325,000	309,290	-	-	-	309,290	17.12	0.56
152	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	在建项目	58,536	87,803	145,266	145,266	-	-	-	12.60	0.19
153	天津市武清区	珑玺家苑(*)	住宅	在建项目	25,277	37,915	54,329	54,329	-	-	-	25.84	0.17
154	成都市双流区	成都国奥村(*)	住宅、商 业、办公	竣工项目	132,668	233,324	312,523	-	-	-	312,523	22.77	0.01
155	成都市双流区	成都国韵村(*)	住宅、商业	竣工项目	68,598	156,751	214,360	-	-	-	214,360	13.03	0.02
156	重庆市江北区	重庆国奥村(*)	住宅、商业	竣工项目	413,989	652,182	824,340	43,177	-	43,177	824,340	62.06	0.84
157	桂林市叠彩区	桂林国奥城(*)	住宅、商业	在建项目	196,605	356,840	475,500	231,922	-	36,740	267,358	32.50	1.38
京外项目合计					12,782,979	22,914,655	31,784,551	13,530,372	3,265,013	3,788,780	15,944,353	4,264.02	377.62
总计					19,823,992	33,699,611	48,315,994	22,896,451	6,104,224	5,333,793	24,083,486	7,983.07	773.08

注:

- 1、项目用地面积为包括项目代征用地的总土地面积。
- 2、总投资额为项目的预计总投资额（含地价）。
- 3、在建建筑面积、新开工面积、竣工面积，均为 2020 年度数值。总累计已竣工面积为项目历年（包含 2020 年）累计竣工情况。
- 4、在建建筑面积-新开工面积=当期复工面积。
- 5、标\*号项目，为公司非并表合作项目。

#### 4、公司房地产项目销售情况分析

公司作为北京市房地产龙头企业，业务集中于北京地区。除此之外，公司京外地区的销售主要集中在苏州、杭州、福州等城市。

2020 年度，公司共计实现销售金额 10,745,480 万元，销售面积 3,815,470 平方米，实现结转收入金额 4,341,172 万元，结转面积 1,780,335 平方米；截至 2020 年末待结转面积 10,963,510 平方米。截至 2020 年 12 月 31 日，房地产销售和结转情况如下表所示：

表 3-7-7：房地产销售及结转情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2020 年已售 (含已预售) 面积 (平方米)	累计销售面积 (万平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额 (万元)	2020 年末待结转面积 (平方米)
1	北京市朝阳区	熙悦安郡	住宅	207,825	29,708	20.78	74,213	432,541	9,740
2	北京市房山区	熙兆嘉园	住宅、商业、办公	465,028	2,388	43.16	7,647	13,707	47,403
3	北京市大兴区	熙悦林语	住宅、教育	76,472	14,193	6.09	-	-	76,472
4	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	136,660	31,032	5.71	-	-	136,660
5	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	132,347	19,734	1.97	-	-	132,347
6	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,684	10,773	12.28	13,951	82,883	35,654
7	北京市丰台区	大绿地	住宅	214,904	15,957	17.83	-	-	-
8	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	103,116	5,379	9.52	5,744	16,251	15,220
9	北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	239,731	4,399	22.08	5,546	17,929	21,203
10	北京市丰台区	首开华润城	住宅、商业	466,076	2,358	45.59	17,522	46,560	48,180
11	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,162	58,178	9.31	-	-	196,162
12	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	238,239	40,247	4.02	-	-	238,239
13	北京市朝阳区	琅樾	住宅	162,054	17,053	15.92	17,128	92,500	3,679
14	北京市通州区	缇香郡	住宅、商业、办公	405,500	32,866	27.96	20,272	49,250	160,388
15	北京市朝阳区	首开尚樾	住宅	52,000	25,111	4.41	23,330	167,376	10,505
16	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,411	26,521	17.91	28,236	122,049	21,140
17	北京市朝阳区	和锦徽棠	住宅、商业、办公	149,334	18,458	8.55	-	-	149,334
18	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	217,200	4,309	0.43	-	-	217,200
19	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	83,257	46,020	4.602	-	-	83,257
20	北京市通州区	香溪郡	住宅	238,104	22,517	18	26,353	95,759	67,362

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2020 年已售 (含已预售) 面积 (平方米)	累计销售面积 (万平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额 (万元)	2020 年末 待结转面积 (平方米)
21	北京市昌平区	国风美唐朗观	住宅	454,229	22,703	44.24	2,526	8,294	12,217
22	北京市大兴区	棠颂	住宅	142,511	15,940	11.53	92,781	88,741	49,731
23	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	250,097	26,213	18.71	-	-	250,097
24	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,502	5,910	6.28	-	-	88,502
25	北京市通州区	国风尚城	住宅	214,495	60,501	6.05	-	-	214,495
26	北京市顺义区	中晟新城	住宅	525,713	4,128	43.55	6,828	15,240	78,490
27	北京市密云区	密云南菜园棚改回迁房	住宅	227,025	12,114	4.79	-	-	-
28	北京市密云区	国樾天晟	住宅	58,173	19,681	1.97	-	-	58,173
29	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	131,212	28,240	2.82	-	-	131,212
30	北京市大兴区	首开万科中心(*)	商业、办公、酒店	189,118	2,864	8.75	-	-	-
31	北京市大兴区	熙悦林语(*)	住宅	66,328	16,094	5.47	-	-	-
32	北京市房山区	金樾和著(*)	住宅、商业、办公	175,948	9,793	4.43	-	-	-
33	北京市房山区	熙湖悦著(*)	住宅、教育	381,976	64,763	9.83	-	-	-
34	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	109,692	38,469	6.06	-	-	-
35	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	96,109	30,684	3.07	-	-	-
36	北京市顺义区	首开富力十号国际(*)	商业、办公	171,869	18,991	1.9	-	-	-
37	北京市顺义区	观承·大观(*)	住宅	309,005	61,402	18.73	-	-	-
38	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	95,337	37,593	4.66	-	-	-
39	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	90,444	42,682	4.2682	-	-	-
40	北京市朝阳区	天誉(*)	住宅	108,300	5,635	10.54	-	-	-
41	北京市朝阳区	和光尘樾(*)	住宅、商业、办公	209,014	3,000	11.4	-	-	-
42	北京市朝阳区	城志·畅悦园(*)	住宅、办公	146,570	17,643	7.5	-	-	-
43	北京市朝阳区	瑞悦府(*)	住宅、办公	125,931	5,483	11.64	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2020 年已售 (含已预售) 面积 (平方米)	累计销售面积 (万平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额 (万元)	2020 年末 待结转面积 (平方米)
44	北京市朝阳区	锦安家园 (*)	住宅	273,853	13,659	20.62	-	-	-
45	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	121,242	4,240	0.42	-	-	-
46	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	140,395	14,123	11.7	-	-	-
47	北京市通州区	云创天地 (*)	住宅、商业、办公	182,567	26,841	7.25	-	-	-
48	北京市通州区	城市之光 (*)	住宅、商业、办公	151,240	6,801	13.79	-	-	-
49	北京市大兴区	天琅(*)	住宅	182,313	1,956	16.19	-	-	-
50	北京市平谷区	和棠瑞著 (*)	住宅	199,618	49,164	13.39	-	-	-
51	北京市昌平区	万橡悦府 (*)	住宅、商业	401,678	129,471	19.31	-	-	-
52	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	150,654	24,503	2.45	-	-	-
53	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	402,800	25,064	33.44	-	-	-
54	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	103,719	5,422	7.37	-	-	-
京内其他				-	13,809	-	155,271	333,068	-
京内其他非并表 (*)				-	6,259	-	-	-	-
京内合计				10,824,780	1,299,039	690.25	497,347	1,541,873	2,553,062
55	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	157,748	37,272	3.73	-	-	157,748
56	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	323,474	30,659	22.67	25,045	31,119	141,154
57	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,487	38,703	33.23	11,336	5,759	138,199
58	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	189,624	64,011	10.39	-	-	189,624
59	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,390,137	3,457	16.74	10,608	6,707	1,240,688
60	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,309,959	38,653	104.44	7,687	15,938	234,957
61	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	481,469	98,970	9.9	-	-	481,469
62	大连市中山区	大连东港项目	住宅、商业、办公、酒店	379,543	4,751	13.86	14,916	19,149	32,402
63	苏州市吴中区	如院	住宅	92,768	2,770	8.63	20,749	41,078	29,109
64	苏州市高新区	棠前如院	住宅	210,553	58,794	9.11	-	-	38,628

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2020 年已售 (含已预售) 面积 (平方米)	累计销售面积 (万平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额 (万元)	2020 年末待结转面积 (平方米)
65	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	239,150	32,355	10.48	48,928	96,391	190,222
66	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	384,224	51,171	24.89	127,798	364,021	240,452
67	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	136,938	2,903	13.02	3,062	4,285	6,712
68	杭州市拱墅区	望宸府	住宅	89,290	1,053	8.76	5,128	5,770	623
69	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	258,915	26,745	23.79	123,101	505,619	135,814
70	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	121,762	37,382	8.06	-	-	121,762
71	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	350,103	1,438	32.87	2,455	2,278	21,421
72	南京市江宁区	首开·金茂·阳光城东城金茂悦二期	住宅	110,114	4,981	7.77	48,824	109,131	41,339
73	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	137,339	66,802	6.68	-	-	137,339
74	海门市海门港	海门紫郡	住宅、商业	997,723	63,505	38.14	80,258	69,120	744,936
75	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	426,804	37,240	39.67	21,714	41,414	62,375
76	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商业、办公	666,073	9,238	13.53	30,946	61,816	547,326
77	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,653	6,405	4.17	8,346	11,132	49,251
78	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	1,092,800	54,319	52.02	34,650	43,109	1,104,401
79	福州市晋安区	香槟国际	住宅、商业	816,400	39,845	81.64	10,431	8,480	32,964
80	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	254,769	51,773	21.76	125,793	199,172	128,975
81	福州市晋安区	香开新城	住宅、商业	406,524	3,418	40.03	3,239	1,435	8,091
82	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	108,259	19,497	6.18	41,839	95,893	66,420
83	福州市晋安区	香开连天花园	住宅、商业	94,686	5,201	8.63	65,465	183,190	29,221
84	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	151,467	25,126	13.8	-	-	149,964
85	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	165,037	13,707	4.46	20,142	9,278	139,117
86	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	191,378	74,661	11.83	-	-	191,378

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2020 年已售 (含已预售) 面积 (平方米)	累计销售面积 (万平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额 (万元)	2020 年末 待结转面积 (平方米)
87	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	387,132	111,533	30.16	-	-	386,868
88	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	36,375	1,300	0.13	-	-	36,375
89	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	35,102	7,534	0.75	-	-	35,102
90	广州市天河区	天宸原著	住宅	338,225	7,667	31.13	7,355	7,365	26,822
91	广州市白云区	白云天奕	住宅	128,098	28,519	7.67	32,765	267,246	64,905
92	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	41,109	6,269	2.55	5,114	11,807	19,273
93	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	58,774	13,818	1.38	-	-	58,774
94	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,443	29,685	11.65	62,536	75,871	226,907
95	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	370,918	64,777	14.46	46,298	113,370	324,620
96	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	396,720	113,808	14.66	-	-	396,720
97	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	717,108	51,263	54.53	-	-	-
98	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	287,259	187,043	19.53	-	-	-
99	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	467,337	113,109	28.1	-	-	-
100	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,978	23,517	6.79	-	-	-
101	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	296,408	46,099	4.61	-	-	-
102	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	101,600	35,732	4.29	-	-	-
103	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	243,025	118,807	21.62	-	-	-
104	厦门市海沧区	首开龙湖春江彼岸(*)	住宅、商业	378,836	4,514	35.6	-	-	-
105	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	145,803	1,412	1.78	-	-	-
106	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	115,680	17,549	5.39	-	-	-
107	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	181,816	2,989	0.45	-	-	-
108	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	10,617	2.18	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2020 年已售 (含已预售) 面积 (平方米)	累计销售面积 (万平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入 金额 (万元)	2020 年末 待结转面积 (平方米)
109	福州市长乐区	天宸原著 (*)	商业	225,655	12,672	21.86	-	-	-
110	福州市晋安区	天空之城 (*)	住宅	427,392	112,306	25.37	-	-	-
111	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	298,009	61,849	6.18	-	-	-
112	广州市开发区	云峰原著 (*)	住宅	376,923	39,050	23.3	-	-	-
113	珠海市金湾区	湖城大境 (*)	住宅、商业	58,696	12,771	3.47	-	-	-
114	珠海市香洲区	天钜二期 (*)	住宅、商业	55,094	3,702	2.94	-	-	-
115	成都市金牛区	花照紫宸 (*)	住宅、商业、办公	580,719	1,275	55.75	89,900	101,807	-
116	成都市锦江区	天璞项目 (*)	住宅、办公	138,594	3,098	13.35	-	-	-
117	成都市龙泉驿区	景粼玖序 (*)	住宅	251,883	92,059	13.22	-	-	-
118	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,780	63,379	8.94	-	-	-
119	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	180,095	35,263	6.26	-	-	-
120	天津市武清区	南湖一号 (*)	住宅	285,851	1,035	28.7	-	-	-
121	天津市武清区	澜湖庭苑 (*)	住宅	88,361	3,148	0.31	-	-	-
122	成都市双流区	成都国奥村 (*)	住宅、商业、办公	298,120	2,895	24.41	-	-	-
123	成都市双流区	成都国韵村 (*)	住宅、商业	204,777	2,055	15.47	-	-	-
124	重庆市江北区	重庆国奥村 (*)	住宅、商业	796,697	22,793	67.43	-	-	-
125	桂林市叠彩区	桂林国奥城 (*)	住宅、商业	375,584	27,297	28.82	-	-	-
京外其他				-	14,817	-	146,557	250,274	-
京外其他非并表 (*)				-	601	-	-	-	-
京外合计				22,839,042	2,516,431	1,350.09	1,282,988	2,759,024	8,410,448
总计				33,663,823	3,815,470	2,040.34	1,780,335	4,341,172	10,963,510

注：

1、可供出售面积为项目预计总可售面积，包括已售面积和未售面积。

- 2、已售（含已预售）面积为 2020 年当期销售面积。
- 3、累计销售面积为项目历年（包含 2020 年）累计情况。
- 4、所列项目不包括报告期未开盘项目；其他项目为公司各非重点项目合计。
- 5、标\*号项目，为公司非并表合作项目。
- 6、2020 年末待结转面积，含未售部分。
- 7、上表中“其他项目”结利情况如下：

表 3-7-8：其他房地产项目销售及结转情况

项目	结转面积（平方米）	结转收入金额（万元）
城市之光	29,466	144,730
中晟景苑	105,335	127,194
京内其他项目	20,470	61,144
<b>京内项目合计</b>	<b>155,271</b>	<b>333,068</b>
苏州首开国风华府	5,948	6,221
苏州常青藤	3,841	8,151
苏州玖珑花园	2,086	3,653
扬州中央都会	56,166	55,276
杭州国风美域	1,205	2,871
厦门领翔国际	3,151	5,637
厦门时代上城	32,261	52,001
福州熙悦花园	36,819	98,974
京外其他项目	1,528	17,491
<b>京外项目合计</b>	<b>143,005</b>	<b>250,274</b>
<b>总计</b>	<b>298,277</b>	<b>583,342</b>

## 5、公司拿地情况

报告期内，发行人合并范围内拿地情况如下表所示：

表 3-7-9：2018 年发行人拿地情况统计

单位：万平方米、万元、%

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2018 年末已缴纳的土地出让金额	截至 2018 年末未缴纳的土地出让金权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	成都市武侯区七里村 6 组，铁佛村 7、8 组（首开金茂府）	成都	10.82	2018.03	464,200.00	464,200.00	-	已全部缴纳	企业自筹	居住
2	沈北 2018-019 号正良路南雷明钢管北地块	沈阳	7.35	2018.09	44,128.00	44,128.00	-	已全部缴纳	企业自筹	居住
3	北京市房山区青龙湖镇 FS16-0201-0005 地块 R2 二类居住用地、FS16-0201-0004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、FS16-0201-0003 地块 S4 社会停车场用地	北京	5.52	2018.09	115,000.00	115,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	居住
4	北京市朝阳区崔各庄乡 2909-0603 地块 F1 住宅混合公建用地	北京	1.92	2018.10	234,000.00	234,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	F1 住宅混合公建用地
5	北京市朝阳区崔各庄乡 2909-0604 地块 F1 住宅混合公建用地	北京	2.30	2018.10	264,000.00	264,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	F1 住宅混合公建用地
6	顺义区后沙峪镇顺义新城第 19 街区 SY00-0019-0075	北京	6.65	2018.10	450,000.00	450,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商品房开发
7	珠海高新区科技创新海岸北围片区金业北路北、新湾七路东侧地块珠国土储 2017-66 地块	珠海	1.11	2018.12	50,200.00	50,200.00	-	已全部缴纳	企业自筹	二类居住商业
8	上塘单元 FG04-R21-02 地块	杭州	3.65	2018.12	321,203.00	321,203.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商品房

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2018 年末已缴纳的土地出让金额	截至 2018 年末未缴纳的土地出让权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
9	天府新区正兴街道田家寺村四、五组（天府中心天府大道以西范围内，武汉路南侧，杭州路北侧，嘉州路西侧）	成都	9.68	2018.12	287,564.90	287,564.90	-	已全部缴纳	企业自筹	商品房开发

表 3-7-10：2019 年发行人拿地情况统计

单位：万平方米、万元、%

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2019 年末已缴纳的土地出让金额	截至 2019 年末未缴纳的土地出让权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	苏地 2018-WG-38 号地块	苏州	11.01	2019.01	218,585.00	218,585.00	-	已全部缴纳	企业自筹	住宅、商业
2	温州市核心片区站南片区林村旧村改造 B 区地块	温州	13.77	2019.05	248,974.00	248,974.00	-	已全部缴纳	企业自筹	城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、科教用地
3	2019-19 号	福州	1.31	2019.05	71,800.00	71,800.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商业、住宅
4	北京市顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、SY02-0102-6002 地块 R2 二类居住用地	北京	9.69	2019.06	410,000.00	410,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	R2 二类居住用地
5	2018-36#地块	福州	4.95	2019.08	184,300.00	184,300.00	-	已全部缴纳	企业自筹	住宅
6	保定市竞秀区 2019-032 号地块	保定	6.92	2019.09	63,800.00	63,800.00	-	已全部缴纳	企业自筹	R2 二类居住用地

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2019 年末已缴纳的土地出让金额	截至 2019 年末未缴纳的土地出让金权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
7	通州区马驹桥镇国家环保产业园区 YZ00-0703-6004、6005、6006 地块	北京	7.32	2019.10	332,000.00	332,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	R2 二类居住用地及 A33 基础教育用地

表 3-7-11：2020 年发行人拿地情况统计

单位：万平方米、万元、%

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2020 年末已缴纳的土地出让金额	截至 2020 年末未缴纳的土地出让金权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	海淀区西北旺镇 HD00-0403-0043、0049 地块	北京	4.87	2020.02	544,000.00	544,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	二类居住用地及基础教育用地
2	福州仓山区螺洲地铁上盖项目 2020-08 号	福州	19.19	2020.02	295,900.00	156,827.00	59,801.00	剩余 139,073.00 万元计划于 2021 年支付完毕	企业自筹	商品房
3	珠自然资储 2020-04 地块	珠海	1.53	2020.02	69,414.00	69,414.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商品房
4	北京市大兴区西红门镇 B1-05-(3) 地块	北京	4.51	2020.04	374,000.00	374,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	二类居住用地
5	南京市雨花台区西善桥街道岱山东路以东 C8 地块	南京	4.98	2020.04	232,000.00	232,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	住宅
6	北京市朝阳区东坝乡东风村 1104-613 地块、1104-614 地块	北京	2.02	2020.05	205,500.00	205,500.00	-	已全部缴纳	企业自筹	二类居住用地、基础教育用地
7	苏州市苏地 2020-WG-43 号地块	苏州	6.62	2020.07	343,571.00	343,571.00	-	已全部缴纳	企业自筹	城镇住宅

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2020 年末已缴纳的土地出让金额	截至 2020 年末未缴纳的土地出让金权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
8	太原市坞城村城改项目 7 块	太原	12.78	2020.09	167,300.00	167,300.00	-	已全部缴纳	企业自筹	住宅、商业、办公及配套
9	南京市 NO.新区 2020G17 地块	南京	2.32	2020.10	119,000.00	119,000.00	-	已全部缴纳	企业自筹	住宅
10	成都市 SLG- (07) -2020-012 地块	成都	4.61	2020.11	124,537.00	124,537.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商品房
11	北京市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	北京	2.66	2020.12	350,244.00	68,000.00	95,962.00	已于 2021 年 1 月支付 282,244.00 万元，已全部支付完毕	企业自筹	商品房
12	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	福州	3.78	2020.12	136,000.00	20,920.00	115,080.00	已于 2021 年 1 月支付 47,080.00 万元，第二笔 40,800.00 万元于 2021 年 9 月前支付，第三笔 27,200.00 于 2021 年 12 月前支付	企业自筹	商品房
13	福州市 2019-25 号鼓楼区东街南侧；中庚青年广场东侧地块	福州	1.00	2020.12	40,100.00	40,100.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商品房
14	广州市白云区白云湖东侧地块项目	广州	8.25	2020.12	328,860.00	328,860.00	-	已全部缴纳	企业自筹	商住用地

表 3-7-12: 2021 年一季度发行人拿地情况统计

单位: 万平方米、万元、%

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2021 年 3 月末已缴纳的土地出让金额	截至 2021 年 3 月末未缴纳的土地出让金权益金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	太原市 SG-20139 地块	太原市	0.04	2021.02	590.00	590.00	-	已全部缴纳	企业自筹	住宅、商业用地

## 6、房地产开发经营情况

最近三年末，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

表 3-7-13：最近三年末发行人房地产开发经营情况

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	单位：万平方米、亿元
新开工面积	610.42	621.77	738.33	
竣工面积	533.38	507.60	342.44	
在施工面积	2,289.65	2,186.79	1,903.73	
签约销售面积	381.55	411.50	377.56	
签约销售金额	1,074.55	1,013.44	1,007.27	

注：上表数据为公司全口径数据。

近年来尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，但是发行人秉承“现金为王、销售为先、效率为本”的经营原则，严格实施“促销售、广合作、慎扩张、控风险”的经营方针，保证了公司持续健康发展。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。最近三年末，发行人签约销售面积分别为 377.56 万平方米、411.50 万平方米和 381.55 万平方米；分别实现签约销售金额 1,007.27 亿元、1,013.44 亿元和 1,074.55 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，加强工程质量管理体系。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。最近三年末，发行人房地产开发项目在施工面积分别为 1,903.73 万平方米、2,186.79 万平方米和 2,289.65 万平方米。最近三年末，发行人房地产开发项目在施工面积总体保持了温和、稳定的增长态势，为公司持续发展提供了有力支撑。

在巩固北京地区房地产业务的同时，发行人持续深耕拓展京外地区项目，京外项目销售面积持续快速增长，有力地支持了公司的业务发展。

同时，发行人秉承“责任地产”理念，保持了较大的保障性住房建设力度。最近三

年末，发行人保障性住房项目经营情况如下表所示：

**表 3-7-14：最近三年末发行人保障性住房项目经营情况**

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	单位：万平方米、亿元
新开工面积	22.04	48.47	8.40	
竣工面积	11.58	33.95	40.10	
签约销售面积	11.68	59.44	21.34	
签约销售金额	12.11	88.58	32.02	

最近三年末，发行人保障性住房项目签约销售面积分别为 21.34 万平方米、59.44 万平方米和 11.68 万平方米，签约销售金额分别为 32.02 亿元、88.58 亿元和 12.11 亿元。

## 7、公司棚户区改造及土地一级开发业务

### （1）公司棚户区改造及土地一级开发业务的业务模式

#### A、业务模式

棚户区改造及土地一级开发业务一般涉及土地的一级、二级开发，政府通常委托开发商代为开发建设。依据国有土地棚户区改造政策《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18 号），公司对此业务的开发改造方式主要包括征收、基础设施建设和安置房建设。其中经营性用地按程序入市交易（除回迁安置地块外，剩余地块上市交易实现资金平衡）；回迁房供地方式按照划拨，回迁房性质为参照经济适用房产权管理。具体来说，发行人涉及的业务模式有拆建分离和一次性招标。

#### （a）拆建分离

由项目公司负责项目范围内征地工作、宅基地拆迁、非住宅拆迁、市政基础设施建设、回迁安置房建设，棚改工作进行到一定程度后，向政府申请进行成本审核，项目资金平衡地块达到净地并通过审核后，项目实施主体向规划国土委申请资金平衡地块入市，项目公司的最终利润主要来源于政府回购。

#### （b）一次性招标

由项目公司负责项目的前期手续，进行项目范围内居民住宅（私房、公房）征收；非住宅房屋腾退；市政基础设施建设；项目回迁安置房及资金平衡区住宅开发建设工作，由政府根据棚户区改造前期工作成本、项目公司最终获得的项目投资利润及审定的政府土地收益，进行资金平衡测算，从而确定用于资金平衡的商品房的使用方向和销售定价，项目公司的最终利润主要来源于资金平衡区商品房住宅的销售。

## **B、工作措施**

首开股份以严谨的工作态度，在相关部门的监督和指导下，具体工作措施如下：

（a）以人为本，全面改造。棚户区改造工作要以解决改造区内居民家庭住房为出发点，做到公开、公平、公正。并组织好新建安置小区内配套公共服务设施的建设，促进以改善民生为重点的社会建设。

（b）科学规划，分步实施。坚持棚户区改造与城市发展、社会事业发展及生态环境保护统筹推进。

（c）因地制宜，分类改造。坚持整治、保护与改造相结合，严格界定改造范围，严禁大拆大建。

（d）规范流程，加强管理。住房建设项目严格执行建设程序，按规定办理审批手续，规范决策，依法履行“阳光”程序。加强施工现场管理和监督，保证施工质量和安全。

（e）加强宣传，正确引导。要坚持正确的舆论导向，加大宣传力度，取得征收区居民的理解和支持，创造良好的舆论氛围。

## **C、竞争优势**

首开股份棚户区改造及土地一级开发业务主要集中于北京地区，截至报告期末，正在实施的项目有 7 个，后续项目 5 个，共 12 个项目。北京市鼓励国有企业参与棚户区改造和安置房建设，而首开股份作为北京市属国企中规模最大的开发商，从项目获取和土地开发层面，具有悠久的历史和丰富的经验，因此参与北京棚改具有得天独厚的优势。

### **（2）棚户区改造及土地一级开发业务的收入、毛利润、毛利率情况：**

截至报告期末，公司棚户区改造及土地一级开发业务目前正在实施项目 7 个，后续项目 5 个，因项目尚未完成，尚未实现业务收入，故不存在收入、毛利润、毛利率。

### （3）公司棚户区改造及土地一级开发项目主要情况

报告期内，公司棚户区改造及土地一级开发业务项目均处于实施及尚未实施中，无已竣工项目，具体情况如下：

**表 3-7-15：2020 年末发行人棚户区改造及土地一级开发项目主要情况**

项目分类	序号	项目名称	项目位置	总用地面积（万平方米）	计划总投资（亿元）	实施进度
实施项目	1	万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	北京市丰台区	101.70	131.48	完成全部宅类腾退工作，项目控规方案已上报。
	2	幸福西街棚户区改造项目	北京市顺义区	6.31	22.77	场清地平，入市手续推进中；大市政道路及管线建设中。
	3	南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目	北京市怀柔区	224.20	174.40	各项工作正在积极开展中。
	4	马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目	北京市顺义区	59.72	48.52	完成全部宅类腾退工作，回迁房建设工作已经启动。
	5	长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	北京市密云区	11.83	21.91	剩余待腾退户正在处理中；商品房建设工作已经启动、回迁安置房实现结构封顶，并完成外立面施工。
	6	大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	北京市延庆区	73.02	46.12	宅基地已全部完成签约及拆除，部分安置房项目已开工。
	7	固安县大韩寨村旧城改造项目	河北省廊坊市	497.67	28.52	各项工作正在积极开展中。
<b>小计</b>				<b>974.45</b>	<b>473.72</b>	
储备项目	1	顺义区李桥镇头二营、三四营及英各庄村棚改项目	北京市顺义区	158.84		
	2	昌平区东小口镇小辛庄组团棚户区改造项目	北京市昌平区	265.40		
	3	东城区建内二期棚改项目	北京市东城区	14.36		
	4	西城区复内项目	北京市西城区	34.90		
	5	顺义新城仁和镇庄头、太平村、南彩镇棚户区改造项目	北京市顺义区	141.17		
	<b>小计</b>				<b>614.67</b>	-
<b>合计</b>				<b>1,589.12</b>	<b>473.72</b>	

## 8、持有型物业经营情况

近年来，发行人不断投资并持有优质的投资型物业，以获取稳定增长的租金回报，物业类型主要包括办公写字楼、商铺、酒店、车库及住宅等。最近三年及一期，发行人酒店物业经营等营业收入为 62,211.75 万元、65,933.32 万元、57,837.11 万元和 11,224.19 万元，占公司各期营业收入的 1.57%、1.39%、1.31% 和 1.03%，占比较小。

## 9、发行人房地产业务经营情况

发行人为住建部批准的一级房地产开发企业(资质证书编号:建开企[2001]011 号)，承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

