

债券简称：21 首股 01

债券代码：188587.SH

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）
受托管理事务报告
（2021 年度）

受托管理人



（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）

二〇二二年六月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司编制本报告的内容及信息均来源于北京首都开发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“首开股份”）对外公布的《北京首都开发股份有限公司 2021 年年度报告》等相关信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合所作的承诺或声明。

目录

第一章 公司债券概况	3
第二章 受托管理人职责履行情况	6
第三章 发行人的经营和财务状况	7
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况	15
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	17
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	18
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
第八章 债券持有人会议召开情况	20
第九章 公司债券跟踪评级情况	21
第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第十一章 发行人偿债意愿和能力分析	23
第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	27

第一章 公司债券概况

一、核准文件和核准规模

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、发行主体名称

中文名称：北京首都开发股份有限公司。

三、公司债券的主要条款

1、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）（简称“本期债券”）。

2、债券简称及代码：21 首股 01、188587.SH。

3、发行规模：人民币 34.20 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、债券利率：本期债券票面利率为 3.45%。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。

11、还本付息方式：本次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。

12、付息日：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）。

13、兑付日：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）。

14、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。

15、担保方式：本期债券无担保。

16、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。

17、牵头主承销商、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

18、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。

19、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第二章 受托管理人职责履行情况

报告期内，华泰联合证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和本期债券《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、月度重大事项排查、业务提示、信用风险排查等方式对发行人有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。

受托管理人根据《公司债券受托管理人行为准则》、《受托管理协议》相关规定履行信息披露义务，除了配合发行人披露上述发行人公告外，2021 年以来具体信息披露情况如下：

2022 年 3 月 1 日，受托管理人就发行人主动自愿公开披露近期生产经营状况事项，披露了《华泰联合证券有限责任公司关于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）2022 年度第一次受托管理事务临时报告》。

第三章 发行人的经营和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	北京首都开发股份有限公司
法定代表人	李岩
注册资本	257,956.52 万元人民币
实缴资本	257,956.52 万元人民币
成立日期	1993 年 12 月 29 日
统一社会信用代码	91110000101309074C
住所	北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层
邮政编码	100031
所属行业	房地产业
联系电话	010-66428156
传真	010-66428061
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
经营范围	房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；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。）
网址	无
信息披露事务负责人/职务	王怡/董事会秘书
联系电话	010-66428156

二、发行人 2021 年度经营情况

发行人所属行业为房地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营与物业服务、旧城区更新改造业务、房地产金融业务等，主要板块如下：

（一）主要业务板块介绍

1、房地产开发业务

房地产开发业务是发行人的主业，也是最主要的利润来源。截至 2021 年末，

发行人拟售、在售主要项目（含自持）约 175 个，总建筑面积愈 4,800 万平方米，其中当期在建超过 2,200 万平方米，期末未售面积超 1,800 万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目 83 个，总规模近 1,900 万平方米；南方片区目前已经初步形成以苏州、杭州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目 85 个，总建筑面积近 2,400 万平方米。2021 年度，发行人房产销售收入 668.51 亿元、成本 538.26 亿元。

2、物业经营与物业服务

物业经营与物业服务板块是发行人重要的业务板块之一，也是利润来源的重要组成部分。多年来，发行人物业经营有序推进，服务水平快速提升，租金收益得以实现增长。

如今，公司在长租公寓、写字楼等业态积极探索新的运营和推广模式。推进疫情常态化下物业经营管理。自持项目有序实现运营，房山熙悦天街商业综合体开业当天招商率、开业率均达 100%。绵阳喜来登酒店开业火爆超预期，获中国“年度最佳会议度假酒店”、“最佳人气酒店”等多项荣誉。“首开·乐尚”长租公寓品牌正式形成并落地，大兴熙悦林语一期与中国航天研究院签署战略合作协议，845 套公寓实现开业满租。

目前，公司物业租赁面积 82 万平方米，物业管理面积 15.3 万平方米。2021 年度，发行人酒店物业经营等收入 7.06 亿元、成本 4.43 亿元。

（二）主要经营情况介绍

1、发行人 2021 年销售面积 393 万平方米，销售额 1,149 亿元，销售回款 1,194 亿元，分别完成计划的 98%、104%、113%，同比分别增长 3%、7%、21%。经营性收入 1,221 亿元，完成计划 113%，同比增长 22%，实现经营性正向现金流 130 亿元，比去年增加 179 亿元。

2、开复工面积 2,237 万平方米，与过去两年基本持平，新开工面积 481 万

平方米，竣工面积 680 万平方米，上述指标均完成年度计划。

3、物业经营收入（租赁+酒店）11 亿元、物业租赁面积 82 万平方米、酒店客房销售数量 20 万间·天，分别完成计划的 102%、107%、98%，同比分别增长 22%、4%、76%。

