

---

北京首都开发控股（集团）有限公司  
公司债券年度报告  
(2021 年)

二〇二二年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

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

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	15
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
九、 对外担保情况.....	27
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十一、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

## 释义

发行人/公司	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
20 首开 01	指	北京首都开发控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
21 首开 01	指	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
21 首开 02	指	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
20 首开 01 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21 首开 01 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21 首开 02 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）募集说明书》
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
发行文件	指	在债券的发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于募集说明书）
债券持有人	指	持有 20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02 的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
报告期	指	2021 年
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
中文简称	首开集团
外文名称（如有）	Beijing Capital Development Holding(Group)Co.,Ltd
外文缩写（如有）	-
法定代表人	潘利群
注册资本（万元）	222,210 万人民币
实缴资本（万元）	222,890 万人民币
注册地址	北京市 西城区三里河三区 52 号楼
办公地址	北京市 朝阳区小营路 25 号房地置业大厦
办公地址的邮政编码	100009
公司网址（如有）	http://www.bcdh.com.cn
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	咸秀玲
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	北京市朝阳区小营路 25 号房地置业大厦
电话	010-87995807
传真	010-64021490
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

**三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况****（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

**（二）报告期内实际控制人的变更情况**

□适用 √不适用

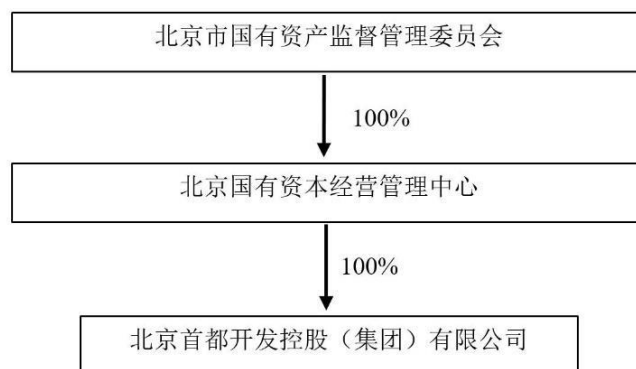
**（三）报告期末控股股东、实际控制人信息**

报告期末控股股东名称：北京国有资本经营管理中心

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：北京市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况****（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

□发生变更 √未发生变更

**（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0.00%。

**（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单**

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：潘利群

发行人的其他董事：李岩、刘军、刘占山、潘文、李晓莉、孙钢宏、李长照

发行人的监事：赵燕霞、由振海

发行人的总经理：李岩

发行人的财务负责人：咸秀玲

发行人的其他高级管理人员：刘军、龚亿军、徐维恒、潘文、阮庆革、郭静革、高新勇、吴智

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司是北京市属国有独资企业，定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”。

公司围绕两大平台建设，统筹非经资产管理运营、房地产及物业经营管理、建筑工程三大主业和健康养老服务培育业务，按照房地产开发经营、建筑工程、物业管理与服务、境外业务、投资与资产管理、非经资产管理运营和城市更新等七大业务板块整合优化资源，做好增量引导与存量调整，着力做特做优做强，提升核心竞争力。

#### 2.公司所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

##### （1）所属行业发展现状及特点

2021 年，全国商品房销售面积为 17.9 亿平方米，同比增长 1.9%，比 2019 年 1-12 月份增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，1-12 月住宅销售面积为 15.7 亿平方米，同比增长 1.1%，办公楼销售面积同比增长 1.2%，商业营业用房销售面积同比下降 2.6%。全国商品房销售额为 18.2 万亿元，同比增长 4.8%，比 2019 年 1-12 月份增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，1-12 月住宅销售额为 16.3 万亿元，同比增长 5.3%，办公楼销售额同比下降 6.9%，商业营业用房销售额同比下降 2.0%。

2021 年，北京商品房销售面积为 0.11 亿平方米，同比增长 13.9%，比 2019 年 1-12 月份增长 17.7%。其中，1-12 月住宅销售面积为 0.09 亿平方米，同比增长 19.5%，办公楼销售面积同比下降 24.5%，商业营业用房销售面积同比下降 49.5%。北京商品房销售额为 0.45 万亿元，同比增长 22.7%，比 2019 年 1-12 月份增长 33.1%。其中，1-12 月住宅销售额为 0.41 万亿元，同比增长 31.5%。

2021 年，房地产行业经历了从“上半年开发销售总体维持高速增长”到“下半年市场基本面承压下行”的骤变。在此背景下，监管部门陆续表态，稳定信心。中央经济工作会议坚持“房住不炒”，重申“因城施策”，要求“加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举”，“促进房地产业的良性循环和健康发展”成为新的政策主题。同时，中央要求深入实施区域重大战略和区域协调发展战略，增强区域发展的平衡性协调性。预计 2022 年，政策将在“支持合理住房需求”方面发力，“长租房”、“保障性租赁住房建设”与城市更新、老旧小区改造等领域将获更大支持。部分城市限售限贷存在放松空间，城市周期轮动的特征将进一步凸显。这要求我们必须紧跟政策导向，遵循行业发展规律，积极主动作为，把握政策机遇与市场结构性先机。