发行人全资子公司城开集团持有住建部颁发的《房地产开发企业资质证书》(建开企[2001]165 号)，资质等级为一级。

## 10、发行人房地产业务经营模式

### A、市场定位和客户基础

#### (a) 区域地位

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。

#### (b) 产品定位

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。

#### (c) 消费群体定位

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。

### B、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。

### C、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。

### D、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。

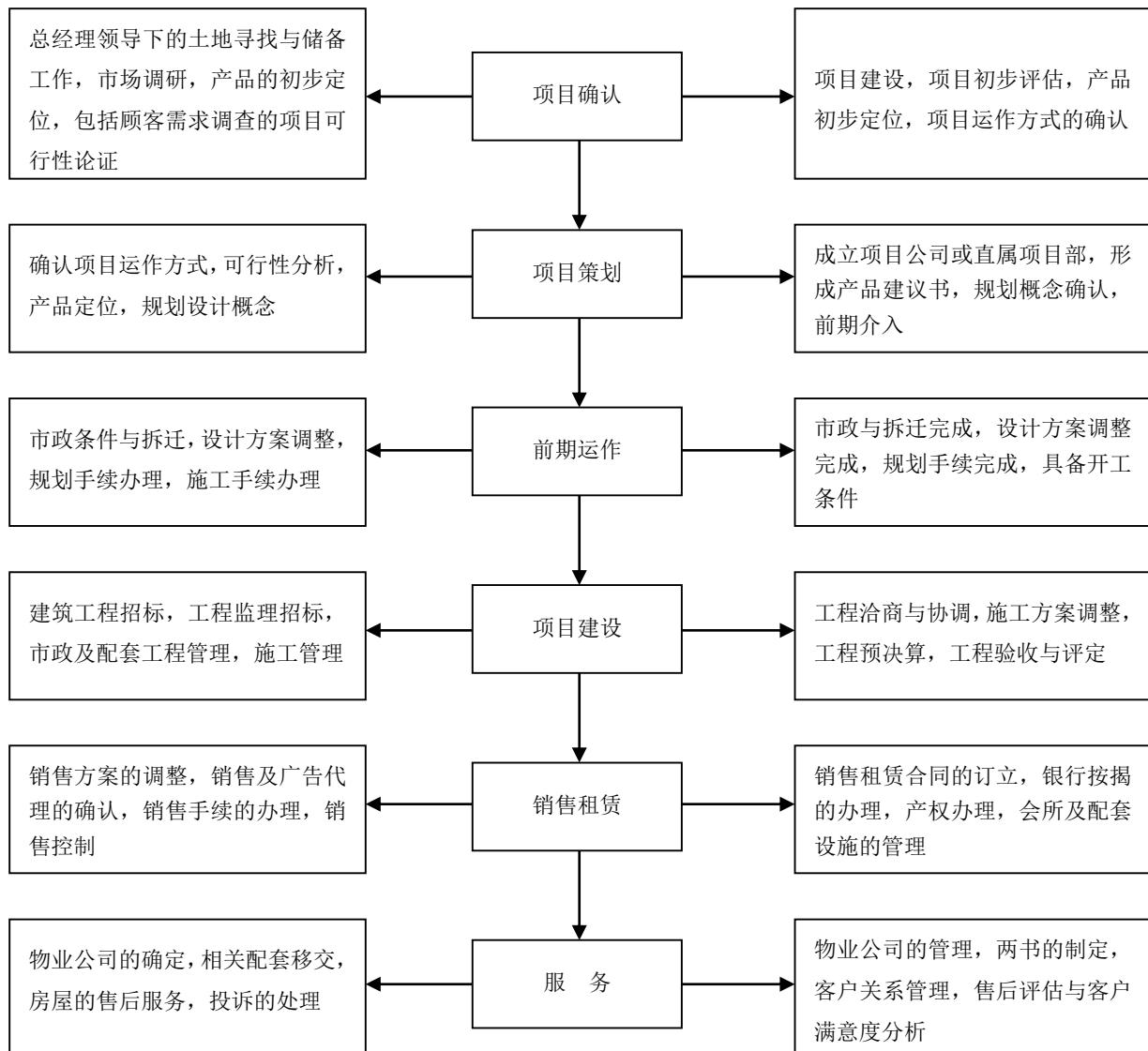
#### E、质量控制模式

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。

发行人房地产业务开发流程：

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，发行人房地产业务开发简要流程如下图所示：

发行人房地产业务开发简要流程图



## 11、发行人主要客户及供应商

### （1）主要客户

本公司的客户主要为个人消费者，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。2018 年度，公司前五名客户销售额 3.53 亿元，占年度销售总额 0.89%；其中前五名客户中无发行人关联方。2019 年度，公司前五名客户销售额 12.75 亿元，占年度销售总额 2.68%；其中前五名客户中无发行人关联方。2020 年度，公司前五名客户销售额 6.05 亿元，占年度销售总额 1.37%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 4.10 亿元，占年度销售总额 0.93 %。

### （2）主要供应商

最近三年末，公司主要供应商相对较为分散，不存在严重依赖个别供应商的情况。2018 年度，公司前五名供应商采购额 22.22 亿元，占年度采购总额 14.94%；其中前五名供应商无发行人关联方。2019 年度，公司前五名供应商采购额 21.43 亿元，占年度采购总额 15.89%；其中前五名供应商无发行人关联方。2020 年度，公司前五名供应商采购额 15.31 亿元，占年度采购总额 9.84%；其中前五名供应商无发行人关联方。

## 12、发行人房地产项目去化率情况

报告期内，发行人房地产项目总体去化率较高。2020 年度，发行人项目整体去化率为 60.61%。其中，京内地区房地产项目去化率为 63.77%，京外地区房地产项目去化率为 59.11%。

**表 3-7-16：2020 年度房地产项目去化率情况**

地区	去化率
京内地区主要项目	63.77%
京外地区主要项目	59.11%
合计：	<b>60.61%</b>

2020 年度，发行人房地产项目去化率高于 90%的主要项目为：

**表 3-7-17：2020 年度发行人房地产项目去化率高于 90%的项目情况**

单位：万平方米					
地区	项目	经营业态	可供出售面积	截至 2020 年末累计销售面积	去化率
北京市朝阳区	熙悦安郡	住宅	20.78	20.78	99.99%
北京市房山区	熙兆嘉园	住宅、商业、办公	46.50	43.16	92.81%
北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	10.31	9.52	92.32%
北京市门头沟区	四季怡园	住宅、商业、办公	23.97	22.08	92.10%
北京市丰台区	首开华润城	住宅、商业	46.61	45.59	97.82%
北京市朝阳区	琅樾	住宅	16.21	15.92	98.24%
北京市朝阳区	景粼原著	住宅	19.64	17.91	91.19%
北京市昌平区	国风美唐朗观	住宅	45.42	44.24	97.40%
苏州市吴中区	如院	住宅	9.28	8.63	93.03%

地区	项目	经营业态	可供出售面积	截至 2020 年末累计销售面积	去化率
杭州市下城区	德胜上郡	住宅	13.69	13.02	95.08%
杭州市拱墅区	望宸府	住宅	8.93	8.76	98.11%
杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	25.89	23.79	91.88%
扬州市邗江区	水印西堤	住宅	35.01	32.87	93.89%
厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	42.68	39.67	92.95%
福州市晋安区	香槟国际	住宅、商业	81.64	81.64	100.00%
福州市晋安区	香开新城	住宅、商业	40.65	40.03	98.47%
福州市晋安区	香开连天花园	住宅、商业	9.47	8.63	91.14%
福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	15.15	13.8	91.11%
广州市天河区	天宸原著	住宅	33.82	31.13	92.04%

注：项目为并表口径项目。

根据上表，在报告期内，因发行人本身品牌效应和在市场上的良好口碑，具有极强的竞争优势，在北京、福州、苏州、成都、广州等地销售情况良好，发行人房地产项目去化率整体较高。

2020 年，发行人房地产项目去化率低于 10% 的主要项目为：

**表 3-7-18：2020 年度发行人房地产项目去化率低于 10% 的项目情况**

单位：万平方米

地区	项目	经营业态	可供出售面积	截至 2020 年末累计销售面积	去化率
北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	21.72	0.43	1.98%
绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	56.17	4.17	7.42%
福州市鼓楼区	花满庭	住宅	3.64	0.13	3.57%

### 13、发行人报告期内竞拍“地王”的情况

发行人于报告期内在重点调控的热点城市未存在竞拍“地王”、哄抬地价等情况。

### 14、发行人报告期内房地产业务合规情况

报告期内，发行人及其子公司不存在被自然资源部门认定的闲置土地情形，不存在

炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因该等违法违规行为被主管机关行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## 八、发行人所在行业状况

### （一）房地产行业情况

#### 1、房地产行业的性质和特征

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。总体上看，房地产行业具有以下五大特点：

##### （1）房地产与宏观经济的发展具有一定的相关性

房地产与 GDP 之间存在一定程度的正相关关系，且双向互相影响。一方面，GDP 的上涨反映了一国整体国民经济的成长，通过居民收入的提高带动房地产销售；另一方面，房地产价格的上涨或上涨预期及销售、去化速度的提升将带来更多的房地产开发投资，拉动建筑、金属制造、机械设备、水泥、家电、装修等行业的发展，有效解决社会就业，从而对经济增长产生乘数效应，GDP 随之增加。

##### （2）房地产行业具有显著的人口变迁特征

城镇化作为推动房地产行业发展的核心因素之一，主要表现为人口的变迁。房地产行业的核心指标如房价、地价、人均居住面积等，与人口变迁情况密切相关。鉴于城镇化系人口密度增长及经济成长和财富积累的过程，因而必然亦是一个房地产需求旺盛和土地价值重新评估的过程，故房地产开发业务与地区经济的发展密不可分，经济较发达地区，房地产行业的发展速度也较快。同时，房地产项目具有鲜明的地域特性，产品设计和销售受当地地理环境、人文环境和居民生活习惯等因素影响，属地化经营特点十分明显。处于同一地域的房地产项目，其销售及经营情况又与项目所在地周边的自然景观、交通情况、配套设施完善程度息息相关。

##### （3）房地产系受产业政策影响较大的行业

基于房地产行业对经济发展、社会稳定及人民生活均有重大影响的特性，各国政府

一般会依据行业发展所处的不同阶段，通过不同的产业政策规范引导行业发展。政府对房地产业发展的影响主要通过以下方面来体现：第一，政府对土地资源的开发和使用计划直接影响到土地供应，从而影响到房地产业的开发状况；第二，政府的各项税费会影响到房地产的价格，从而影响到房地产的销售状况；第三，政府对房地产交易所采取的调控政策会影响到房地产的流通状况。

#### （4）房地产行业与上下游产业具有很强的关联性

房地产行业是集房屋、市政、工业、建筑和商业等综合开发为一体的产业，具有产业链长、波及面广的特点。房地产直接拉动的上下游产业包括建筑施工、建设设计、装饰装修、中介服务、物业服务以及钢铁、水泥、玻璃等建材行业。同时，房地产行业通过商品房消费者的消费作用提供一定的供给效应。房地产业的发展还将间接带动餐饮业、娱乐业、卫生、教育和居民服务业等相关产业的发展，从而产生持续性消费。

#### （5）房地产是典型的资金密集型行业

房地产项目开发需要购置土地、支付设计、建筑、装修等费用，占用资金量大，占用时间较长。房地产开发商的资本实力和资金运作力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

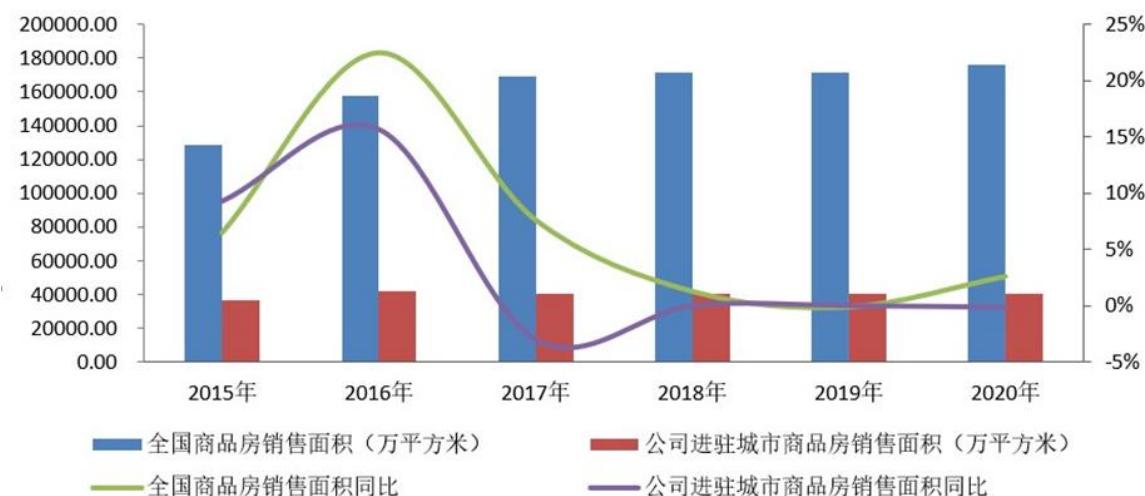
## 2、房地产行业发展现状和趋势分析

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

### （1）全国商品房销售金额、面积双创新高

2020 年，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.64%。其中，1-12 月住宅销售面积为 15.5 亿平方米，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%。全国商品房销售额为 17.36 万亿元，同比增长 8.69%。其中，1-12 月住宅销售额为 15.5 万亿元，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%。公司进驻城市（选取：北京、上海、广州、深圳、天津、廊坊、苏州、杭州、厦门、福州、成都、重庆、海口、三亚、武汉、南京、贵阳、绵阳、扬州、海门、无锡、沈阳、太原、大连、宁波、珠海、桂林、烟台、温州、保定等。）商品房销售面积 4.06 亿平方米，同比减少 0.16%，占全国比重达到 23.05%，商品房销售额 6.72 万亿元，同比增加 7.46%，占全国比重为 38.73%。具体来看，海门、南京同比增幅较大，增幅分别达 44%、30%，武汉、三亚同比降幅相对较大，分别达 25%、31%。

图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房销售面积



图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房销售金额

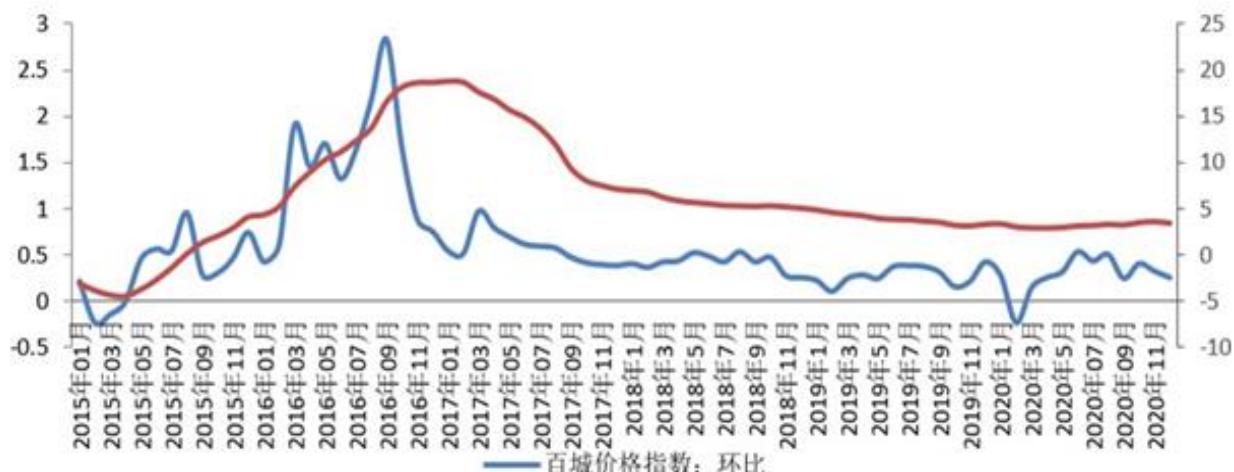


## （2）12 月百城价格环比上涨 0.25%，同比上涨 3.46%

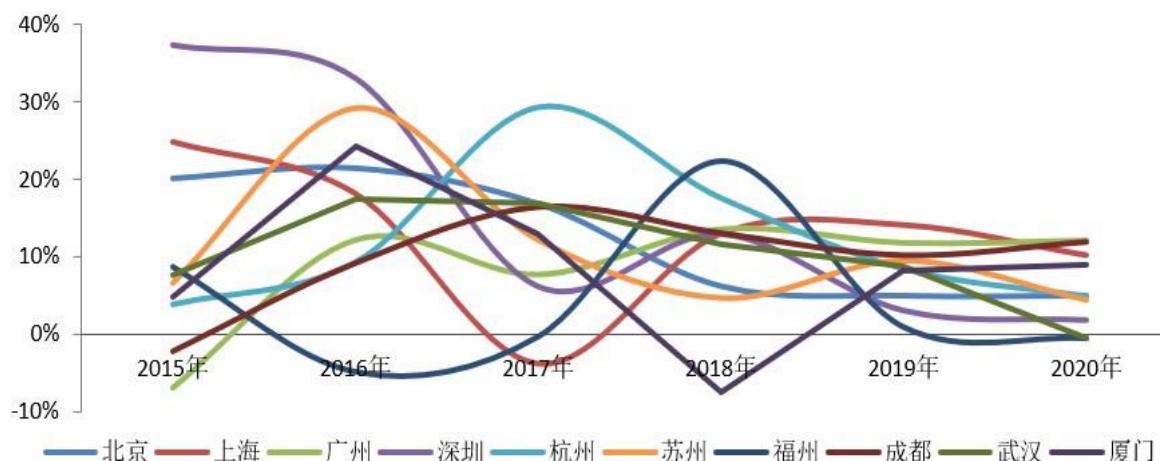
2020 年 12 月，百城新建住宅均价为 15,795 元/平方米，环比上涨 0.25%，涨幅较上月收窄 0.07 个百分点。从涨跌城市个数看，79 个城市环比上涨，19 个城市环比下跌，2 个城市与上月持平。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨 3.46%，涨幅较上月收窄 0.17 个百分点；2020 年累计涨幅已超过 2019 年，较 2019 年扩大 0.12 个百分点。2020 年，公司进驻重点城市（选取：北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、福州、成都、武汉、厦门），除福州和武汉，其他重点城市商品房销售价格较去年同期均有所增加，其中，广州销售价格同比增幅较大，达 12.04%，其次是成都，增幅达 11.87%。

从市场表现来看，新建住宅方面，12 月重点城市整体推盘量居今年高位，除上海、广州整体去化较好外，多数城市去化呈分化状态，热门板块、高性价比项目普遍去化较好；此外，粤港澳大湾区、长三角部分城市市场仍较活跃，而宁波受调控政策加码影响，市场有所降温。展望未来，中央将继续坚持“房住不炒”定位，全面落实房地产长效机制，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行，房价将保持稳中小幅上涨态势，一线及二线热点城市因有较强经济支撑，房价仍将保持上涨势头，但在严格的调控政策背景下，涨幅有限；部分城市群内部三四线城市调控政策存收紧空间，或带动房价理性回归。

图：2015 年 1 月—2020 年 12 月百城住宅价格指数



图：2015—2020 年公司进驻重点城市商品房销售价格同比增速



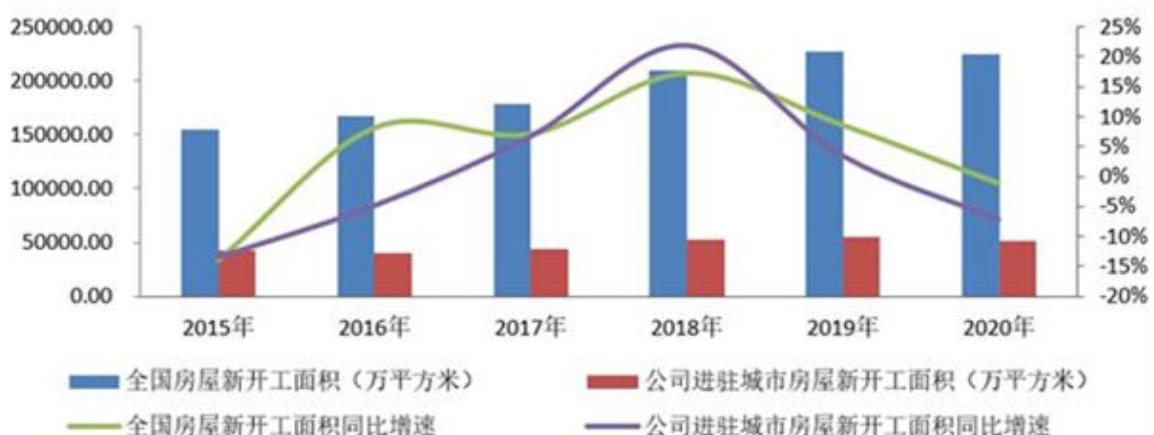
### （3）房地产开发投资额保持中高速增长，新开工面积同比下降

2020 年，全国房屋新开工面积为 22.44 亿平方米，同比下降 1.20%，上年为增长 8.50%；其中，住宅新开工面积为 16.40 亿平方米，同比下降 1.90%，降幅较 1-11 月收窄 0.80 个百分点。单月来看，全国房屋新开工面积同比增长 6.30%，较 11 月扩大 2.20 个百分点。公司进驻城市房屋新开工面积为 5.08 亿平方米，占全国比重为 22.61%，同比下降 7.15%。

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 0.20 个百分点，比上年回落 2.90 个百分点。12 月房地产开发投资额同比增长 9.40%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 10.40 万亿元，同比增长 7.60%，增速较 1-11 月提高 0.20 个百分点，比上年回落 6.30 个百分点，占开发投资额比重为 73.80%；公司进驻城市

房地产开发投资额为 5.42 万亿元，同比增加 5.69%，占全国比重为 38.34%。其中，海门、绵阳同比增幅显著，增速分别为 61.00%、39.00%，海口降幅相对较大，达 8.00%。

图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房新开工面积



图：2015-2020 年全国及公司进驻城市房地产开发投资额累计情况

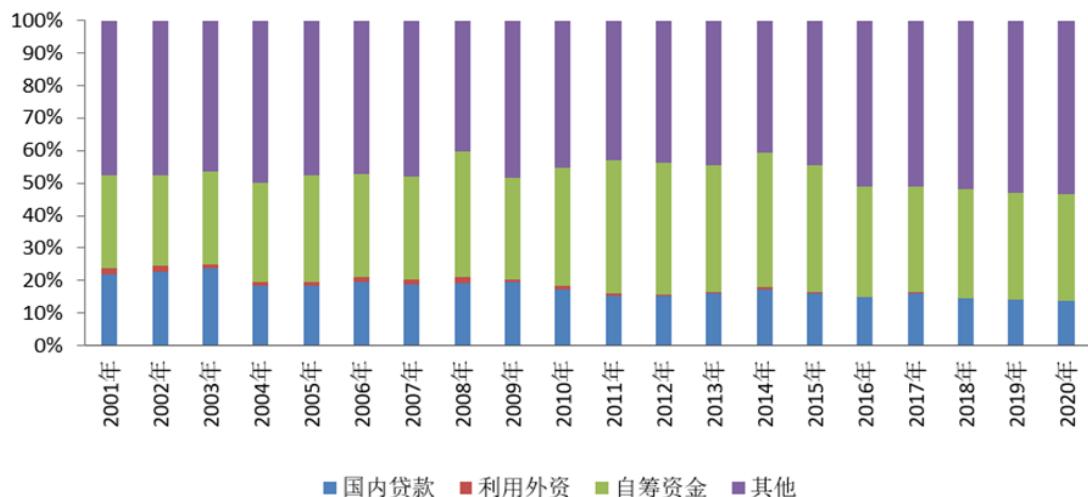


#### （4）房企到位资金增幅较上年有所扩大，个人按揭贷款同比增幅最大

2020 年全国房地产开发企业到位资金为 19.31 万亿元，同比增长 8.10%，增幅较 1-11 月扩大 1.50 个百分点，比上年提高 0.50 个百分点。具体来看，国内贷款为 2.70 万亿元，同比增长 5.70%，增幅较 1-11 月扩大 0.30 个百分点，比上年提高 0.60 个百分点；占比为 13.80%，比上年下降 0.30 个百分点；自筹资金为 6.30 万亿元，同比增长 9.00%，增幅较 1-11 月扩大 1.10 个百分点，比上年提高 4.80 个百分点；占比为 32.80%，比上年提高 0.30 个百分点；定金及预收款为 6.70 万亿元，同比增长 8.50%，增幅较 1-11 月扩大 3.20 个百分点，比上年下降 2.20 个百分点；占比为 34.50%，比上年提高 0.10 个百分点；个人按揭贷款为 3.00 万亿元，同比增长 9.90%，增幅较 1-11 月收窄 0.70 个百分点，

比上年下降 5.20 个百分点；占比为 15.50%，比上年提高 0.20 个百分点。

图：2001-2020 年房地产开发资金来源



## （二）发行人房地产业务竞争优势

公司秉承首开集团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。

### 1、公司品牌

凭借首开集团及其前身几十年来在北京地区积累的房地产开发经验，经过多年的努力，公司践行“责任地产”的企业理念和“首开地产”的品牌深入人心，赢得了社会的广泛赞誉，具有较高的认知度和美誉度。

公司良好信誉的树立，使得公司在全国范围内成为各类合作伙伴的合作首选。尤其在土地获取方面，公司得到了各全国领先和区域龙头房地产企业的充分认可，通过双方、多方联合体拿地或股权收购方式，优势互补、科学研判、有效规避市场恶性竞争和项目投资风险，最大限度地发掘地块价值。

“首开地产”的品牌，目前已经走出北京，走向全国，品牌影响力日益增强。目前已进入全国 17 个省市区的约 30 个城市，基本实现了全国化布局。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。

### 2、立足北京市场

作为北京国有龙头房企，公司始终坚持立足北京、服务首都的主导思想，数十年来，已在北京形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售领军地位；另一方面，经过多年业务发展，也积累下大量地段优良的经营性存量资产。凭借着在北京市场的历史和地位，京内项目一直是结算收入的重要组成部分。公司将贯彻深耕北京的战略，继续通过多种形式新增北京区域土地储备。

### **3、融资能力**

凭借在市场上具有良好信誉和多年来的顺利合作，公司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，拥有良好的融资能力，并有效利用了多种渠道、多种类融资工具。

面对融资政策收紧带来的挑战和压力，公司在竭力控制信贷融资成本的基础上，全力争取多种途径融资。抓住债券市场窗口期，成功发行多笔债券产品，创下公司近年中长期债券最低成本；成功打包盘活分散型物业资产，发行资产证券化产品。此外，资产支持证券产品、供应链保理融资等多种渠道，均稳健有序的推进发行。公司积极应对“三道红线”影响，充实货币资金，调整负债结构，提升权益比重，有效改善公司“踏线”指标，确保公司资金安全稳定。

公司报告期继续保持最高的 AAA 级企业主体评级，代表着公司经营业绩、管理模式、风险管控及未来发展规划获得的认可。

### **4、专业运作能力**

公司从事房地产行业数十年，积累了大量的专业管理经验、知识和人才，具有开发大型居住区的超强能力。合理的人才规模、人才结构，为公司核心业务的快速发展提供了保障。

公司管理运作形成了具有自身特点、制度化和标准化的管理体系，在行业竞争中始终保持领先地位。公司发挥资源整合力强的优势，与多家企业保持紧密合作关系。项目建设开发中，公司根据不同的合作方，在自身优势节点发挥专长，实行合作项目联合操盘，获得了业内多方的认可。

## **（三）发行人的经营方针和战略**

## 1、行业格局和趋势

中央坚持“房住不炒”、租购并举、因城施策，高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，规范发展长租房市场，扩大租赁住房土地供应，促进房地产市场平稳健康发展。限购、限售、限贷等调控政策将深入持续落实，我国房地产市场总体上已进入总量高位、增速低位的存量时代，传统房企面临转型升级的巨大挑战。“三道红线”监管新规的实施以及银行业金融机构对房地产贷款集中度管理制度的建立，将终结高杠杆高增长的“金融红利时代”，房地产行业将迎来空前冲击和全新洗牌，房企盈利模式将回归“向管理要效益”的正轨，企业分化、市场竞争日益加剧，公司面临着在资本市场如何坚守上市公司生存发展底线的严峻考验。

## 2、公司发展战略

公司将按照北京市委提出的“前瞻十五年、干好这五年、抓紧每一年”的要求，以时不我待的紧迫感和舍我其谁的责任感抓紧每年，更要提出抓紧每一天，戮力同心共同推动首开股份高质量发展。

优化市场空间布局。立足北京、拓展全国，坚持审慎原则，以服务京津冀协同发展等国家战略为导向，聚焦重点城市群，培育 3-5 个百亿级销售额、8-10 个 50 亿级销售额的城市市场。

优化产品供给结构。紧跟行业转型升级和消费品质提升趋势，把握“完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房保障体系”政策导向，针对人口、家庭结构变化和美好生活需要带来的差异化需求，找准细分市场，设计特色产品，优化住宅与非住宅产品、政策性住房、普通住宅和中高档住宅产品结构，稳步提升市场占有率。

提升项目运营能力。强化精准投资能力，加强项目前期研究，优化项目筛选模型，围绕战略漏斗、经营漏斗、市场漏斗、财务漏斗对项目投资决策方法进行优化；提高自主开发比例，提升项目开发运营效率；优选合作伙伴，加强合作项目管控，提升品牌价值和行业地位。

加快转型发展升级。优化业务发展模式，探索从增量市场转入存量市场的路径，积极参与老旧小区改造、城市更新等，探索多元化商业模式和市场化运营机制，拓展发展

空间，形成新的盈利模式。

强化物业经营。存量聚焦，以利润贡献、盘活资产、强化专业、打造品牌为导向，做精做专存量资源。完善商业模式，打造首开独特的商业品牌。创新模式，盘活在手存量资源。

### 3、经营计划

2021 年是我国“十四五”规划开局之年，是中国共产党成立 100 周年，是我国现代化建设进入新发展阶段、全面理解贯彻新发展理念、加快构建新发展格局的重要起步之年，也是公司进一步统筹常态化疫情防控与生产经营管理、稳步推进组织管理优化提升、创新攻坚转型升级难题、全新开启公司“十四五”规划新征程的关键之年，做好各项工作任务责任重大、意义深远。为此，公司 2021 年总体工作思路是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实市国资委和集团工作会部署，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持“首善尚责、创新制胜、合作共赢”的价值理念，坚持“两手抓、两不误、两促进”的统筹方法，紧扣“结构优化、动力强化、效率提升”的战略主题，聚焦“突破效率瓶颈、挖掘盈利空间”的中心目标，遵循“销售为先、现金为王、利润为本”的商业逻辑，增强“逆水行舟、不进则退”的危机意识，苦练“投资精准、运营高效、产品适销”的专业内功，攻坚“增量周转、存量去化、尾盘清理、自持盘活”的难点痛点，于危机中寻先机，在困局中辟新局，坚定信心、群策群力、与时俱进、砥砺前行，确保实现“十四五”开局之年的各项任务目标，为“十四五”高质量可持续发展开好局、起好步。

