

股票简称：首开股份

股票代码：600376

SHOKAI首开

北京首都开发股份有限公司

(北京市东城区安定门外大街189号一层103B)

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券  
(第一期) 募集说明书摘要

发行金额	不超过人民币 39 亿元 (含 39 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	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、 中信证券股份有限公司
受托管理人	招商证券股份有限公司
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 本期债券无评级

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

CMS 招商证券

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

联席主承销商

华泰联合证券  
HUATAI UNITED SECURITIES

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

中信证券  
CITIC SECURITIES

中信证券股份有限公司

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时  
代广场(二期)北座

签署日期：2023 年 2 月 16 日

## 声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，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 发行条款 .....	13
一、本期债券的基本发行条款 .....	13
二、本期债券的特殊发行条款 .....	16
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	17
第二节 募集资金运用 .....	19
一、本期债券的募集资金规模 .....	19
二、本期债券募集资金使用计划 .....	19
三、募集资金的现金管理 .....	20
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	20
五、募集资金专项账户管理安排 .....	20
六、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	20
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	21
八、前次发行公司债券募集资金使用情况 .....	21
第三节 发行人基本情况 .....	29
一、发行人基本情况 .....	29
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	29
三、发行人的股权结构 .....	32
四、发行人的重要权益投资情况 .....	35
五、发行人的治理结构等情况 .....	45
六、发行人的董监高情况 .....	57
七、发行人主要业务情况 .....	63
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	109
九、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 .....	109
十、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度 .....	109
第四节 发行人主要财务情况 .....	111
一、发行人财务报告总体情况 .....	111
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	121
三、发行人财务状况分析 .....	134
第五节 发行人信用状况 .....	199

一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	199
二、发行人其他信用情况 .....	199
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>202</b>
一、备查文件 .....	202
二、查阅地址 .....	202

## 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
本期债券	指	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
招商证券、债券受托管理人、簿记 管理人、牵头主承销商	指	招商证券股份有限公司
华泰联合证券、联席主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司
中信证券、联席主承销商	指	中信证券股份有限公司

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
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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行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《证券市场资信评级业务管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
最近三年	指	2019 年度、2020 年度及 2021 年度
报告期、最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度及 2021 年度及 2022 年前三季度
最近三年末	指	2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日
报告期各期末、最近三年及一期末	指	2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 9 月 30 日
报告期末	指	2022 年 9 月 30 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
宝晟住房	指	北京宝晟住房股份有限公司
宝景物业	指	北京宝景物业管理有限公司
宝信实业	指	北京宝信实业发展公司
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
城安辉泰	指	北京城安辉泰置业有限公司
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
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
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
和信仁泰	指	北京和信仁泰置业有限公司
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	北京宏基建筑装饰工程有限公司
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
金旭开泰	指	北京金旭开泰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
隽兴房地产	指	北京隽兴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
龙万华开	指	北京龙万华开房地产开发有限公司
欧典投资	指	北京欧典投资管理有限公司
北京平泰	指	北京平泰置业有限公司
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
复兴商业城	指	北京市复兴商业城有限公司
密云镇政府	指	北京市密云区密云镇人民政府
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
方庄物业	指	北京首开方庄物业服务服务有限公司
鸿城实业	指	北京首开鸿城实业有限公司
首开锦程商业	指	北京首开锦程商业管理有限公司
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	指	北京首开望京物业服务有限公司
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
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
盈信投资、首开盈信	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
首开卓越盈泰	指	北京首开卓越盈泰置业有限公司
首茂丰和	指	北京首茂丰和企业管理有限公司
北京火炬	指	北京火炬创新科技发展公司
潭栢兴业	指	北京潭栢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
天岳恒	指	北京天岳恒房屋经营管理有限公司
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
祥晟辉年	指	北京祥晟辉年置业有限公司
北京祥鼎	指	北京祥鼎置业有限公司
兴和航泰	指	北京兴和航泰置业有限公司
修一装饰	指	北京修一装饰工程有限公司
房修一	指	北京房修一建筑工程有限公司
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

北京怡畅	指	北京怡畅置业有限公司
怡城置业	指	北京怡城置业有限公司
北京怡和	指	北京怡和置业有限公司
北京怡璟置业	指	北京怡璟置业有限公司
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
北京毓锦	指	北京毓锦置业有限公司
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
中开盈泰	指	北京中开盈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
北京卓华	指	北京卓华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
保定首开润怡	指	保定首开润怡房地产开发有限公司
常熟虞茂	指	常熟虞茂置业有限公司
常州悦府	指	常州悦府房地产开发有限公司
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
成都晟泰	指	成都首开晟泰置业有限公司
成都恒泰	指	成都首开恒泰置业有限公司
成都首开韶泰	指	成都首开韶泰置业有限公司
成都首开宜泰	指	成都首开宜泰置业有限公司
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
东莞煜泰	指	东莞市煜泰房地产有限公司
大广汽车城	指	福建省大广汽车城发展有限公司
福州绿榕	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
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
福州首开峻宸	指	福州首开峻宸置业有限公司
福州瑞泰	指	福州首开瑞泰房地产开发有限公司
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	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
广州穗江	指	广州穗江置业有限公司
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
杭州浙行	指	杭州浙行企业管理有限公司
绿城浙兴	指	杭州绿城浙兴置业有限公司
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
南京筑浦	指	南京筑浦振业房地产开发有限公司
南通首开泓泰	指	南通首开泓泰置业有限公司
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
厦门沧珩	指	厦门沧珩实业有限公司
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
厦门琯泰	指	厦门琯泰置业有限公司
上海连泰	指	上海首开连泰置业有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
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
首开保利仁泰	指	首开保利仁泰置业有限公司
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
首开融达	指	首开融达（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）
首开融信	指	首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）
首开文投	指	首开文投（北京）文化科技有限公司
首开文投新华	指	首开文投新华(北京)文化发展有限公司
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
苏州沪泰	指	苏州沪泰置业有限公司
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
苏州侨仁	指	苏州侨仁置业有限公司
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
台州环茂	指	台州环茂置业有限公司
台州兆汇	指	台州兆汇房地产有限公司
台州兆汇禾	指	台州兆汇禾企业管理有限公司
台州兆裕	指	台州兆裕房地产有限公司
台州兆裕恒	指	台州兆裕恒企业管理有限公司

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
温州首开曜成	指	温州首开曜成置业有限公司
温州首开中庚	指	温州首开中庚实业有限公司
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
首开高和	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

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 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**北京首都开发股份有限公司。

（二）**债券全称：**北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

（三）**注册文件：**发行人于 2023 年 1 月 30 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]194 号），注册规模为不超过 50 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券的发行规模为不超过人民币 39 亿元（含 39 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期（3+2 年），品种二为 3 年期（1+1+1 年）。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。