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，依靠高杠杆实现高增长的“金融红利时代”成为过去，行业洗牌与整合进一步加速。未来企业发展模式，将从过去的过度依赖金融驱动的外延式增长转变为内涵式增长，将从以增长为中心转向以为客户创造价值为中心，实现产品和服务品质的回归。本质回归、组织重塑、事人匹配、精益管理、降本增效、数字化赋能成为新的关键词。平衡好“增长、盈利、风险”的“三驾马车”，以管理促发展、向管理要效益已成为房企下一阶段提升市场竞争力，实现有质量可持续发展的行业共识。这要求我们增强应变意识，直面挑战，苦练内功，进一步提升产品力和服务力。

## （2）发行人行业地位

首开集团及其前身始终以服务中央和国家机关为首要任务，致力于首都经济社会发展和北京城市建设。按照北京市国资委要求，完成了市属国企 3,000 万平方米非经资产的接管工作；在北京市属经营房地产业务的国有企业中，发行人在房地产开发领域处于龙头地位；作为中国最早成立的房地产企业之一，承担并圆满完成了北京市危房改造及方庄、望京、回龙观文化居住区等多个大型居住区的开发，也是唯一参与了北京亚运、大运、奥运“三村”和冬奥速滑馆“冰丝带”建设的“双奥”开发企业；作为首都服务规模最大、覆盖人群最广的物业企业，公司社会化物业服务、非经资产管理及供暖服务面积近 1 亿平方米；作为古建行业领先企业，先后参与了天安门、故宫、颐和园等历史文化遗迹的修缮工作，为维护古都风貌作出了积极贡献。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

## （二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

## （三）主营业务情况

### 1. 主营业务分板块、分产品情况

#### （1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房产销售	686.84	555.09	19.18	89.00	449.90	319.92	28.89	85.73
物业管理	20.41	22.07	-8.09	2.65	19.69	20.41	-3.66	3.75
出租经营	14.12	5.59	60.39	1.83	11.03	4.91	55.52	2.10
锅炉供暖	6.70	6.08	9.23	0.87	5.70	4.69	17.70	1.09
商品销售	-	-	-	-	0.59	0.50	14.82	0.11

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程收入	33.34	31.37	5.90	4.32	27.39	26.13	4.61	5.22
主营业务-其他	4.26	2.86	32.98	0.55	4.45	2.81	36.71	0.85
其他业务小计	6.09	3.95	35.20	0.79	6.05	1.95	67.77	1.15
合计	771.76	627.00	18.76	100.00	524.78	381.31	27.34	100.00

## (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房产销售	房产销售	686.84	555.09	19.18	52.67	73.51	-9.71
物业管理	物业管理	20.41	22.07	-8.09	3.70	8.13	-4.43
出租经营	出租经营	14.12	5.59	60.39	28.00	13.99	4.87
锅炉供暖	锅炉供暖	6.70	6.08	9.23	17.61	29.70	-8.47
商品销售	商品销售	-	-	-	-100.00	-100.00	-14.82
工程收入	工程收入	33.34	31.37	5.90	21.70	20.07	1.28
主营业务-其他	主营业务-其他	4.26	2.86	32.98	-4.16	1.50	-3.74
其他业务	其他业务	6.09	3.95	35.20	0.67	102.42	-32.58
合计	—	771.76	627.00	—	47.06	64.43	—

## 2. 收入和成本分析

2021 年度，房产销售营业收入为 686.84 亿元，同比增长 52.67%，主要系当期结转房地产项目增加所致；

2021 年度，房产销售营业成本为 555.09 亿元，同比增长 73.51%，主要系当期结转房地产项目增加所致；

2021 年度，房产销售毛利率 19.18%，同比下降 9.71 个百分点，主要系本期结转收入项目土地成本较高，销售价格受政策限制，营业成本增涨幅度大于营业收入增长幅度；

2021 年度，商品销售业务未实现营业收入和营业成本，主要系将成品油销售业务调整至其他业务进行核算所致。

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

## 1. 业务发展目标

“十四五”时期，公司提出了“结合强化‘四个服务’功能做特做优，立足践行‘城市复兴’理

念做优做强，完善‘首开做法’，深化‘首开经验’，实现高质量发展”的思路，以及“打造服务型、平台型企业，成为全国领先的非经营性资产管理处置平台，国内一流的城市有机更新综合服务企业”的发展目标。未来，首开集团将加快转型升级，为首都经济社会发展和城市建设服务做出更大贡献。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）市场风险