实现高质量可持续发展必须坚持以下原则要求：

一是始终坚持党建引领、总揽全局，主动践行首都国企责任担当，深入实践探索城市有机更新。

二是始终坚持客户至上、利润为本，强化提升市场化专业化精细化运作水平，匠心构筑城市居民“美好宜居生活”。

三是始终坚持创新制胜、合作共赢，发扬公司特色优势不断丰富“首开经验”，持续推进区域布局优化和业务转型升级。

四是始终坚持安全第一、稳中求进，严格遵循“去化为先、现金为王”的经营法则，着力落实精准投资高效运营。

2021 年公司以收定支、以销定产，合理安排开发投资。公司计划投资的方向主要是房地产开发经营业务以及相关转型业务，并将重点围绕北京市场，融入京津冀区域协同发展；深耕六大区域核心一二线城市，加大长三角、海峡两岸的业绩贡献，快速提升大湾区、川渝、长江中游城市群的业绩规模；推进物业经营快速发展，积极培育养老业务，继续探索房地产金融、城市更新、文创产业等新的业务领域。

## 九、发行人独立性

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

### （一）业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节均采取市场化的方式。根据发行人关联采购额和关联销售分别占其同期采购总额和销售总额的比例，公司并不存在影响其独立性的重大或频繁的关联交易。

首开集团通过向发行人出具《避免同业竞争的承诺函》以及与发行人签订《托管协议》的方式，积极解决与公司之间存在的同业竞争问题。

### （二）资产独立

发行人及其控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权。

根据致同会计师出具的致同专字（2019）第 110ZA1231 号、致同专字（2020）第 110ZA5626 号、致同专字（2021）第 110A006102 号《关于北京首都开发股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，致同会计师对公司编制的 2018 年度、2019 年度及 2020 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表所载资料

与其审计公司年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。根据上述 2018 年度、2019 年度及 2020 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表，发行人控股股东及其控制的其他企业不存在占用公司资金的情况。发行人的控股股东及其控制的其他企业亦不存在占用发行人资产和其他资源的情况。

### （三）人员独立

发行人人员独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人总经理（由董事长代总经理情况除外）、副总经理、财务总监、董事会秘书专公司在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事以外的其他职务，也未在持有公司 5% 以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务；发行人财务人员未在其他企业兼任任何职务。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

### （四）财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；发行人的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不存在越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算的情形；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

### （五）机构独立

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。发行人根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，具备完全独立运行的机构体系。

## 十、发行人法人治理结构

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《中华人民共和国证券法》、《中国共产党章程》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、党的委员会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

### （一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事会报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改《公司章程》；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、审议批准《公司章程》第四十二条规定的担保事项；
- 13、审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- 14、审议批准变更募集资金用途事项；
- 15、审议股权激励计划；

16、审议公司发生的达到下列标准之一的交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）

（1）交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计总资产的 50%以上；

（2）交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；

（3）交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；

（4）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；

（5）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元。

17、审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项；

股东大会的上述职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

## （二）党的委员会

根据《公司章程》，公司设立中国共产党北京首都开发股份有限公司委员会（简称：公司党委）和中国共产党北京首都开发股份有限公司纪律检查委员会（简称：公司纪委），公司党委根据《党章》等党内法规履行职责：

1、围绕公司生产经营开展工作，保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行；

2、支持股东大会、董事会、监事会、总经理依法行使职权；坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。

3、全心全意依靠职工群众，支持职工代表大会开展工作。

4、参与公司重大问题的决策，研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉

及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议。

5、加强党组织的自身建设，领导公司思想政治工作、精神文明建设、企业文化建设和工会、共青团等群团组织工作。领导党风廉政建设，支持公司纪委切实履行监督责任。

6、研究其它应由公司党委决定的事项。

### （三）董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 11 名董事组成，设董事长 1 人。董事会行使下列权利：

- 1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7、拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案
- 8、在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- 9、决定公司内部管理机构的设置；
- 10、聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 11、制订公司的基本管理制度；
- 12、制订《公司章程》的修改方案；
- 13、管理公司信息披露事项；

- 14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 15、听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- 16、决定公司因《公司章程》第二十四条第（三）、（五）、（六）项规定的事项，该事项须经三分之二以上董事出席的董事会会议决议；
- 17、法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

#### （四）总经理及其他高级管理人员

根据《公司章程》，发行人设总经理1名，由董事会聘任或解聘。发行人总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总工程师、总经济师、总法律顾问及由董事会认定为公司高级管理人员的其他人士为公司高级管理人员。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总工程师、总经济师、总法律顾问等高级管理人员；
- 7、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负责管理人员。

#### （五）监事会

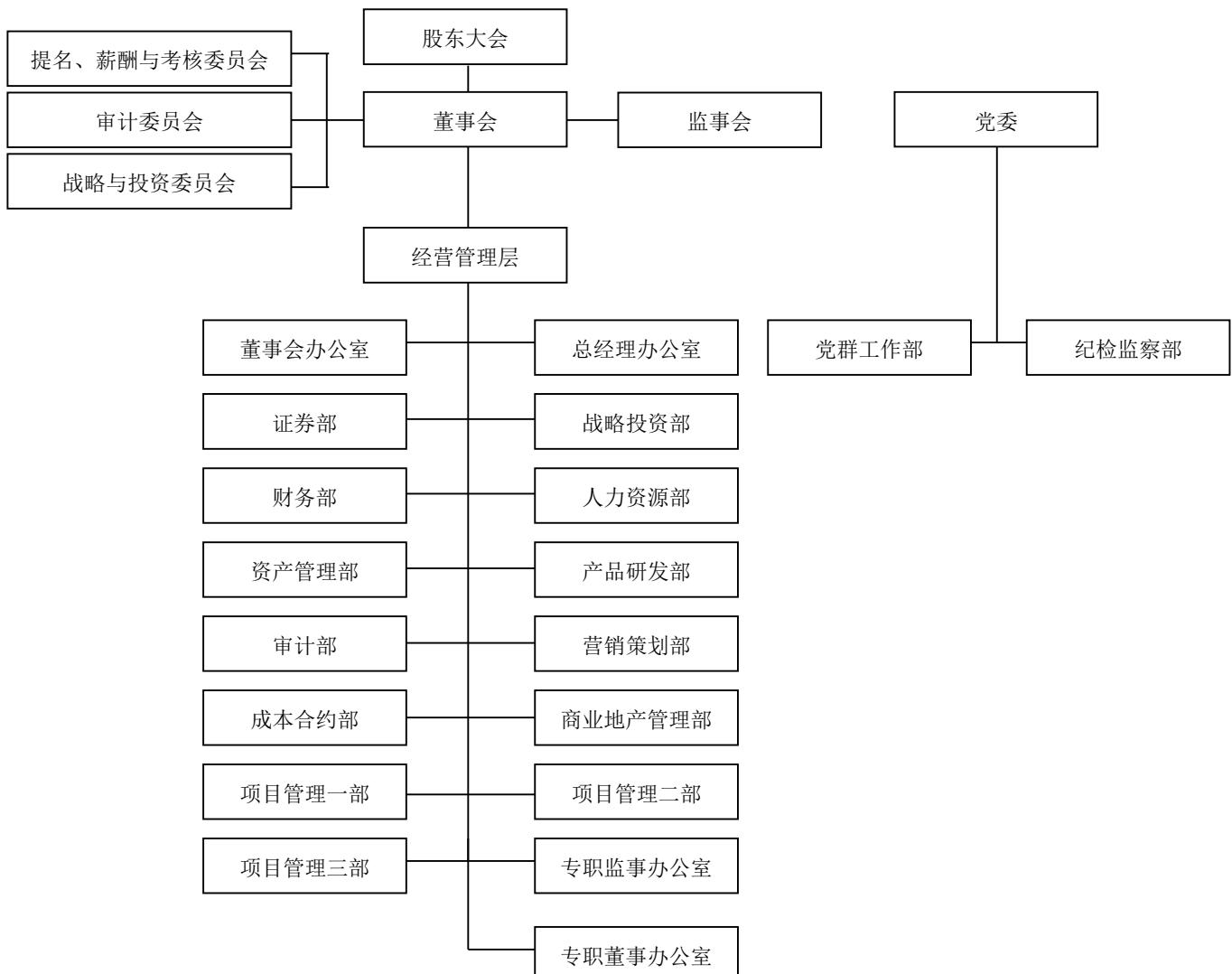
根据《公司章程》，发行人监事会由5名监事组成，设监事会主席1人。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

- 1、应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2、检查公司财务；
- 3、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》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4、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；
- 5、提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6、向股东大会提出提案；
- 7、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## （六）发行人的组织结构

截至2021年3月31日，发行人组织结构图如下所示：

**截至 2021 年 3 月 31 日发行人组织结构图**



## 十一、发行人内部控制制度情况

发行人建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保公司经营管理目标的实现。

### （一）对财务的管理控制

发行人在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定了《财务管理规定》、《财务管理权限职责说明书》、《资金管理及审批权限规定》、《固定资产管理规定》和《财务部岗位工作流程》等一系列具体规定，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。

发行人编制了《财务管理权限职责说明书》和《财务部岗位工作流程》，对各岗位的职责权限予以明确，规范财务业务流程。发行人根据《内部会计控制规范—基本规范（试行）》等制度的要求，结合公司的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。

发行人通过合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

## （二）对销售的管理控制

发行人内部控制手册中已建立了较为完善的销售管理流程指引等，对各项目营销工作流程（售前策划、售中管理、售后服务以及销售后评价等）进行了规范。

## （三）对成本和采购的管理控制

发行人内部控制手册中已建立了较为完善的成本及采购流程指引。

成本方面，发行人规范了成本管理流程，提高了成本管控效率。

采购方面，发行人规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性；通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过战略合作，在对关键产品、服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。在采购付款环节，发行人加强了支付环节的核对和审查及对供应商的评估，以保证付款的准确性及合理性。

## （四）对控股子公司的管理控制

发行人严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过向控股子公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时，发行人进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。发行人各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建

建立健全经营和财务管理制度。

### （五）对关联交易的管理控制

为进一步加强对公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，发行人建立了《北京首都开发股份有限公司关联交易实施细则》，对关联交易采取有效的管理控制措施，同时依照上交所上市规则有关规定履行规范关联交易的各项程序，及时进行信息披露。

### （六）对对外担保的管理控制

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，发行人根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《北京首都开发股份有限公司对外担保管理办法》，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

### （七）对重大投资的管理控制

发行人对外投资项目均实施项目立项制度和分级决策制度。发行人为了规范对外投资项目的管理，专门制定并颁布了针对项目投资的一系列制度，详细规定了公司对外投资项目从计划、立项、决策、实施、管理到清算的所有程序，并明确了项目投资管理的部门和分级决策的标准及程序。

发行人董事会负责公司开发项目重大投资决策，总经理负责组织项目的开发和经营，副总经理包括财务总监和技术总监分管项目运作的各项职能，各部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作。发行人开发项目管理组织架构设置的管理层级较少，组织架构较为扁平，有利于集中调动公司资源优势，并能根据市场需要快速反应，增强项目运作的执行力度。

### （八）对信息披露及投资者关系管理的管理控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完

整、及时、公平，发行人制订和完善了《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》、《北京首都开发股份有限公司内幕知情人登记制度》等一系列管理制度。发行人严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》明确内幕信息的管理工作由公司证券部负责，董事会秘书组织实施，证券部是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。发行人严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

## **十二、发行人报告期内违法违规情况**

公司在报告期内不存在重大违法违规情况，不存在因重大违法违规行为受到处罚的情况。报告期内，公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

## **十三、发行人的关联方和关联交易情况**

### **（一）发行人的关联方情况**

#### **1、实际控制人、控股股东**

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人控股股东为首开集团，实际控制人为北京市国资委。

#### **2、控股股东控制的其他企业**

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人控股股东首开集团直接控制的其他企业情况见本募集说明书摘要中“第三节 发行人基本情况”中“四、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

#### **3、发行人控制的子公司**

发行人控制的子公司情况见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”中“（一）发行人的控股子公司情况”。

## 4、发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业情况见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”中“(二) 发行人的合营、联营企业情况”。

## 5、发行人的其他关联方情况

表 3-13-1：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
首开天鸿	参股股东
亿方物业	股东的子公司
望京物业	股东的子公司
城开材料	股东的子公司
博维信	股东的子公司
三瑞门窗	股东的子公司
宏基建筑	股东的子公司
世安住房	股东的子公司
鸿城实业	股东的子公司
岳安实业	股东的子公司
宝晟住房	股东的子公司
房地集团	股东的子公司
房地置业	股东的子公司
修一装饰	股东的子公司
福州鸿腾	其他
宁波龙禧	其他
正德丰泽	其他
宝信实业	其他
燕侨物业	股东的子公司
宝景物业	股东的子公司
首开千方科技	股东的子公司
天鸿宝地物业	股东的子公司

## 6、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事、高级管理人员情况见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

### （二）发行人与关联方发生的关联交易

发行人与关联方发生的关联交易包括经常性关联交易和偶发性关联交易。

## 1、经常性关联交易

发行人因产品设计、材料设备供应、物业服务等方面的需要向首开集团及其关联方采购少量材料设备和接受产品设计、物业管理等方面的服务。最近两年，发行人均在年初披露了当年预计发生的日常关联交易金额，并经过了审计委员会审议、独立董事发表意见、董事会审议、股东大会审议等程序。

最近三年，发行人发生的经常性关联交易情况如下：

### （1）采购商品/接受劳务

最近三年，发行人向关联方采购商品/接受劳务的情况如下表所示：

**表 3-13-2：最近三年发行人向关联方接受劳务的情况**

单位：万元

序号	关联方名称	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
			金 额	金 额	金 额
1	北京亿方物业管理有限责任公司	接受劳务	879.74	959.56	520.09
2	北京方庄物业管理有限责任公司	接受劳务	2,033.68	2,291.28	2,242.28
3	北京首开望京物业服务有限公司	接受劳务	915.93	1,604.60	1,151.94
4	首开文投（北京）文化科技有限公司	接受劳务	-	--	44.43
5	北京宝景物业管理有限公司	接受服务	36.97	-	-
6	北京首开万科物业服务有限公司	接受服务	920.46	-	-
7	北京首开千方科技信息服务有限公司	接受服务	0.09	-	-
8	北京燕侨物业管理有限公司	接受服务	1.66	-	-
9	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受服务	222.33	-	-

### （2）出售商品/提供劳务

最近三年，发行人向关联方出售商品/提供劳务的情况如下表所示：

**表 3-13-3：最近三年发行人向关联方提供劳务的情况**

单位：万元

序号	关联方名称	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
			金 额	金 额	金 额
1	北京昌信硕泰置业有限公司	出售商品	41,315.97	-	-
2	北京首都开发控股（集团）有限公司	提供劳务	117.92	1,690.09	117.92
3	北京首开万科和泰置业有限公司	提供劳务	-	225.04	225.04
4	北京住总首开置业有限公司	提供劳务	-	330.95	336.84
5	北京万城永辉置业有限公司	提供劳务	-	49.97	49.97
6	北京首开万科置业有限公司	提供劳务	225.04	2,252.14	225.04
7	天津海景实业有限公司	提供劳务	-	281.83	360.51
8	厦门焯泰置业有限公司	提供劳务	-	-	5,750.55
9	北京尚泰信华房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	950.17
10	北京骏泰置业有限公司	提供劳务	-	-	132.10
11	成都龙湖锦祥置业有限公司	提供劳务	386.78	353.33	580.47
12	成都隆中策置业有限公司	提供劳务	-	-	301.89
13	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	提供劳务	752.83	684.91	622.64
14	北京远和置业有限公司	提供劳务	110.47	110.47	-
15	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	169.81
16	北京碧和信泰置业有限公司	提供劳务	-	-	349.06
17	开茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	206.60	933.96	-
18	首开文投（北京）文化科技有限公司	提供劳务	-	162.11	-
19	苏州安茂置业有限公司	提供劳务	397.97	397.97	-
20	北京首开望京物业服务有限公司	提供劳务	57.65	57.52	-
21	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	提供劳务	169.81	-	-
22	北京怡和置业有限公司	提供劳务	840.57	-	-
23	北京尚泰信华房地产开发有限公司	提供劳务	565.48	-	-
24	北京首城置业有限公司	提供劳务	368.20	-	-
25	北京朗泰房地产开发有限公司	提供劳务	325.61	-	-
26	北京正德丰泽房地产开发有限公司	提供劳务	90.55	-	-
27	北京宝景物业管理有限公司	提供劳务	19.75	-	-
28	北京知泰房地产开发有限责任公司	提供劳务	69.17	-	-
29	北京厚泰房地产开发有限公司	提供劳务	830.16	-	-
30	成都旭泰置业有限公司	提供劳务	635.25	-	-

序号	关联方名称	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
			金 额	金 额	金 额
31	成都辰启置业有限公司	提供劳务	490.57	-	
32	无锡润泰置业有限公司	提供劳务	200.82	-	
33	南京锦泰房地产开发有限公司	提供劳务	656.60	-	

### （3）出租房产

最近三年，发行人向关联方出租房产的情况如下表所示：

表 3-13-4：最近三年发行人向关联方出租房产的情况

单位：万元

序号	关联方名称	租赁房 产类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	北京首开望京物业服务有限公司	房屋	595.40	476.19	581.48
2	北京方庄物业管理有限责任公司	房产	280.23	86.20	-
3	北京尚泰信华房地产开发有限公司	房产	-	-	171.43
4	北京首开野村不动产管理有限公司	房产	6,356.06	6,267.92	3,888.08
5	首开文投（北京）文化科技有限公司	房产	376.47	265.18	171.97
6	北京首开亿方物业服务有限公司	房产	127.99	255.99	-
7	北京厚泰房地产开发有限公司	房产	67.86	-	-
8	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	汽车	7.60	-	-
9	北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	14.15	-	-
10	北京和信丰泰置业有限公司	房产	9.52	-	-
11	北京怡城置业有限公司	房产	54.58	-	-
12	北京怡和置业有限公司	房产	17.32	-	-

### （4）租赁房产

最近三年，发行人向关联方租赁房产的情况如下表所示：

表 3-13-5：最近三年发行人向关联方租赁房产的情况

单位：万元

序号	关联方名称	租赁房产类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	北京岳安实业股份有限公司	办公楼	142.63	102.10	102.10
2	北京首都开发控股（集团）有限公司	办公楼	6,349.00	917.74	917.74
3	北京首开天鸿集团有限公司	办公楼	1,264.70	261.63	296.73
4	北京世安住房股份有限公司	办公楼	-	-	180.81
5	北京市城市建设开发材料设备公司	商业办公	-	38.65	-
6	北京首开望京物业服务有限公司	商业办公	-	197.04	-
7	北京惠信端泰商业地产有限公司	售楼处	-	342.46	-
8	北京惠信端泰商业地产有限公司	商业	-	2,599.00	-
9	北京惠信端泰商业地产有限公司	办公楼	-	-	970.11
10	北京惠信端泰商业地产有限公司	办公楼	-	-	9,620.59
11	北京燕侨物业管理有限公司	商业办公	74.61	-	-
12	北京世安住房股份有限公司	商业办公	189.85	-	-

发行人与关联方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。交易以市场价格为依据，遵循公平合理的原则，交易双方协商定价。市场价格以产品销售地或提供服务地的市场平均价格为准。在无市场价格参照时，以成本加合理的适当利润作为定价依据，但产品出售方或劳务提供方应提供成本构成依据。

## 2、偶发性关联交易

### （1）关联托管

发行人与首开集团签订《托管协议》，为避免同业竞争，首开集团将所有未注入公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司的股权及持有型物业资产（除境外公司）委托给公司管理，托管的期限为 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，托管费为每年 125 万元；2013 年，鉴于首开集团尚有部分未注入公司的房地产主营业务全资、控股子公司股权及持有型物业资产未处置完毕，为切实履行首开集团做出的避免同业竞争承诺，发行人与首开集团重新签署《托管协议》，协议履行期为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，托管费为每年 125 万元。2016 年，发行人与首开集团续签《托管协议书》，协议履行期为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31

日，托管费用为 125 万元/年。2019 年发行人与首开集团重新签署《托管协议》，托管期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。托管期间，公司收取的托管费用为每年 125 万元。

最近三年，发行人分别确认托管收入 125.00 万元、125.00 万元和 125.00 万元。

## （2）关联担保

### A、接受担保

发行人为了顺利取得金融机构的贷款，需要首开集团对其中的部分贷款承担到期还款付息的连带责任担保。担保期限与贷款期限相同，参考市场化定价原则，确定贷款担保费率。最近三年，发行人接受首开集团担保事项均经过了公司董事会、股东大会等审议程序，并由独立董事相应发表意见。

最近三年末，发行人因接受首开集团担保，而相应支付担保费 2,000.00 万元、1,485.85 万元和 1,575.00 万元。

### B、提供担保

最近三年，发行人向关联方提供的担保主要系为了便于控股子公司、合营企业正常获取贷款而提供连带责任担保，担保期限与贷款期限相同。发行人向关联方提供担保均根据《公司章程》的要求，经过了公司董事会、股东大会等审议程序，并由独立董事相应发表意见。

其中，发行人为商业地产提供的担保系因商业地产承购公司合并范围内其他公司的商业物业而提供的贷款阶段性保证。根据《对外担保管理办法》，发行人为购房客户提供按揭担保不包含在对外担保范畴之内。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的关联担保情况如下表所示：

**表 3-13-6：截至 2020 年 12 月 31 日发行人的关联担保情况（发行人作为担保方）**

单位：元				
序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	城开集团	2,000,000,000.00	2019/6/27	2022/6/27

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
2	城开集团	850,000,000.00	2018/1/12	2021/1/12
3	城开集团	650,000,000.00	2018/2/7	2021/2/7
4	城开集团	200,000,000.00	2018/2/8	2021/2/8
5	城开集团	3,900,000,000.00	2018/3/20	2025/3/19
6	城开集团	2,000,000,000.00	2018/4/27	2025/3/19
7	城开集团	150,000,000.00	2020/12/30	2025/12/30
8	杭州润泰	10,000,000.00	2019/11/18	2022/6/30
9	中阳政泰	4,000,000,000.00	2017/7/13	2027/7/12
10	中阳政泰	200,000,000.00	2017/9/8	2027/7/12
11	中阳政泰	400,000,000.00	2018/3/29	2027/7/12
12	中庚投资	899,800,000.00	2019/11/27	2021/11/27
13	中庚投资	560,000,000.00	2019/11/25	2021/11/25
14	盈信投资	325,000,000.00	2019/5/31	2022/5/30
15	盈信投资	675,000,000.00	2020/3/27	2023/4/3
16	广州振梁	50,000,000.00	2017/9/30	2022/9/24
17	广州振梁	250,000,000.00	2017/10/17	2022/9/24
18	广州振梁	30,000,000.00	2017/11/30	2022/9/24
19	广州振梁	20,000,000.00	2017/12/1	2022/9/24
20	武汉首茂城	53,141,830.00	2018/3/27	2021/3/1
21	武汉首茂城	1,332,800.00	2018/4/17	2021/3/1
22	武汉首茂城	17,850,000.00	2018/9/30	2021/3/1
23	武汉首茂城	29,750,000.00	2018/10/12	2021/3/1
24	武汉首茂城	309,400.00	2018/10/30	2021/3/1
25	武汉首茂城	2,820,300.00	2018/11/23	2021/3/1
26	武汉首茂城	12,709,200.00	2018/12/21	2021/3/1
27	武汉首茂城	61,200,000.00	2019/9/26	2022/9/8
28	武汉首茂城	101,150,000.00	2019/10/25	2022/10/25
29	武汉首茂城	168,583,322.00	2019/10/31	2022/10/25
30	武汉首茂城	118,008,356.00	2019/11/8	2022/10/25
31	武汉首茂城	16,858,322.00	2020/3/3	2022/10/25
32	首开亿信	1,500,000,000.00	2017/4/13	2022/4/12
33	首开亿信	100,000,000.00	2017/8/29	2022/8/29
34	首开亿信	170,000,000.00	2017/9/19	2022/9/19
35	首开亿信	500,000,000.00	2016/6/27	2021/6/27
36	首开亿信	80,000,000.00	2017/7/5	2022/7/5
37	首开亿信	70,000,000.00	2017/5/2	2022/5/2
38	首开亿信	80,000,000.00	2017/8/7	2022/8/7
39	太原龙泰	465,000,000.00	2020/1/17	2023/1/6
40	厦门同理	1,699,800,000.00	2019/11/15	2021/11/15

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
41	贵阳龙泰	337,950,000.00	2020/9/8	2021/6/12
42	福州融城	103,000,000.00	2020/4/3	2022/4/3
43	福州融城	58,000,000.00	2020/4/10	2022/4/3
44	福州融城	136,000,000.00	2020/4/30	2022/4/3
45	福州融城	433,800,000.00	2020/5/28	2022/4/3
46	温州首开中庚	260,000,000.00	2020/12/28	2023/3/8
47	温州首开中庚	500,000,000.00	2020/12/25	2023/3/8
48	温州首开中庚	300,000,000.00	2020/11/4	2023/3/8
49	温州首开中庚	200,000,000.00	2020/10/13	2023/3/8
50	温州首开中庚	200,000,000.00	2020/10/12	2023/3/8
51	温州首开中庚	300,000,000.00	2020/10/1	2023/3/8
52	首开中晟	1,500,000,000.00	2019/11/29	2026/11/28
53	首开中晟	1,150,000,000.00	2020/7/24	2027/7/24
54	首开中晟	1,150,000,000.00	2020/7/30	2027/7/24
55	福州祯泰	77,616,000.00	2019/12/25	2022/12/25
56	福州祯泰	63,504,000.00	2019/12/26	2022/12/25
57	福州祯泰	15,540,000.00	2020/1/3	2022/12/25
58	福州祯泰	91,140,000.00	2020/1/3	2022/12/25
59	东银燕华	2,000,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23
60	福州福泰	500,000,000.00	2020/8/20	2022/8/20
61	福州瑞泰	187,000,000.00	2020/5/21	2021/10/30
62	福州瑞泰	699,500,000.00	2020/5/15	2021/10/30
63	福州瑞泰	400,000,000.00	2019/10/30	2021/2/28
64	福州瑞泰	113,000,000.00	2019/10/30	2021/5/30
65	福州瑞泰	300,000,000.00	2019/10/30	2021/5/30
66	珠海润梁	110,000,000.00	2018/6/8	2021/6/7
67	珠海润梁	150,000,000.00	2020/8/4	2023/8/3
68	沈阳盛泰	320,000,000.00	2019/10/14	2022/10/13
69	沈阳京泰	100,000,000.00	2020/9/30	2023/9/21
70	无锡泰茂	315,000,000.00	2019/11/29	2022/11/14
71	寸草养老	10,000,000.00	2020/3/18	2021/3/19
72	寸草养老	5,000,000.00	2020/4/24	2021/6/3
73	寸草养老	10,000,000.00	2020/4/19	2021/4/28
74	寸草养老	7,976,794.59	2020/1/15	2021/1/15
75	寸草养老	522,230.50	2020/2/12	2021/2/12
76	寸草养老	789,773.66	2020/3/12	2021/3/12
77	寸草养老	674,879.93	2020/4/13	2021/4/13
78	北京俊泰	704,180,223.31	2017/9/17	2023/9/6
79	福州中泓盛	122,400,000.00	2020/1/22	2023/1/20

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
80	武汉明泰	166,500,000.00	2019/11/19	2022/9/24
81	福州鸿腾	51,150,000.00	2019/4/12	2024/2/27
82	天津海景	58,000,000.00	2020/8/28	2023/8/27
83	天津海景	581,000,000.00	2020/10/30	2023/10/29
84	天津海景	500,000,000.00	2018/12/19	2021/12/18
85	和信金泰	488,500,000.00	2018/5/17	2022/5/16
86	和信金泰	1,135,000,000.00	2018/5/17	2043/5/16
87	城志置业	191,590,000.00	2018/5/31	2021/5/31
88	祐泰通达	1,800,000,000.00	2020/1/19	2023/1/18
89	无锡润泰	345,345,000.00	2018/6/20	2021/6/11
90	北京怡和	356,584,800.00	2020/9/30	2021/9/22
91	苏州首龙	24,500,000.00	2020/11/20	2023/11/20
92	常熟耀泰	528,000,000.00	2020/12/23	2023/12/22
93	金开连泰	355,500,000.00	2020/12/1	2021/11/1
94	宁波龙禧	200,555.31	2019/10/22	2021/1/10
95	首开龙湖盈泰	60,676,532.58	2019/7/17	2022/7/16

表 4-13-7：截至 2020 年 12 月 31 日发行人的关联担保情况（发行人作为被担保方）

单位：元

序号	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	城开集团	624,500,000.00	2019/6/25	2024/6/24
2	城开集团	314,748,000.00	2019/7/29	2024/6/24
3	城开集团	1,164,691.00	2019/10/29	2024/6/24
4	城开集团	3,414,028.00	2019/12/3	2024/6/24
5	城开集团	7,997,994.00	2019/12/25	2024/6/24
6	城开集团	151,214,511.00	2020/1/20	2024/6/24
7	城开集团	8,785,489.00	2020/1/21	2024/6/24
8	城开集团	48,367,999.00	2020/2/19	2024/6/24
9	城开集团	1,500,000,000.00	2017/1/20	2022/1/19
10	首开集团	700,000,000.00	2018/12/14	2023/12/14
11	首开集团	500,000,000.00	2018/12/19	2023/12/19
12	首开集团	1,250,000,000.00	2019/4/29	2024/4/29
13	首开集团	95,000,000.00	2019/9/12	2022/9/12
14	首开集团	525,000,000.00	2018/6/25	2021/6/24
15	首开集团	1,646,000,000.00	2019/4/26	2022/5/7
16	首开集团	699,600,000.00	2018/12/18	2021/12/18
17	首开集团	400,000,000.00	2019/3/21	2024/3/21
18	首开集团	100,000,000.00	2019/3/27	2024/3/27