4、通过竞拍或股权收购获取北京（房山、大兴、丰台、密云、朝阳、海淀、昌平）、太原、福州、苏州、杭州、南京、台州、厦门、南通、常州、佛山、温州、东莞、成都等地后续项目共 30 个，地上建筑面积 287 万平方米。

5、截至 2021 年末，发行人剔除预收账款后的资产负债率为 73.60%，净负债率为 147.45%，现金短债比为 1.22 倍。（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 64.15 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 202.43 亿元；在计算净负债率时，增加了长期应付款中计息股东借款 43 亿元；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）。

三、发行人 2021 年度财务状况

（一）主要会计数据和财务指标

最近两年/末，发行人主要会计数据以及财务指标列示如下：

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
资产总额（亿元）	3,143.18	3,278.43	-4.13	-
负债总额（亿元）	2,472.91	2,636.67	-6.21	-
全部债务（亿元）	1,273.29	1,372.66	-7.24	-
所有者权益（亿元）	670.27	641.76	4.44	-
流动比率（倍）	2.06	1.91	7.85	-
速动比率（倍）	0.73	0.62	17.74	-
资产负债率（合并报表）	78.68%	80.42%	-2.16	-
资产负债率（母公司报表）	85.54%	83.30%	2.69	-

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
营业收入（亿元）	678.02	442.26	53.51	注释 1
净利润（亿元）	20.96	41.84	-49.90	注释 2
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	19.98	33.62	-40.57	注释 3
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.92	31.40	-77.96	注释 4
经营活动产生现金流量净额（亿元）	74.03	55.90	32.43	注释 5
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-40.76	-33.71	20.91	-
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-77.31	78.77	-198.15	注释 6
债务资本比率	65.51%	68.14%	-3.86	-
营业毛利率	19.81%	27.96%	-29.15	-
总资产报酬率	2.50%	3.24%	-22.84	-
加权平均净资产收益率	1.83%	11.42%	-83.98	注释 7
EBITDA（亿元）	84.27	105.05	-19.78	-
EBITDA 全部债务比	0.06	7.65%	-21.57	-
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.10	1.26	-12.70	-
应收账款周转率（次/年）	134.27	109.41	22.72	-
存货周转率（次/年）	0.38	0.17	123.53	注释 8
总资产周转率（次/年）	0.21	0.14	50.00	注释 9

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= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$,

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；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 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_j 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；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 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。

主要会计数据和财务指标的变动原因：

注释 1：主要是发行人前期销售规模近三年稳定增长，在 2021 年度房地产项目实现集中交付；

注释 2、3、4、7：主要由于部分项目的结利受北京市整体的土地市场调控影响、加上整体受疫情影响，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 2021 年度发行人盈利能力出现下滑，但属于短期状况，预计未来会得到改善；

注释 5：主要受拿地节奏、项目开发进度影响，房屋销售回款和关联往来款正常波动所致；

注释 6：主要是因为发行人归还金融借款，控制金融负债规模，属于发行人调整债务结构和满足资金需求的需要；

注释 8：主要系发行人 2021 年度营业收入和成本大幅增加所致。

（二）资产情况

1、主要资产变动情况及其原因

单位：万元

资产项目	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)	变动比例 超过 30% 的原因
货币资金	3,140,033.86	3,555,302.65	-11.68	-
应收账款	44,891.13	56,100.40	-19.98	-
预付款项	36,076.68	37,832.96	-4.64	-
其他应收款	5,432,337.65	4,810,431.80	12.93	-
存货	17,052,083.20	19,075,996.25	-10.61	-
其他流动资产	663,365.13	635,227.52	4.43	-
长期应收款	90,503.10	-	-	注释 1
使用权资产	63,992.93	-	-	注释 2
长期股权投资	3,112,915.77	2603,741.93	19.56	-
固定资产	176,708.44	114,466.14	54.38	注释 3
在建工程	671.57	68,522.14	-99.02	注释 4
无形资产	1,995.72	8,146.57	-75.50	注释 5
长期待摊费用	43,026.94	18,684.03	130.29	注释 6
其他非流动金融资产	396,069.11	294,592.15	34.45	注释 7
其他非流动资产	1,286.84	1,352.92	-4.88	-

主要资产变动的原因：

注释 1：主要由联合营企业往来款形成；

注释 2：主要由承租房屋建筑物形成；

注释 3：主要由绵阳首开兴泰经营酒店转增固定资产形成；

注释 4：主要系绵阳首开兴泰经营酒店本年度转固所致；

注释 5：主要系本年大幅处置无形资产 7,788.93 万元所致；

注释 6：主要由售楼处装修改造费增加形成；

注释 7：主要由首开盈信权益工具投资形成。

2、资产受限情况

截至 2021 年末，发行人受限资产共计 425.93 亿元，具体情况如下：

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	83,041.16
存货	贷款抵押	3,517,232.49
固定资产	贷款抵押	31,153.66
长期股权投资	股权质押	520,348.77
投资性房地产	贷款抵押	107,512.57
合计		4,259,288.64