政策层面，中央多次重申“房住不炒”定位坚定不移，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，可能对公司经营业绩产生影响。

针对上述风险，公司将直面正视、主动应对、科学决策，化危为机，谋求首开特色发展之道。改变以前主要依赖“融资输血”规模扩张的发展模式，创新提升产品和服务、加快项目周转，增强内生造血机能，实现企业存量去化与增量投资的良性循环。

### （2）融资风险

“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更大的考验。

针对上述风险，公司将科学统筹提升周转与效益，创新融资方式、提高资金利用效率、增强资金成本意识，向精细化管理要效益、向专业化运作要增值，确保公司现金流安全和盈利能力增长。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

### （二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。与关联方发生关联方交易的，应当在年度财务报告附注中披露该关联方管理的性质、交易类型及交易要素。

### （三） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品、接受劳务	0.28
出售商品、提供劳务	2.32
租赁	0.96

## 2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向联营合营企业收取利息	7.16

## 3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 133.14 亿元人民币。

## 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 74.80 亿元，其中公司信用类债券余额 54.50 亿元，占有息债务余额的 72.86%；银行贷款余额 20.30 亿元，占有息债务余额的 27.14%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以	6 个月（	1 年（不	2 年以上	

		内（含）；	不含）至 1 年（含 ）	含）至 2 年（含）	（不含）	
公司信用 类债券	0				54.50	54.50
银行贷款	0	0.70	0.53		19.07	20.30
非银行金 融机构贷 款	0					-
其他有息 债务	0					-
合计	0	0.70	0.53	-	73.57	74.80

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 41.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

## （二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	20 首开 01
3、债券代码	175200
4、发行日	2020 年 9 月 23 日
5、起息日	2020 年 9 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 23 日
7、到期日	2025 年 9 月 23 日
8、债券余额	19
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	21 首开 01
3、债券代码	175790
4、发行日	2021 年 3 月 8 日
5、起息日	2021 年 3 月 8 日

6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 8 日
7、到期日	2026 年 3 月 8 日
8、债券余额	7.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
2、债券简称	21 首开 02
3、债券代码	188476
4、发行日	2021 年 7 月 28 日
5、起息日	2021 年 7 月 28 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 28 日
7、到期日	2026 年 7 月 28 日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.29
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价、协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：175200.SH

债券简称：20 首开 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，上述选择权均尚未到行权期。

债券代码：175790.SH

债券简称：21 首开 01

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，上述选择权均尚未到行权期。

债券代码：188476.SH

债券简称：21 首开 02

债券包括的条款类型：

☒调整票面利率选择权 ☒回售选择权 ☐发行人赎回选择权 ☐可交换债券选择权

☐其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，上述选择权均尚未到行权期。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☒本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☐本公司的债券有投资者保护条款

### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175790.SH

债券简称	21 首开 01
募集资金总额	7.50
募集资金报告期内使用金额	7.50
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	按照募集说明书约定运作
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

合地方政府债务管理规定	
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188476.SH

债券简称	21 首开 02
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	15.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	按照募集说明书约定运作
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还公司债券
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

## 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用



## 六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

## （一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175200.SH、175790.SH、188476.SH

债券简称	20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施。 公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

## 七、中介机构情况

## （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	关黎明、郭丽娟

## （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175200.SH、175790.SH、188476.SH
债券简称	20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号楼凯恒中心 B 座 2 层
联系人	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

## （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175200.SH、175790.SH、188476.SH
债券简称	20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

**（四）报告期内中介机构变更情况**

□适用 √不适用

**第三节 报告期内重要事项****一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

√适用 □不适用

**（一）重要会计政策变更****1、新金融工具准则**

财政部于 2017 年发布了《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”），本公司于自 2021 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。

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 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年期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 2021 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项 目	类别	账面价值	项 目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	273,609,021.66	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	797,622,511.94
	以成本计量（权益工具）	524,013,490.28			
	以成本计量（权益工具）	1,053,264,809.60	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	1,053,264,809.60

于 2021 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1 日)
可供出售金融资产	1,850,887,321.54	- 1,850,887,321.54	--	--
其他权益工具投资	--	797,622,511.94	--	797,622,511.94
其他非流动金融资产	2,945,921,541.50	1,053,264,809.60	--	3,999,186,351.10
短期借款	3,872,931,021.18	652,277.32	--	3,873,583,298.50
其他应付款	31,480,589,762.33	- 1,216,015,179.68	--	30,264,574,582.65
一年内到期的非流动负 债	31,852,449,889.46	1,198,166,181.05	--	33,050,616,070.51
其他流动负债	16,384,548,501.03	17,196,721.31	--	16,401,745,222.34
其他综合收益	146,987,102.85	-38,680,093.95	--	108,307,008.90
递延所得税资产	3,836,705,860.99	-6,352,398.49	--	3,830,353,462.50
未分配利润	11,096,478,210.38	32,327,695.46	--	11,128,805,905.84