序号	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
19	首开集团	5,000,000,000.00	2017/5/25	2022/4/25
20	首开集团	3,000,000,000.00	2018/12/21	2021/7/31
21	首开集团	662,500,000.00	2017/11/29	2022/4/27
22	首开集团	1,000,000,000.00	2018/6/28	2027/12/31
23	首开集团	192,000,000.00	2020/9/30	2027/12/31
24	首开集团	400,000,000.00	2017/12/31	2027/12/31
25	首开集团	257,071,891.00	2019/4/24	2027/12/31
26	首开集团	212,000,000.00	2019/9/25	2027/12/31

### （3）资金往来

#### A、接受关联方资金

最近三年，发行人接受关联方资金的情况如下表所示：

表 3-13-8：最近三年发行人接受关联方资金的情况

单位：万元

-序号	关联方名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	北京保利首开兴泰置业有限公司	-	0.00%	33,612.06	3.08%	6,860.00	0.61%
2	北京碧和信泰置业有限公司	231.00	0.01%	7,392.00	0.68%	9,602.50	0.86%
3	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	2,300.00	0.10%	5,716.67	0.52%	2,300.00	0.21%
4	北京昌信硕泰置业有限公司	29,761.46	1.25%	20.00	0.00%	-	0.00%
5	北京房地钧洋房地产开发有限公司	-	0.00%	300.00	0.03%	937.50	0.08%
6	北京和信金泰房地产开发有限公司	32,500.00	1.36%	4,687.13	0.43%	32,496.71	2.91%
7	北京辉广企业管理有限公司	-	0.00%	6,123.60	0.56%	-	0.00%
8	北京惠信端泰商业地产有限公司	-	0.00%	133,329.90	12.23%	8,206.46	0.73%
9	北京龙万华开房地产开发有限公司	50,367.72	2.11%	3,333.72	0.31%	-	0.00%
10	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	4,300.00	0.18%	134,800.00	12.36%	133,015.00	11.91%
11	北京首开野村不动产管理有限公司	-	0.00%	65.90	0.01%	4,052.50	0.36%
12	北京万城永辉置业有限公司	-	0.00%	1,500.00	0.14%	7,500.00	0.67%
13	北京怡和置业有限公司	227,910.53	9.54%	2,079.00	0.19%	-	0.00%
14	北京友泰房地产开发有限公司	12,000.00	0.50%	4,000.00	0.37%	3,230.00	0.29%
15	北京岳安实业股份有限公司	-	0.00%	200.00	0.02%	-	0.00%
16	北京知泰房地产开发有限责任公司	-	0.00%	3,960.00	0.36%	-	0.00%
17	成都辰华置业有限公司	61,500.00	2.57%	52,911.85	4.85%	-	0.00%
18	成都辰启置业有限公司	112,000.00	4.69%	99,276.78	9.11%	-	0.00%
19	成都龙湖锦祥置业有限公司	-	0.00%	5,880.00	0.54%	-	0.00%

序号	关联方名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
20	福建省大广汽车城发展有限公司	4,080.00	0.17%	9,520.00	0.87%	-	0.00%
21	福州祯泰置业有限公司	-	0.00%	27,342.00	2.51%	-	0.00%
22	广州市君庭房地产有限公司	65,000.00	2.72%	29,600.00	2.71%	5,000.00	0.45%
23	国奥投资发展有限公司	10,252.50	0.43%	19,000.00	1.74%	-	0.00%
24	开茂置业（杭州）有限公司	13,729.66	0.57%	10,000.00	0.92%	112,494.13	10.07%
25	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	56,385.00	2.36%	23,718.85	2.18%	-	0.00%
26	厦门莹泰置业有限公司	1,205.12	0.05%	20,930.00	1.92%	7,140.00	0.64%
27	厦门焯泰置业有限公司	18.62	0.00%	12,740.00	1.17%	-	0.00%
28	深圳市熙梁投资发展有限公司	-	0.00%	2,600.00	0.24%	2,197.44	0.20%
29	北京首都开发控股（集团）有限公司	180,000.00	7.54%	190,000.00	17.43%	126,668.31	11.34%
30	苏州隆泰置业有限公司	274,690.50	11.50%	166,110.38	15.23%	-	0.00%
31	天津海景实业有限公司	65,681.17	2.75%	15,000.00	1.38%	80,944.67	7.25%
32	无锡润泰置业有限公司	8,250.00	0.35%	40,000.00	3.67%	15,858.16	1.42%
33	珠海市卓轩房地产有限公司	-	0.00%	510.00	0.05%	3,257.50	0.29%
34	福州中泓盛实业有限公司	23,000.00	0.96%	500.00	0.05%	-	0.00%
35	北京祐泰通达房地产开发有限公司	75,000.00	3.14%	5,000.00	0.46%	6,500.00	0.58%
36	北京宝信实业发展公司	-	0.00%	16,000.00	1.47%	-	0.00%
37	北京俊泰房地产开发有限公司	-	0.00%	600.00	0.06%	-	0.00%
38	珠海市润乾房地产有限公司	-	0.00%	1,971.74	0.18%	-	0.00%
39	成都隆中策置业有限公司	-	0.00%	-	-	139,230.00	12.46%
40	北京正德丰泽房地产开发有限公司	668.92	0.03%	-	-	42,675.83	3.82%
41	苏州茂泰置业有限公司	-	0.00%	-	-	36,519.19	3.27%
42	福州中庚房地产开发有限公司	-	0.00%	-	-	34,500.00	3.09%
43	北京朗泰房地产开发有限公司	15,012.35	0.63%	-	-	31,000.00	2.78%
44	苏州屿秀房地产开发有限公司	1,155.00	0.05%	-	-	21,085.59	1.89%
45	北京首开万科和泰置业有限公司	5,850.73	0.24%	-	-	18,800.00	1.68%
46	北京万龙华开房地产开发有限公司	5,000.00	0.21%	-	-	16,965.27	1.52%
47	北京厚泰房地产开发有限公司	10,975.65	0.46%	-	-	9,703.14	0.87%
48	北京远和置业有限公司	11,500.00	0.48%	-	-	5,733.75	0.51%
49	北京开创金润置业有限公司	22,610.00	0.95%	-	-	3,800.00	0.34%
50	北京金良兴业房地产开发有限公司	2,000.00	0.08%	-	-	2,600.00	0.23%
51	苏州首龙置业有限公司	1,060.32	0.04%	-	-	1,470.00	0.13%
52	厦门煊泰置业有限公司	30.07	0.00%	-	-	490.00	0.04%
53	成都隆中策置业有限公司	-	0.00%	-	-	139,230.00	12.46%
54	福州市鸿腾房地产开发有限公司	15,345.00	0.64%	-	-	44,995.50	4.03%
55	北京城志置业有限公司	18,130.00	0.76%	-	-	-	-
56	苏州安茂置业有限公司	44,521.85	1.86%	-	-	-	-

序号	关联方名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
57	北京腾泰亿远置业有限公司	3,250.00	0.14%	-	-	-	-
58	芜湖首开高和投资管理有限公司	482.65	0.02%	-	-	-	-
59	北京和信丰泰置业有限公司	73,253.74	3.07%	-	-	-	-
60	北京中开盈泰房地产开发有限公司	36,400.00	1.52%	-	-	-	-
61	北京润和信通房地产开发有限公司	14,250.00	0.60%	-	-	-	-
62	北京祥晟辉年置业有限公司	26,025.00	1.09%	-	-	-	-
63	北京金谷创信置业有限责任公司	5,907.00	0.25%	-	-	-	-
64	北京怡城置业有限公司	166,044.00	6.95%	-	-	-	-
65	厦门跃泰置业有限公司	13,493.62	0.56%	-	-	-	-
66	北京住总首开置业有限公司	40,500.00	1.70%	-	-	-	-
67	北京首城置业有限公司	19,453.11	0.81%	-	-	-	-
68	武汉明泰置业有限公司	13,805.37	0.58%	-	-	-	-
69	常熟虞茂置业有限公司	27,000.00	1.13%	-	-	-	-
70	苏州沪泰置业有限公司	234,146.40	9.80%	-	-	-	-
71	北京金开连泰房地产开发有限公司	67,050.00	2.81%	-	-	-	-
72	南京锦泰房地产开发有限公司	81,994.40	3.43%	-	-	-	-
73	北京宝晟住房股份有限公司	1,703.30	0.07%	-	-	-	-
74	北京房地置业发展有限公司	50,000.00	2.09%	-	-	-	-
75	北京房地集团有限公司	50,000.00	2.09%	-	-	-	-
合计		2,388,781.75	100.00%	1,090,331.58	100.03%	1,117,059.15	100.00%

## B、向关联方提供资金

最近三年末，发行人向关联方提供资金的情况如下表所示：

表 3-13-9：最近三年末发行人向关联方提供资金的情况

单位：万元

序号	关联方名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	天津海景实业有限公司	65,000.00	4.65%	5,000.00	0.37%	65,000.00	4.75%
2	北京首都开发控股（集团）有限公司	66,908.19	4.79%	96,618.89	7.07%	150,098.41	10.97%
3	北京保利首开兴泰置业有限公司	-	0.00%	-	0.00%	1,960.00	0.14%
4	北京朗泰房地产开发有限公司	-	0.00%	20,000.00	1.46%	-	-
5	北京首开万科和泰置业有限公司	8,550.73	0.61%	17,602.24	1.29%	-	-
6	北京首开万科置业有限公司	15,000.00	1.07%	19,000.00	1.39%	58,500.00	4.28%
7	北京住总首开置业有限公司	20,000.00	1.43%	11,000.00	0.81%	25,000.00	1.83%
8	北京岳安实业股份有限公司	-	0.00%	200	0.01%	17,060.00	1.25%

序号	关联方名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
9	北京万城永辉置业有限公司	-	0.00%	3,900.00	0.29%	6,600.00	0.48%
10	北京惠信端泰商业地产有限公司	-	0.00%	-	0.00%	313.88	0.02%
11	北京尚泰信华房地产开发有限公司	-	0.00%	18,686.00	1.37%	22,500.00	1.64%
12	福州中庚房地产开发有限公司	-	0.00%	49,485.43	3.62%	9,425.00	0.69%
13	厦门焯泰置业有限公司	-	0.00%	8,349.49	0.61%	55,370.00	4.05%
14	北京和信金泰房地产开发有限公司	-	0.00%	44,000.00	3.22%	179,600.00	13.13%
15	厦门莹泰置业有限公司	53,805.00	3.85%	19.49	0.00%	45,900.00	3.36%
16	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	20,800.00	1.49%	127,000.00	9.30%	120,000.00	8.77%
17	厦门跃泰置业有限公司	-	0.00%	2,959.49	0.22%	22,050.00	1.61%
18	北京金良兴业房地产开发有限公司	-	0.00%	4,000.00	0.29%	800	0.06%
19	厦门煊泰置业有限公司	980.00	0.07%	40.91	0.00%	9,800.00	0.72%
20	开茂置业（杭州）有限公司	-	0.00%	25,500.00	1.87%	157,000.00	11.48%
21	北京厚泰房地产开发有限公司	1,300.00	0.09%	69,401.25	5.08%	70,205.31	5.13%
22	北京城志置业有限公司	-	0.00%	36,260.00	2.65%	49,000.00	3.58%
23	成都龙湖锦祥置业有限公司	3,185.00	0.23%	-	0.00%	49,000.00	3.58%
24	北京碧和信泰置业有限公司	2,731.41	0.20%	2,130.00	0.16%	45,565.95	3.33%
25	成都隆中策置业有限公司	-	0.00%	49,470.00	3.62%	27,540.00	2.01%
26	北京知泰房地产开发有限责任公司	17,490.00	1.25%	-	0.00%	25,740.00	1.88%
27	北京腾泰亿远置业有限公司	-	0.00%	8,750.00	0.64%	24,600.00	1.80%
28	苏州茂泰置业有限公司	-	0.00%	-	0.00%	23,340.00	1.71%
29	北京远和置业有限公司	-	0.00%	5,416.75	0.40%	20,250.00	1.48%
30	苏州安茂置业有限公司	-	0.00%	88,082.28	6.45%	18,375.00	1.34%
31	无锡润泰置业有限公司	13,200.00	0.95%	49,947.93	3.66%	17,590.00	1.29%
32	福建省大广汽车城发展有限公司	-	0.00%	12,920.00	0.95%	15,867.00	1.16%
33	北京万龙华开房地产开发有限公司	-	0.00%	112,700.00	8.25%	11,000.00	0.80%
34	深圳市熙梁投资发展有限公司	400.00	0.03%	-	0.00%	9,600.00	0.70%
35	苏州屿秀房地产开发有限公司	-	0.00%	15,440.73	1.13%	7,095.00	0.52%
36	北京昌信硕泰置业有限公司	15,044.58	1.08%	-	0.00%	2,000.00	0.15%
37	苏州首龙置业有限公司	2,940.00	0.21%	24,554.50	1.80%	1,470.00	0.11%
38	北京骏泰置业有限公司	-	0.00%	138.71	0.01%	1,380.69	0.10%
39	珠海市卓轩房地产有限公司	-	0.00%	12,510.00	0.92%	1,264.00	0.09%
40	北京首开野村不动产管理有限公司	-	0.00%	-	0.00%	92.65	0.01%
41	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	-	0.00%	2,000.00	0.15%	-	-
42	北京龙万华开房地产开发有限公司	-	0.00%	1,560.00	0.11%	-	-
43	北京首城置业有限公司	1,812.46	0.13%	13,013.33	0.95%	-	-
44	北京怡和置业有限公司	-	0.00%	101,548.16	7.43%	-	-
45	北京友泰房地产开发有限公司	18,100.00	1.30%	22,500.00	1.65%	-	-

序号	关联方名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
46	北京正德丰泽房地产开发有限公司	-	0.00%	32,707.77	2.39%	-	-
47	成都辰华置业有限公司	6,000.00	0.43%	1,035.37	0.08%	-	-
48	成都辰启置业有限公司	-	0.00%	29,540.26	2.16%	-	-
49	福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	0.00%	42,157.50	3.09%	-	-
50	国奥投资发展有限公司	-	0.00%	10,465.50	0.77%	-	-
51	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	-	0.00%	37,765.00	2.76%	-	-
52	厦门兆淳置业有限公司	-	0.00%	3,547.50	0.26%	-	-
53	苏州隆泰置业有限公司	38,371.00	2.75%	5,598.17	0.41%	-	-
54	武汉明泰置业有限公司	-	0.00%	12,250.00	0.90%	-	-
55	珠海市润乾房地产有限公司	-	0.00%	19,491.51	1.43%	-	-
56	北京千方置业发展有限公司	-	0.00%	389.47	0.03%	-	-
57	广州市君庭房地产有限公司	-	0.00%	89600	6.56%	-	-
58	北京和信丰泰置业有限公司	5,131.90	0.37%	-	-	-	-
59	北京中开盈泰房地产开发有限公司	5,094.11	0.36%	-	-	-	-
60	福州中泰投资有限公司	88,610.40	6.34%	-	-	-	-
61	北京润和信通房地产开发有限公司	1,467.00	0.11%	-	-	-	-
62	常熟耀泰房地产有限公司	35,544.81	2.54%	-	-	-	-
63	北京祥晟辉年置业有限公司	2,608.04	0.19%	-	-	-	-
64	北京城安辉泰置业有限公司	1,949.57	0.14%	-	-	-	-
65	北京金谷创信置业有限责任公司	1,980.00	0.14%	-	-	-	-
66	北京开创金润置业有限公司	1,342.00	0.10%	-	-	-	-
67	北京怡城置业有限公司	9,000.00	0.64%	-	-	-	-
68	福州中泓盛实业有限公司	2,000.00	0.14%	-	-	-	-
69	常熟虞茂置业有限公司	386,895.37	27.70%	-	-	-	-
70	苏州沪泰置业有限公司	234,146.40	16.76%	-	-	-	-
71	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	10,564.78	0.76%	-	-	-	-
72	成都旭泰置业有限公司	68,850.00	4.93%	-	-	-	-
73	南京锦泰房地产开发有限公司	68,394.40	4.90%	-	-	-	-
74	北京合安房地产开发有限责任公司	1,000.00	0.07%	-	-	-	-
75	北京首开天鸿集团有限公司	227.86	0.02%	-	-	-	-
76	北京首开望京物业服务有限公司	126.73	0.01%	-	-	-	-
77	北京首开亿方物业服务有限公司	21.26	0.00%	-	-	-	-
78	北京房地置业发展有限公司	50,000.00	3.58%	-	-	-	-
79	北京房地集团有限公司	50,000.00	3.58%	-	-	-	-
80	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	169.74	0.01%	-	-	-	-
合计		1,396,742.74	100.00%	1,366,253.63	100.00%	1,367,952.89	100.00%

#### （4）向联营合营企业收取利息情况

最近三年，发行人向联营合营企业收取利息情况如下表所示：

**表 3-13-10：最近三年发行人向联营合营企业收取利息情况**

单位：万元

序号	关联方名称	类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	北京友泰房地产开发有限公司	资金占用费	873.53	1,665.96	2,154.09
2	北京首开万科和泰置业有限公司	资金占用费	2,444.76	2,850.73	2,570.95
3	北京知泰房地产开发有限责任公司	资金占用费	-	-	-
4	北京首开美驰房地产开发有限公司	资金占用费	3,477.00	3,467.50	3,467.50
5	无锡泰茂置业有限公司	资金占用费	-	-	4,110.26
6	苏州安茂置业有限公司	资金占用费	-	800.81	4,472.86
7	无锡润泰置业有限公司	资金占用费	3,899.15	3,549.10	4,477.43
8	苏州茂泰置业有限公司	资金占用费	-	-	5,470.69
9	北京骏泰置业有限公司	资金占用费	1,384.47	1,380.69	1,302.54
10	北京金良兴业房地产开发有限公司	资金占用费		-3,435.17	1,743.15
11	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	资金占用费	5,375.32	5,360.63	5,360.63
12	北京惠信端泰商业地产有限公司	资金占用费	-	1,429.25	1,512.68
13	福州中庚房地产开发有限公司	资金占用费	-	1,197.34	1,489.15
14	上海众承房地产开发有限公司	资金占用费	-	-	-
15	北京远和置业有限公司	资金占用费	3,312.76	3,750.17	4,866.76
16	北京祐泰通达房地产开发有限公司	资金占用费	3,709.28	6,136.55	9,281.48
17	北京万龙华开房地产开发有限公司	资金占用费	2,866.18	6,072.87	12,256.49
18	北京正德丰泽房地产开发有限公司	资金占用费	668.92	1,294.98	3,051.42
19	开茂置业（杭州）有限公司	资金占用费	330.94	579.48	6,810.40
20	成都隆中策置业有限公司	资金占用费	-	2,011.73	4,989.16
21	北京房地钧洋房地产开发有限公司	资金占用费	1,725.76	709.09	2,918.45
22	北京厚泰房地产开发有限公司	资金占用费	-	2,910.35	8,953.07
23	苏州屿秀房地产开发有限公司	资金占用费	-	280.86	1,169.28
24	北京城志置业有限公司	资金占用费	-	-	23.49
25	北京开创金润置业有限公司	资金占用费	2,650.36	9,142.28	13,788.40
26	北京碧和信泰置业有限公司	资金占用费	-	4,009.72	10,874.39
27	兴茂置业（杭州）有限公司	资金占用费	-	-	8,407.81
28	北京首城置业有限公司	资金占用费	2,000.15	1,855.78	93.33
29	国奥投资发展有限公司	资金占用费	378.00	1,340.00	-
30	天津海景实业有限公司	资金占用费	2,382.51	380.22	-
31	北京千方置业发展有限公司	资金占用费	-	1,696.60	-
32	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	资金占用费	7,132.12	16,936.17	-
33	北京怡和置业有限公司	资金占用费	4,170.53	8,389.16	-
34	北京龙万华开房地产开发有限公司	资金占用费	1,417.74	2,346.69	-

序号	关联方名称	类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
35	北京和信丰泰置业有限公司	资金占用费	5,892.08	161.78	-
36	北京昌信硕泰置业有限公司	资金占用费	556.29	-	-
37	北京中开盈泰房地产开发有限公司	资金占用费	1,610.00	-	-
38	福州中泰投资有限公司	资金占用费	2,206.87	-	-
39	北京润和信通房地产开发有限公司	资金占用费	2,419.69	-	-
40	常熟耀泰房地产有限公司	资金占用费	1,019.49	-	-
41	北京祥晟辉年置业有限公司	资金占用费	226.96	-	-
42	北京城安辉泰置业有限公司	资金占用费	838.08	-	-
43	北京金谷创信置业有限责任公司	资金占用费	2,806.01	-	-
44	北京怡城置业有限公司	资金占用费	7,820.69	-	-
45	武汉明泰置业有限公司	资金占用费	1,979.81	-	-
46	南京锦泰房地产开发有限公司	资金占用费	1,516.17	-	-
47	常熟虞茂置业有限公司	资金占用费	12,996.04	-	-

## （5）向关联方支付的利息

最近三年，发行人向关联方支付利息的情况如下表所示：

表 3-13-11：最近三年发行人向关联方支付利息的情况

单位：万元

序号	关联方名称	类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	首开集团	利息	813.56	2,988.20	1,354.23
2	丝路基金	利息	54,999.13	54,486.14	30,397.30
3	房地集团	利息	29.79	-	-
4	房地置业	利息	29.79	-	-
5	苏州安茂	利息	1,051.24	-	-

## （6）支付薪酬

发行人向董事、监事、高级管理人员支付薪酬均经过董事会审议批准。最近三年，发行人向董事、监事、高级管理人员支付薪酬情况如下表所示：

表 3-13-12：最近三年发行人向董事、监事、高级管理人员支付薪酬情况

单位：万元

序号	关联方名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	董事、监事和高级管理人员	1,615.00	1,430.84	1,317.60

### 3、关联方应收应付款项余额

#### （1）应收款项

最近三年末，发行人关联方应收款项余额情况如下表所示：

表 3-13-13：最近三年末发行人关联方应收款项余额情况

单位：万元

序号	科目名称	关联方名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	其他应收款	北京万龙华开房地产开发有限公司	51,083.45	53,217.27	159,844.40
2	其他应收款	北京祐泰通达房地产开发有限公司	85,398.42	156,681.00	145,531.48
3	其他应收款	广州市君庭房地产有限公司	1,502.44	66,502.44	126,502.44
4	其他应收款	北京开创金润置业有限公司	117,363.04	135,980.68	126,088.40
5	其他应收款	北京城志置业有限公司	66,220.58	84,350.58	120,610.58
6	其他应收款	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	139,984.96	135,332.84	114,680.00
7	其他应收款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	142,615.00	126,115.00	114,675.00
8	其他应收款	成都隆中策置业有限公司	-	-	106,815.76
9	其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	49,314.63	46,814.22	95,292.49
10	其他应收款	厦门煊泰置业有限公司	93,427.70	92,453.48	92,453.77
11	其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	48,604.38	90,761.88
12	其他应收款	北京首开美驰房地产开发有限公司	81,177.59	77,700.59	74,228.19
13	其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	83,985.17	78,609.85	73,249.22
14	其他应收款	厦门莹泰置业有限公司	145,895.86	93,276.93	71,160.66
15	其他应收款	北京首开万科和泰置业有限公司	60,757.85	55,613.10	70,364.60
16	其他应收款	无锡润泰置业有限公司	69,378.84	60,354.03	66,641.00
17	其他应收款	北京厚泰房地产开发有限公司	4,728.00	9,675.65	65,190.91
18	其他应收款	北京远和置业有限公司	49,331.47	57,518.71	59,185.29
19	其他应收款	苏州安茂置业有限公司	-	-	58,684.62
20	其他应收款	北京友泰房地产开发有限公司	51,645.87	32,026.47	58,366.91
21	其他应收款	厦门跃泰置业有限公司	35,606.77	49,081.34	52,021.57
22	其他应收款	苏州首龙置业有限公司	27,720.02	25,811.68	49,251.36
23	其他应收款	福州中庚房地产开发有限公司	-	-	48,288.09
24	其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	10,655.06	10,655.06	42,675.83
25	其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	31,298.84	33,298.84	40,734.02
26	其他应收款	北京惠信端泰商业地产有限公司	-	-	36,240.36
27	其他应收款	北京房地钧洋房地产开发有限公司	37,840.80	36,115.04	35,105.95
28	其他应收款	北京骏泰置业有限公司	35,231.44	33,846.97	32,604.99
29	其他应收款	开茂置业（杭州）有限公司	3,539.00	16,937.72	31,333.24

序号	科目名称	关联方名称	2020年末	2019年末	2018年末
30	其他应收款	北京首城置业有限公司	-	18,935.78	28,280.87
31	其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	12,600.00	15,850.00	24,600.00
32	其他应收款	北京俊泰房地产开发有限公司	23,611.90	23,611.90	23,011.90
33	其他应收款	苏州屿秀房地产开发有限公司	-	-	15,159.86
34	其他应收款	深圳市熙梁投资发展有限公司	15,812.81	15,412.81	12,812.81
35	其他应收款	北京千方置业发展有限公司	-	52,203.68	12,645.88
36	其他应收款	北京住总首开置业有限公司	-	1,765.03	11,230.04
37	其他应收款	北京万城永辉置业有限公司	52.97	52.97	7,552.97
38	应收股利	北京万城永辉置业有限公司	16,500.00	16,500.00	-
39	其他应收款	珠海市卓轩房地产有限公司	-	-	1,993.50
40	其他应收款	天津海景实业有限公司	38,546.33	36,844.99	1,464.77
41	其他应收款	北京和信金泰房地产开发有限公司	-	-	1,293.24
42	其他应收款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	599.41	-	1,186.00
43	其他应收款	北京首开万科置业有限公司	-	238.54	238.54
44	其他应收款	北京知泰房地产开发有限责任公司	7.03	7.03	7.03
45	应收股利	国奥投资发展有限公司	43,009.84	43,009.84	43,009.84
46	其他应收款	国奥投资发展有限公司	-	9,874.50	-
47	应收股利	北京首城置业有限公司	35,011.73	33,528.92	22,994.39
48	应收股利	天津海景实业有限公司	-	-	40,000.00
50	应收账款	北京首开望京物业服务有限公司	1,000.00	500.00	-
51	应收账款	北京方庄物业管理有限责任公司	45.34	61.73	-
53	其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	48,227.20	69,227.20	-
54	其他应收款	北京宝信实业发展公司	16,000.00	16,000.00	-
55	其他应收款	珠海市润乾房地产有限公司	2,359.06	2,359.06	-
56	其他应收款	北京宝晟住房股份有限公司	-	1,703.30	-
57	其他应收款	北京和信丰泰置业有限公司	68,194.54	26,161.78	-
58	其他应收款	北京辉广企业管理有限公司	6,123.60	6,123.60	-
59	其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	18,448.01	19,569.00	-
60	其他应收款	北京龙万华开房地产开发有限公司	8,210.43	57,160.41	-
61	其他应收款	北京怡和置业有限公司	-	136,620.00	-
62	其他应收款	成都辰华置业有限公司	-	51,942.99	-
63	其他应收款	成都辰启置业有限公司	-	69,736.52	-
64	其他应收款	苏州隆泰置业有限公司	154.77	119,416.66	-
65	其他应收款	武汉明泰置业有限公司	23,096.45	34,899.06	-
66	应收股利	首开文投（北京）文化科技有限公司	247.27	247.27	-
67	应收账款	首开文投（北京）文化科技有限公司	123.41	-	-
68	应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	11,554.51	-	-

序号	科目名称	关联方名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
69	预付账款	北京修一装饰工程有限公司	1,937.10	-	-
70	预付账款	北京首开鸿城实业有限公司	491.74	-	-
71	其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	123,927.43	-	-
72	其他应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	13,660.87	-	-
73	其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	33,259.38	-	-
74	其他应收款	北京中开盈泰房地产开发有限公司	62,304.10	-	-
75	其他应收款	福州中泰投资有限公司	90,817.27	-	-
76	其他应收款	北京润和信通房地产开发有限公司	38,536.69	-	-
77	其他应收款	常熟耀泰房地产有限公司	36,564.30	-	-
78	其他应收款	北京城安辉泰置业有限公司	61,461.91	-	-
79	其他应收款	北京怡城置业有限公司	87,176.69	-	-
80	其他应收款	常熟虞茂置业有限公司	372,891.42	-	-
81	其他应收款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	23,120.00	-	-

## （2）应付款项

最近三年末，发行人关联方应付款项余额情况如下表所示：

表 3-13-14：最近三年末发行人关联方应付款项余额情况

单位：万元					
序号	科目名称	关联方名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	应付账款	北京首开望京物业服务有限公司	14.12	-	514.75
2	应付账款	北京博维信物资贸易有限责任公司	282.94	282.94	360.24
3	应付账款	北京世安住房股份有限公司	255.00	255.00	255.00
4	应付账款	北京亿方物业管理有限责任公司	103.16	103.16	103.16
5	应付账款	北京市城市建设开发材料设备公司	-	-	60.00
6	应付账款	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司	25.63	25.63	25.63
7	应付账款	北京宏基建筑装饰工程有限公司	15.00	15.00	15.00
8	其他应付款	北京首城置业有限公司	-	1,812.46	-
9	其他应付款	北京万城永辉置业有限公司	31,992.53	31,992.53	-
10	其他应付款	北京首开万科和泰置业有限公司	48.52	48.52	-
11	其他应付款	厦门焯泰置业有限公司	84,078.83	192,736.76	245,656.53
12	其他应付款	北京首都开发控股（集团）有限公司	192,782.80	73,516.64	165,818.40
13	其他应付款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	67,500.00	67,500.00	75,000.00
14	其他应付款	北京首开万科置业有限公司	78,233.19	93,233.19	47,167.96
15	其他应付款	北京朗泰房地产开发有限公司	77,000.00	62,000.00	42,000.00
16	其他应付款	成都龙湖锦祥置业有限公司	5,590.79	21,025.79	41,605.79