本期债券设置投资者回售选择权，针对品种一，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；针对品种二，债券持有人有权在本期债券存续期的第 1 年末、第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权的具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

本期债券设置赎回选择权，针对品种一，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额；针对品种二，发行人有权在本期债券存续期间的第 1 年末、第 2 年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权的具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，票面利率由发行人和主承销商根据市场情况确定。本期债券设置票面利率调整选择权，针对品种一，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率；针对品种二，发行人有权在本期债券存续期的第 1 年末、第 2 年末决定是否调整本期债券后

续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权的具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

**（八）发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**（九）发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**（十）品种间回拨选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%（含超额配售部分）。

**（十一）承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**（十二）向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**（十三）发行首日：**2023 年 2 月 20 日。

**（十四）起息日：**本期债券的起息日为 2023 年 2 月 21 日。

**（十五）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。

**（十六）利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**（十七）付息日期：**针对品种一，本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 21 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 2024 年至 2026 年每年的 2 月 21 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 2024 年至 2026 年每年的 2 月 21 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）。

针对品种二，本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 2 月 21 日。如发行人在第 1 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年 2 月 21 日；如发行

人在第 2 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 2 月 21 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）。如投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年 2 月 21 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 2 月 21 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）。

**（十八）兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十九）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（二十）兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**（二十一）兑付日期：**针对品种一，本期债券的兑付日为 2028 年 2 月 21 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 2026 年 2 月 21 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 2026 年 2 月 21 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）。

针对品种二，本期债券的兑付日为 2026 年 2 月 21 日；如发行人在第 1 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 2 月 21 日，如发行人在第 2 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 21 日；如投资者在第 1 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 2 月 21 日，如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 21 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）。

**（二十二）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**（二十三）增信措施：**本期债券不设定增信措施。



**（二十四）信用评级机构及信用评级结果：**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，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

**（二十五）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：**招商证券股份有限公司。

**（二十六）联席主承销商：**华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司。

**（二十七）募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期（或回售）的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

**（二十八）通用质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

本期债券设置发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**针对品种一，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 至 30 个交易日之间，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。

针对品种二，发行人有权决定在存续期的第 1 年末、第 2 年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券第 1 个、第 2 个计息年度付息日前的第 20 至 30 个交易日之间，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 1 年或第 2 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 1 个、第 2 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 2、3 年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**针对品种一，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 至 30 个交易日之间，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。

针对品种二，发行人有权决定在存续期的第 1 年末/第 2 年末调整本期债券后 2 年/后 1 年的票面利率；发行人将于第 1 个、第 2 个计息年度付息日前的第 20 至 30 个交易日之间，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：**针对品种一，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。

针对品种二，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 1 个、第 2 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。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2023 年 2 月 16 日。

2、发行首日：2023 年 2 月 20 日。

3、发行期限：2023 年 2 月 20 日至 2 月 21 日，共 2 个交易日。

## （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于债券上市的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过、股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2023]194号），本次债券拟发行总额不超过 50.00 亿元（含 50.00 亿元），拟采取一次或分期发行方式。本期债券发行金额为不超过 39 亿元（含 39 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金拟将不超过 50 亿元（含）用于偿还到期或回售的公司债券本金。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次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，未来可能调整偿还到期或回售的公司债券的具体金额和明细。

综合考虑目前公司的实际资金需求，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期（或回售）的公司债券本金，具体明细情况如下：

证券代码	证券简称	债券余额（亿元）	起息日	行权日	到期日
166076.SH	20 首股 01	27.00	2020-02-26	2023-02-26	2025-02-26
166217.SH	20 首股 02	12.00	2020-03-06	2023-03-06	2025-03-06
合计		39.00			

对于公司债券回售时间早于本期债券发行时间的情形，发行人将自筹资金偿还回售债券本金，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。对于回售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。在公司债券到期日或回售日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

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。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司如需变更募集资金用途的，变更用途事项需经董事会授权人员审批通过。在实施募集资金变更方案之前，公司须根据法律法规与监管机构的要求完成募集资金用途变更的法定程序。

### 五、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，将设立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。

### 六、本期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本募集说明书摘要“第四节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（十三）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 2022 年 9 月 30 日的财务数据为基础测算，公司的资产负债率水平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。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地，不涉及新增地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将按照约定及时披露有关信息。

## 八、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

序号	公司	公司性质	持股比例	募集资金使用金额
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
合 计				238,600.00

注 1：北京首开亿信置业股份有限公司为北京城市开发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
合 计				198,400.00

注 1：北京首开亿信置业股份有限公司为北京城市开发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 16.8 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 6.8 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 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 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。

### **10、21 首股 01**

发行人于 2021 年 7 月 19 日取得证监会《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕2423 号），并于 2021 年 8 月 18 日面向合格投资者公开发行了 34.20 亿元公司债券（21 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。

21 首股 01 在扣除相关发行费用后，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。

截至本募集说明书摘要签署日，21 首股 01 的募集资金已经使用完毕。

### **11、22 首股 01**

发行人于 2022 年 3 月 17 日取得证监会《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕560 号），并于 2022 年 4 月 19 日面向合格投资者公开发行了 23.20 亿元公司债券（22 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。

22 首股 01 在扣除相关发行费用后，用于偿还公司到期的有息负债。

截至本募集说明书摘要签署日，22 首股 01 的募集资金已使用完毕。

## **12、22 首股 02**

发行人于 2022 年 3 月 17 日取得证监会《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]560 号），并于 2022 年 5 月 11 日面向专业投资者公开发行了 20.00 亿元公司债券（22 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。

22 首股 02 在扣除相关发行费用后，用于偿还 19 首股 01 回售金额 20 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，22 首股 02 的募集资金已使用完毕。

## **13、22 首股 03**

发行人于 2022 年 3 月 17 日取得证监会《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]560 号），并于 2022 年 6 月 13 日面向专业投资者公开发行了 16.80 亿元公司债券（22 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。

22 首股 03 在扣除相关发行费用后，用于偿还公司到期的有息负债。

截至本募集说明书摘要签署日，22 首股 03 的募集资金已使用完毕。

## **14、22 首股 04**

发行人于 2022 年 8 月 16 日取得证监会《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]1814 号），并于 2022 年 9 月 2 日面向专业投资者公开发行了 22.00 亿元公司债券（22 首股 04），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。

22 首股 04 在扣除相关发行费用后，其中 16.80 亿元用于置换 19 首股 02 回售金额 16.80 亿元，剩余资金用于偿还有息债务。

截至本募集说明书摘要签署日，22 首股 04 的募集资金已使用完毕。

## **15、22 首股 05**

发行人于 2022 年 8 月 16 日取得证监会《关于同意北京首都开发股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]1814 号），并于 2022 年 10 月 31 日面向专业投资者公开发行了 8.00 亿元公司债券（22 首股 05），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。