## 2、新收入准则

财政部于 2017 年发布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司自 2021 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。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2021 年期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。本公司仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2021 年期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2021 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。	合同资产	1,123,214,846.39
	存货	-4,311,011,618.85
	应收账款	-72,257,282.68
	在建工程	-6,150,266.59
	长期应收款	3,191,590,413.91
	预收账款	-4,644,377,794.97
	应付账款	389,636,263.88
	合同负债	4,165,578,720.37
	其他流动负债	14,548,902.90

与原收入准则相比，首次执行新收入准则对 2021 年度财务报表相关项目的影响如下：

单位：元

受影响的资产负债表项目	影响金额 2021 年 12 月 31 日
合同资产	686,660,447.04
存货	-654,159,148.73
预收账款	-6,118,367,816.71
合同负债	6,090,465,461.51
其他流动负债	60,403,653.51

续：

单位：元

受影响的利润表项目	影响金额 2021 年年度
营业成本	10,311,890.63
销售费用	4,205.92
管理费用	-10,316,096.55

### 3、新租赁准则

财政部于 2018 年发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司自 2021 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。

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

本公司作为承租人，对于短期租赁，将承租的房屋满足短期租赁的条件选择采用简化处理方法。

#### 作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

（1）按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

（2）根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入 2021 年期初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

（3）对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

（4）对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

（5）在首次执行日，本公司对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表项目的影响如下：

单位：元

项 目	调整前账面金额 (2020年12月31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2021年1月1 日)
预付款项	595,924,722.29	--	-6,915,929.39	589,008,792.90
使用权资产	--	--	152,021,695.39	152,021,695.39
长期待摊费用	324,116,519.05	--	-3,398,468.39	320,718,050.66
一年内到期的非流动 负债	31,852,449,889.46	--	16,640,739.73	31,869,090,629.19
租赁负债	--	--	125,066,557.88	125,066,557.88

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

单位：元

项 目	2021.01.01
使用权资产：	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	152,021,695.39
原租赁准则下确认的融资租入资产	
合 计：	152,021,695.39

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表相关项目的影响如下：

单位：元

资产负债表项目	2021.12.31报表数	假设按原租赁准 则	增加/减少 (-)
预付账款	581,148,118.90	589,633,649.98	-8,485,531.08
存货	181,870,121,501.81	181,870,126,351.05	-4,849.24
其他流动资产	7,259,139,697.41	7,259,181,397.21	-41,699.80
使用权资产	178,049,792.31	--	178,049,792.31
长期待摊费用	595,077,226.88	598,254,055.99	-3,176,829.11
递延所得税资产	3,588,280,905.35	3,582,695,004.16	5,585,901.19
应付账款	12,598,200,193.91	12,595,463,083.58	2,737,110.33
应交税费	5,212,951,954.24	5,213,031,620.11	-79,665.87
其他应付款	31,547,482,425.74	31,547,482,425.74	--
一年内到期的非流动负债	19,500,966,050.57	19,448,980,068.27	51,985,982.30
租赁负债	118,417,131.18	--	118,417,131.18

资产负债表项目	2021.12.31报表数	假设按原租赁准则	增加/减少（-）
长期应付款	9,721,611,066.21	9,724,276,266.21	-2,665,200.00
未分配利润	10,435,173,602.65	10,437,872,379.31	-2,698,776.66
归属于母公司股东权益	19,164,504,445.14	19,166,295,521.48	-1,791,076.34
少数股东权益	58,417,312,536.01	58,418,220,236.33	-907,700.32

续：

单位：元

利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少（-）
营业成本	62,699,806,843.87	62,700,002,662.55	-195,818.68
销售费用	1,781,487,911.55	1,781,545,556.77	-57,645.22
管理费用	2,160,195,275.01	2,162,727,996.84	-2,532,721.83
财务费用	2,736,516,135.61	2,729,585,208.95	6,930,926.66
所得税费用	2,116,707,832.65	2,118,153,796.92	-1,445,964.27

## （二）会计估计变更

本期，本公司不存在重要会计估计变更。

## 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

## 四、资产情况

## （一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收票据	0.07	0.00	0.01	751.84
应收账款	18.85	0.53	11.59	62.65
合同资产	7.43	0.21	11.83	-37.23
持有待售资产	0.00	0.00	0.90	-100.00
长期应收款	16.65	0.47	31.92	-47.83
在建工程	1.93	0.05	8.26	-76.61
开发支出	0.01	0.00	0.03	-66.49
长期待摊费用	5.95	0.17	3.21	85.55
其他非流动资产	22.94	0.65	3.77	508.54