序号	科目名称	关联方名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
17	其他应付款	北京保利首开兴泰置业有限公司	32.26	32.26	33,612.06
18	其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	2,975.44	26,016.77	29,976.77
19	其他应付款	北京住总首开置业有限公司	45,572.85	25,072.85	22,645.67
20	其他应付款	天津海景实业有限公司	-	-	15,000.00
21	其他应付款	福建省大广汽车城发展有限公司	21,307.00	17,227.00	13,827.00
22	其他应付款	北京昌信硕泰置业有限公司	-	1,940.00	1,960.00
23	其他应付款	北京世安住房股份有限公司	1,255.27	887.31	1,255.27
24	其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	73,522.95	40,177.52	116.97
25	其他应付款	北京宝晟住房股份有限公司	157.35	157.35	104.90
26	其他应付款	北京惠信端泰商业地产有限公司	-	-	23.89
27	其他应付款	北京城志置业有限公司	-	-	2.09
28	其他应付款	北京方庄物业管理有限责任公司	35.24	119.29	-
29	其他应付款	开茂置业（杭州）有限公司	-	15.71	-
30	其他应付款	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	61,436.15	5,051.15	-
31	其他应付款	厦门兆淳置业有限公司	3,547.50	3,547.50	-
32	其他应付款	苏州安茂置业有限公司	-	28,384.45	-
33	其他应付款	珠海市卓轩房地产有限公司	15,006.50	10,006.50	-
34	其他应付款	北京市城市建设开发材料设备公司	-	38.65	-
35	其他应付款	北京首开望京物业服务有限公司	56.74	54.58	-
36	应付账款	北京房地集团有限公司	140.00	-	-
37	其他应付款	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	41,128.93	-	-
38	其他应付款	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	1,491.69	-	-
39	其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	64,603.95	-	-
40	其他应付款	广州市君庭房地产有限公司	510.00	-	-
41	其他应付款	芜湖首开高和投资管理有限公司	482.65	-	-
42	其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	1,155.00	-	-
43	其他应付款	苏州隆泰置业有限公司	112,685.94	-	-
44	其他应付款	北京怡和置业有限公司	87,120.00	-	-
45	其他应付款	北京祥晟辉年置业有限公司	750.00	-	-
46	其他应付款	成都辰启置业有限公司	42,263.48	-	-
47	其他应付款	成都辰华置业有限公司	3,623.53	-	-
48	其他应付款	北京首开天鸿集团有限公司	1,034.32	-	-
49	其他应付款	北京燕侨物业管理有限公司	74.61	-	-
50	长期应付款	苏州安茂置业有限公司	73,535.69	-	-

#### 4、规范关联交易的措施

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符

合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，发行人建立起了一系列有效规范关联交易的管理控制措施，具体见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“十一、发行人内部控制制度情况”。

## 十四、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用资金情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

## 十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，发行人制订和完善了《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》、《北京首都开发股份有限公司内幕知情人登记制度》等一系列管理制度。发行人严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》明确内幕信息的管理工作由公司证券部负责，董事会秘书组织实施，证券部是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。发行人严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

## 第四节 财务会计信息

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告、2021 年一季度财务报表均按照中国企业会计准则编制。

如无特别说明，本募集说明书摘要中 2018 年的数据引用的是 2018 年审计报告的期末数，2019 年的数据引用的是 2019 年审计报告的期末数，2020 年的数据引用的是 2020 年审计报告的期末数，2021 年一季度数据引用的是 2021 年一季度未经审计财务报表的期末数，相关数据均未经追溯调整。

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“致同审字（2019）第 110ZA2169 号”、“致同审字（2020）第 110ZA7989 号”和“致同审字（2021）第 110A009378 号”的标准无保留意见审计报告，2021 年一季度财务报表未经审计。投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报告、2021 年一季度财务报表。

### 一、主要会计政策和会计估计变更及其影响

#### （一）2018 年度/末主要会计政策、会计估计变更及其影响

##### 1、主要会计政策变更及其影响

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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

###### （1）资产负债表

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”。

（2）利润表

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；

（3）股东权益变动表

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”。本公司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本公司的资产总额、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》，本公司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 298,250.52 元，调减 2017 年度营业外收入 298,250.52 元。

2、2018 年度无会计估计变更。

## （二）2019 年度/末主要会计政策、会计估计变更及其影响

### 1、主要会计政策变更及其影响

#### （1）新金融工具准则

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”），本公司于 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。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- ①以摊余成本计量的金融资产；
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

除财务担保合同负债外，采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- ①以摊余成本计量的金融资产；
- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- ③持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

本公司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，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

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：

**表 4.1-1：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对比**

单位：万元

原金融工具准则		
类别	账面价值	项目
以成本计量（权益工具）	1,585.80	可供出售金融资产

以成本计量（权益工具）	10,950.00	可供出售金融资产
以公允价值计量（权益工具）	108,359.62	可供出售金融资产
<b>新金融工具准则</b>		
类别	账面价值	项目
以公允价值计量且其变动计入当期损益	7,575.84	交易性金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益	29,468.41	其他非流动金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益	108,359.62	其他非流动金融资产

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：

**表 4-1-2：新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表**

单位：万元				
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)
<b>资产：</b>				
交易性金融资产	-	1,585.80	5,990.04	7,575.84
应收账款	15,690.53	-	-	15,690.53
其他应收款	4,725,792.25	-	-	4,725,792.25
其他流动资产	461,402.42	-	-	461,402.42
可供出售金融资产	120,895.43	-120,895.43	-	-
其他非流动金融资产	-	119,309.62	18,518.41	137,828.03
<b>负债：</b>	-	-	-	-
<b>股东权益：</b>	-	-	-	-
其他综合收益	5,669.06	-5,306.10	-	362.95
盈余公积	193,474.60	-	-	193,474.60
未分配利润	1,085,609.27	5,306.10	18,381.34	1,109,296.71
少数股东权益	2,278,147.47	-	-	2,278,147.47

## 2、财务报表决式

财政部于 2019 年 4 月发布了《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，本公司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”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

2、2019年度无会计估计变更。

### （三）2020 年度/末主要会计政策、会计估计变更及其影响

1、主要会计政策变更及其影响

（1）重要会计政策变更

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”），公司董事会决议自 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。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、合同负债等。

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

**表 4-1-3：2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额调节表**

单位：万元

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，本公司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	-158.11
	合同资产	158.11
	其他流动资产	51,820.76
	递延所得税资产	-455.95
	合同负债	6,368,661.72
	其他流动负债	479,272.10
	预收款项	-6,847,933.81
	递延所得税负债	11,842.80
	未分配利润	22,105.93
	少数股东权益	17,416.08

## ②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

③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。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，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。作为承租人，上述简化方法对本期税前利润的影响金额为 491,940.94 元。作为出租人，上述简化方法对本期税前利润的影响金额为-91,913,675.44 元。

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）首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

表 4-1-4：合并资产负债表调整

单位：万元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
应收账款	24,741.50	24,583.39	-158.11
合同资产	-	158.11	158.11
其他流动资产	498,975.69	550,796.45	51,820.76
递延所得税资产	471,331.54	470,875.60	-455.95
预收款项	6,854,351.55	6,417.73	-6,847,933.81
合同负债	-	6,368,661.72	6,368,661.72
其他流动负债	1,126,556.42	1,605,828.51	479,272.10
递延所得税负债	24,347.44	36,190.24	11,842.80
未分配利润	1,250,133.69	1,272,239.63	22,105.93
少数股东权益	2,840,252.31	2,857,668.40	17,416.08

表 4-1-5：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
其他流动资产	119,674.39	120,152.80	478.41
预收款项	77,982.74	237.69	-77,745.05
合同负债	-	74,335.30	74,335.30
其他流动负债	333,243.35	336,653.09	3,409.75
未分配利润	736,244.19	736,722.87	478.41

2、2020 年度无会计估计变更。

## 二、发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表

### （一）发行人最近三年及一期合并财务报表

表 4-2-1：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

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	31,561,336,070.68	35,553,026,548.48	25,244,974,331.72	32,738,886,629.44

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
应收账款	548,738,396.68	561,003,955.28	247,414,951.49	156,905,269.17
预付款项	511,257,613.79	378,329,575.90	2,498,403,335.13	5,731,891,815.82
其他应收款	48,190,467,543.73	48,104,317,960.11	44,847,386,882.04	47,257,922,468.72
其中：应收股利	498,276,724.90	498,276,724.90	833,565,874.90	1,060,042,328.79
应收利息	6,869,687.50	15,989,113.81	2,758,410.96	-
存货	183,604,914,895.29	190,759,962,506.51	184,399,789,521.52	164,062,053,579.67
合同资产	111,170,945.61	60,189,530.15	-	-
持有待售资产	-	-	32,476,348.51	-
其他流动资产	6,951,269,566.22	6,352,275,160.59	4,989,756,902.75	4,614,024,182.17
<b>流动资产合计</b>	<b>271,479,155,032.00</b>	<b>281,769,105,237.02</b>	<b>262,260,202,273.16</b>	<b>254,561,683,944.99</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	1,208,954,261.43
其他非流动金融资产	3,400,145,741.19	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53	-
长期股权投资	28,527,635,456.21	26,037,419,250.08	20,975,307,678.75	20,176,495,435.41
投资性房地产	5,464,834,488.11	11,419,325,645.65	11,422,940,440.13	9,361,877,818.33
固定资产	1,129,445,055.81	1,144,661,378.32	1,185,080,078.22	830,259,118.30
在建工程	700,206,685.76	685,221,399.55	329,887,050.98	127,142,477.01
使用权资产	710,968,452.93	-	-	-
无形资产	483,352,862.35	81,465,730.29	83,863,589.06	86,261,684.68
商誉	18,736,622.33	18,736,622.33	18,736,622.33	18,736,622.33
长期待摊费用	177,817,068.36	186,840,276.96	109,603,304.64	95,406,915.75
递延所得税资产	3,426,532,691.05	3,540,690,074.42	4,713,315,441.37	4,901,344,022.09
其他非流动资产	13,416,687.02	13,529,238.61	14,049,656.53	42,538,024.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>44,053,091,811.12</b>	<b>46,073,811,157.71</b>	<b>41,107,601,816.54</b>	<b>36,849,016,379.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>315,532,246,843.12</b>	<b>327,842,916,394.73</b>	<b>303,367,804,089.70</b>	<b>291,410,700,324.76</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	1,714,009,000.00	888,359,000.00
应付票据	491,344,878.57	378,102,908.05	532,653,947.93	422,834,053.31
应付账款	11,095,864,652.29	11,026,300,611.68	9,515,370,699.89	8,323,713,743.22
预收款项	93,226,610.17	68,906,281.05	68,543,515,461.98	63,143,575,433.99

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
合同负债	66,665,123,202.57	67,275,488,554.15	-	-
应付职工薪酬	57,583,179.10	55,849,196.07	104,706,497.62	361,744,649.91
应交税费	1,511,856,775.34	2,165,222,123.97	3,745,432,628.46	4,054,874,010.92
其他应付款	21,988,122,013.00	24,566,885,307.72	27,949,634,605.96	31,289,854,271.45
其中：应付利息	919,756,394.75	1,119,022,252.25	1,058,006,163.58	727,306,463.85
应付股利	7,871,769.05	8,525,769.05	6,653,769.05	7,913,702.14
持有待售负债	-	-	2,625,321.54	-
一年内到期的非流动负债	22,187,224,113.94	25,943,790,249.60	23,953,364,051.77	35,114,839,486.99
其他流动负债	15,481,552,647.58	16,375,656,601.34	11,265,564,174.99	11,056,342,844.86
<b>流动负债合计</b>	<b>139,581,898,072.56</b>	<b>147,866,201,833.63</b>	<b>147,326,876,390.14</b>	<b>154,656,137,494.65</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	65,710,027,775.14	72,167,170,693.80	68,469,650,672.24	53,154,519,387.26
应付债券	39,925,769,999.08	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57	29,811,236,390.59
租赁负债	758,954,086.82	-	-	-
长期应付款	6,694,304,494.19	7,300,388,557.24	-	-
长期应付职工薪酬	452,423.05	443,951.41	582,457.24	1,824,147.91
递延收益	63,191,333.33	63,191,333.33	14,376,000.00	13,424,000.00
递延所得税负债	544,261,260.77	502,033,451.83	243,474,402.57	105,779,996.47
<b>非流动负债合计</b>	<b>113,696,961,372.38</b>	<b>115,800,659,735.49</b>	<b>98,147,329,138.62</b>	<b>83,086,783,922.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>253,278,859,444.94</b>	<b>263,666,861,569.12</b>	<b>245,474,205,528.76</b>	<b>237,742,921,416.88</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其它权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	7,985,000,000.00
资本公积	7,497,565,648.11	7,496,440,746.68	7,472,830,726.93	7,474,209,635.52
其他综合收益	-385,666.98	-597,062.48	2,596,463.73	56,690,572.47
盈余公积	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42
未分配利润	14,289,792,477.28	14,583,773,322.37	12,501,336,937.69	10,856,092,690.86
归属于母公司所有者权益合计	31,301,283,746.83	31,593,928,294.99	29,491,075,416.77	30,886,304,187.27
少数股东权益	30,952,103,651.35	32,582,126,530.62	28,402,523,144.17	22,781,474,720.61
<b>所有者权益合计</b>	<b>62,253,387,398.18</b>	<b>64,176,054,825.61</b>	<b>57,893,598,560.94</b>	<b>53,667,778,907.88</b>

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
负债和所有者权益总计	315,532,246,843.12	327,842,916,394.73	303,367,804,089.70	291,410,700,324.76

表 4-2-2：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
<b>一、营业收入</b>	<b>10,913,824,938.29</b>	<b>44,226,427,381.80</b>	<b>47,645,398,390.22</b>	<b>39,736,005,663.82</b>
其中：营业收入	10,913,824,938.29	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22	39,736,005,663.82
<b>二、营业总成本</b>	<b>10,668,919,959.40</b>	<b>39,120,535,321.87</b>	<b>38,884,023,300.02</b>	<b>34,808,702,134.22</b>
其中：营业成本	8,966,950,747.72	31,860,087,935.62	29,737,833,325.54	26,724,894,791.05
税金及附加	544,967,863.09	2,300,735,304.78	4,087,176,517.96	3,807,055,656.38
销售费用	282,648,123.40	1,387,344,746.71	1,568,301,369.94	1,333,650,323.10
管理费用	222,593,819.17	1,027,009,653.67	930,800,429.53	1,104,881,783.58
研发费用	-	-	2,528,196.02	-
财务费用	651,759,406.02	2,545,357,681.09	2,557,383,461.03	1,838,219,580.11
其中：利息费用	927,432,604.31	3,822,639,306.04	3,551,412,204.94	3,202,791,437.17
利息收入	299,755,761.37	1,347,222,006.02	1,079,623,988.13	1,439,481,510.76
加：其他收益	636,364.85	39,999,240.99	20,718,673.90	17,297,766.19
投资收益（损失以“-”号填列）	-39,392,402.31	1,425,355,151.84	123,041,842.64	1,416,280,713.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-53,100,361.21	675,234,489.85	72,039,023.75	1,388,983,649.22
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	243,224,199.69	511,191,770.39	284,628,244.36	-
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）	-	-376,655,417.38	-726,392,505.54	-645,011,883.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	555.17	155,624.93	94,118.72	201,558.35
<b>三、营业利润</b>	<b>449,354,814.08</b>	<b>6,665,246,109.01</b>	<b>8,354,039,293.98</b>	<b>5,716,071,684.33</b>
加：营业外收入	12,014,701.45	70,837,763.04	91,543,655.03	129,465,935.76
减：营业外支出	3,535,175.09	327,012,356.20	15,942,958.30	25,099,693.83
<b>四、利润总额</b>	<b>457,834,340.44</b>	<b>6,409,071,515.85</b>	<b>8,429,639,990.71</b>	<b>5,820,437,926.26</b>
减：所得税费用	262,799,963.50	2,224,753,636.34	2,793,472,514.41	1,836,526,743.71
<b>五、净利润</b>	<b>195,034,376.94</b>	<b>4,184,317,879.51</b>	<b>5,636,167,476.30</b>	<b>3,983,911,182.55</b>
归属于母公司所有者的净利润	-149,515,961.66	3,139,603,149.39	2,757,945,937.25	3,166,560,617.16
少数股东损益	344,550,338.60	1,044,714,730.12	2,878,221,539.05	817,350,565.39

<b>六、每股收益：</b>				
(一) 基本每股收益	-0.0783	1.1311	0.9446	1.0662
(二) 稀释每股收益	-0.0783	1.1311	0.9446	1.0662
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	<b>211,395.50</b>	<b>-3,193,526.21</b>	<b>-1,033,069.58</b>	<b>57,543,166.11</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>195,245,772.44</b>	<b>4,181,124,353.30</b>	<b>5,635,134,406.72</b>	<b>4,041,454,348.66</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-149,304,566.16	3,136,409,623.18	2,756,912,867.67	3,224,103,783.27
归属于少数股东的综合收益总额	344,550,338.60	1,044,714,730.12	2,878,221,539.05	817,350,565.39

表 4-2-3：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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,972,007,929.73	54,109,131,983.74	55,076,531,602.56	49,954,380,195.44
收到的税费返还	47,638,544.46	382,711,224.24	112,668,233.54	257,982,226.60
收到其他与经营活动有关的现金	3,753,556,145.28	37,156,335,181.18	32,091,013,277.06	39,399,359,209.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,773,202,619.47</b>	<b>91,648,178,389.16</b>	<b>87,280,213,113.16</b>	<b>89,611,721,631.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,848,344,157.52	30,570,768,487.51	31,139,280,670.67	28,946,368,510.72
支付给职工以及为职工支付的现金	258,436,627.63	1,070,471,029.21	1,284,502,034.47	1,076,408,612.58
支付的各项税费	2,023,805,755.55	7,709,405,031.10	8,205,398,424.17	7,467,185,260.42
支付其他与经营活动有关的现金	7,595,774,647.56	46,707,879,449.31	44,926,725,346.84	40,478,554,404.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>14,726,361,188.26</b>	<b>86,058,523,997.13</b>	<b>85,555,906,476.15</b>	<b>77,968,516,788.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,046,841,431.21</b>	<b>5,589,654,392.03</b>	<b>1,724,306,637.01</b>	<b>11,643,204,842.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	980,000.00	377,682,088.24	362,317,559.89	240,675,258.49
取得投资收益收到的现金	24,455,146.40	120,961,397.49	73,668,647.97	51,269,230.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,460.00	208,069.17	350,436.64	1,594,871.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	188,780,650.83		
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,045,419,028.18	730,700,010.27	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>25,436,606.40</b>	<b>1,733,051,233.91</b>	<b>1,167,036,654.77</b>	<b>293,539,361.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	524,449,463.91	633,956,397.94	581,068,403.85	478,651,842.92

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资支付的现金	747,600,000.00	3,873,890,000.00	2,412,321,298.04	6,077,674,277.08
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,139,492.16	-	1,218,316,846.64
支付其他与投资活动有关的现金	293,848,098.16	594,538,791.23	183,746,170.96	1,401,276.65
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,565,897,562.07</b>	<b>5,104,524,681.33</b>	<b>3,177,135,872.85</b>	<b>7,776,044,243.29</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,540,460,955.67</b>	<b>-3,371,473,447.42</b>	<b>-2,010,099,218.08</b>	<b>-7,482,504,882.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	61,714,186.50	8,170,721,840.00	4,163,020,000.00	3,060,900,000.00
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	2,163,020,000.00	3,060,900,000.00
取得借款收到的现金	10,205,617,081.34	64,056,007,291.87	50,522,745,943.24	46,730,514,697.80
收到其他与筹资活动有关的现金	11,002,600.42	18,466,217.28	9,351,905.84	10,949,521.99
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>10,278,333,868.26</b>	<b>72,245,195,349.15</b>	<b>54,695,117,849.08</b>	<b>49,802,364,219.79</b>
偿还债务支付的现金	12,682,525,250.00	52,047,094,454.19	48,723,897,399.20	36,326,198,503.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,019,123,015.99	8,799,044,384.37	7,982,828,233.88	7,575,351,855.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	654,000.00	25,500,000.00	142,939,933.09	16,696,620.92
支付其他与筹资活动有关的现金	11,386,942.93	3,521,681,766.11	5,193,358,260.06	177,588,330.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>14,713,035,208.92</b>	<b>64,367,820,604.67</b>	<b>61,900,083,893.14</b>	<b>44,079,138,689.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,434,701,340.66</b>	<b>7,877,374,744.48</b>	<b>-7,204,966,044.06</b>	<b>5,723,225,530.73</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>249,437.60</b>	<b>-3,646,396.72</b>	<b>-914,768.05</b>	<b>4,972,870.45</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,928,071,427.52</b>	<b>10,091,909,292.37</b>	<b>-7,491,673,393.18</b>	<b>9,888,898,361.69</b>
加：期初现金及现金等价物余额	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41	32,374,838,180.59	22,485,939,818.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>31,047,002,652.26</b>	<b>34,975,074,079.78</b>	<b>24,883,164,787.41</b>	<b>32,374,838,180.59</b>

## （二）发行人最近三年及一期母公司财务报表

表 4-2-4：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	12,023,886,946.32	13,655,977,582.68	3,803,796,878.63	3,903,635,280.41
应收账款	120,419,565.96	120,609,474.58	31,761,276.00	4,291,847.60
预付款项	-	-	1,989,160,000.00	5,411,233,248.59

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
其他应收款	62,593,004,607.47	62,504,068,435.05	68,976,187,911.06	68,383,426,988.67
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	2,472,663.07	2,472,663.07	2,472,663.07	529,409,603.53
存货	7,149,007,664.78	7,237,294,214.03	7,958,715,134.96	8,908,867,636.84
持有待售资产	-	-	15,300,000.00	-
其他流动资产	1,482,564,787.03	1,425,788,882.67	1,196,743,920.82	694,732,370.04
<b>流动资产合计</b>	<b>83,368,883,571.56</b>	<b>84,943,738,589.01</b>	<b>83,971,665,121.47</b>	<b>87,306,187,372.15</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	6,773,330,241.40	7,507,790,129.89	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	1,500,000.00
其他非流动金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	-
长期股权投资	59,661,329,166.22	59,169,850,520.13	50,175,493,494.75	43,678,901,670.53
投资性房地产	71,095,618.02	71,700,283.53	75,052,140.76	77,497,465.52
固定资产	5,906,074.68	6,129,536.96	5,734,806.82	5,773,958.71
无形资产	1,975,724.05	1,984,069.77	2,587,536.85	3,628,449.69
长期待摊费用	153,926.47	186,701.31	317,800.67	-
其他非流动资产	13,206,052.39	13,318,603.98	1,198,768,810.34	2,039,119,016.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>66,528,496,803.23</b>	<b>66,772,459,845.57</b>	<b>51,459,454,590.19</b>	<b>45,806,420,561.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>149,897,380,374.79</b>	<b>151,716,198,434.58</b>	<b>135,431,119,711.66</b>	<b>133,112,607,933.30</b>
<b>流动负债：</b>				
应付账款	3,552,590,423.05	3,076,869,820.41	3,320,281,099.71	1,824,977,285.71
预收款项	554,875.02	2,456,508.13	779,827,448.94	832,187,906.39
合同负债	1,115,484,324.19	997,454,481.27	-	-
应付职工薪酬	10,946,997.09	13,920,172.09	13,913,631.28	55,713,776.46
应交税费	119,410,711.76	247,426,086.45	89,227,049.46	50,791,703.39
其他应付款	39,811,911,001.53	41,750,240,143.85	37,388,661,594.61	40,053,389,071.16
其中：应付利息	901,749,700.35	1,044,819,825.34	995,639,988.37	696,330,606.14
应付股利	4,763,769.05	4,763,769.05	4,763,769.05	4,763,769.05
一年内到期的非流动负债	14,437,940,680.58	15,231,752,316.24	18,150,366,835.72	10,204,259,530.00
其他流动负债	3,741,752,167.44	3,696,298,750.73	3,332,433,468.00	3,255,887,963.33

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
<b>流动负债合计</b>	<b>62,790,591,180.66</b>	<b>65,016,418,279.17</b>	<b>63,074,711,127.72</b>	<b>56,277,207,236.44</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	21,592,182,712.15	24,865,182,712.15	17,452,376,713.65	18,897,000,000.00
应付债券	39,925,769,999.08	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57	29,811,236,390.59
长期应付款	776,190,089.27	735,356,934.58		
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,294,142,800.50</b>	<b>61,367,971,394.61</b>	<b>46,871,622,320.22</b>	<b>48,708,236,390.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>125,084,733,981.16</b>	<b>126,384,389,673.78</b>	<b>109,946,333,447.94</b>	<b>104,985,443,627.03</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其它权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	7,985,000,000.00
资本公积	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37
盈余公积	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80
未分配利润	6,048,562,019.46	6,567,724,386.63	6,720,701,889.55	6,378,079,932.10
归属于母公司股东权益合计	24,812,646,393.63	25,331,808,760.80	25,484,786,263.72	28,127,164,306.27
<b>所有者权益合计</b>	<b>24,812,646,393.63</b>	<b>25,331,808,760.80</b>	<b>25,484,786,263.72</b>	<b>28,127,164,306.27</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>149,897,380,374.79</b>	<b>151,716,198,434.58</b>	<b>135,431,119,711.66</b>	<b>133,112,607,933.30</b>

表 4-2-5：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>500,879,169.29</b>	<b>2,943,279,620.07</b>	<b>2,899,806,488.76</b>	<b>3,162,839,568.59</b>
减：营业成本	261,671,223.89	1,535,528,567.95	1,348,657,917.01	1,790,571,566.69
税金及附加	65,950,420.66	80,068,098.93	321,061,043.44	253,554,137.79
销售费用	18,195,881.47	108,754,902.22	132,660,667.47	74,959,221.63
管理费用	35,408,040.50	205,155,719.69	168,887,348.35	152,236,604.13
研发费用	-	-	2,528,196.02	-
财务费用	529,608,855.23	2,322,729,041.28	2,008,651,445.77	1,209,749,957.69
其中：利息费用	695,056,975.50	3,474,131,644.80	3,316,638,932.00	2,446,665,908.51
利息收入	178,358,170.61	1,207,196,605.98	1,362,496,318.24	1,297,952,817.95
加：其他收益	35,424.70	4,809,488.20	432,656.90	5,663,847.33
<b>投资收益（损失以“-”号填列）</b>	<b>22,456,816.55</b>	<b>1,788,013,899.97</b>	<b>2,775,769,087.31</b>	<b>1,547,207,589.26</b>

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,476,816.55	366,581,407.15	292,939,596.70	558,336,973.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-5,052,261.92	-2,039,590.99	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-2,214,020.38
<b>二、营业利润</b>	<b>-387,463,011.21</b>	<b>478,814,416.25</b>	<b>1,691,522,023.92</b>	<b>1,232,425,496.87</b>
加：营业外收入	-	107,912.34	954,040.96	631,583.89
减：营业外支出	-	200,578.12	278,010.63	115,755.74
<b>三、利润总额</b>	<b>-387,463,011.21</b>	<b>478,721,750.47</b>	<b>1,692,198,054.25</b>	<b>1,232,941,325.02</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-387,463,011.21</b>	<b>478,721,750.47</b>	<b>1,692,198,054.25</b>	<b>1,232,941,325.02</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-387,463,011.21</b>	<b>478,721,750.47</b>	<b>1,692,198,054.25</b>	<b>1,232,941,325.02</b>

表 4-2-6：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	649,711,567.51	2,886,414,398.04	2,812,671,339.54	2,160,315,891.50
收到的税费返还	32,052,312.67	38,926,176.76	101,275.19	17,752,696.67
收到其他与经营活动有关的现金	21,482,568,835.66	102,740,266,956.10	61,920,633,932.73	68,299,820,021.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>22,164,332,715.84</b>	<b>105,665,607,530.90</b>	<b>64,733,406,547.46</b>	<b>70,477,888,609.92</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	80,183,160.33	7,548,634,656.12	5,113,717,459.90	11,169,081,566.22
支付给职工以及为职工支付的现金	37,721,236.74	169,981,180.03	199,203,101.07	167,030,518.94
支付的各项税费	259,669,090.01	249,851,272.33	262,129,316.36	207,970,180.32
支付其他与经营活动有关的现金	21,628,063,843.63	86,303,595,660.24	52,610,151,225.43	48,090,226,724.30
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>22,005,637,330.71</b>	<b>94,272,062,768.72</b>	<b>58,185,201,102.76</b>	<b>59,634,308,989.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>158,695,385.13</b>	<b>11,393,544,762.18</b>	<b>6,548,205,444.70</b>	<b>10,843,579,620.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	980,000.00	101,732,467.82	278,468,519.00	15,609,366.00
取得投资收益收到的现金	11,727,187.50	96,359,255.76	195,088,275.21	127,021,998.24
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	650,000,000.00	368,406,014.15
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>12,707,187.50</b>	<b>198,091,723.58</b>	<b>1,123,556,794.21</b>	<b>511,037,378.39</b>
购建固定资产、无形资产和其他长	24,381.96	1,903,381.92	1,446,032.36	603,554.00

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期资产支付的现金				
投资支付的现金	498,028,373.00	7,612,540,340.00	5,646,561,757.25	12,584,473,428.08
支付其他与投资活动有关的现金	-	217,600,000.00	408,000,000.00	2,332,286,320.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>498,052,754.96</b>	<b>7,832,043,721.92</b>	<b>6,056,007,789.61</b>	<b>14,917,363,302.08</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-485,345,567.46</b>	<b>-7,633,951,998.34</b>	<b>-4,932,450,995.40</b>	<b>-14,406,325,923.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	3,000,000,000.00	2,000,000,000.00	-
取得借款收到的现金	8,256,100,000.00	44,050,809,904.03	27,760,976,125.85	26,775,298,096.73
收到其他与筹资活动有关的现金	11,002,600.42	5,044,214.59	9,351,905.84	10,949,521.99
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,267,102,600.42</b>	<b>47,055,854,118.62</b>	<b>29,770,328,031.69</b>	<b>26,786,247,618.72</b>
偿还债务支付的现金	8,175,500,000.00	32,676,463,001.76	21,789,922,345.39	19,804,361,925.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,263,020,835.76	5,269,597,843.06	4,531,519,165.37	4,467,754,554.37
支付其他与筹资活动有关的现金	739,726.02	3,186,268,018.20	5,164,479,372.01	172,754,706.56
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>9,439,260,561.78</b>	<b>41,132,328,863.02</b>	<b>31,485,920,882.77</b>	<b>24,444,871,186.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,172,157,961.36</b>	<b>5,923,525,255.60</b>	<b>-1,715,592,851.08</b>	<b>2,341,376,432.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,498,808,143.69</b>	<b>9,683,118,019.44</b>	<b>-99,838,401.78</b>	<b>-1,221,369,870.89</b>
加：期初现金及现金等价物余额	13,486,914,898.07	3,803,796,878.63	3,903,635,280.41	5,125,005,151.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>11,988,106,754.38</b>	<b>13,486,914,898.07</b>	<b>3,803,796,878.63</b>	<b>3,903,635,280.41</b>