22 首股 05 在扣除相关发行费用后，用于偿还有息负债。

截至本募集说明书摘要签署日，22 首股 05 的募集资金已使用完毕。

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。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

表：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
设立日期	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189号一层103B
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、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

##### （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）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-9-10	设立	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。
2	2000-12-12	工商变更	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”。
3	2001-3-12	上市	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。
4	2002	其他	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。

5	2006	增资	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。
6	2007	增资	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”。
7	2009-6	增资	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。
8	2011-4	增资	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。
9	2013-5	增资	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。
10	2016-6	增资	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。
11	2022-11	工商变更	发行人的公司住所由“北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层”变更为“北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B”，营业执照于 2022 年 12 月 30 日办理完成。

发行人于 2001 年 3 月 12 日在上海证券交易所上市，股票代码为 600376.SH。

### （三）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；

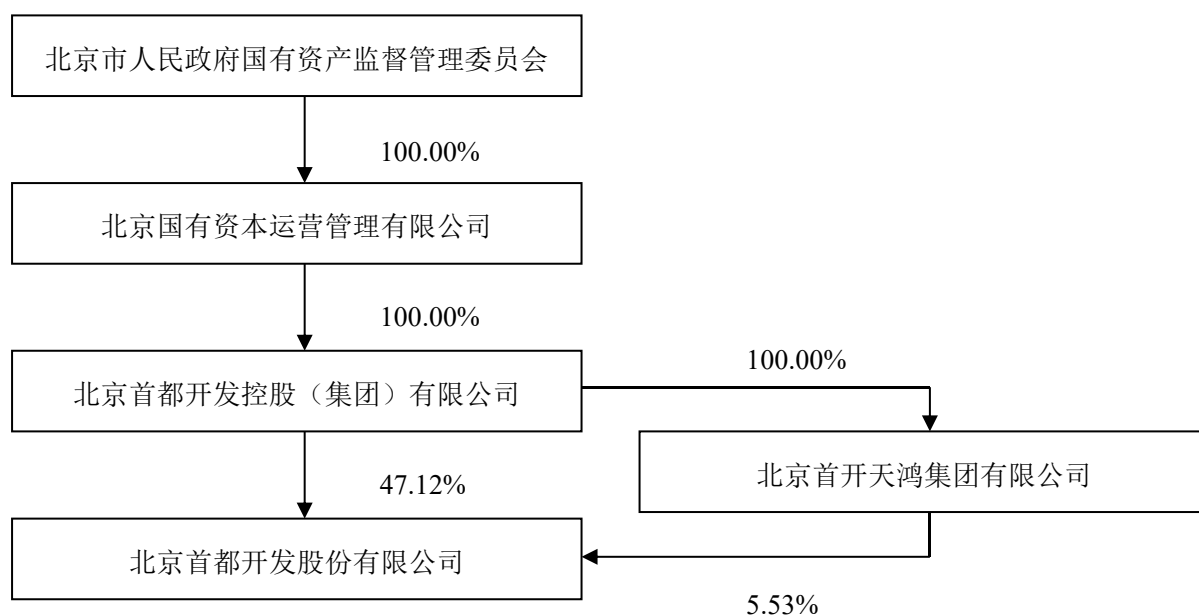
3、出售的资产净额占公司交易前最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币。

最近三年及一期，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人股权结构图如下：



截至 2022 年 9 月 30 日，发行人股本总额为 2,579,565,242 元，股本结构如下表所示：

表：截至 2022 年 9 月 30 日发行人股本结构

单位：股		
股份类型	持股数量	持股比例

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

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下表所示：

表：截至 2022 年 9 月 30 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	69,349,790	2.69	其他	0	0
5	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
6	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
7	陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	2.37	其他	0	0
8	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	55,365,146	2.15	其他	0	0
9	中央汇金资产管理有限责任公司	38,410,600	1.49	其他	0	0
10	君康人寿保险股份有限公司—自有资金	38,310,642	1.49	其他	0	0
合计		1,835,834,045	71.17	-	-	0

## （二）控股股东及实际控制人基本情况

## 1、控股股东基本情况

截至 2022 年 9 月 30 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）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：**222,890 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 2021 年 12 月 31 日，首开集团经审计的资产总额为 3,552.00 亿元，其中流动资产 2,914.56 亿元；负债总额为 2,776.18 亿元；所有者权益合计 775.82 亿元，其中归属

于母公司的所有者权益合计 191.65 亿元。2021 年度，首开集团实现营业收入 771.76 亿元，营业利润 41.75 亿元，净利润 21.56 亿元，归属母公司的净利润 0.18 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 2022 年 9 月 30 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。

## 2、实际控制人基本情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人的实际控制人为北京市国资委。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

2021 年度合并财务报表范围包括本公司及 99 家二级子公司，具体情况如下：

表：截至 2021 年 12 月 31 日发行人子公司基本情况

	子公司名称	简称	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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

	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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	100.00	--	投资设立
28	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
29	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
30	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
31	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
32	北京东银燕华置业有限公司	东银燕华	北京	北京	房地产开发	--	51.00	非同一控制下企业合并
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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	62.74	--	投资设立
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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

	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	厦门首泰股权投资合伙企业	有限合伙	厦门	厦门	投资	55.00	--	投资设立
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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	34.00	--	投资设立
72	成都首开晟泰置业有限公司	成都晟泰	成都	成都	房地产开发	50.00	--	投资设立
73	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
74	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	51.00	--	投资设立
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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	25.00	--	投资设立
82	南京首开隆泰置业有限公司	南京隆泰	南京	南京	房地产开发	100.00	--	投资设立
83	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
84	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
85	苏州平泰置业有限公司	苏州平泰	苏州	苏州	房地产开发	70.00	--	投资设立

	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
86	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
87	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
88	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
89	北京首开卓越盈泰置业有限公司	首开卓越盈泰	北京	北京	房地产开发	50.00		投资设立
90	成都首开宜泰置业有限公司	成都首开宜泰	成都	成都	房地产开发	100.00		投资设立
91	成都首开韶泰置业有限公司	成都首开韶泰	成都	成都	房地产开发	100.00		投资设立
92	南通首开泓泰置业有限公司	南通首开泓泰	南通	南通	房地产开发	100.00		投资设立
93	东莞市煜泰房地产有限公司	东莞煜泰	东莞	东莞	房地产开发	100.00		投资设立
94	温州首开曜成置业有限公司	温州首开曜成	温州	温州	房地产开发	100.00		投资设立
95	台州兆裕恒企业管理有限公司	台州兆裕恒	台州	台州	房地产开发	36.00		投资设立
96	北京首开锦程商业管理有限公司	首开锦程商业	北京	北京	企业管理	100.00		投资设立
97	北京怡璟置业有限公司	北京怡璟置业	北京	北京	房地产开发	50.00		投资设立
98	首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	首开融信	天津	天津	企业管理咨询	100.00		投资设立
99	首开融达（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	首开融达	天津	天津	企业管理咨询	100.00		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、北京首开万科、首开住总房地产、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、北京怡