发生变动的的原因：

2021 年末，应收票据相较于 2020 年末增加 751.84%，主要系当期银行承兑汇票增加所致；

2021 年末，应收账款相较于 2020 年末增加 62.65%，主要系当期移交公租房应收房款增加所致；

2021 年末，合同资产相较于 2020 年末减少 37.23%，主要系当期收取物业相关款项所致；

2021 年末，持有待售资产相较于 2020 年末减少 100%，主要系当期完成相关资产出售所致；

2021 年末，长期应收款相较于 2020 年末减少 47.83%，主要系当期收回棚改项目应收款所致；

2021 年末，在建工程相较于 2020 年末减少 76.61%，主要系在建工程完工转入固定资产所致；

2021 年末，开发支出相较于 2020 年末减少 66.49%，主要系当期项目达到预定用途而确认为无形资产增加所致；

2021 年末，长期待摊费用相较于 2020 年末增加 85.55%，主要系当期装修和改造费增加所致；

2021 年末，其他非流动资产相较于 2020 年末增加 508.54%，主要系城市更新项目转入所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	425.38	28.42	—	6.68
固定资产	54.67	11.64	—	21.29
存货	1,818.70	369.91	—	20.34
投资性房地产	120.89	30.79	—	25.47
无形资产	7.31	3.95	—	54.05
长期股权投资	317.30	52.03	—	16.40
合计	2,744.25	496.74	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
北京首开中晟置业有限责任公司	109.62	44.71	0.71	100.00	100.00	股权质押
合计	109.62	44.71	0.71	—	—	—

## 五、负债情况

### （一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
衍生金融负债	0.00	0.10	2.99	-100.00
应交税费	52.13	0.82	24.19	115.48
持有待售负债	0.00	0.00	0.03	-100.00
一年内到期的非流动负债	195.01	7.02	330.67	-41.03
其他流动负债	105.75	5.59	164.16	-35.58
应付债券	544.46	13.32	391.62	39.03
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	-62.95

发生变动的的原因：

2021 年末，衍生金融负债相较于 2020 年末减少 100%，主要系子公司首开国际货币掉期交易到期所致；

2021 年末，应交税费相较于 2020 年末增加 115.48%，主要系项目土增税清算及房产项目结利导致结转土地增值税所致；

2021 年末，持有待售负债相较于 2020 年末减少 100%，主要系当期完成相关负债出售所致；

2021 年末，一年内到期的非流动负债相较于 2020 年末减少 41.03%，主要系偿还应付债券所致；

2021 年末，其他流动负债相较于 2020 年末减少 35.58%，主要系到期偿还短期融资券所致；



2021 年末，应付债券相较于 2020 年末增加 39.03%，主要系当期新发行债券及债务融资工具所致；

2021 年末，长期应付职工薪酬相较于 2020 年末减少 62.95%，主要系本年度到期的长期应付职工薪酬重分类至应付职工薪酬核算所致。

**（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务**

☐适用 ☒不适用

**（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的**

☐适用 ☒不适用

**（四） 有息债务及其变动情况**

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：1,523.36 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 1,441.65 亿元，有息债务同比变动-5.36%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：304.69 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 620.36 亿元，占有息债务余额的 43.03%；银行贷款余额 438.51 亿元，占有息债务余额的 30.42%；非银行金融机构贷款 382.79 亿元，占有息债务余额的 26.55%；其他有息债务余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
短期借款	-	18.40	13.10	-	-	31.50
一年内到期的非流动负债	-	98.83	95.66	-	-	194.49
长期借款	-	-	-	179.06	492.15	671.21
应付债券	-	-	-	6.03	538.42	544.45
合计	-	117.23	108.76	185.09	1,030.57	1,441.65

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 32.55 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

**六、利润及其他损益来源情况**

**（一） 基本情况**

报告期利润总额：42.73 亿元

报告期非经常性损益总额：5.80 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

**（二） 投资状况分析**

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
北京首都开发股份有限公司	是	52.65	房地产开发	3,143.18	670.27	678.02	132.89

**（三） 净利润与经营性净现金流差异**

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

2021 年度公司经营活动产生的现金流量净额 90.75 亿元，实现净利润 21.56 亿元，主要系公司预售房款金额较大，尚未达到结转条件所致。

**七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**

☐ 是 ☒ 否

**八、非经营性往来占款和资金拆借****（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

**（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

**（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：134.86 亿元

报告期末对外担保的余额：58 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-76.86 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：58 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