### 三、合并报表范围和变化情况

#### （一）合并报表范围内子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内子公司情况如下：

##### 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重  
要权益投资情况”之“（一）发行人的控股子公司情况”。

##### 2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的重

要权益投资情况”之“（一）发行人的控股子公司情况”。

### 3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

参见本募集说明书“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人对其他企业的  
重要权益投资情况”之“（一）发行人的控股子公司情况”。

#### （二）合并报表范围变化及原因

**表 4-3-1：发行人最近三年合并范围的重要变化情况**

2018 年		
增加公司	变动原因	层级
北京博睿宏业房地产开发有限公司	新设	2
北京融尚恒泰置业有限公司	新设	2
首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	新设	2
北京首开新奥置业有限公司	新设	2
北京金开连泰房地产开发有限公司	新设	2
北京金开祯泰房地产开发有限公司	新设	2
太原首润房地产开发有限公司	新设	2
北京庆泰置业有限公司	新设	3
武汉明泰置业有限公司	新设	3
北京首开中晟置业有限责任公司	同一控制企业合并	2
北京绿洲博园投资有限公司	同一控制企业合并	4
苏州茂泰置业有限公司	非同一控制下企业合并	2
无锡泰茂置业有限公司	非同一控制下企业合并	2
兴茂置业（杭州）有限公司	非同一控制下企业合并	2
北京发展大厦有限公司	非同一控制下企业合并	2
珠海市润梁房地产有限公司	非同一控制下企业合并	3
减少公司	变动原因	层级
无	-	-

2019 年		
增加公司	变动原因	层级
北京金开辉泰房地产开发有限公司	新设	2
成都首开晟泰置业有限公司	新设	2
杭州首开网谷商业管理有限公司	新设	2
温州首开中庚实业有限公司	新设	2
苏州首开佳泰置业有限公司	新设	2
保定首开润怡房地产开发有限公司	新设	2
北京融泰房地产开发有限公司	新设	2

北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	新设	2
首开葫芦岛青依酒店管理有限公司	新设	3
福州首开纵成置业有限公司	新设	3
福州祯泰置业有限公司	新增	3
成都隆中策置业有限公司	新增	3
福州绿榕投资发展有限公司	非同一控制下企业合并	2
北京惠信端泰商业地产有限公司	非同一控制下企业合并	2
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
苏州合本投资管理有限公司	股权转让	3
武汉明泰置业有限公司	股权转让	3
<b>2020 年</b>		
<b>增加公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
北京金开旭泰房地产开发有限公司	新设	2
南京首开隆泰置业有限公司	新设	2
北京毓秀置业有限公司	新设	2
北京龙和信泰置业有限公司	新设	2
苏州平泰置业有限公司	新设	2
南京荣泰置业有限公司	新设	2
南京锦泰房地产开发有限公司	新设	2
福州首融房地产开发有限公司	新设	3
成都首开铭泰置业有限公司	新设	3
广州穗江置业有限公司	非同一控制下企业合并	2
北京合安房地产开发有限责任公司	非同一控制下企业合并	3
福州融侨和众房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	3
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	股权转让	2
北京金开连泰房地产开发有限公司	稀释股权	2
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	股权转让	3
福州首开中庚置业有限公司	股权转让	3
上海众承房地产开发有限公司	解除一致行动人承诺	3

#### 四、最近三年及一期主要财务指标

表 4-4-1：最近三年及一期发行人主要财务指标

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
资产总额（亿元）	3,155.32	3,278.43	3,033.68	2,914.11
负债总额（亿元）	2,532.79	2,636.67	2,454.74	2,377.43
全部债务（亿元）	1,339.54	1,372.66	1,265.88	1,218.90

所有者权益（亿元）	622.53	641.76	578.94	536.68
流动比率（倍）	1.94	1.91	1.78	1.65
速动比率（倍）	0.63	0.62	0.53	0.59
资产负债率（合并报表）	80.27%	80.42%	80.92%	81.58%
资产负债率（母公司报表）	83.45%	83.30%	81.18%	78.87%
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（亿元）	109.14	442.26	476.45	397.36
营业利润（亿元）	4.49	66.65	83.54	57.16
利润总额（亿元）	4.58	64.09	84.30	58.20
净利润（亿元）	1.95	41.84	56.36	39.84
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.91	33.62	55.03	36.23
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.50	31.40	27.58	31.67
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	-1.54	23.18	26.25	28.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	20.47	55.90	17.24	116.43
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-15.40	-33.71	-20.10	-74.83
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-44.35	78.77	-72.05	57.23
债务资本比率	68.27%	68.14%	68.62%	69.43%
营业毛利率	17.84%	27.96%	37.59%	32.74%
总资产报酬率	0.43%	3.24%	4.03%	3.36%
加权平均净资产收益率	-0.77%	11.42%	10.26%	11.87%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-0.79%	8.21%	9.70%	10.31%
EBITDA（亿元）	-	105.05	122.04	91.81
EBITDA 全部债务比	-	7.65%	9.64%	7.53%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.26	1.59	1.42
应收账款周转率（次/年）	19.67	109.41	235.68	140.47
存货周转率（次/年）	0.05	0.17	0.17	0.17
总资产周转率（次/年）	0.03	0.14	0.16	0.15
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.79	2.17	0.67	4.51
每股净现金流量（元）	-1.52	3.91	-2.90	3.83
基本每股收益（元）	-0.0783	1.1311	0.9446	1.0662

稀释每股收益（元）	-0.0783	1.1311	0.9446	1.0662
-----------	---------	--------	--------	--------

注：

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

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/资产总计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率/扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，2021 年 3 月末/1-3 月的财务指标未经年化处理，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

## 五、发行人报告期内重大资产购买、出售、置换情况

报告期内，公司未发生过重大资产购买、出售、置换情况。

## 六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年及一期非经常性损益项目明细如下表所示：

表 4-6-1：最近三年及一期发行人非经常性损益项目明细

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	98.06	5,168.16	4,361.49	-456.32
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	63.64	4,009.92	2,071.87	1,730.78
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	15,770.75	7,056.51	6,284.21
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	328.54	11,844.87
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	68,236.39	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	2,008.57	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	17,159.74

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
受托经营取得的托管费收入	-	117.92	117.92	117.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	847.95	-25,576.56	6,089.70	299.53
少数股东权益影响额	-449.09	9,388.32	-3,992.27	-324.69
所得税影响额	-155.35	3076.04	-2,690.03	-605.48
<b>合计</b>	<b>405.21</b>	<b>82,199.50</b>	<b>13,343.73</b>	<b>36,050.56</b>

最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为 3.61 亿元、1.33 亿元、8.22 亿元和 0.04 亿元，占净利润的比重分别为 9.05%、2.37%、19.64% 和 2.08%，不存在净利润较依赖非经常性损益的情形。发行人扣除非经常性损益后的归母净利润分别为 28.06 亿元、26.25 亿元和 23.18 亿元，最近三个会计年度平均为 25.83 亿元，预计不少于本期债券一年的利息。

## 七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表所示：

**表 4-7-1：最近三年及一期末发行人资产构成情况**

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>								
货币资金	3,156,133.61	10.00%	3,555,302.65	10.84%	2,524,497.43	8.32%	3,273,888.66	11.23%
应收账款	54,873.84	0.17%	56,100.40	0.17%	24,741.50	0.08%	15,690.53	0.05%
预付款项	51,125.76	0.16%	37,832.96	0.12%	249,840.33	0.82%	573,189.18	1.97%
其他应收款	4,819,046.75	15.27%	4,810,431.80	14.67%	4,484,738.69	14.78%	4,725,792.25	16.22%
存货	18,360,491.49	58.19%	19,075,996.25	58.19%	18,439,978.95	60.78%	16,406,205.36	56.30%
持有待售资产	-	-	-	-	3,247.63	0.01%	-	-
合同资产	11,117.09	0.04%	6,018.95	0.02%				

其他流动资产	695,126.96	2.20%	635,227.52	1.94%	498,975.69	1.64%	461,402.42	1.58%
<b>流动资产合计</b>	<b>27,147,915.50</b>	<b>86.04%</b>	<b>28,176,910.52</b>	<b>85.95%</b>	<b>26,226,020.23</b>	<b>86.45%</b>	<b>25,456,168.39</b>	<b>87.35%</b>
<b>非流动资产：</b>		0.00%						
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	120,895.43	0.41%
长期股权投资	2,852,763.55	9.04%	2,603,741.93	7.94%	2,097,530.77	6.91%	2,017,649.54	6.92%
其他非流动金融资产	340,014.57	1.08%	294,592.15	0.90%	225,481.80	0.74%	-	-
投资性房地产	546,483.45	1.73%	1,141,932.56	3.48%	1,142,294.04	3.77%	936,187.78	3.21%
固定资产	112,944.51	0.36%	114,466.14	0.35%	118,508.01	0.39%	83,025.91	0.28%
在建工程	70,020.67	0.22%	68,522.14	0.21%	32,988.71	0.11%	12,714.25	0.04%
无形资产	48,335.29	0.15%	8,146.57	0.02%	8,386.36	0.03%	8,626.17	0.03%
商誉	1,873.66	0.01%	1,873.66	0.01%	1,873.66	0.01%	1,873.66	0.01%
长期待摊费用	17,781.71	0.06%	18,684.03	0.06%	10,960.33	0.04%	9,540.69	0.03%
递延所得税资产	342,653.27	1.09%	354,069.01	1.08%	471,331.54	1.55%	490,134.40	1.68%
其他非流动资产	1,341.67	0.00%	1,352.92	0.00%	1,404.97	0.00%	4,253.80	0.01%
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,405,309.18</b>	<b>13.96%</b>	<b>4,607,381.12</b>	<b>14.05%</b>	<b>4,110,760.18</b>	<b>13.55%</b>	<b>3,684,901.64</b>	<b>12.65%</b>
<b>资产总计</b>	<b>31,553,224.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>32,784,291.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,336,780.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,141,070.03</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期末，随着公司各项业务发展，其资产规模持续稳定增长。报告期各期末，公司资产总额分别为 29,141,070.03 万元、30,336,780.41 万元、32,784,291.64 万元和 31,553,224.68 万元。公司主营业务为房地产开发与经营，经营模式以自主开发销售为主，因此公司资产以货币资金、存货等流动资产为主。最近三年及一期末，公司流动资产占总资产的比例分别为 87.35%、86.45%、85.95% 和 86.04%，基本保持稳定。

## 1、流动资产结构分析

最近三年及一期末，公司流动资产的主要构成情况如下：

表 4-7-2：最近三年及一期末发行人流动资产构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,156,133.61	11.63%	3,555,302.66	12.62%	2,524,497.43	9.63%	3,273,888.66	12.86%
应收账款	54,873.84	0.20%	56,100.40	0.20%	24,741.50	0.09%	15,690.53	0.06%
预付款项	51,125.76	0.19%	37,832.96	0.13%	249,840.33	0.95%	573,189.18	2.25%

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他应收款	4,819,046.75	17.75%	4,810,431.80	17.07%	4,484,738.69	17.10%	4,725,792.25	18.56%
存货	18,360,491.49	67.63%	19,075,996.25	67.70%	18,439,978.95	70.31%	16,406,205.36	64.45%
持有待售资产	-	-	-	-	3,247.63	0.01%	-	-
合同资产	11,117.09	0.04%	6,018.95	0.02%	-	-	-	-
其他流动资产	695,126.96	2.56%	635,227.52	2.25%	498,975.69	1.90%	461,402.42	1.81%
流动资产合计	<b>27,147,915.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,176,910.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,226,020.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,456,168.39</b>	<b>100.00%</b>

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，截至 2021 年 3 月末，这四个会计科目余额合计在流动资产中的占比为 97.21%。

### （1）货币资金

公司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。最近三年及一期末，公司货币资金期末余额分别为 3,273,888.66 万元、2,524,497.43 万元、3,555,302.66 万元和 3,156,133.61 万元，占总资产的比例分别为 11.23%、8.32%、10.84% 和 10.00%。2020 年末，发行人的货币资金较 2019 年末上升 40.83%，主要因为发行债券补充了流动性。

### （2）应收账款

公司应收账款主要为房屋的销售尾款和出租物业的租金欠款。最近三年及一期，公司应收账款期末净额分别为 15,690.53 万元、24,741.50 万元、56,100.40 万元和 54,873.84 万元。占总资产的比例分别为 0.05%、0.08%、0.17% 和 0.17%，占流动资产的比例分别为 0.06%、0.09%、0.20% 和 0.20%。总体来看，公司应收账款占总资产和流动资产的比例均很小。2020 年末，发行人应收账款较上年末增加 126.75%，主要因为本年度应收房款增加。

### （3）预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项期末余额分别为 573,189.18 万元、249,840.33 万元、37,832.96 万元和 51,125.76 万元，占总资产的比例分别为 1.97%、0.82%、0.12% 和 0.16%，占比均较小。2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末减少 84.86%，主要因为期初预付土地款转入存货。2021 年 3 月末预付款项较 2020 年末增加主要系预付工程

款增加所致。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

表 4-7-3：最近三年末发行人预付款项账龄结构

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,690.43	12.40%	70,680.83	28.29%	572,038.40	99.80%
1 至 2 年	7,175.44	18.96%	178,863.67	71.59%	1,134.74	0.20%
2 至 3 年	25,691.50	67.91%	279.83	0.11%	16.05	0.00%
3 年以上	275.59	0.73%	16.00	0.01%	-	-
合计	37,832.96	100.00%	249,840.33	100.00%	573,189.18	100.00%

#### （4）存货

发行人存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、开发成本和开发产品等，盘存制度采用永续盘存制。发行人存货取得时按实际成本计价。发行人低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。发行人为房地产企业，开发成本是发行人在房屋竣工前发生的建造成本的归集科目，竣工后，将全部成本支出由开发成本转入开发产品。

公司存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，对期末存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。发行人通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 16,406,205.36 万元、18,439,978.95 万元、19,075,996.25 万元和 18,360,491.49 万元，占总资产的比例分别为 56.30%、60.78%、58.19% 和 58.19%。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。

最近三年末，发行人存货分类情况如下表所示：

表 4-7-4：最近三年末发行人存货分类情况

单位：万元

存货分类	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	15,600,964.35	81.24%	71,862.94	15,529,101.41
开发产品	3,602,122.48	18.76%	55,630.35	3,546,492.13
其他商品及耗材	402.71	0.00%	-	402.71
合计	19,203,489.54	100.00%	127,493.29	19,075,996.25

存货分类	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	16,016,772.95	85.98%	125,337.55	15,891,435.40
开发产品	2,612,021.31	14.02%	63,880.33	2,548,140.98
其他商品及耗材	402.57	0.00%	-	402.57
合计	18,629,196.83	100.00%	189,217.88	18,439,978.95

存货分类	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	13,416,584.35	81.26%	77,883.83	13,338,700.51
开发产品	3,093,068.96	18.73%	25,887.32	3,067,181.64
其他商品及耗材	323.21	0.00%	-	323.21
合计	16,509,976.51	100.00%	103,771.16	16,406,205.36

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的开发成本跌价准备为 71,862.94 万元；开发产品跌价准备为 55,630.35 万元。发行人存货跌价准备明细如下表所示：

表 4-7-5：截至 2020 年 12 月 31 日发行人存货跌价准备明细

单位：万元

项目	跌价准备金额	占比
开发产品		
葫芦岛国风海岸	3,035.94	2.38%
沈阳国风润城	389.34	0.31%
苏州国风华府	6.44	0.01%
望京住宅及商业	2,193.06	1.72%
海门紫郡	822.49	0.65%
熙和悦花园	22,862.85	17.93%
福州香开新城	1,251.56	0.98%
央玺	-	0.00%
棠颂	2,169.47	1.70%
首开成都金茂府	14,423.66	11.31%
晨品景园	8,475.52	6.65%

项目	跌价准备金额	占比
开发成本	-	0.00%
大连东港 H10 项目	21,066.98	16.52%
绵阳仙海龙湾	-	-
武汉东湖金茂府	23,535.70	18.46%
上海央玺	-	-
首开金茂府	-	-
首开金茂熙悦	8,266.26	6.48%
廊坊土 2017-4 地块	18,994.00	14.90%
合计	127,493.29	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的开发成本明细如下表所示：

表 4-7-6：截至 2020 年 12 月 31 日发行人开发成本明细

单位：万元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额	期末跌价准备
和悦华锦	789,896.81	754,155.33	-
万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	763,042.57	708,308.25	-
方庄大绿地	696,220.40	618,001.46	-
西北旺项目	605,164.05	-	-
庆峪嘉园	577,122.83	535,062.56	-
高丽营二期	488,006.18	435,104.37	-
无锡蠡湖金茂府	468,313.73	674,521.03	-
锦都家园	458,913.82	422,254.35	-
武汉东湖金茂府	438,519.30	724,577.90	23,535.70
太原坞城村项目	425,142.52	602.20	-
熙悦宸著	408,419.34	-	-
首开杭州金茂府	398,004.75	855,089.71	-
马驹桥镇国家环保产业园区 YZ00-0703-6004、6005、6006 地块	382,245.53	334,696.48	-
首开龙湖云著	364,066.11	325,453.24	-
璀璨平江如苑	363,686.92	-	-
首开金茂府	357,195.46	585,499.40	-
白云湖东侧地块项目	343,476.70	-	-
首开融侨·首融府	321,916.96	308,875.94	-
贵阳紫郡	313,404.18	281,528.12	-
首开紫樾花园	311,191.41	284,158.06	-
香开万里	300,835.36	267,992.79	-
和悦华玺	295,041.11	280,798.89	-
崔各庄 0603 项目	293,885.04	260,063.25	-

棠前如苑	272,695.28	248,365.15	-
回龙观 G 区商业	270,071.02	277,787.21	-
雨花台区 2019G87	267,380.84	-	-
尚城家园	263,408.04	254,554.87	-
顺义西丰乐棚改项目	261,011.73	198,421.99	-
2017TP05	257,379.28	237,066.73	-
熙悦林语	255,092.46	238,174.63	-
福州榕心映月	231,652.66	208,581.28	-
华樾嘉园	219,846.76	-	-
建国门外华侨村二期 5 号地	195,218.41	180,212.16	-
熙悦观湖	174,994.55	141,128.84	-
云洲郡	158,392.87	-	-
厦门时代上城	153,308.24	226,594.51	-
大连东港 H10 项目	168,945.46	168,842.90	21,066.98
延庆下屯棚改项目	142,629.29	115,656.20	-
熙和悦花园	136,694.52	129,745.10	8,266.26
怡心湖 69 亩项目	126,927.31	-	-
南京首开 G17	123,081.45	-	-
葫芦岛国风海岸	120,420.00	108,347.79	-
太原国风榔樾	114,361.53	72,803.58	-
海口美墅湾	114,063.96	171,470.92	-
廊坊土 2017-4 地块	98,707.91	98,477.54	18,994.00
时代紫芳璞瑅	94,990.80	77,331.75	-
首开天青里	90,970.47	75,481.71	-
海门紫郡	87,319.58	82,856.72	-
熙悦九里	85,592.34	67,000.22	-
沈阳首开·如院	82,795.97	62,315.26	-
白马映书台	81,002.37	75,369.79	-
通州区宋庄镇保障房项目	80,453.49	80,453.49	-
首开龙湖天奕院	80,358.18	-	-
廊坊国风悦郡	76,909.60	77,643.85	-
G61 地块	75,720.59	164,416.56	-
绵阳仙海龙湾	54,888.39	98,359.65	-
首开国风尚城	53,615.41	35,274.97	-
花满庭	44,692.76	-	-
回龙观项目	42,390.45	42,390.45	-
沈阳国风润城	38,097.20	23,280.01	-
中晟新城	32,933.50	32,067.20	-
钰公馆	31,016.34	26,875.82	-

畅顺园	27,236.59	25,962.00	-
密云区水源路北侧住宅项目	24,172.82	14,904.26	-
密云区长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	23,774.10	6,425.44	-
缇香郡	21,390.53	118,474.83	-
首开香颂花园	20,920.00		-
其他	59,728.23	3,096,914.26	-
<b>合计</b>	<b>15,600,964.35</b>	<b>16,016,772.95</b>	<b>71,862.94</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的开发产品明细如下表所示：

**表 4-7-7：截至 2020 年 12 月 31 日发行人开发产品明细**

单位：万元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额	期末跌价准备
首开东城金茂府	453,491.39	-	-
东湖金茂府	331,435.14	36,259.08	-
熙和悦花园	273,975.97	377,138.69	22,862.85
中寰广场	252,667.23	-	-
白云天奕	233,607.36	133,222.30	-
棠颂	208,980.02	32,293.70	2,169.47
首开成都金茂府	175,255.24	-	14,423.66
缇香郡	151,943.27	53,859.84	-
葫芦岛国风海岸	101,453.27	108,035.45	3,035.94
蠡湖金茂府	95,762.39	480.71	-
中晟新城	94,174.12	65,778.04	-
香溪郡	89,871.09	133,178.20	-
贵阳紫郡	81,672.59	68,266.26	-
景粼原著	75,777.67	165,931.70	-
首开华润城	68,157.86	109,769.74	-
方庄住宅及商业项目	66,664.68	82,332.76	-
时代上城	55,231.98	-	-
香开连天广场	53,929.25	-	-
首开仙海龙湾	53,443.12	535.52	-
厦门领翔上郡	52,272.47	74,533.29	-
熙悦广场	46,707.74	55,342.89	-
回龙观住宅项目	38,327.43	40,520.89	-
城市之光	37,917.57	5,936.38	-
四季怡园	34,940.06	95,911.34	-
美墅湾	34,158.97	-	-

香开连天花园	30,616.83	-	-
首开国风上观	30,309.84	31,294.92	-
首开龙湖天钜院	26,108.45	39,073.99	-
首开国风琅樾	20,756.21	29,578.38	-
望京住宅及商业	19,301.73	22,631.05	2,193.06
熙悦安郡	18,844.61	-	-
畅颐园	18,421.53	18,701.04	-
大连首开铂郡	17,790.42	32,878.38	-
国风上樾项目	17,730.59	72,314.61	-
领翔国际	16,888.13	19,060.38	-
首开杭州金茂府	16,038.65	-	-
首开·紫宸江湾	15,147.90	12,034.91	-
首信祥和苑	14,369.37	19,792.68	-
首开琅樾	12,216.16	67,452.10	-
沈阳国风润城	10,538.62	16,000.91	389.34
如苑	10,196.19	51,436.52	-
晟品景园	9,639.52	-	8,475.52
广州天宸原著二期	8,543.87	12,238.98	-
回迁区 1-4#	8,301.71	8,668.21	-
小屯馨城	8,216.75	8,216.75	-
熙兆嘉园	7,354.47	9,292.96	-
福州香槟国际	6,869.84	7,092.95	-
海门紫郡	6,867.45	7,899.40	822.49
扬州水印西堤	6,516.59	8,010.10	-
福州香开新城	4,613.98	6,364.13	1,251.56
苏州国风华府	2,868.50	8,850.48	6.44
其他	75,236.70	463,810.70	-
合计	3,602,122.48	2,612,021.31	55,630.35

## （5）其他应收款<sup>1</sup>

发行人其他应收款主要为与联营公司的往来款、土地竞买保证金等。最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值（不含应收股利、应收利息，下同）分别为 4,619,788.01 万元、4,401,106.26 万元、4,759,005.21 万元和 4,768,532.11 万元，占总资产的比例分别为 15.85%、14.51%、14.52% 和 15.11%。截至 2020 年末，发行人其他应收款余额按非经

<sup>1</sup> 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），公司将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”，此处的其他应收款特指扣除“应收利息”及“应收股利”后的其他应收款。

营性、经营性的分类情况如下：

**表 4-7-8：2020 年末发行人其他应收款余额分类情况**

分类	金额（万元）	占比（%）	款项性质
经营性	4,759,005.21	100.00	往来款、代收代付、保证金等
合计	<b>4,759,005.21</b>	<b>100.00</b>	-

截至 2020 年末，发行人其他应收款均为经营性其他应收款，主要系公司以股东借款方式，按照持股比例与合作企业向合作开发项目共同进行投资所产生的。房地产行业中，房地产项目公司在项目建设前期主要以股东借款方式解决资金需求，项目公司与合作方签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按比例为项目公司提供股东借款；在项目公司取得融资和销售回款后逐步归还股东借款。上述资金运用方式系房地产行业惯例，主要系出于公司经营发展和战略的合理需求，故将其分类为经营性往来款。

发行人根据相关法律法规制定了《公司章程》、《规范关联方资金往来管理制度》、《关联交易实施细则》等相关规章制度，相关决策权限、决策程序和定价机制如下：

“决策机制：公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易、与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上（含 300 万元）至 3,000 万元之间的关联交易需由公司董事会审议批准；交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上（含 3,000 万元）的重大关联交易，除及时披露外，还需提交董事会和股东大会审议；关联交易金额达不到上述条款规定的，不需提交董事会、股东大会审议，由公司总经理办公会审议批准。

定价机制：公司进行关联交易需签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司需按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。”

发行人在债券存续期内存在涉及新增非经营性往来占款事项的可能性，在未来发生类似经济行为时，将按照《关联交易实施细则》等相关规章制度履行决策程序，并在年度报告和半年度报告中披露报告期内发生的重大关联交易事项。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等。发行人将在本期债券发行前开立募集资金专项账户，用于本次募集资金

金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况，确保募集资金用于披露的用途。

#### （6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括预交税费及多交或预缴的增值税额。最近三年及一期末，发行人其他流动资产期末余额分别为 461,402.42 万元、498,975.69 万元、635,227.52 万元和 695,126.96 万元，占总资产的比例分别为 1.58%、1.64%、1.94% 和 2.20%。报告期内，公司其他流动资产余额占总资产的比例较小，但呈小幅稳定增加趋势。2020 年末，发行人其他流动资产较上年末增长 27.31%，主要是本期多交或预缴的增值税额和合同取得成本增加所致。

最近三年末，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

表 4-7-9：最近三年末发行人其他流动资产构成情况

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
进项税额	132,388.24	20.84%	137,607.56	27.58%	137,944.83	29.90%
多交或预缴的增值税额	226,439.42	35.65%	178,579.24	35.79%	136,781.44	29.64%
待认证进项税额	1,982.95	0.31%	1,461.49	0.29%	666.50	0.14%
预交税费	207,031.39	32.59%	177,546.30	35.58%	185,600.95	40.23%
预付保险费、维护费、修缮费等	189.28	0.03%	177.80	0.04%	149.43	0.03%
委托贷款	2,790.00	0.44%	2,790.00	0.56%	-	-
合同取得成本	63,408.31	9.98%				
其他	997.92	0.16%	813.30	0.16%	259.26	0.06%
合计	635,227.52	100.00%	498,975.69	100.00%	461,402.42	100.00%

#### 2、非流动资产结构分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产的主要构成情况如下：

表 4-7-10：最近三年及一期末发行人非流动资产构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	120,895.43	3.28%
长期股权投资	2,852,763.55	64.76%	2,603,741.93	56.51%	2,097,530.77	51.03%	2,017,649.54	54.75%
其他非流动金融资产	340,014.57	7.72%	294,592.15	6.39%	225,481.80	5.49%	-	-
投资性房地产	546,483.45	12.41%	1,141,932.56	24.78%	1,142,294.04	27.79%	936,187.78	25.41%
固定资产	112,944.51	2.56%	114,466.14	2.48%	118,508.01	2.88%	83,025.91	2.25%
在建工程	70,020.67	1.59%	68,522.14	1.49%	32,988.71	0.80%	12,714.25	0.35%
使用权资产	71,096.85	1.61%	-	-	-	-	-	-
无形资产	48,335.29	1.10%	8,146.57	0.18%	8,386.36	0.20%	8,626.17	0.23%
商誉	1,873.66	0.04%	1,873.66	0.04%	1,873.66	0.05%	1,873.66	0.05%
长期待摊费用	17,781.71	0.40%	18,684.03	0.41%	10,960.33	0.27%	9,540.69	0.26%
递延所得税资产	342,653.27	7.78%	354,069.01	7.68%	471,331.54	11.47%	490,134.40	13.30%
其他非流动资产	1,341.67	0.03%	1,352.92	0.03%	1,404.97	0.03%	4,253.80	0.12%
非流动资产合计	4,405,309.18	100.00%	4,607,381.12	100.00%	4,110,760.18	100.00%	3,684,901.64	100.00%

发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。截至 2021 年 3 月末，上述三个会计科目余额合计占非流动资产比例为 84.95%。

### （1）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资期末余额分别为 2,017,649.54 万元、2,097,530.77 万元、2,603,741.93 万元和 2,852,763.55 万元，占总资产的比例分别为 6.92%、6.91%、7.94% 和 9.04%。2020 年末，发行人的长期股权投资较 2019 年末增长 24.13%，主要因发行人对部分联营增加投资所致。

### （2）投资性房地产

发行人投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产核算的有关规定，按期计提折旧或摊销。如若投资性房地产存在减值迹象，发行人根据投资性房地产的公允价值减去处置费用后的净额与投资性房地产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可回收金额，并进行减值测试。当可回收金额低于投资性房地产账面价值时，发行人将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转