（三）负债情况

1、主要负债变动情况及其原因

单位：万元

负债项目	2021 年末	2020 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
短期借款	2,000.00	1,000.00	100.00	注释 1
应付账款	1,109,167.69	1,102,630.06	0.59	-
预收款项	6,820.05	6,890.63	-1.02	-
应付职工薪酬	5,259.70	5,584.92	-5.82	-
应付票据	24,201.45	37,810.29	-35.99	注释 2
合同负债	5,579,633.04	6,727,548.86	-17.06	-
其他流动负债	1,049,392.24	1,637,565.66	-35.92	注释 3
租赁负债	57,370.67	-	-	注释 4
应交税费	500,517.45	216,522.21	131.16	注释 5
其他应付款	2,387,980.95	2,456,688.53	-2.80	-
一年内到期的 非流动负债	2,139,777.16	2,594,379.02	-17.52	-
长期借款	5,991,800.60	7,216,717.07	-16.97	-
应付债券	4,575,080.48	3,576,743.17	27.91	-
长期应付款	1,246,304.21	730,038.86	70.72	注释 6

主要负债变动的原因：

注释 1：主要系新增短期信用借款所致；

注释 2：主要系偿还部分商业承兑汇票所致；

注释 3：主要因归还短期融资券、预提项目土增税降低、待转销项税额减

少等原因形成；

注释 4：主要因承租房屋建筑物形成；

注释 5：主要由应交土地增值税增加形成；

注释 6：主要因应付首开集团和应付少数股东往来款增加形成。

2、发行人有息债务情况

截至 2021 年末，发行人有息债务余额 1,276.60 亿元，其中银行借款占比 29.02%，直接融资（包括公司债券、银行间债务融资工具及资产证券化产品等）占比 39.69%。

3、发行人在报告期内尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

无。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、募集说明书中约定的募集资金使用计划

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，具体明细如下所示：

单位：亿元

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
合计				34.20	-	-	-

二、公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

（一）募集资金实际使用情况

21 首股 01 发行规模 34.20 亿元，扣除相关发行费用后，已用于偿还 18 首股 01 回售金额 30 亿元、16 首股 02 到期金额 3.2 亿元和 16 首股 03 到期金额 1 亿元。截至本报告出具之日，募集资金已使用完毕，募集资金使用用途与募集说明书约定一致。

发行人已在公司债券的年报中披露募集资金的使用情况、期末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明了是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致事项。

（二）专项账户运作情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在平安银行北京分行营业部设立本期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。发行人、受托管理人及银行签署了专项账户资金监管协议。

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。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信措施的有效性

本期债券无增信措施。

二、偿债保障措施的有效性

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、严格信息披露义务、发行人董事会承诺等，偿债保障措施的有效性未发生重大不利变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列偿债保障措施，包括设立专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、严格信息披露义务、发行人董事会承诺等，在报告期得到较好的执行，能有效保障债券持有人的利益。

二、公司债券的本息偿付情况

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，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

本期债券本金支付日为 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本金支付日为 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本金支付日为 2024 年 8 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具之日，2021 年度不涉及本期债券的本金偿付，本期债券的付息日为 2022 年 8 月 18 日，尚未到付息日，受托管理人届时将督促发行人按照规定通过证券登记机构和有关机构办理，足额按期支付本期债券的利息。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

无。

第八章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人及本期债券未出现触发债券持有人会议召开的情形。

第九章 公司债券跟踪评级情况

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。

2022 年 6 月 2 日，联合资信出具《北京首都开发股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》，确定维持北京首都开发股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“21 首股 01”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据法律法规的相关规定，发行人已按照规定在募集说明书中指定并披露了信息披露事务负责人的信息，报告期内未发生变动。

第十一章 发行人偿债意愿和能力分析

本期债券的偿债资金来源、偿付安排及偿债保障措施如下：

本期债券发行规模为 34.20 亿元，全部用于偿还发行人到期或进入回售期的公司债券，不新增发行人的有息债务规模，也不新增发行人的偿债负担。因此，本期债券的发行不会增加公司剔除预收账款后的资产负债率以及净负债率，同时将提高现金短债比，优化相关财务指标。

本期债券的利息每年为 1.18 亿元，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 21.97 亿元（2019 年、2020 年和 2021 年的合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），覆盖本期债券利息倍数超过 18 倍，为本期债券利息的偿付提供了足够的保障。

同时，根据目前市场惯例和发行人以往的实际操作，本期债券的本金未来亦可通过发行新一期公司债券进行偿付。报告期内，发行人一直保持 AAA 的主体信用评级，评级展望稳定，优异的信用资质和较高的市场认可度，为发行人的债券发行提供了强有力保障。