## 十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

## 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

## 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 五、其他特定品种债券事项

不适用

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

报告期内，未发生公司认为应当披露的其他事项。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券年度报告  
（2021 年）》之盖章页）

北京首都开发控股（集团）有限公司



2022 年 4 月 29 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	42,538,101,118.33	48,824,161,601.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	7,198,062.86	845,000.00
应收账款	1,884,768,635.04	1,158,758,949.52
应收款项融资		
预付款项	581,148,118.90	589,008,792.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	56,572,306,528.42	49,758,997,658.80
其中：应收利息		
应收股利	656,386,476.21	666,736,110.07
买入返售金融资产		
存货	181,870,121,501.81	202,001,922,330.09
合同资产	742,848,571.78	1,183,404,376.54
持有待售资产		89,721,763.02
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,259,139,697.41	6,894,067,356.86
流动资产合计	291,455,632,234.55	310,500,887,829.37
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,665,200,091.11	3,191,590,413.91
长期股权投资	31,730,240,305.29	26,390,965,785.49
其他权益工具投资	792,354,008.79	797,622,511.94

其他非流动金融资产	4,399,126,404.31	3,999,186,351.10
投资性房地产	12,088,920,679.58	15,301,466,636.77
固定资产	5,466,800,856.66	4,967,991,160.18
在建工程	193,111,182.25	825,756,801.82
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	178,049,792.31	152,021,695.39
无形资产	730,678,984.12	669,730,427.40
开发支出	1,080,275.19	3,223,447.83
商誉	21,683,367.54	20,784,412.51
长期待摊费用	595,077,226.88	320,718,050.66
递延所得税资产	3,588,280,905.35	3,830,353,462.50
其他非流动资产	2,293,790,358.93	376,930,491.33
非流动资产合计	63,744,394,438.31	60,848,341,648.83
资产总计	355,200,026,672.86	371,349,229,478.20
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,150,356,364.66	3,873,583,298.50
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	299,105,422.28
应付票据	325,757,624.56	382,912,329.58
应付账款	12,598,200,193.91	12,700,562,306.88
预收款项	191,449,429.28	264,400,181.87
合同负债	61,860,278,135.09	71,441,067,274.52
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	123,655,759.04	163,606,102.23
应交税费	5,212,951,954.24	2,419,188,794.50
其他应付款	31,547,482,425.74	30,264,574,582.65
其中：应付利息		
应付股利	30,729,985.07	31,479,566.57
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		2,582,059.96
一年内到期的非流动负债	19,500,966,050.57	33,067,256,810.24
其他流动负债	10,574,729,169.05	16,416,294,125.24
流动负债合计	145,085,827,106.14	171,295,133,288.45

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	67,120,522,641.60	73,232,282,970.18
应付债券	54,445,824,181.23	39,162,349,039.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	118,417,131.18	125,066,557.88
长期应付款	9,721,611,066.21	8,822,767,479.51
长期应付职工薪酬	164,502.44	443,951.41
预计负债	12,277,506.51	13,877,756.21
递延收益	459,192,548.13	548,717,514.96
递延所得税负债	654,373,008.27	729,425,193.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	132,532,382,585.57	122,634,930,462.83
负债合计	277,618,209,691.71	293,930,063,751.28
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,228,900,000.00	2,222,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,356,275,577.30	6,099,264,919.34
减：库存股		
其他综合收益	-16,405,354.77	108,307,008.90
专项储备		
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
一般风险准备		
未分配利润	10,435,173,602.65	11,128,805,905.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,164,504,445.14	19,719,038,454.04
少数股东权益	58,417,312,536.01	57,700,127,272.88
所有者权益（或股东权益）合计	77,581,816,981.15	77,419,165,726.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	355,200,026,672.86	371,349,229,478.20