璟置业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 and 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：璞瑤公馆、璞瑤墅、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 2021 年 12 月 31 日，城开集团总资产 4,083,073.12 万元，净资产 1,406,703.34 万元。2021 年度，城开集团实现净利润 57,205.48 万元。

### **（2）太原首开龙泰置业有限责任公司**

太原龙泰成立于 2009 年 11 月，目前注册资本为 30,000 万元。主要项目包括：国风华府、国风华府上观。经营范围：房地产开发及销售；室内装饰装修；企业投资管理及咨询；财务咨询；建筑材料、五金交电、普通机械设备的销售；房地产信息咨询；制冷空调设备的安装；建筑工程技术开发、技术转让。发行人持有太原龙泰 85.00% 的股权。



截至 2021 年 12 月 31 日，太原龙泰总资产 206,843.04 万元，净资产 67,158.72 万元。2021 年度，太原龙泰实现净利润 75,451.59 万元。

### **（3）福州融城房地产开发有限公司**

福州融城成立于 2015 年 9 月，目前注册资本为 20,000 万人民币。主要项目包括：首融府。经营范围：房地产开发、销售；对房地产业的投资；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）。发行人持有福州融城 51.00% 股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，福州融城总资产 170,068.51 万元，净资产 62,259.32 万元。2021 年度，福州融城实现净利润 48,792.09 万元。

### **（4）北京博睿宏业房地产开发有限公司**

博睿宏业成立于 2018 年 1 月，目前注册资本为 150,000 万人民币。主要项目包括：和悦华锦。经营范围：房地产开发[禁止新建房地产开发经营中容积率小于 1.0（含）的住宅项目（文物保护区、风景名胜区风貌保护除外，但禁止建设独户独栋类房地产项目）]；销售本企业开发的商品房；物业管理。（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。）。发行人持有博睿宏业 34.00% 股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，博睿宏业 240,048.25 万元，净资产 194,955.48 万元。2021 年度，博睿宏业现净利润 52,278.10 万元。

### **（5）北京金开辉泰房地产开发有限公司**

金开辉泰成立于 2019 年 1 月，目前注册资本为 204,000 万人民币。主要项目包括：公园十七区。经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；从事房地产经纪业务；家居装饰；专业承包。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及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。）。发行人持有金开辉泰 34.00% 股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，金开辉泰总资产 405,401.19 万元，净资产 274,257.40 万

元。2021 年度，金开辉泰实现净利润 75,114.73 万元。

#### （6）北京毓秀置业有限公司

北京毓秀成立于 2020 年 3 月，目前注册资本为 200,000 万人民币。主要项目包括：幸福里。经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询；物业管理；出租商业用房。（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。）。发行人持有北京毓秀 35.00% 股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，北京毓秀总资产 892,048.27 万元，净资产 194,488.06 万元。2021 年度，北京毓秀实现净利润-4,158.97 万元。

#### （7）北京龙和信泰置业有限公司

龙和信泰成立于 2020 年 5 月，目前注册资本为 200,000 万人民币。主要项目包括：熙悦宸著。经营范围房地产开发；销售自行开发的商品房；技术开发；技术转让；技术服务。（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。）。发行人持有龙和信泰 50.00% 股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，龙和信泰总资产 826,871.04 万元，净资产 194,624.52 万元。2021 年度，龙和信泰实现净利润-3,815.27 万元。

### （二）参股公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合营企业基本情况如下表所示：

表：截至 2021 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

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 (%)
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 2021 年 12 月 31 日，发行人联营企业基本情况如下：

表：截至 2021 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	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	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	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	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	房地产开发	33.00%	33.00%
6	北京友泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	10,000	房地产开发	50.00%	50.00%
7	北京首开万科置业有限公司	有限责任公司	北京	36,000	房地产开发	50.00%	50.00%
8	北京首开寸草养老服务有限公司	有限责任公司	北京	5,000	集中养老服务	40.00%	40.00%
9	首开文投（北京）文化科技有限公司	有限责任公司	北京	5,000	技术开发、技术咨询	35.00%	35.00%
10	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	有限责任公司	北京	200,000	房地产开发	50.00%	50.00%
11	苏州首龙置业有限公司	有限责任公司	苏州	90,000	房地产开发经营	49.00%	49.00%
12	苏州安茂置业有限公司	有限责任公司	苏州	450,000	房地产开发、商品房销售	24.50%	24.50%
13	成都龙湖锦祥置业有限公司	有限责任公司	成都	30,000	房地产开发	49.00%	49.00%
14	广州市君庭房地产有限公司	有限责任公司	广州	225,000	房地产开发经营	50.00%	50.00%
15	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	房地产开发	20.00%	20.00%
16	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	30,000	房地产开发；物业管理	10.00%	10.00%
17	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	房地产开发	49.93%	49.93%
18	深圳市熙梁投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	24,000	投资咨询	40.00%	40.00%
19	北京城志置业有限公司	有限责任公司	北京	90,000	房地产开发	49.00%	49.00%
20	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%
21	北京腾泰亿远置业有限公司	有限责任公司	北京	86,400	房地产开发	25.00%	25.00%
22	北京祐泰通达房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	1,000	房地产开发	50.00%	50.00%
23	北京首开万科物业服务有限公司	有限责任公司	北京	500	物业管理	25.00%	25.00%
24	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	10,000	房地产开发	20.00%	20.00%