回。

发行人投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物和正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 936,187.78 万元、1,142,294.04 万元、1,141,932.56 万元和 546,483.45 万元，占总资产的比例分别为 3.21%、3.77%、3.48% 和 1.73%。2021 年 3 月末发行人投资性房地产较上年末减少 595,449.12 万元，主要系合并报表范围减少北京和信兴泰所致。

### （3）固定资产

发行人固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量，折旧采用年限平均法计提，在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值确定各类固定资产的年折旧率。

作为房地产开发企业，发行人资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产账面价值占总资产的比例较小。发行人固定资产主要包括少量房产、设备及运输工具等，账面价值基本保持稳定。最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 83,025.91 万元、118,508.01 万元、114,466.14 万元和 112,944.51 万元，占总资产的比例分别为 0.28%、0.39%、0.35% 和 0.36%，基本保持稳定。

### （4）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产期末余额分别为 490,134.40 万元、471,331.54 万元、354,069.01 万元和 342,653.27 万元，占总资产的比例分别为 1.68%、1.55%、1.08% 和 1.09%，报告期内占比较小且呈逐步下降的趋势。

## （二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债构成情况如下表所示：

表 4-7-11：最近三年及一期末发行人负债构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
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	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,000.00	0.00%	1,000.00	0.00%	171,400.90	0.70%	88,835.90	0.37%
应付票据	49,134.49	0.19%	37,810.29	0.14%	53,265.39	0.22%	42,283.41	0.18%
应付账款	1,109,586.47	4.38%	1,102,630.06	4.18%	951,537.07	3.88%	832,371.37	3.50%
预收款项	9,322.66	0.04%	6,890.63	0.03%	6,854,351.55	27.92%	6,314,357.54	26.56%
合同负债	6,666,512.32	26.32%	6,727,548.86	25.52%	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,758.32	0.02%	5,584.92	0.02%	10,470.65	0.04%	36,174.46	0.15%
应交税费	151,185.68	0.60%	216,522.21	0.82%	374,543.26	1.53%	405,487.40	1.71%
其他应付款	2,198,812.20	8.68%	2,456,688.53	9.32%	2,794,963.46	11.39%	3,128,985.43	13.16%
持有待售负债	-	-	-	-	262.53	0.00%	-	-
一年内到期的非流动负债	2,218,722.41	8.76%	2,594,379.03	9.84%	2,395,336.41	9.76%	3,511,483.95	14.77%
其他流动负债	1,548,155.26	6.11%	1,637,565.66	6.21%	1,126,556.42	4.59%	1,105,634.28	4.65%
<b>流动负债合计</b>	<b>13,958,189.81</b>	<b>55.11%</b>	<b>14,786,620.18</b>	<b>56.08%</b>	<b>14,732,687.64</b>	<b>60.02%</b>	<b>15,465,613.75</b>	<b>65.05%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	6,571,002.78	25.94%	7,216,717.07	27.37%	6,846,965.07	27.89%	5,315,451.94	22.36%
应付债券	3,992,577.00	15.76%	3,576,743.18	13.57%	2,941,924.56	11.98%	2,981,123.64	12.54%
租赁负债	75,895.41	0.30%	-	-	-	-	-	-
长期应付款	669,430.45	2.64%	730,038.86	2.77%	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	45.24	0.00%	44.40	0.00%	58.25	0.00%	182.41	0.00%
递延收益	6,319.13	0.02%	6,319.13	0.02%	1,437.60	0.01%	1,342.40	0.01%
递延所得税负债	54,426.13	0.21%	50,203.35	0.19%	24,347.44	0.10%	10,578.00	0.04%
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,369,696.14</b>	<b>44.89%</b>	<b>11,580,065.97</b>	<b>43.92%</b>	<b>9,814,732.91</b>	<b>39.98%</b>	<b>8,308,678.39</b>	<b>34.95%</b>
<b>负债合计</b>	<b>25,327,885.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,366,686.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,547,420.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,774,292.14</b>	<b>100.00%</b>

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。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 23,774,292.14 万元、24,547,420.55 万元、26,366,686.16 万元和 25,327,885.94 万元。发行人负债主要以流动负债为主，最近三年及一期末，发行人流动负债占总负债的比例分别 65.05%、60.02%、56.08% 和 55.11%，非流动负债占总负债的比例分别为 34.95%、39.98%、43.92% 和 44.89%。

## 1、流动负债结构分析

最近三年及一期末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表 4-7-12：最近三年及一期末发行人流动负债构成情况

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	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,000.00	0.01%	1,000.00	0.01%	171,400.90	1.16%	88,835.90	0.57%
应付票据	49,134.49	0.35%	37,810.29	0.26%	53,265.39	0.36%	42,283.41	0.27%
应付账款	1,109,586.47	7.95%	1,102,630.06	7.46%	951,537.07	6.46%	832,371.37	5.38%
预收款项	9,322.66	0.07%	6,890.63	0.05%	6,854,351.55	46.52%	6,314,357.54	40.83%
合同负债	6,666,512.32	47.76%	6,727,548.86	45.50%	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,758.32	0.04%	5,584.92	0.02%	10,470.65	0.07%	36,174.46	0.23%
应交税费	151,185.68	1.08%	216,522.21	0.82%	374,543.26	2.54%	405,487.40	2.62%
其他应付款	2,198,812.20	15.75%	2,456,688.53	16.61%	2,794,963.46	18.97%	3,128,985.43	20.23%
持有待售负债	-	-	-	-	262.53	0.00%	-	-
一年内到期的非流动负债	2,218,722.41	15.90%	2,594,379.03	17.55%	2,395,336.41	16.26%	3,511,483.95	22.71%
其他流动负债	1,548,155.26	11.09%	1,637,565.66	11.07%	1,126,556.42	7.65%	1,105,634.28	7.15%
流动负债合计	13,958,189.81	100.00%	14,786,620.18	100.00%	14,732,687.64	100.00%	15,465,613.75	100.00%

### （1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款期末余额分别为 88,835.90 万元、171,400.90 万元、1,000.00 万元和 1,000.00 万元，占总负债的比例分别为 0.37%、0.70%、0.00% 和 0.00%。2020 年末，发行人短期借款金额较 2019 年末减少 99.42%，主要因为本年武汉首茂城短期委托贷款减少。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表 4-7-13：最近三年末发行人短期借款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	-	-	2,365.00	1.38%	-	-

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证借款	-	-	-	-	-	-
信用借款	1,000.00	100.00%	169,035.90	98.62%	88,835.90	100%
合计	1,000.00	100.00%	171,400.90	100.00%	88,835.90	100%

## （2）应付账款

发行人应付账款主要系应付货款、工程款等。最近三年及一期末，发行人应付账款期末余额分别为 832,371.37 万元、951,537.07 万元、1,102,630.06 万元和 1,109,586.47 万元，占总负债的比重分别为 3.50%、3.88%、4.18% 和 4.38%。

## （3）预收款项/合同负债

发行人预收款项主要包括预收售房款、预收租金物业等。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。2020 年起公司首次执行新收入准则，将预收款项调整到合同负债。

最近三年及一期末，发行人预收款项/合同负债期末余额分别为 6,314,357.54 万元、6,854,351.55 万元、6,890.63 万元/6,727,548.86 万元和 9,322.66 万元/6,666,512.32 万元，占总负债的比例分别为 26.56%、27.92%、0.03%/25.52% 和 0.04%/26.32%。最近三年末，发行人预收款项/合同负债构成情况如下表所示：

表 4-7-14：最近三年末发行人预收款项构成情况

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收售房款	-	-	6,845,287.34	99.87%	6,307,049.39	99.88%
租金物业	6,890.63	100%	9,064.21	0.13%	7,308.15	0.12%
合计	6,890.63	100%	6,854,351.55	100.00%	6,314,357.54	100.00%

表 4-7-15：2020 年末发行人合同负债构成情况

项目	2020 年末余额		比例
	金额	比例	
售房款	6,726,608.28		99.99%

项目	2020 年末余额	比例
酒店预收款	774.54	0.01%
其他	166.04	0.00%
合计	6,727,548.86	100.00%

截至 2018 年末及 2019 年末，发行人预收售房款期末余额分别为 6,307,049.39 万元、6,845,287.34 万元，占预收款项的比例均在 99% 以上。截至 2020 年末，合同负债主要由售房款构成，占比达 99.99%。

最近三年，发行人商品房预售项目均已取得预售证。截至 2020 年末，发行人大额预售项目情况如下：

**表 4-7-16：截至 2020 年末主要预售项目情况**

预售项目	2020 年末预收款项金额 (万元)	是否取得预 售证	预售证编号
和悦华锦	761,964.70	是	京房售证字(2018)开 8 号、京房售证字(2018)开 7 号
首开杭州金茂府	432,684.87	是	杭售许字(2017)第 000113 号、杭售许字(2019)第 000058 号、杭售许字(2018)第 000079 号、杭售许字(2018)第 000099 号、杭售许字(2018)第 000085 号、杭售许字(2018)第 000097 号、杭售许字(2017)第 000059 号、杭售许字(2019)第 000031 号、杭售许字(2017)第 000046 号
首开东城金茂府	384,513.46	是	杭售许字(2019)第 000112 号、杭售许字(2018)第 000127 号、杭售许字(2019)第 000030 号、杭售许字(2018)第 000114 号、杭售许字(2019)第 000041 号
首开融侨-首融府	379,405.86	是	FZ 许 20190169、FZ 许 20190224、FZ 许 20190078、FZ 许 20190046、FZ 许 20180174、FZ 许 20180112
庆峪嘉园	327,019.29	是	京房售证字(2019) 65 号、京房售证字(2019) 114 号、京房售证字(2019) 147 号
首开龙湖云著	302,606.82	是	蓉预售字第 51011020196217 号、蓉预售字第 51011020200706 号、蓉预售字第 51011020202904 号、蓉预售字第 51011020204007 号、蓉预售字第 51011020205113 号
中寰广场	275,264.00	是	(2019)榕房许字第 0015 号、(2019)榕房许字第 0016 号、(2019)榕房许字第 0135 号、(2019)榕房许字第 0084 号、(2019)榕房许字第 0218 号、(2019)榕房许字第 0219 号、(2019)榕房许字第 0127 号、(2019)榕房许字第 0220 号

无锡蠡湖金茂府	266,335.81	是	(2019) 预销准字第 169 号
锦都家园	251,774.78	是	京房售证字(2017)128号、京房售证字(2017)限19号、京房售证字(2018)143号
和悦华玺	246,281.35	是	京房售字(2018)106号

#### （4）其他应付款

发行人其他应付款主要由资金往来款和购房定金等构成，最近三年及一期末，除去应付股利和应付利息，发行人其他应付款期末余额分别为 3,055,463.41 万元、2,688,497.47、2,343,933.73 万元和 2,106,049.38 万元，占总负债的比例分别为 12.85%、10.95%、8.89% 和 8.32%。2020 年末，发行人其他应付款余额较 2019 年末减少 12.82%。

#### （5）一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 3,511,483.95 万元、2,395,336.41 万元、2,594,379.03 万元和 2,218,722.41 万元，占总负债的比例分别为 14.77%、9.76%、9.84% 和 8.76%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 8.31%。

## 2、非流动负债结构分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债构成情况如下表所示：

表 4-7-17：最近三年及一期末发行人非流动负债构成情况

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	
	金融	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	6,571,002.78	57.79%	7,216,717.07	62.32%	6,846,965.07	69.76%	5,315,451.94	63.97%
应付债券	3,992,577.00	35.12%	3,576,743.18	30.89%	2,941,924.56	29.97%	2,981,123.64	35.88%
租赁负债	75,895.41	0.67%	-	-	-	-	-	-
长期应付款	669,430.45	5.89%	730,038.86	6.30%	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	45.24	0.00%	44.40	0.00%	58.25	0.00%	182.41	0.00%
递延收益	6,319.13	0.06%	6,319.13	0.05%	1,437.60	0.01%	1,342.40	0.02%

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	
	金融	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
递延所得税负债	54,426.13	0.48%	50,203.35	0.43%	24,347.44	0.25%	10,578.00	0.13%
非流动负债合计	11,369,696.14	100.00%	11,580,065.97	100.00%	9,814,732.91	100.00%	8,308,678.39	100.00%

### （1）长期借款

最近三年及一期，发行人长期借款期末余额分别为 5,315,451.94 万元、6,846,965.07 万元、7,216,717.07 万元和 6,571,002.78 万元，占总负债的比例分别为 22.36%、27.89%、27.37% 和 25.94%。2020 年末，发行人长期借款期末余额较 2019 年末增加 5.40%。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表：

表 4-7-18：最近三年末发行人长期借款构成情况

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	191,400.00	2.65%	216,200.00	3.16%	700,503.21	13.18%
抵押借款	1,702,099.05	23.59%	2,220,154.68	32.43%	2,280,429.72	42.90%
保证借款	5,343,606.91	74.04%	5,354,410.11	78.20%	4,522,377.00	85.08%
信用借款	1,393,274.90	19.31%	350,000.00	5.11%	1,140,395.00	21.45%
减：一年内到期的长期借款	-1,413,663.79	-19.59%	-1,293,799.72	-18.90%	-3,328,253.00	-62.61%
合计	7,216,717.07	100.00%	6,846,965.07	100.00%	5,315,451.94	100.00%

### （2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券期末余额分别为 2,981,123.64 万元、2,941,924.56 万元、3,576,743.18 万元和 3,992,577.00 万元，占总负债的比例分别为 12.54%、11.98%、13.57% 和 15.76%。

最近三年末，发行人应付债券构成情况如下表：

表 4-7-19：最近三年末发行人应付债券构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2014 年公开发行公司债	-	399,597.79	398,650.26
2015 年公司债券（第一期）	-	-	211,424.98
2016 年公司债券（第一期）	-	199,694.75	199,346.53
2016 年公司债券（第二期）	-	32,000.00	299,636.61
2016 年公司债券（第三期）	-	10,000.00	99,817.72
2017 首开 MTN003 号中期票据	-	-	398,603.13
2017 首开购房尾款资产支持证券	-	-	290,108.43
2018 丽亭宝辰收益权资产支持计划	-	131,158.87	138,739.84
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	-	249,257.56	248,822.86
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	299,630.49	299,119.16	298,718.87
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	-	298,548.05	297,743.88
2018 年度第一期债权融资计划（18 京首开 ZR001）	-	-	49,772.11
2018 年度第二期债权融资计划（18 京首开 ZR002）	-	-	49,738.42
2019 首开 MTN001 号中期票据	249,366.55	248,864.25	-
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	299,482.33	299,018.47	-
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	99,729.22	99,581.26	-
2019 年度第二期债权融资计划（19 京首开 ZR002）	-	119,537.64	-
2019 年度第三期债权融资计划（19 京首开 ZR003）	-	109,364.33	-
2019 年度第四期债权融资计划（19 京首开 ZR004）	-	79,572.89	-
非公开发行 2019 公司债券（第一期）（19 首股 01）	199,548.69	199,205.10	-
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	167,629.24	167,404.46	-
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	269,228.29	-	-
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）12 亿	119,653.24	-	-
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	298,713.37	-	-
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	99,652.21	-	-
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	418,531.56	-	-
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	99,638.48	-	-
2020 年度第一期债权融资计划（20 京首开 ZR001）	74,713.05	-	-
2020 年度第二期债权融资计划（20 京首开 ZR002）	199,108.03	-	-
2020 年度第三期债权融资计划（20 京首开 ZR003）	49,876.25	-	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	99,729.83	-	-
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	189,802.23	-	-
中金-首开丽亭宝辰端泰资产支持专项计划	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	159,224.57	-	-
<b>合计</b>	<b>3,576,743.18</b>	<b>2,941,924.56</b>	<b>2,981,123.64</b>

### （三）所有者权益结构分析

最近三年及一期末，发行人的所有者权益结构如下表所示：

**表 4-7-20：最近三年及一期末发行人所有者权益结构情况**

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
实收资本（或股本）	257,956.52	257,956.52	257,956.52	257,956.52
其它权益工具	500,000.00	500,000.00	500,000.00	798,500.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	500,000.00	500,000.00	500,000.00	798,500.00
资本公积金	749,756.56	749,644.07	747,283.07	747,420.96
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-38.57	-59.71	259.65	5,669.06
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	193,474.60	193,474.60	193,474.60	193,474.60
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,428,979.25	1,458,377.33	1,250,133.69	1,085,609.27
外币报表折算差额	-	-	-	-
未确认的投资损失	-	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,130,128.37</b>	<b>3,159,392.83</b>	<b>2,949,107.54</b>	<b>3,088,630.42</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>3,095,210.37</b>	<b>3,258,212.65</b>	<b>2,840,252.31</b>	<b>2,278,147.47</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,225,338.74</b>	<b>6,417,605.48</b>	<b>5,789,359.86</b>	<b>5,366,777.89</b>

### （四）现金流量情况分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下表所示：

**表 4-7-21：最近三年及一期发行人现金流量情况**

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	204,684.14	558,965.44	172,430.66	1,164,320.48
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,297,200.79	5,410,913.20	5,507,653.16	4,995,438.02
收到其他与经营活动有关的现金	375,355.61	3,715,633.52	3,209,101.33	3,939,935.92
购买商品、接受劳务支付的现金	484,834.42	3,057,076.85	3,113,928.07	2,894,636.85
支付其他与经营活动有关的现金	759,577.46	4,670,787.94	4,492,672.53	4,047,855.44
投资活动产生的现金流量净额	-154,046.10	-337,147.34	-201,009.92	-748,250.49
筹资活动产生的现金流量净额	-443,470.13	787,737.47	-720,496.60	572,322.55
现金及现金等价物净增加额	-392,807.14	1,009,190.93	-749,167.34	988,889.84

由上表可知，报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额不存在持续大额为负的情形。

## 1、经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,164,320.48 万元、172,430.66 万元、558,965.44 万元和 204,684.14 万元。

2020 年，发行人经营活动现金流入量较上年同期增加 436,796.53 万元，经营活动现金流出量较上年同期增加 50,261.75 万元。2020 年发行人经营活动产生的现金净流量较上年同期增加 386,534.78 万元。发行人的业务分布主要以北京为中心，并立足现已进入的京外各城市，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。目前，发行人已完成了在北京、苏州、杭州、扬州、福州、厦门等城市的战略布局，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。

报告期内，发行人经营活动现金流量净额持续为正；发行人 2020 年经营活动现金流入较 2019 年度增加 5.00%，2019 年度较 2018 年减少 2.60%，报告期内，公司经营活动现金流入金额不存在大幅波动的情形。

## 2、投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-748,250.49 万元、-201,009.92 万元、-337,147.34 万元和-154,046.10 万元，主要原因是报告期内发行人对下

属项目公司投资支付的现金流出金额较大。2019 年度发行人投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 547,240.57 万元，主要系 2018 年度发行人对成都隆中策置业、杭州开茂置业、无锡泰茂等项目公司投资支付的现金较多而 2019 年度投资支出相对较少所致；2020 年度发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 136,137.42 万元，主要原因是发行人 2020 年度对福州中泰、北京怡城置业等投资支付的现金增加。

### 3、筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 572,322.55 万元、-720,496.60 万元、787,737.47 万元和-443,470.13 万元，波动幅度较大。筹资活动产生的现金流量净额 2019 年度较 2018 年度下降 225.89%，由正变负，主要原因是偿还债务支付现金增加，2019 年公司偿还债券 1,350,000 万元；筹资活动产生的现金流量净额 2020 年度较 2019 年度增加 209.33%，由负变正，主要原因是增加了大量债务融资；筹资活动产生的现金流量净额 2021 年一季度较 2020 年度下降 133.62%，由正变负，主要原因是发行人归还金融借款，控制金融负债规模。报告期内筹资活动现金流量净额波动幅度较大，属于发行人调整债务结构和满足资金需求的需要，不会对自身偿债能力造成重大不利影响。

报告期内发行人筹资活动现金流量净额不存在持续大额为负的情形，但筹资活动现金流量净额波动幅度较大，属于发行人调整债务结构和满足资金需求的需要，不会对自身偿债能力造成重大不利影响，筹资渠道仍以银行融资、债券融资为主，未发生较大变化。

#### （五）偿债能力分析

截至 2020 年末，发行人剔除预收账款后的资产负债率为 74.83%<sup>2</sup>，净负债率为 178.56%，现金短债比为 0.89<sup>3</sup>。发行人积极响应相关金融监管政策，充实货币资金，调整负债结构，提升权益比重，有效改善公司相关指标，确保公司资金安全稳定。发行人同时结合报告期内的经营情况、财务情况制定了切实可行的偿债安排及保障措施，具体

<sup>2</sup>根据监管要求，在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额。

<sup>3</sup>根据监管要求，在计算现金短债比时扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共 43.95 亿元。

可参见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

## 1、主要偿债能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 4-7-22：最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

偿债能力指标	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	1.94	1.91	1.78	1.65
速动比率	0.63	0.62	0.53	0.59
资产负债率	80.27%	80.42%	80.92%	81.58%
偿债能力指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（万元）	-	1,050,501.62	1,220,355.41	918,144.16
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.26	1.59	1.42

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.65、1.78、1.91 和 1.94，速动比率分别为 0.59、0.53、0.62 和 0.63。报告期内，发行人流动比率和速动比率呈小幅稳定上升趋势。

从长期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 81.58%、80.92%、80.42% 和 80.27%。总体来看，发行人资产负债率的保持在较高水平，一方面是因为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，公司主要通过银行借款、信托融资等债务融资方式筹集资金。最近三年末，公司扣除预收账款后的资产负债率分别为 76.49%、75.35% 和 74.83%。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.42 倍、1.59 倍和 1.26 倍，均保持在较高的水平，对发行人还本付息提供了保证。

截至 2020 年 12 月 31 日，同行业上市公司主要偿债能力指标见下表所示：

表 4-7-23：截至 2020 年 12 月 31 日同行业上市公司主要偿债能力指标

代码	证券简称	资产负债率（%）	流动比率（倍）	速动比率（倍）	扣除预收账款的资产负债率（%）
600376.SH	首开股份	80.42	1.91	0.62	74.83
601155.SH	新城控股	84.73	1.11	0.39	47.02
000002.SZ	万科 A	81.28	1.17	0.41	47.49

代码	证券简称	资产负债率 (%)	流动比率 (倍)	速动比率 (倍)	扣除预收账款的资产负债率 (%)
000656.SZ	金科股份	80.72	1.38	0.41	45.39
600383.SH	金地集团	76.59	1.41	0.59	53.01
000069.SZ	华侨城 A	75.83	1.62	0.53	56.43
600663.SH	陆家嘴	66.67	1.01	0.30	62.48
001979.SZ	招商蛇口	65.63	1.54	0.57	47.85
600848.SH	上海临港	57.74	1.42	0.26	53.30
中位数		76.59	1.41	0.41	53.01
平均数		74.40	1.40	0.45	52.54

注：数据来源：Wind 资讯。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产负债率高于同行业上市公司的平均水平。最近三年，发行人业务规模扩张较快，为满足开发项目的资金需求，其主要采用了债务融资的方式，导致公司的负债水平高于同行业公司。发行人预收账款主要为预收售房款，随着公司销售规模的不断扩大，预收售房款也相应增加。公司扣除预收款项后公司资产负债率与同行业上市公司的平均水平差异较小，体现了公司资本结构中负债比例处于合理的水平。发行人流动比率、速动比率高于同行业上市公司的平均水平，体现了公司较强的资产流动性。

总体来看，公司资产负债率较高，但各项短期偿债能力指标比较稳定且处于合理的水平，随着公司新建项目销售以及预收款项逐步转换为公司营业收入，公司流动比率和速动比率将继续升高，资产负债率也能有所降低，对公司的偿债能力形成一定的保障。

## 2、有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 12,146,697.46 万元、12,605,493.25 万元、13,688,825.80 万元及 13,083,214.97 万元，具体情况如下：

表 4-7-24：最近三年及一期末发行人有息负债分类情况

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
银行借款	4,326,342.12	33.07	4,843,331.86	35.38	5,708,585.69	45.29	6,341,945.83	52.21
直接债务融资	4,090,582.46	31.27	4,124,882.64	30.13	3,486,871.45	27.66	2,937,083.26	24.18
其他借款	4,666,290.38	35.67	4,720,611.29	34.49	3,410,036.10	27.05	2,867,668.37	23.61
合计	13,083,214.97	100.00	13,688,825.80	100.00	12,605,493.25	100.00	12,146,697.46	100.00

注 1：直接债务融资包括公司债券、银行间债务融资工具及资产证券化产品等；

注 2：其他借款包括信托、保险、债权融资计划等。

报告期内，发行人直接债务融资规模和其他借款各自占有息债务余额的比重持续上升，主要是因为发行人作为 A 股上市公司，长期维持 AAA 的主体评级，与金融机构保持着良好的关系，监管部门及债券市场投资者认可度较高，故发行人积极主动拓展融资渠道，发行了融资成本更低的公司债券、银行间债务融资工具以及资产证券化等直接债务融资产品，并尝试引进信托、保险及资管计划、北金所债权融资计划等其他借款，从而实现多元化融资和有效控制综合融资成本。顺畅的外部融资渠道不仅为发行人的持续发展提供了有力支撑，同时也有助于进一步提升公司抵御融资风险的能力，不存在银行借款余额被动大幅减少的情形。

最近三年及一期末，发行人的银行总授信额度分别为 1,500.60 亿元、1,706.69 亿元、1,816.05 亿元和 1,824.06 亿元；发行人尚未使用的银行授信额度分别为 838.78 亿元、1,056.84 亿元、1,132.70 亿元和 1,179.83 亿元，授信额度充足。报告期内发行人与各授信银行保持着良好关系，银行授信额度逐年增加，不存在银行授信大幅下降的情形。

综上所述，虽然报告期内发行人银行借款占有息债务的比重下降，但发行人主动通过增加直接债务融资以降低综合融资成本和多元化融资以提升融资风险抵御能力，最近三年的平均融资成本分别为 5.36%、5.49% 和 5.27%，偿债能力未因有息债务结构变化而受到显著不利影响。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 13,688,825.79 万元，具体结构如下表所示：

**表 4-7-25：截至 2020 年 12 月 31 日发行人有息负债结构**

项目	2020 年 12 月 31 日		单位：万元
	金额	占比	
短期借款	1,000.00	0.01%	
一年内到期的非流动负债	2,594,379.03	18.95%	
其他流动负债	299,986.53	2.19%	
长期借款	7,216,717.07	52.72%	

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
应付债券	3,576,743.18	26.13%
合计	13,688,825.79	100.00%

总体来看，发行人有息负债期限结构主要长期借款为主，这一方面是因为发行人取得的银行贷款主要系房地产开发贷款，期限通常为 2-3 年；另一方面是因为发行人取得的信托借款期限通常为 1-2 年，符合房地产行业的一般特点。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债期限结构如下表所示：

**表 4-7-26：截至 2020 年 12 月 31 日发行人有息负债期限结构情况**

单位：万元			
项目	一年以内	一年及以上	合计
短期借款	1,000.00	-	1,000.00
一年内到期的非流动负债	2,594,379.03	-	2,594,379.03
其他流动负债	299,986.53	-	299,986.53
长期借款	-	7,216,717.07	7,216,717.07
应付债券	-	3,576,743.18	3,576,743.18
合计	2,895,365.56	10,793,460.25	13,688,825.79

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

**表 4-7-27：截至 2020 年 12 月 31 日发行人有息负债担保情况**

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
质押借款	191,400.00	1.40%
抵押借款	3,145,524.40	22.98%
保证借款	5,343,606.91	39.04%
信用借款	5,008,294.48	36.59%
合计	13,688,825.79	100.00%

### 3、融资渠道分析

发行人资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，持续获得其授信支持。截至 2020 年 12 月 31 日，公司及下属公司合计获得各银行金融机构授信总额人民币 1,816.05 亿元，已使用银行授信总额为人民币 683.35 亿元，尚剩余授信额度 1,132.70 亿元。

## （六）营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

**表 4-7-28：最近三年及一期发行人主要营运能力指标**

营运能力指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	19.67	109.41	235.68	137.31
存货周转率（次/年）	0.05	0.17	0.17	0.17
总资产周转率（次/年）	0.03	0.14	0.16	0.15

注：2021 年 1-3 月的财务指标未经年化处理

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。最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 137.31 次/年、235.68 次/年、109.41 次/年和 19.67 次/年，2019 年应收账款周转率大幅上升，主要是由于 2019 年营业收入上升 19.90%，同时期末应收账款低于 2018 年期初金额。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.17 次/年、0.17 次/年、0.17 次/年和 0.05 次/年。由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此公司存货周转率较低，符合房地产行业特征。

最近三年及一期，公司总资产周转率分别为 0.15 次/年、0.16 次/年、0.14 次/年和 0.03 次/年，基本保持稳定。

2020 年度，同行业上市公司主要营运能力指标见下表所示：

**表 4-7-29：2020 年度同行业上市公司主要营运能力指标**

代码	证券简称	总资产周转率（次）	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）
600376.SH	首开股份	0.14	109.41	0.17
601155.SH	新城控股	0.28	356.65	0.44
000656.SZ	金科股份	0.24	34.54	0.30
000002.SZ	万科 A	0.23	167.01	0.31
600383.SH	金地集团	0.21	205.66	0.34
001979.SZ	招商蛇口	0.18	56.93	0.27
000069.SZ	华侨城 A	0.16	114.46	0.19
600663.SH	陆家嘴	0.13	24.75	0.15
600848.SH	上海临港	0.09	21.38	0.10
中位数		0.18	45.74	0.27
平均数		0.18	101.45	0.25

注：数据来源：Wind 资讯。

从同行业上市公司的比较来看，房地产行业上市公司应收账款周转率差异较大，2020 年度发行人应收账款周转率高于行业平均值。发行人存货周转率和总资产周转率略低于同行业上市公司的平均水平，但处于行业内合理水平。

## （七）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

表 4-7-30：最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,091,382.49	4,422,642.74	4,764,539.84	3,973,600.57
减：营业成本	896,695.07	3,186,008.79	2,973,783.33	2,672,489.48
税金及附加	54,496.79	230,073.53	408,717.65	380,705.57
销售费用	28,264.81	138,734.48	156,830.14	133,365.03
管理费用	22,259.38	102,700.97	93,080.04	110,488.18
研发费用	-	-	252.82	-
财务费用	65,175.94	254,535.77	255,738.35	183,821.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-37,665.54	-72,639.25	-64,501.19
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,939.24	142,535.52	12,304.18	141,628.07
营业利润	44,935.48	666,524.61	835,403.93	571,607.17
利润总额	45,783.43	640,907.15	842,964.00	582,043.79