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王奥

#### 母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,851,657,858.22	2,417,914,714.19



交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	222,553.80	283,767.15
应收款项融资		
预付款项	44,905,512.03	45,942,599.68
其他应收款	7,267,796,773.07	4,181,711,959.33
其中：应收利息		
应收股利	270,343,899.74	291,424,720.30
存货	120,283,823.69	17,134,344.72
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	255,638,357.03	221,730,643.83
流动资产合计	9,540,504,877.84	6,884,718,028.90
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,275,905,689.46	10,310,494,675.92
其他权益工具投资	503,522,725.51	511,625,228.66
其他非流动金融资产		
投资性房地产	516,341,257.46	541,552,997.52
固定资产	987,878,444.72	776,787,694.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	184,072,780.94	
无形资产	4,398,907.84	7,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	31,695,257.96	19,967,166.92
递延所得税资产	37,620,391.95	32,565,504.22
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,541,435,455.84	12,193,000,268.22
资产总计	22,081,940,333.68	19,077,718,297.12
<b>流动负债：</b>		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,001,850.00	1,850.00
预收款项	26,438,829.86	2,767,019.89
合同负债	97,700,778.49	97,700,778.49
应付职工薪酬	32,285,500.37	31,947,037.95
应交税费	8,160,717.71	4,562,327.03
其他应付款	8,853,384,272.60	7,114,516,047.86
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	190,224,563.61	4,215,165,598.70
其他流动负债		
流动负债合计	9,209,196,512.64	11,466,660,659.92
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,906,688,504.18	10,710,000.00
应付债券	5,440,337,813.39	1,894,917,291.29
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	120,216,406.07	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		428,576.70
递延收益		
递延所得税负债	41,702,803.10	43,728,428.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,508,945,526.74	1,949,784,296.88
负债合计	16,718,142,039.38	13,416,444,956.80
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,228,900,000.00	2,222,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,040,423,019.38	4,806,529,220.52
减：库存股		
其他综合收益	87,328,403.74	93,405,281.10
专项储备		
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
未分配利润	-2,153,413,748.78	-1,621,321,781.26

所有者权益（或股东权益）合计	5,363,798,294.30	5,661,273,340.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,081,940,333.68	19,077,718,297.12

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王奥

### 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	77,176,358,994.41	52,478,464,982.37
其中：营业收入	77,176,358,994.41	52,478,464,982.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	72,579,359,535.93	46,516,905,432.04
其中：营业成本	62,699,806,843.87	38,131,462,982.38
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	3,188,192,711.87	2,567,760,868.57
销售费用	1,781,487,911.55	1,437,302,799.22
管理费用	2,160,195,275.01	2,053,938,117.88
研发费用	13,160,658.02	10,996,908.23
财务费用	2,736,516,135.61	2,315,443,755.76
其中：利息费用	4,016,451,852.72	3,966,830,537.94
利息收入	1,365,793,567.40	1,587,027,729.76
加：其他收益	240,381,225.58	76,746,687.02
投资收益（损失以“－”号填列）	73,798,581.24	1,715,686,745.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-33,621,978.65	710,235,597.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	284,185,714.40	439,671,300.31
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-170,774,338.35	-40,692,321.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,100,997,297.66	-408,647,057.89
资产处置收益（损失以“－”号填列）	250,968,848.64	409,485.18
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,174,562,192.33	7,744,734,388.75
加：营业外收入	151,560,158.70	115,776,060.35
减：营业外支出	53,402,345.70	346,873,023.35
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,272,720,005.33	7,513,637,425.75
减：所得税费用	2,116,707,832.65	2,396,734,245.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,156,012,172.68	5,116,903,180.03
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,156,012,172.68	5,116,903,180.03
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	18,053,220.57	2,062,746,913.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	2,137,958,952.11	3,054,156,267.03
六、其他综合收益的税后净额	-128,465,616.56	-189,680,158.64
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-124,712,363.67	-188,831,767.72
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-3,951,377.36	
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-3,951,377.36	
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-120,760,986.31	-188,831,767.72
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-760,462.80	-1,596,971.88

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-112,464,414.48
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	-120,000,523.51	-74,770,381.36
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-3,753,252.89	-848,390.92
七、综合收益总额	2,027,546,556.12	4,927,223,021.39
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-106,659,143.10	1,873,915,145.28
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,134,205,699.22	3,053,307,876.11
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王奥

**母公司利润表**  
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	310,144,358.26	128,532,933.39
减：营业成本	98,300,516.89	-182,629,339.80
税金及附加	24,644,187.48	14,620,545.86
销售费用	15,750.00	167,620.13
管理费用	262,613,168.16	140,137,314.60
研发费用		
财务费用	283,694,738.14	273,120,614.83
其中：利息费用	325,839,518.31	301,746,358.00
利息收入	45,376,725.38	36,005,198.92
加：其他收益	-2,548,421.54	4,204,440.25
投资收益（损失以“－”号填列）	512,457,145.76	536,141,943.07
其中：对联营企业和合营企业	-49,588,986.46	10,122,103.19

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-20,219,550.91	
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		-19,982,303.29
资产处置收益（损失以“-” 号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	130,565,170.90	403,480,257.80
加：营业外收入	10,000.00	16,519.02
减：营业外支出	14,671,370.72	10,486,797.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	115,903,800.18	393,009,979.25
减：所得税费用	-5,054,887.73	-1,308,882.03
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	120,958,687.91	394,318,861.28
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	120,958,687.91	394,318,861.28
（二）终止经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-6,076,877.36	-94,324,770.89
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益	-6,076,877.36	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变 动	-6,076,877.36	
4.企业自身信用风险公允价值变 动		
（二）将重分类进损益的其他综合 收益		-94,324,770.89
1.权益法下可转损益的其他综合 收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变 动损益		-94,324,770.89