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 (%)
25	北京厚泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	50,000	房地产开发	26.00%	26.00%
26	芜湖首开高和投资管理有限公司	有限责任公司	芜湖	1,000	投资管理、资产管理	49.00%	49.00%
27	北京碧和信泰置业有限公司	有限责任公司	北京	185,000	房地产开发	33.00%	33.00%
28	北京国家速滑馆经营有限责任公司	有限责任公司	北京	77,673.2	体育场馆经营管理	16.83%	16.83%
29	北京房地钧洋房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	3,000	房地产开发	25.00%	25.00%
30	苏州屿秀房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	48,000	房地产开发	16.50%	16.50%
31	北京昌信硕泰置业有限公司	有限责任公司	北京	5,000	房地产开发	40.00%	40.00%
32	开茂置业（杭州）有限公司	有限责任公司	杭州	215,000	房地产开发经营	50.00%	50.00%
33	厦门兆淳置业有限公司	有限责任公司	福建	60,000	房地产开发经营	50.00%	50.00%
34	北京远和置业有限公司	有限责任公司	北京	81,000	房地产开发	25.00%	25.00%
35	苏州隆泰置业有限公司	有限责任公司	苏州	200,000	房地产开发与经营	49.00%	49.00%
36	北京怡和置业有限公司	有限责任公司	北京	264,000	房地产开发	33.00%	33.00%
37	北京龙万华开房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	1,000	房地产开发	26.00%	26.00%
38	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	房地产信息咨询	35.00%	35.00%
39	成都辰启置业有限公司	有限责任公司	成都	2,000	房地产开发经营	50.00%	50.00%
40	成都辰华置业有限公司	有限责任公司	成都	2,000	房地产开发经营	50.00%	50.00%
41	北京骏泰置业有限公司	有限责任公司	北京	10,000	房地产开发	46.00%	46.00%
42	北京开创金润置业有限公司	有限责任公司	北京	6,250	销售食品；房地产开发经营	20.00%	20.00%
43	北京辉广企业管理有限公司	有限责任公司	北京	40,500	企业管理；房地产开发	15.12%	15.12%
44	北京万龙华开房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	1,000	房地产开发	20.00%	20.00%
45	北京金谷创信置业有限责任公司	有限责任公司	北京	20,000	房地产开发	33.00%	33.00%
46	北京和信丰泰置业有限公司	有限责任公司	北京	130,000	房地产开发	33.00%	33.00%
47	北京怡城置业有限公司	有限责任公司	北京	250,000	房地产开发	30.00%	30.00%
48	福州中泰投资有限公司	有限责任公司	福州	220,000	房地产开发	40.00%	40.00%
49	常熟耀泰房地产有限公司	有限责任公司	常熟	100,000	房地产开发	33.00%	33.00%
50	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	房地产开发	19.00%	19.00%
51	北京祥晟辉年置业有限公司	有限责任公司	北京	80,000	房地产开发	15.00%	15.00%
52	北京城安辉泰置业有限公司	有限责任公司	北京	20,000	房地产开发	20.00%	20.00%
53	苏州沪泰置业有限公司	有限责任公司	苏州	100	房地产开发经营	40.00%	40.00%
54	北京金旭开泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	122,400	房地产开发	25.00%	25.00%
55	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	房地产开发	50.00%	50.00%
56	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	房地产开发	45.00%	45.00%
57	北京和信仁泰置业有限公司	有限责任公司	北京	81,500	房地产开发	33.00%	33.00%
58	杭州浙行企业管理有限公司	有限责任公司	杭州	120,000	企业管理；信息咨询服务	45.00%	45.00%

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 (%)
59	北京祥鼎置业有限公司	有限责任公司	北京	80,000	房地产开发	15.00%	15.00%
60	北京兴和航泰置业有限公司	有限责任公司	北京	72,900	房地产开发	40.00%	40.00%
61	常州悦府房地产开发有限公司	有限责任公司	常州	55,000	房地产开发	49.00%	49.00%
62	台州环茂置业有限公司	有限责任公司	台州	89,775	房地产开发	45.00%	45.00%
63	台州兆汇禾企业管理有限公司	有限责任公司	台州	30,000	企业管理；信息咨询服务	20.00%	20.00%
64	北京怡畅置业有限公司	有限责任公司	北京	109,254	房地产开发	33.50%	33.50%
65	北京卓华房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	150,000	房地产开发	33.00%	33.00%
66	苏州侨仁置业有限公司	有限责任公司	苏州	110,000	房地产开发经营	16.50%	16.50%
67	北京毓锦置业有限公司	有限责任公司	北京	44,950	房地产开发	50.00%	50.00%
68	厦门沧珩实业有限公司	有限责任公司	厦门	250,000	房地产开发经营	49.00%	49.00%
69	南京筑浦振业房地产开发有限公司	有限责任公司	南京	40,000	房地产开发经营	40.00%	40.00%
70	首开文投新华(北京)文化发展有限公司	有限责任公司	北京	6,000	组织文化艺术交流活动；社会经济咨询服务	40.00%	40.00%
71	北京和信兴泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	410,000	房地产开发	49.93%	49.93%
72	北京首城置业有限公司	有限责任公司	北京	10,000	房地产开发	50.00%	50.00%
73	国奥投资发展有限公司	有限责任公司	北京	140,000	房地产开发	20.00%	20.00%
74	北京首开方庄物业服务有限公司	有限责任公司	北京	1,100	物业管理	34.88%	34.88%
75	北京万城永辉置业有限公司	有限责任公司	北京	2,000	房地产开发经营	30.00%	30.00%
76	上海众承房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	210,000	房地产开发经营	37.50%	37.50%
77	厦门琯泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	10,000	房地产开发经营	49.00%	49.00%
78	厦门煊泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	10,000	房地产开发经营	49.00%	49.00%
79	厦门莹泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	216,918	房地产开发经营	49.00%	49.00%
80	厦门跃泰置业有限公司	有限责任公司	厦门	127,462.5	房地产开发经营	49.00%	49.00%
81	无锡润泰置业有限公司	有限责任公司	无锡	149,940	房地产开发经营	33.00%	33.00%
82	福建省大广汽车城发展有限公司	有限责任公司	福州	10,000	批发兼零售、汽车及配件销售	34.00%	34.00%
83	珠海市卓轩房地产有限公司	有限责任公司	珠海	67,000	房地产开发经营	50.00%	50.00%
84	珠海市润乾房地产有限公司	有限责任公司	珠海	35,000	房地产开发经营	49.00%	49.00%
85	福州中泓盛实业有限公司	有限责任公司	福州	5,000	房地产开发经营	20.00%	20.00%
86	武汉明泰置业有限公司	有限责任公司	武汉	24,500	房地产开发	50.00%	50.00%
87	常熟虞茂置业有限公司	有限责任公司	常熟	18,000	房地产开发经营	45.90%	45.90%
88	北京首开天恒文化发展有限公司	有限责任公司	北京	600,000	组织文化艺术交流活动	33.00%	33.00%

注：截至 2021 年末，开创金润、北京骏泰、万龙华开、北京辉广、北京毓锦、城安辉泰、厦门沧珩、南京筑浦、首开文投新华尚未实际出资。

发行人主要合营、联营企业情况如下：

### 1、苏州隆泰置业有限公司

苏州隆泰成立于 2019 年 2 月，目前注册资本为 200,000 万元。主要项目包括：湖西星辰。经营范围：房地产开发与经营、房屋租赁；建筑工程咨询；物业管理；停车场管理。（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）。发行人直接持有苏州隆泰 49.00% 股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，苏州隆泰总资产 630,487.74 万元，净资产 233,822.49 万元。2021 年度，苏州隆泰实现净利润 39,346.25 万元。