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润	19,503.44	418,431.79	563,616.75	398,391.12
归属于母公司所有者的净利润	-14,951.60	313,960.31	275,794.59	316,656.06

## 1、营业收入分析

发行人的营业收入主要来自于房屋销售收入、酒店物业经营收入等。最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 4-7-31：最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年一季度		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	1,090,375.24	99.91%	4,399,009.27	99.47%	4,730,459.39	99.28%	3,956,402.39	99.57%
其中：房屋销售	1,079,151.05	98.88%	4,341,172.16	98.16%	4,664,526.07	97.90%	3,894,190.65	98.00%
酒店物业经营等	11,224.19	1.03%	57,837.11	1.31%	65,933.32	1.38%	62,211.75	1.57%
其他业务收入	1,007.25	0.09%	23,633.46	0.53%	34,080.45	0.72%	17,198.17	0.43%
营业收入合计	1,091,382.49	100.00%	4,422,642.74	100.00%	4,764,539.84	100.00%	3,973,600.57	100.00%

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 3,973,600.57 万元、4,764,539.84 万元、4,422,642.74 万元和 1,091,382.49 万元，不存在营业收入持续下滑、大幅波动的情形。2020 年度，发行人营业收入较上年同期减少 7.18%，主要因本年房屋销售收入减少所致。

最近三年及一期，发行人主营业务收入占比持续保持在 98% 以上；其他业务收入占比较小。发行人主营业务包括房屋销售、酒店物业经营等，其中以房屋销售收入最为突出。最近三年及一期，发行人房屋销售收入分别为 3,894,190.65 万元、4,664,526.07 万元、4,341,172.16 万元和 1,079,151.05 万元，占营业收入的比重分别为 98.00%、97.90%、98.16% 和 98.88%。

## 2、营业成本分析

最近三年，发行人营业成本情况如下表所示：

表 4-7-32：最近三年发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2021 年一季度		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	895,653.68	99.88%	3,181,211.18	99.85%	2,964,216.75	99.68%	2,667,992.48	99.83%
其中：房屋销售	889,030.61	99.15%	3,143,134.16	98.65%	2,933,866.35	98.66%	2,642,510.86	98.88%
酒店物业经营等	6,623.07	0.74%	38,077.02	1.20%	30,350.40	1.02%	25,481.62	0.95%
其他业务成本	1,041.39	0.12%	4,797.62	0.15%	9,566.58	0.32%	4,497.00	0.17%
营业成本合计	896,695.07	100.00%	3,186,008.79	100.00%	2,973,783.33	100.00%	2,672,489.48	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 2,667,992.48 万元、2,964,216.75 万元、3,181,211.18 万元和 895,653.68 万元。最近三年及一期，发行人房屋销售成本分别为 2,642,510.86 万元、2,933,866.35 万元、3,143,134.16 万元和 889,030.61 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。2020 年度，发行人营业成本为 3,186,008.79 万元，较上年同期增加 7.14%，随着发行人房屋销售收入增加，房屋销售成本也相应增加，较去年同期增长 5.37%。

### 3、毛利润分析

最近三年及一期，发行人毛利润情况如下表所示：

表 4-7-33：最近三年及一期发行人毛利润情况

项目	2021 年一季度		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	194,721.56	100.02%	1,217,798.10	98.48%	1,766,242.64	98.63%	1,288,409.92	99.02%
其中：房屋销售	190,120.44	97.65%	1,198,038.01	96.88%	1,730,659.73	96.64%	1,251,679.79	96.20%
酒店物业经营等	4,601.12	2.36%	19,760.09	1.60%	35,582.91	1.99%	36,730.13	2.82%
其他业务毛利润	-34.14	-0.02%	18,835.85	1.52%	24,513.87	1.37%	12,701.17	0.98%
毛利润合计	194,687.42	100.00%	1,236,633.95	100.00%	1,790,756.51	100.00%	1,301,111.09	100.00%

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 1,301,111.09 万元、1,790,756.51 万元、1,236,633.95 万元和 194,687.42 万元。2020 年度，发行人实现的毛利润较上年同期减少

548,239.64 万元，降幅为 30.94%。

#### 4、毛利率分析

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率情况如下表所示：

表 4-7-34：最近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房屋销售	17.62%	27.60%	37.10%	32.14%
酒店物业经营等	40.99%	34.17%	53.97%	59.04%
<b>主营业务毛利率</b>	<b>17.86%</b>	<b>27.69%</b>	<b>37.34%</b>	<b>32.57%</b>

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.57%、37.34%、27.69% 和 17.86%。

发行人 2020 年度毛利率较 2019 年度下降了 9.65 个百分点，主要是由以下几点原因构成：

(1) 2019 年毛利率基数较高，主要因为北京地区项目占比较大，北京地区毛利率较高；2020 年，发行人京外地区项目收入占比由 2019 年的 56.18% 升高至 62.86%，京外地区项目的毛利率相对较低；

(2) 2020 年度受疫情影响，房地产销售业绩整体不及预期，而商品房开发成本进一步上涨；

(3) 2020 年度结算的项目受政府限价、限竞政策影响，而对应的成本相对较高，导致毛利率下降。

发行人 2021 年一季度毛利率较 2020 年度下降了 9.83 个百分点，主要由以下几点原因构成：

(1) 结利项目集中于北京两处物业。北京和悦华锦、和悦华玺两个项目结算收入超过 60 亿元，占比接近 60%，整体毛利率受该两处物业影响较大。土拍及限价政策导致两处物业毛利较低。发行人获取悦华锦、和悦华玺两个项目是在 2017 年，正处于北京市土拍市场较为火爆的时段，市场整体呈现出溢价率和单价双高的局面。而项目进入预售期后，政府为了调控不断攀升的房价而有意的压低了同期各大房企的预售价格，导致

当时北京项目的整体毛利率和利润水平大幅下滑；

（2）除了北京和悦华锦、和悦华玺两个主要项目外，2021 年一季度发行人结利的项目大部分位于京外，毛利率基本保持在 30%-35% 左右，处于正常水平。

综上所述，发行人的毛利率水平会随结转项目所在区域、项目类型的不同而有所波动。发行人在 2016 年至 2017 年间获取的高地价项目，结利周期在 2020 年至 2022 年，主要集中在 2021 年，故近几年毛利率整体偏低，发行人将积极调整策略，预计 2023 年开始，发行人的毛利率将稳步回升，回归行业平均水平。

## 5、利润情况分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业利润 571,607.17 万元、835,403.93 万元、666,524.61 万元和 44,935.48 万元；利润总额 582,043.79 万元、842,964.00 万元、640,907.15 万元和 47,783.43 万元；净利润 398,391.12 万元、563,616.75 万元、418,431.79 万元和 19,503.44 万元；归属于母公司所有者的净利润 316,656.06 万元、275,794.59 万元、313,960.31 万元和-14,951.60 万元。2020 年度，发行人营业利润、利润总额和净利润较上一年度分别减少了 20.22%、23.97% 和 25.76%。受疫情影响，公司房屋收入结转不及预期，盈利情况较上年有所下降。

2021 年一季度归属于母公司所有者的净利润亏损，主要原因是 2021 年一季度发行人结利项目的毛利率整体偏低，在扣除期间费用后，利润微薄。其次，2021 年一季度结利项目中，发行人平均持股比例在 40% 左右，故结利项目中少数股东损益占比较大，归属于母公司的利润占比较小，而合并报表的财务费用主要由发行人母公司承担，故出现归属于母公司所有者的净利润为负数，少数股东损益为正数的情形。

综上所述，发行人最近三年不存在净利润持续为负、持续下滑、大幅波动的情形，由于部分项目的结利受北京市整体的土地市场调控影响，故 2021 年一季度盈利能力下滑属于短期状况，预计未来会得到改善。

## 6、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表 4-7-35：最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	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	28,264.81	2.59%	138,734.48	3.14%	156,830.14	3.29%	133,365.03	3.36%
管理费用	22,259.38	2.04%	102,700.97	2.32%	93,080.04	1.95%	110,488.18	2.78%
财务费用	65,175.94	5.97%	254,535.77	5.76%	255,738.35	5.37%	183,821.96	4.63%
合计	<b>115,700.13</b>	<b>10.60%</b>	<b>495,971.22</b>	<b>11.21%</b>	<b>505,648.53</b>	<b>10.61%</b>	<b>427,675.17</b>	<b>10.76%</b>

最近三年及一期，发行人发生的期间费用分别为 427,675.17 万元、505,648.53 万元、495,971.22 万元和 115,700.13 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.76%、10.61%、11.21% 和 10.60%。过去三年，发行人期间费用合计波动不大，且各项期间费用占营业收入的比例较为稳定。

### （1）销售费用

发行人销售费用主要包括销售代理及策划费、广告宣传费和销售人员工资、奖金及福利等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 133,365.03 万元、156,830.14 万元、138,734.48 万元和 28,284.81 万元，占当期营业收入的比例为 3.36%、3.29%、3.14% 和 2.59%。2020 年度，发行人销售费用较去年下降 11.54%，主要由于疫情期间项目推广力度受到影响，销售及策划费减少。

### （2）管理费用

发行人管理费用主要为人员管理、服务费和办公费用等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 110,488.18 万元、93,080.04 万元、102,700.97 万元和 22,259.38 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.78%、1.95%、2.32% 和 2.04%。2020 年度，发行人管理费用较去年上升 10.34%，主要由于人员管理费的上升。

### （3）财务费用

发行人财务费用主要由不能资本化的利息支出构成。最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 183,821.96 万元、255,738.35 万元、254,535.77 万元和 65,175.94 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.63%、5.37%、5.76% 和 5.97%。报告期内，发行人财务费用波动不大。

## 7、投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 141,628.07 万元、12,304.18 万元、142,535.52 万元和-3,939.24 万元，占净利润的比重分别为 35.55%、2.18%、34.06% 和-20.20%，报告期内发行人不存在净利润持续较依赖投资收益的情形。

公司部分房地产项目通过合营、联营企业开发运作，相关企业实现的盈利归属于公司的部分通过投资收益方式予以确认，故大部分投资收益属于与发行人业务相关的经常性损益。最近三年及一期，公司实现的对联营和合营企业的投资收益分别为 138,898.36 万元、7,203.90 万元、67,523.45 万元和-5,310.04 万元。报告期内发行人投资收益主要为长期股权投资收益。

最近三年，公司投资收益构成情况如下：

**表 4-7-36：最近三年发行人投资收益构成情况**

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	67,523.45	7,203.90	138,898.36
处置长期股权投资产生的投资收益	4,315.47	4,399.48	-452.61
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	1,497.42
交易性金融资产持有期间的投资收益	2,460.21	1,890.04	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	68,236.39	-	-
取得控制权时原持有股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-1,189.23	1,684.90
<b>合计</b>	<b>142,535.52</b>	<b>12,304.18</b>	<b>141,628.07</b>

## 8、公允价值变动损益

最近三年及一期，发行人公允价值变动损益分别为 0 万元、28,462.82 万元、51,119.18 万元和 24,322.42 万元，主要为发行人子公司盈信投资所持有的金融资产产生的公允价值变动损益，发行人的房地产金融投资板块业务主要由盈信投资负责，其主要经营范围为投资及投资管理，故认定为经营性损益。最近一年，公允价值变动损益明细情况如下：

**表 4-7-37：最近一年发行人公允价值变动损益构成情况**

单位：万元

项目名称	公允价值变动金额
中信并购投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	8,616.16
芜湖高和融德投资中心（有限合伙）	3,632.37
芜湖新街慧投资中心（有限合伙）	5,741.48
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	623.39
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	29,517.54
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	916.72
中粮芜湖高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	62.95
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	-0.004444
北京科技园建设（集团）股份有限公司	2,008.57
<b>合计</b>	<b>51,119.18</b>

## 9、营业外收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业外收入 12,946.59 万元、9,154.37 万元、7,083.78 万元和 1,210.47 万元。公司营业外收入占利润总额的比例较小，主要为政府补助及违约金收入等款项。2020 年度，公司营业外收入较 2019 年度下降 22.62%。

## 10、少数股东权益分析

最近三年及一期，发行人合并资产负债表所有者权益分别为 536.68 亿元、578.94 亿元、641.76 亿元和 622.53 亿元，其中归属于母公司的所有者权益分别为 308.86 亿元、294.91 亿元、315.94 亿元和 313.01 亿元，少数股东权益分别为 227.81 亿元、284.03 亿元、325.82 亿元和 309.52 亿元。

2020 年末，发行人合并资产负债表所有者权益较 2019 年末增加 62.82 亿元，增幅为 10.85%。发行人所有者权益增加的原因主要是少数股东权益增加所致。发行人 2020 年合并资产负债表少数股东权益较 2019 年末增长 41.79 亿元，增幅为 14.71%。

公司多以合作开发的形式与合作企业开发房地产项目，随着公司业务规模扩大，非全资控股子公司数量增多，截至 2020 年末，公司新增多家控股非全资子公司。随着合作企业对公司控股非全资子公司的资本金投入大幅增加，公司少数股东权益有所增加。

## 11、盈利可持续性及其对自身偿债能力的影响

最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为 36,050.56 万元、13,343.73 万元、82,199.50 万元和 405.21 万元，占净利润的比重分别为 9.05%、2.37%、19.64% 和 2.08%，

占比总体较低，不存在净利润较依赖非经常性损益的情形。

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 141,628.07 万元、12,304.18 万元、142,535.52 万元和-3,939.24 万元，占净利润的比重分别为 35.55%、2.18%、34.06% 和 20.20%，报告期内发行人不存在净利润持续依赖投资收益的情形，且投资收益大部分属于发行人通过合营、联营企业开发运作的房地产项目实现的盈利，为经常性损益。

最近三年及一期，发行人公允价值变动损益分别为 0 万元、28,462.82 万元、51,119.18 万元和 24,322.42 万元，占净利润的比重分别为 0.00%、5.05%、12.22% 和 124.71%，除 2021 年一季度外，最近三年发行人不存在净利润较依赖公允价值变动损益的情形，且公允价值变动损益属于发行人子公司盈信投资所持有的房地产金融业务板块金融资产所产生的收益，为经营性损益。

最近三年，发行人分别实现营业收入 3,973,600.57 万元、4,764,539.84 万元和 4,422,642.74 万元，不存在持续下滑、大幅波动的情形。

最近三年，发行人分别实现净利润 398,391.12 万元、563,616.75 万元和 418,431.79 万元，不存在持续为负、持续下滑、大幅波动的情形。

由此可知，发行人报告期内盈利能力受非经常性损益的影响较小，投资收益和公允价值变动损益大部分属于经常性损益，与发行人业务相关，具有可持续性。2021 年一季度由于部分项目的结利受北京市整体的土地市场调控影响导致盈利能力下滑，属于短期状况，预计未来会得到改善。

发行人凭借首开集团及其前身几十年来在北京地区积累的房地产开发经验，具有较高的认知度和美誉度。在土地获取方面，发行人得到了各全国领先和区域龙头房地产企业的充分认可，通过双方、多方联合体拿地或股权收购方式，优势互补、科学研判、有效规避市场恶性竞争和项目投资风险，最大限度地发掘地块价值。发行人作为北京国有龙头房企，已在北京形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售领军地位。发行人将优化业务发展模式，探索从增量市场转入存量市场的路径，积极参与老旧小区改造、城市更新等，探索多元化商业模式和市场化运营机制，拓展发展空间，形成新的盈利模式。

综上所述，发行人的盈利能力具有稳定性和可持续性，2021 年一季度短期的盈利能

力下滑不会对自身偿债能力及本期债券的偿付造成重大不利影响。

## 12、可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

发行人实现本期公司债券发行以后，资产规模将进一步扩大，在行业内的竞争力将进一步增强。受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，发行人盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

（1）房地产行业的发展将对发行人的发展产生直接影响。发行人以房地产销售为最重要的收入来源，如果房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

（2）房地产行业依然是当前国家宏观调控的重点。国家通过房地产行业土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到公司的盈利水平。

（3）由于发行人在签订销售合同，取得客户付款证明，房产完工并交付业主后才确认实现销售收入，因此，发行人销售收入的确认受交楼工作的影响较为明显。如果竣工交楼的手续办理或者计划安排出现问题，就可能造成短期内收入和利润的波动。

（4）土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前，发行人土地储备充足，2020 年末公司整体总可售规模超过 5,000 万平米，其中主要包括北京、苏州、福州、厦门等地区。由于土地资源的稀缺性，以及“招拍挂”制度的全面实施，土地成本可能将不断增加，同时获取土地的难度增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

（5）相关行业的发展状况对发行人的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成发行人业绩的波动。

## 13、发行人未来业务发展目标

基于首开集团合并重组赋予公司的新定位新要求，基于房地产调控管理长效机制带来的新挑战新机遇，基于公司组织结构与资源能力滞后于规模增长的现实课题，首开股

份以“成为城市有机更新的综合服务企业”为企业愿景，秉承“践行责任、构筑美好”的企业使命，坚持“首善尚责、创新制胜、合作共赢”的核心价值观，以“结构优化、动力强化、效率提升”三大战略重点，有序实现公司高质量可持续发展。

在区域战略上，要立足京津冀的做深做透，实现全国区域投资的结构优化和均衡布局，聚焦六大城市群（京津冀、长三角、大湾区、长江中游、川渝、海峡两岸），重点对核心一二线城市进行深耕拓展，择机关注周边有潜力的三四线城市机会；

在业务战略上，要立足传统住宅开发优势，实现与房地产相关联的多元化转型，集中打造房地产开发与建设、物业经营与服务、老旧小区更新改造、房地产金融等四大主业，与集团非经平台、建筑工程、城市更新、物业管理、资产投资、境外业务有机对接、良性互动，实现增量与存量并举、开发与建设协同、资产与资本循环、运营与服务协调的全链条业务生态组合。

## 八、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 34.20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 34.20 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金净额 34.20 亿元，用于偿还到期债务。基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

**表 4-8-1：本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响**

单位：万元		
项目	历史数	模拟数
流动资产合计	27,147,915.50	27,147,915.50
非流动资产合计	4,405,309.18	4,405,309.18
资产总计	31,553,224.68	31,553,224.68
流动负债合计	13,958,189.81	13,616,189.81
非流动负债合计	11,369,696.14	11,711,696.14
其中：应付债券	3,992,577.00	3,992,577.00

项目	历史数	模拟数
负债合计	25,327,885.94	25,327,885.94
资产负债率	80.27%	80.27%
流动比率	1.94	1.99
速动比率	0.64	0.65

## 九、重大或有事项或承诺事项

### （一）未决诉讼、仲裁事项

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人及其全资、控股子公司没有尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

### （二）资产负债表日后事项

2021 年 4 月 15 日本公司董事会通过利润分配预案：拟以 2020 年 12 月 31 日公司 2,579,565,242 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 4 元（含税），预计支付现金红利 1,031,826,096.80 元。该预案将在股东大会审议通过后实施。

除此之外，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人无应披露未披露的资产负债表日后事项。

### （三）对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 75.04 亿元，净资产 641.76 亿元，对外担保余额占净资产 11.69%，比例相对较低，具体对外担保情况如下：

**表 4-9-1：截至 2020 年末发行人对外担保情况**

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
城开集团	寸草养老	1,000.00	2020/3/18	2021/3/19
城开集团	寸草养老	500.00	2020/4/24	2021/6/3
城开集团	寸草养老	1,000.00	2020/4/19	2021/4/28
城开集团	寸草养老	797.68	2020/1/15	2021/1/15
城开集团	寸草养老	52.22	2020/2/12	2021/2/12
城开集团	寸草养老	78.98	2020/3/12	2021/3/12

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
城开集团	寸草养老	67.49	2020/4/13	2021/4/13
城开集团	北京俊泰	70,418.02	2017/9/17	2023/9/6
首开股份	福州中泓盛	12,240.00	2020/1/22	2023/1/20
首开股份	武汉明泰	16,650.00	2019/11/19	2022/9/24
首开股份	福州鸿腾	5,115.00	2019/4/12	2024/2/27
首开股份	天津海景	5,800.00	2020/8/28	2023/8/27
首开股份	天津海景	58,100.00	2020/10/30	2023/10/29
首开股份	天津海景	50,000.00	2018/12/19	2021/12/18
首开股份	和信金泰	48,850.00	2018/5/17	2022/5/16
首开股份	和信金泰	113,500.00	2018/5/17	2043/5/16
首开股份	城志置业	19,159.00	2018/5/31	2021/5/31
首开股份	祐泰通达	180,000.00	2020/1/19	2023/1/18
首开股份	无锡润泰	34,534.50	2018/6/20	2021/6/11
首开股份	北京怡和	35,658.48	2020/9/30	2021/9/22
首开股份	苏州首龙	2,450.00	2020/11/20	2023/11/20
首开股份	常熟耀泰	52,800.00	2020/12/23	2023/12/22
首开股份	金开连泰	35,550.00	2020/12/1	2021/11/1
首开股份	宁波龙禧	20.06	2019/10/22	2021/1/10
首开股份	龙湖盈泰	6,067.65	2019/7/17	2022/7/16

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。

#### （四）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人所有权或使用权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产和长期股权投资等，具体情况如下：

表 4-9-2：截至 2020 年 12 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	保证金及项目资本金	57,795.25
存货	贷款抵押	5,418,443.07
固定资产	贷款抵押	32,074.62

项目	用途	账面价值
长期股权投资	股权质押	518,702.02
投资性房地产	贷款抵押	567,945.10
<b>合计</b>	-	<b>6,594,960.05</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述披露的所有权或使用权受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第五节 发行人的资信情况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）发行人报告期内历史主体评级情况

报告期内，发行人历次主体信用评级情况如下：

**表 5-1-1：报告期内发行人历次主体信用评级情况**

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-03-09	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-07-27	AAA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2020-07-16	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-02-10	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-12-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-09-20	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-07-12	AAA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2019-07-11	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-06-11	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2019-05-29	AAA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2019-02-25	AAA	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2018-07-13	AAA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2018-06-12	AAA	稳定	维持	中诚信证评

#### （二）本期债券的信用评级情况

发行人聘请了联合资信评估股份有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《北京首都开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告》(信评委函字[2021]0610D 号)，经中诚信审定，发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，与本次主体评级结果不存在差异。

#### （三）信用评级报告的主要事项

##### 1、信用评级结论及标识所代表的涵义

联合资信评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人主体偿债风险极低。本期债券的信用等级为 AAA，本级别的涵义为本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

## 2、评级报告的主要内容

### （1）优势

#### 1) 公司品牌知名度较高，股东支持力度大

公司是北京市最大的房地产开发企业之一，从事房地产开发的历史较长、开发经验丰富、品牌知名度较高；公司控股股东首开集团为北京市国资委全资子公司，公司在资源获取及资金来源等方面能得到股东支持。

#### 2) 公司项目区位优势显著

公司土地储备及项目集中在北京及其他一二线城市，区位优势明显，流动性良好。

#### 3) 公司销售维持稳定，合同负债规模较大

公司签约销售金额维持稳定；合同负债规模较大，可为公司未来收入结转提供较大保障。

#### 4) 公司资产质量较好，融资渠道畅通

公司资产受限比率一般，投资性房地产以成本法计量，整体资产质量较好；公司融资渠道畅通且融资成本优势明显。

### （2）关注

#### 1) 公司债务负担较重，一级开发及棚户区改造项目对公司资金产生一定的占用，公司面临一定的融资需求。

公司外部融资规模较大，债务负担较重，但 2021 年一季度，公司债务规模有所下降。同时，公司一级开发及棚户区改造项目周期长投资规模大，对公司资金产生一定的占用；公司拟建及在建项目规模较大，未来面临一定的融资需求。

#### 2) 公司盈利能力有所下降，权益稳定性较弱。

公司项目位于北京及京外一、二线城市，受公司京外获取项目成本较高，同时受区域限价影响，2020 年公司结转项目毛利率下降，盈利能力有所下降。同时，随着合作项目增加，公司少数股东权益规模较大，所有者权益稳定性较弱。

### 3、跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年北京首都开发股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

北京首都开发股份有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。北京首都开发股份有限公司或本期债券如发生重大变化，或发生可能对北京首都开发股份有限公司或本期债券信用等级产生较大影响的重大事项，北京首都开发股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注北京首都开发股份有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现北京首都开发股份有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对北京首都开发股份有限公司或本期债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如北京首都开发股份有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对北京首都开发股份有限公司或本期债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本期债券的跟踪评级报告将在联合资信公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合资信公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送北京首都开发股份有限公司、监管部门等。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系。截至 2020 年

12 月 31 日，公司及下属公司合计获得各银行金融机构授信总额人民币 1,816.05 亿元，已使用银行授信总额为人民币 683.35 亿元，尚剩余授信额度 1,132.70 亿元。

## （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

## （三）发行人已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其合并报表范围子公司已发行尚在存续期的债券、其他债务融资工具情况如下：

**表 5-2-1：已发行尚在存续期的债券、其他债务融资工具情况**

证券名称	起息日	债券期限（年）	发行规模（亿）	当前余额（亿）	债项/主体评级	票面利率（%）	债券类别
21 首开 MTN003	2021-08-11	3+2	16.80	16.80	--/AAA	3.44	一般中期票据
21 首开 SCP003	2021-07-23	0.0767	16.30	16.30	--/AAA	2.50	超短期融资债券
21 首开 PPN003	2021-06-18	3+2	32.00	32.00	--/AAA	4.15	定向工具
21 首开 MTN002	2021-04-26	3+2	5.40	5.40	--/AAA	3.78	一般中期票据
21 首开 PPN002	2021-04-09	3+2	10.00	10.00	--/AAA	3.98	定向工具
21 首开 MTN001	2021-03-15	3+2	22.60	22.60	AAA/AAA	3.98	一般中期票据
21 首开 SCP002	2021-02-02	0.4795	20.00	20.00	--/AAA	3.20	超短期融资债券
21 首开 PPN001	2021-01-28	3+2	13.00	13.00	--/AAA	4.18	定向工具
21 首开 SCP001	2021-01-15	0.7397	10.00	10.00	--/AAA	3.08	超短期融资债券
20 首股 03	2020-09-29	3+2	19.05	19.05	--/AAA	4.27	私募债
20 首开 PPN003	2020-09-11	3+2	10.00	10.00	--/AAA	4.15	定向工具
20 首开 PPN002	2020-05-21	3+2	10.00	10.00	--/AAA	3.50	定向工具
20 首开 MTN002	2020-04-27	3+2	42.00	42.00	AAA/AAA	2.70	一般中期票据
20 首开 PPN001	2020-04-16	3+2	10.00	10.00	--/AAA	3.51	定向工具
20 首股 02	2020-03-06	3+2	12.00	12.00	--/AAA	3.69	私募债
20 首开 MTN001	2020-02-28	3+N	30.00	30.00	AAA/AAA	3.88	一般中期票据
20 首股 01	2020-02-26	3+2	27.00	27.00	--/AAA	3.74	私募债
19 首开 MTN002	2019-12-18	3+N	20.00	20.00	AAA/AAA	4.67	一般中期票据
19 首开 PPN002	2019-10-15	3+2	10.00	10.00	--/AAA	4.00	定向工具
19 首股 02	2019-08-28	3+2	16.80	16.80	--/AAA	4.14	私募债

19 首股 01	2019-05-22	3+2	20.00	20.00	--/AAA	4.39	私募债
19 首开 MTN001	2019-04-03	3+2	25.00	25.00	AAA/AAA	3.98	一般中期票据
19 首开 PPN001	2019-03-08	3+2	30.00	30.00	--/AAA	4.40	定向工具
18 首股 01	2018-08-29	3+2	30.00	30.00	--/AAA	5.70	私募债
18 首开 MTN001	2018-03-22	3+2	25.00	6.05	AAA/AAA	3.00	一般中期票据
16 首股 03	2016-10-27	3+2	10.00	1.00	--/AAA	3.57	私募债
16 首股 02	2016-09-05	3+2	30.00	3.20	--/AAA	3.59	私募债

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其合并报表范围子公司已发行的债券、其他债务融资工具均按时偿付，不存在违约或迟延支付本息的情形。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其合并范围内子公司在境内外各债券市场已获注册/备案尚未发行的债券产品额度具体情况如下：

表 5-2-2：已获注册/备案尚未发行的债券产品额度具体情况

单位：亿元

发行主体名称	注册/审批额度	获批日期	已发行额度	剩余尚未发行额度	债券品种	申报场所
北京首都开发股份有限公司	40.80	2021-07-27	-	40.80	中期票据	银行间交易所协会
	50.00	2020-02-28	46.30	3.70	超短期融资券	
合计	90.80		46.30	44.50		

### 三、发行人最近三年及一期主要偿债指标（合并报表口径）

表 5-3-1：发行人最近三年末/度主要偿债指标（合并报表口径）

财务指标	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	1.94	1.91	1.78	1.65
速动比率	0.63	0.62	0.53	0.59
资产负债率	80.27%	80.42%	80.92%	81.58%
财务指标	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.26	1.59	1.42
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%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产—存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体如下：

- (一) 发行人最近三年的审计报告和最近一期未经审计的财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 发行人律师出具的法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 债券持有人会议规则；
- (七) 中国证监会出具的注册文件。

### 二、查阅地址

(一) 发行人：北京首都开发股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座

联系人：王怡

联系电话：010-66428156

传真：010-66428061

(二) 牵头主承销商：华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 6 层

联系人：刘晓宁、杨金林、王亚文、王禹

电话：010-56839351

传真：010-56839500

（三）联席主承销商：招商证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福华街道福华一路 111 号招商证券大厦 26 楼

联系人：梁鹏、荣贵山、陈雄丽

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

（四）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层

联系人：刘昀、张玺、刘展睿、王露、武韬、谈缘、曾庆霖、胡凯骞、王梓玮

电话：010-65051166

传真：010-65051166

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载募集说明书及其摘要，或在本期债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅募集说明书全文及上述备查文件。

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。