除上述情况外，本期债券的偿债资金来源、偿付安排及偿债保障措施还包括以下方面：

一、充足的货币资金

截至 2021 年末，发行人货币资金余额为 314.00 亿元，其中受限货币资金余额为 8.30 亿元，非受限货币资金余额为 305.70 亿元，非受限货币资金余额为本次债券发行规模的 9.18 倍，覆盖程度较高。同时，发行人严格执行最低现金流保障措施，实时监测货币资金余额，保证货币资金余额随时满足未来至少 3 个月的偿债需求。发行人可支配的货币资金充足，能够保障本期债券本息的及时偿付。

二、日常经营所产生的利润和现金流入

最近三年，发行人合并口径实现营业收入分别为 476.45 亿元、442.26 亿元、

678.02 亿元；净利润分别为 56.36 亿元、41.84 亿元、20.96 亿元，发行人稳定的盈利能力能为本次债券的偿付提供一定的保障。

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 872.80 亿元、916.48 亿元、1,062.40 亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为 17.24 亿元、55.90 亿元、74.03 亿元，最近三年发行人经营活动现金流量净额持续为正。发行人重视现金流管理，强调销售及时回款，加强资金流动性管理，2021 年度发行人经营活动现金流入和经营活动产生的现金流量净额分别为本期债券发行规模的 31.06 倍和 2.16 倍，对本期债券的覆盖程度较高。

截至 2021 年末，发行人房地产开发项目已形成存货 1,705.21 亿元，预计将在 1 至 3 年内完成回款，初步估算发行人上述存货变现所形成的回款规模，将为发行人经营活动现金流进一步提供有力支撑，对发行人本期债券的兑付形成完全覆盖。

三、强大的再融资能力

发行人多数债务在到期前会通过借新还旧的方式续贷。截至 2021 年末，发行人已获银行授信额度为 1,746.20 亿元，尚未使用额度为 963.13 亿元，再融资额度充足，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措到期债务还本付息所需资金。

发行人作为 A 股上市公司，长期维持 AAA 的主体评级，目前已实现直接融资（资产证券化产品、银行间债务融资工具、债权融资计划）、信托、保险及资管计划等多元化融资，顺畅的外部融资能力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偿债风险的能力。

四、优质的可变现资产

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人流动资产期末余额为 2,637.23 亿元，其中受限流动资产余额为 360.03 亿元，非受限流动资产余额为 2,277.20 亿元。发行人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。若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过变现非受限流动资产来获得必要的偿债资金。

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、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

五、稳健的偿债能力指标

最近三年末，发行人流动比率分别为 1.78、1.91、2.06，速动比率分别为 0.53、0.62、0.73。最近三年，发行人流动比率和速动比率呈小幅稳定上升趋势，且高于同行业上市公司的平均水平，体现了发行人较强的资产流动性。

截至 2021 年末，发行人一年内到期的有息债务余额为 214.18 亿元，占全部有息债务余额的比重为 16.78%，短期偿债压力相对较小。发行人的银行贷款主要为项目贷款，项目回款周期与贷款兑付周期匹配程度较高，回款规模对偿债规模的覆盖倍数较高，预计不会出现因有息债务集中兑付引发的本期债券偿债资金短缺的情况。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.59 倍、1.26 倍和 1.10 倍，均保持在较高的水平，对发行人还本付息提供了保证。

六、灵活调整投资活动

本期债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，发行人将根据公司现金流情况适当缩减或暂缓新项目的建设以及固定资产的投资，确保优先偿还本期债券。

七、进一步优化债务风险指标

发行人将积极应对房地产行业监管政策变化的影响，一方面严控新增债务、压缩存量带息债务、调整债务期限结构，并加强债务风险监测、提高资金集中管理、加快货币资金回笼，公司通过对合并范围内带息负债的实时监控，提前

做好资金接续安排，避免短期偿付危机；另一方面，公司将加大开发项目的去化和盘活力度，保障资金流转速度和使用效率，全面提升公司的项目运作速度；同时，公司将充实货币资金，确保公司资金安全稳定，提升权益比重，从而最终有效改善公司相关监管指标。发行人对房地产行业监管的积极应对和改善，有利于降低公司的整体债务风险，对本期债券的本息兑付形成有力支撑。

八、发行人品牌知名度较高，股东支持力度大

发行人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，公司未来稳定的营业收入和现金流入将为本次债券的偿付奠定了良好的基础。

发行人控股股东首开集团为北京市国资委全资子公司，发行人在资源获取及资金来源等方面能得到股东的大力支持。

综上所述，发行人具备良好的偿债意愿和偿债能力，未发现对发行人的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响的事项。

第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

无。

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