### 2、北京金开连泰房地产开发有限公司

金开连泰成立于 2018 年 11 月，目前注册资本为 134,444.45 万元。主要项目包括：华樾北京。经营范围：房地产开发；物业管理；房地产信息咨询；货物进出口；技术进出口；销售自行开发的商品房；工程勘察；工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程勘察、工程设计以及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。）。发行人直接持有金开连泰 45.00% 的股权。

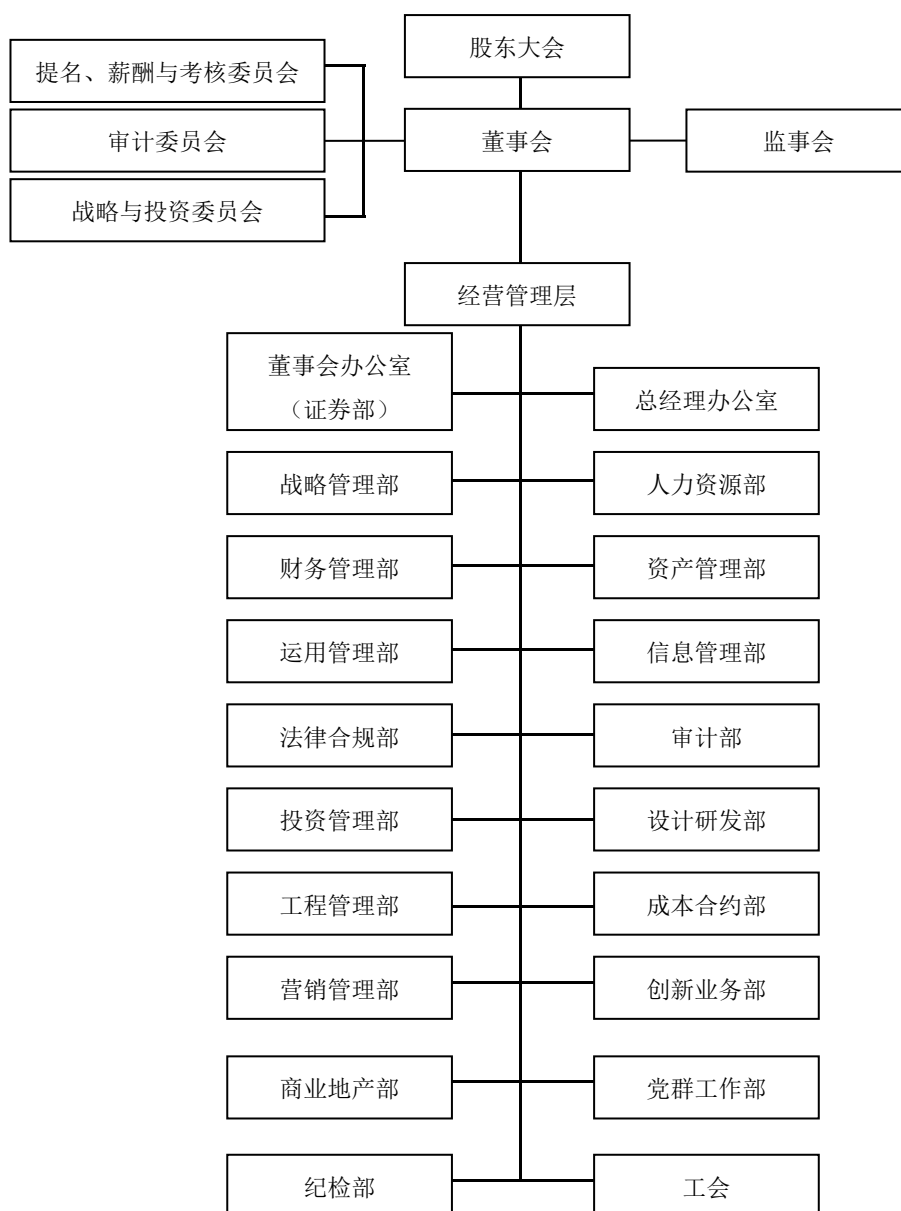
截至 2021 年 12 月 31 日，金开连泰总资产 217,559.66 万元，净资产 170,511.77 万元。2021 年度，金开连泰实现净利润 38,551.03 万元。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人组织结构图如下：

**截至 2022 年 9 月 30 日发行人组织结构图**



## 1、发行人的治理结构

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。

### (1) 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、审议股权激励计划和员工持股计划；
- 16、审议公司发生的达到下列标准之一的交易（提供财务资助、提供担保、获赠现金资产、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）交易标的(如股权)涉及的资产净额(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净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；



（3）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；

（4）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；

（5）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；

（6）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、审议公司发生的达到下列标准之一的财务资助事项：

（1）单笔财务资助金额超过上市公司最近一期经审计净资产的 10%；

（2）被资助对象最近一期财务报表数据显示资产负债率超过 70%；

（3）最近 12 个月内财务资助金额累计计算超过公司最近一期经审计净资产的 10%；

（4）上海证券交易所或者《公司章程》规定的其他情形。

18、审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》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。

## （2）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。

### **(3) 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、公司因《公司章程》第二十四条第(一)、(二)项规定的情形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、对外捐赠等事项；
- 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《公司章程》授予的其他职权。

发行人于 2022 年 12 月 14 日披露了《关于公司独立董事辞职的公告》[临 2022-109]，根据前述公告，公司现任独立董事白涛女士因任期已满六年，无法继续担任公司独立董事，已向公司董事会书面提出申请，辞去其担任的独立董事及相关专门委员会委员职务。鉴于白涛女士的辞职将导致公司董事会成员中独立董事所占比例低于法定要求，为此，白涛女士的辞职报告将在股东大会选举出新任独立董事或公司董事会成员中独立董事所占比例满足法定要求后生效。在此期间，白涛女士仍将继续履行独立董事及相关专门委员会委员相关职责。

发行人于 2023 年 1 月 17 日披露了《关于公司董事辞职的公告》[临 2023-007]，根据前述公告，王立川先生已向公司董事会书面提出申请，辞去公司董事职务。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，王立川先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

#### **（4）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。

#### **（5）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。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人《公司章程》规定的董事会人数为 11 名，由于发行人原董事王立川因个人原因辞去公司董事职务，发行人董事会现由 10 名董事组成。发行人目前董事人数未低于《公司法》规定的最低董事会人数；且该董事的变更系正常个人原因所致，不存在董事会因人数不足而导致无法形成决议的情形，故上述情形不会影响发行人的正常运行。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人《公司章程》规定的监事会人数为 5 名，由于发行人原监事王奥因工作调动原因辞去公司监事职务，发行人监事会现由 4 名监事组成。发行人目前监事人数未低于《公司法》规定的最低监事会人数；且该监事的变更系正常工作调动原因所致，不存在监事会因人数不足而导致无法形成决议的情形，故上述情形不会影响发行人的正常运行。

