

北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
2021 年度受托管理事务报告

北京首都开发控股（集团）有限公司



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

(住所：北京市西城区三里河三区 52 号楼)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二二年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、证券交易所公司债券上市规则(以下简称“上市规则”)、发行人与中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”)签订的债券受托管理协议(以下简称“受托管理协议”)及其它相关信息披露文件以及北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京首都开发控股(集团)有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2021 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	7
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
十一、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	10
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	10

一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，北京首都开发控股（集团）有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

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
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)	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)	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)
债券期限	3+2(年)	3+2(年)	3+2(年)
发行规模（亿元）	19.00	7.50	15.00
债券余额（亿元）	19.00	7.50	15.00
发行时初始票面利率	3.90%	3.80%	3.29%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无
起息日	2020 年 9 月 23 日	2021 年 3 月 8 日	2021 年 7 月 28 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2021 年至 2025 年间每年的 09 月 23 日	2022 年至 2026 年间每年的 03 月 08 日	2022 年至 2026 年间每年的 07 月 28 日
担保方式	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债

保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人未出现重大事项。

三、发行人 2021 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2021 年度经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2021 年度，发行人实现营业收入 7,717,635.90 万元，产生营业成本 6,269,980.68 万元。2021 年度，发行人实现营业利润 417,456.22 万元，实现净利润 215,601.22 万元。

(二) 发行人 2021 年度财务状况

表：发行人2021年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	29,145,563.22	31,050,088.78	-6.13
非流动资产合计	6,374,439.44	6,084,834.16	4.76
资产总计	35,520,002.67	37,134,922.95	-4.35
流动负债合计	14,508,582.71	17,129,513.33	-15.30
非流动负债合计	13,253,238.26	12,263,493.05	8.07

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
负债合计	27,761,820.97	29,393,006.38	-5.55
所有者权益合计	7,758,181.70	7,741,916.57	0.21
归属母公司股东的净资产	1,916,450.44	1,971,903.85	-2.81
营业收入	7,717,635.90	5,247,846.50	47.06
营业利润	417,456.22	774,473.44	-46.10
利润总额	427,272.00	751,363.74	-43.13
净利润	215,601.22	511,690.32	-57.86
归属母公司股东的净利润	1,805.32	206,274.69	-99.12
经营活动产生的现金流量净额	907,493.26	537,213.56	68.93
投资活动产生的现金流量净额	-594,827.56	-408,591.52	-45.58
筹资活动产生的现金流量净额	-1,006,744.05	566,392.11	-277.75
现金及现金等价物净增加额	-694,238.55	691,201.27	-200.44
EBITDA 利息保障倍数	1.16	1.38	-16.06
资产负债率 (%)	78.16%	79.15%	-0.99
流动比率	2.01	1.81	10.82
速动比率	0.76	0.63	19.25

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：20首开01募集资金使用情况

债券代码：175200.SH	
债券简称：20首开01	
发行金额：19.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券	本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券

表：21首开01募集资金使用情况

债券代码：175790.SH	
债券简称：21首开01	
发行金额：7.50亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券	本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券

表：21首开02募集资金使用情况

债券代码：188476.SH	
债券简称：21首开02	
发行金额：15.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券	本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2019年度、2020年度和2021年度，发行人营业收入分

别为 5,666,595.51 万元、5,247,846.50 万元和 7,717,635.90 万元，净利润分别为 633,557.51 万元、511,690.32 万元和 215,601.22 万元。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 220,705.75 万元、537,213.56 万元和 907,493.26 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

（二）发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至 2022 年 3 月末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 4,960.32 亿元，其中已使用授信额度为 960.42 亿元，未使用授信额度为 3,999.90 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能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，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

公司在过往的商业活动中保持了良好的信用记录，不存在重大违约的情况，具有较好的偿债意愿和能力。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
188476.SH	21 首开 02	否	无	无	无
175790.SH	21 首开 01	否	无	无	无
175200.SH	20 首开 01	否	无	无	无

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期公司债券持有人的利益，公司为各期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括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和严格履行信息披露义务等，形成一套确

保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证各期公司债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户及偿债保障金专户（为同一账户），用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与监管银行签订《账户监管协议》。各期债券付息日/本金兑付日前三个工作日，发行人将还本付息的资金及时划付至专项账户。各期债券发行后，发行人优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了各期公司债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障各期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人在每年的财务预算中落实安排各期公司债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、制定并严格执行资金管理计划

各期公司债券发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任各期公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在各期公司债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人

的利益。

6、严格履行信息披露义务

发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生变动。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
175200.SH	20 首开 01	每年付息 1 次， 到期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付	2021 年至 2025 年间 每年的 09 月 23 日	3+2(年)	2025 年 9 月 23 日
175790.SH	21 首开 01	每年付息 1 次， 到期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付	2022 年至 2026 年间 每年的 03 月 08 日	3+2(年)	2026 年 3 月 8 日
188476.SH	21 首开 02	每年付息 1 次， 到期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付	2022 年至 2026 年间 每年的 07 月 28 日	3+2(年)	2026 年 7 月 28 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175200.SH	20 首开 01	发行人已于 2021 年 09 月 23 日按时完成上年度付息兑付工作
175790.SH	21 首开 01	无
188476.SH	21 首开 02	无

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人未出现重大事项。

十一、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

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(此页无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页)