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	114,881,810.55	299,994,090.39
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王奥

### 合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<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	74,703,611,896.28	62,452,231,577.58
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	306,669,155.89	462,032,681.10
收到其他与经营活动有关的现金	37,618,875,021.53	38,218,388,220.05
经营活动现金流入小计	112,629,156,073.70	101,132,652,478.73
购买商品、接受劳务支付的现金	44,227,129,005.27	37,200,731,389.01
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,860,567,988.41	2,513,144,683.43
支付的各项税费	7,289,723,404.60	8,841,198,029.96
支付其他与经营活动有关的现金	49,176,803,089.06	47,205,442,790.94
经营活动现金流出小计	103,554,223,487.34	95,760,516,893.34
经营活动产生的现金流量净额	9,074,932,586.36	5,372,135,585.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	739,192,445.64	1,495,611,626.56
取得投资收益收到的现金	222,602,923.40	178,175,633.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	394,583,913.65	23,750,962.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,044,536.00	188,780,650.83
收到其他与投资活动有关的现金	529,931,170.55	1,371,231,676.64
投资活动现金流入小计	1,889,354,989.24	3,257,550,550.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,899,565,630.17	882,010,684.12
投资支付的现金	4,120,307,847.50	5,159,747,628.24
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,192,167.35
支付其他与投资活动有关的现金	817,757,155.91	1,290,515,298.42
投资活动现金流出小计	7,837,630,633.58	7,343,465,778.13
投资活动产生的现金流量净额	-5,948,275,644.34	-4,085,915,227.84
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,539,048,026.50	8,170,721,914.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,532,248,026.50	5,170,721,840.00
取得借款收到的现金	33,695,783,822.91	72,090,827,245.37
发行债券收到的现金	28,685,318,217.82	



收到其他与筹资活动有关的现金	120,936,982.22	23,325,763.53
筹资活动现金流入小计	66,041,087,049.45	80,284,874,923.15
偿还债务支付的现金	63,757,597,731.15	61,352,084,112.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,414,579,020.64	9,730,405,782.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,024,546,583.36	920,357,261.18
支付其他与筹资活动有关的现金	2,936,350,781.72	3,538,463,882.32
筹资活动现金流出小计	76,108,527,533.51	74,620,953,777.55
筹资活动产生的现金流量净额	-10,067,440,484.06	5,663,921,145.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,601,983.52	-38,128,766.43
五、现金及现金等价物净增加额	-6,942,385,525.56	6,912,012,736.72
加：期初现金及现金等价物余额	46,638,575,571.55	39,726,562,834.83
六、期末现金及现金等价物余额	39,696,190,045.99	46,638,575,571.55

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王奥

#### 母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
<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	342,864,487.54	79,793,672.78
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	14,259,132,961.49	4,004,679,573.56
经营活动现金流入小计	14,601,997,449.03	4,084,473,246.34
购买商品、接受劳务支付的现金	122,171,236.83	13,865,249.98
支付给职工及为职工支付的现金	136,620,836.21	76,146,896.52
支付的各项税费	28,399,580.55	24,141,538.03
支付其他与经营活动有关的现金	15,954,701,053.16	2,966,068,971.44
经营活动现金流出小计	16,241,892,706.75	3,080,222,655.97
经营活动产生的现金流量净额	-1,639,895,257.72	1,004,250,590.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

收回投资收到的现金		7,043,935.99
取得投资收益收到的现金	536,517,105.51	522,329,177.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,589.35	2,255.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,044,536.00	
收到其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流入小计	739,563,230.86	729,375,368.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,402,462.64	28,269,293.06
投资支付的现金	15,000,000.00	1,305,857,628.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流出小计	254,402,462.64	1,534,126,921.30
投资活动产生的现金流量净额	485,160,768.22	-804,751,552.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	6,800,000.00	
取得借款收到的现金	4,091,296,841.00	1,906,200,000.00
发行债券收到的现金	3,550,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流入小计	7,648,096,841.00	1,906,200,000.00
偿还债务支付的现金	6,252,548,168.41	2,230,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,013,002,472.74	775,177,040.00
支付其他与筹资活动有关的现金	50,504,943.77	2,240,363.70
筹资活动现金流出小计	7,316,055,584.92	3,007,417,403.70
筹资活动产生的现金流量净额	332,041,256.08	-1,101,217,403.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	428,453.35	-1,536,961.70
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-822,264,780.07	-903,255,327.85
加：期初现金及现金等价物余额	2,416,315,779.99	3,319,571,107.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,594,050,999.92	2,416,315,779.99

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：王奥