发行人董事、监事、高级管理人员任期届满，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人尚未完成换届选举，在改选出的董事、监事、高级管理人员就任前，原董事、监事、高级管理人员继续正常履职，不会影响发行人的正常经营活动及本期债券作出决议的有效性。

## **2、发行人组织机构设置**

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模 and 经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

## **3、相关机构报告期内运行情况**

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

## **（二）内部管理制度**

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。

### **1、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》、《固定资产管理制度》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。

### **2、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。

### **3、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。

#### **4、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立健全经营和财务管理制度。

#### **5、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。

#### **6、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。

#### **7、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的重大投资决策，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。

## 8、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董事会办公室（证券部）负责，董事会秘书组织实施，董事会办公室（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。

## （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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。

### 1、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。

## 2、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（2020）第 110ZA5626 号、致同专字（2021）第 110A006102 号、致同专字（2022）第 110A006567 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 2019 年度、2020 年度及 2021 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 2019 年度、2020 年度及 2021 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。

## 3、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、董事会秘书专职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。

## 4、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。

## 5、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。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

### （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表所示：

表：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	53	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	53	2012-11-22	2022-8-1	是
赵龙节	董事、总经理	男	52	2021-8-5	2022-8-1	否
蒋翔宇	董事	男	36	2020-12-9	2022-8-1	否
李灏	董事	男	40	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

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
张国宏	监事	男	54	2019-8-1	2022-8-1	否
陈刚	监事	男	50	2019-8-1	2022-8-1	否
裴艳	监事	女	41	2015-12-30	2022-8-1	是
王宏伟	总经济师	男	56	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	57	2012-11-22	2022-8-1	否
王析新	副总经理	男	54	2021-5-21	2022-8-1	是
容宇	总会计师	女	54	2019-8-2	2022-8-1	否
李捷	副总经理	男	52	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	52	2021-5-21	2022-8-1	否
周兵	总经理助理	女	54	2021-5-21	2022-8-1	否
高士尧	总法律顾问	女	40	2021-5-21	2022-8-1	否

注：发行人于 2022 年 12 月 14 日披露了《关于公司独立董事辞职的公告》[临 2022-109]，根据前述公告，公司现任独立董事白涛女士因任期已满六年，无法继续担任公司独立董事，已向公司董事会书面提出申请，辞去其担任的独立董事及相关专门委员会委员职务。鉴于白涛女士的辞职将导致公司董事会成员中独立董事所占比例低于法定要求，为此，白涛女士的辞职报告将在股东大会选举出新任独立董事或公司董事会成员中独立董事所占比例满足法定要求后生效。在此期间，白涛女士仍将继续履行独立董事及相关专门委员会委员相关职责。

发行人于 2023 年 1 月 17 日披露了《关于公司董事辞职的公告》[临 2023-007]，根据前述公告，王立川先生已向公司董事会书面提出申请，辞去公司董事职务。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，王立川先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

## （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。

姓名	主要工作经历
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。
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。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。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。
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。
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部书记、董事长、总经理。现任首开股份副总经理。
王析新	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。
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。

姓名	主要工作经历
李捷	1970 年 9 月出生，大学本科学历，房地产经纪入。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。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人《公司章程》规定的董事会人数为 11 名，由于发行人原董事王立川因个人原因辞去公司董事职务，发行人董事会现由 10 名董事组成。发行人目前董事人数未低于《公司法》规定的最低董事会人数；且该董事的变更系正常个人原因所致，不存在董事会因人数不足而导致无法形成决议的情形，故上述情形不会影响发行人的正常运行。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人《公司章程》规定的监事会人数为 5 名，由于发行人原监事王奥因工作调动原因辞去公司监事职务，发行人监事会现由 4 名监事组成。发行人目前监事人数未低于《公司法》规定的最低监事会人数；且该监事的变更系正常工作调动原因所致，不存在监事会因人数不足而导致无法形成决议的情形，故上述情形不会影响发行人的正常运行。

发行人于 2022 年 12 月 14 日披露了《关于公司独立董事辞职的公告》[临 2022-109]，根据前述公告，公司现任独立董事白涛女士因任期已满六年，无法继续担任公司独立董事，已向公司董事会书面提出申请，辞去其担任的独立董事及相关专门委员会委员职务。鉴于白涛女士的辞职将导致公司董事会成员中独立董事所占比例低于法定要求，为此，白涛女士的辞职报告将在股东大会选举出新任独立董事或公司董事会成员中独立董事所占比例满足法定要求后生效。在此期间，白涛女士仍将继续履行独立董事及相关专门委员会委员相关职责。

发行人于 2023 年 1 月 17 日披露了《关于公司董事辞职的公告》[临 2023-007]，根据前述公告，王立川先生已向公司董事会书面提出申请，辞去公司董事职务。根据《公

司法》及《公司章程》的有关规定，王立川先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

发行人董事、监事、高级管理人员任期届满，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人尚未完成换届改选，在改选出的董事、监事、高级管理人员就任前，原董事、监事、高级管理人员继续正常履职，不会影响发行人的正常经营活动及本期债券作出决议的有效性。

### （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 12 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：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
李灏	君康人寿保险股份有限公司	资产管理中心副总经理	2020 年 3 月
王立川	横琴人寿保险有限公司	职工监事、投资总监、资产管理事业部总经理	2020 年 8 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
咸秀玲	首开集团	总会计师	2020 年 4 月
王栎新	天鸿集团	董事	2012 年 2 月
裴艳	首开集团	纪委审查调查室主任	2020 年 1 月

#### 2、在其他单位任职情况

截至 2021 年 12 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：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
潘文	北京房地集团有限公司	董事

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
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
	华润双鹤药业股份有限公司	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
邱晓华	阳光资产管理股份有限公司	首席战略官
	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
	海洋石油工程股份有限公司	独立董事
	广东宏川智慧物流股份有限公司	独立董事
	易联众信息技术股份有限公司	独立董事
白涛	北京市君合律师事务所	合伙人，律师
	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
王彬新	三亚椰林滩大酒店有限责任公司	执行董事、法定代表人
赵龙节	北京首开野村不动产管理有限公司	董事长、法定代表人
	首开文投（北京）文化科技有限公司	董事长、法定代表人
	首开文投新华（北京）文化发展有限公司	董事长
	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
王怡	北京首茂丰和企业管理有限公司	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 12 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：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 12 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 12 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 12 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）发行人营业总体情况

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）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

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：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

单位：万元

项目	2022 年前三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋销售	1,839,394.63	96.69%	6,685,128.09	98.96%	4,341,172.16	98.69%	4,664,526.07	98.61%
酒店物业经营等	62,930.96	3.31%	70,572.84	1.04%	57,837.11	1.31%	65,933.32	1.39%



项目	2022 年前三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	1,902,325.59	100.00%	6,755,700.92	100.00%	4,399,009.27	100.00%	4,730,459.39	100.00%

表：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	2022 年前三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋销售	1,476,915.05	97.46%	5,382,558.04	99.18%	3,143,134.16	98.80%	2,933,866.35	98.98%
酒店物业经营等	38,428.80	2.54%	44,281.34	0.82%	38,077.02	1.20%	30,350.40	1.02%
合计	1,515,343.85	100.00%	5,426,839.38	100.00%	3,181,211.18	100.00%	2,964,216.75	100.00%

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利分业务类别构成情况

单位：万元

项目	2022 年前三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
房屋销售	362,479.58	93.67%	1,302,570.05	98.02%	1,198,038.01	98.38%	1,730,659.72	97.99%
酒店物业经营等	24,502.16	6.33%	26,291.50	1.98%	19,760.09	1.62%	35,582.92	2.01%
合计	386,981.74	100.00%	1,328,861.54	100.00%	1,217,798.10	100.00%	1,766,242.64	100.00%

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利率分业务类别构成情况

项目	2022 年前三季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房屋销售	19.71%	19.48%	27.60%	37.10%
酒店物业经营等	38.93%	37.25%	34.17%	53.97%
合计	20.34%	19.67%	27.68%	37.34%

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：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	2022 年前三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京地区	1,272,988.75	66.92%	2,760,085.32	40.86%	1,633,811.99	37.14%	2,073,018.15	43.82%

项目	2022 年前三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
京外地区	629,336.83	33.08%	3,995,615.60	59.14%	2,765,197.29	62.86%	2,657,441.24	56.18%
合计	1,902,325.59	100.00%	6,755,700.92	100.00%	4,399,009.27	100.00%	4,730,459.39	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 43.82%、37.14%、40.86%和 66.92%，北京地区为发行人最主要的业务区域。

### （三）发行人主营业务情况

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业务的发展速度，不断扩张商业地产业务规模及效益，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。

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、公司房地产项目情况

##### （1）房地产储备情况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人主要控制的房地产储备基本情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月末房地产储备情况

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	北京市通州区宋庄镇 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
2	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	44,618	-	93,514	否	-	100

3	北京市门头沟区潭柘寺镇 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
京内项目合计		268,103	-	443,940	-	223,485	-
4	东莞市 2021WR026 号地块	17,899	-	53,698	否	-	100
5	福州市 2021-34 号(*)	11,570	-	30,082	是	11,570	40
京外项目合计		29,469	-	83,780	-	11,570	-
总计		297,572	-	527,720	-	235,055	-

注：

- 1、上述土地储备项目，为公司截至 2022 年 6 月 30 日未开工项目。
- 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 2022 年 6 月 30 日，公司房地产项目开发投资情况如下：

表：截至 2022 年 6 月末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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
1	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	0	0	0	25.11	1.45
2	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	竣工项目	45,082	94,672	148,612	0	0	0	148,612	56.90	1.61
3	北京市房山区	熙悦丽博	住宅	在建项目	40,515	92,680	141,124	141,124	0	0	0	19.97	0.52
4	北京市丰台区	熙悦晴翠	住宅	在建项目	74,400	171,121	274,426	266,612	0	0	0	83.79	0.52
5	北京市丰台区	璞堤公馆	住宅、商业	在建项目	68,870	119,565	187,315	0	0	0	170,252	21.91	0.24
6	北京市丰台区	大绿地	住宅	在建项目	447,243	360,000	439,133	145,367	0	0	167,026	111.20	1.00
7	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	0	0	0	329,141	52.42	0.03
8	北京市朝阳区	建国里 9 号	住宅、商业、 办公	在建项目	20,514	54,970	94,060	94,060	0	0	0	71.31	1.08
9	北京市顺义区	公园十七区	住宅	竣工项目	66,475	132,950	222,172	0	0	0	222,172	76.32	0.71
10	北京市顺义区	金禧璞堤	住宅	在建项目	96,885	145,327	258,687	258,687	0	0	0	72.56	1.96
11	北京市通州区	香溪郡	住宅	竣工项目	197,300	204,408	282,342	0	0	0	282,342	48.69	0.01
12	北京市大兴区	棠颂	住宅	竣工项目	67,576	126,042	195,995	0	0	0	195,995	32.20	0.25
13	北京市通州区	城市之光	住宅	竣工项目	140,268	210,738	281,365	0	0	0	281,365	42.22	1.06
14	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	竣工项目	92,065	165,717	282,253	0	0	0	282,253	89.46	0.82
15	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	竣工项目	30,891	67,960	109,020	0	0	0	109,020	32.99	0.24
16	北京市通州区	国风尚城	住宅	在建项目	71,341	163,790	255,955	255,955	0	0	0	42.49	1.20

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
17	北京市丰台区	端礼著	住宅等	新开工项目	43,632	101,601	163,096	163,096	163,096	0	0	71.00	2.42
18	北京市顺义区	中晟新城	住宅	竣工项目	383,220	493,800	634,046	0	0	0	634,046	45.85	0.03
19	北京市顺义区	中晟景苑	住宅	竣工项目	74,800	124,689	195,780	0	0	0	195,780	23.89	0.38
20	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	0	96,868	96,868	17.76	0.45
21	北京市密云区	国樾天晟	住宅	在建项目	26,414	36,548	67,222	67,222	0	0	0	8.79	0.42
22	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	在建项目	48,727	107,538	175,605	175,605	0	0	0	80.97	1.34
23	北京市顺义区	顺义牛栏山租赁 房	住宅	竣工项目	11,779	25,915	35,980	35,980	0	35,980	35,980	2.45	0.19
24	北京市顺义区	西丰乐棚改回迁 房	住宅	在建项目	31,527	63,054	99,838	99,838	0	0	0	46.59	0.77
25	北京市延庆区	延庆大榆树镇棚 改回迁房	住宅	在建项目	93,815	168,868	248,909	248,909	89,722	0	0	41.92	1.04
26	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、 办公	在建项目	181,265	355,254	470,549	3,736	0	0	466,813	48.23	1.32
27	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	竣工项目	121,096	140,685	261,861	0	0	0	261,861	97.47	0.10
28	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、 办公	竣工项目	41,964	117,498	188,925	0	0	0	188,925	52.74	0.40
29	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	在建项目	73,241	153,989	259,232	259,232	0	0	0	56.47	1.86
30	北京市朝阳区	华樾国际二期	住宅	在建项目	26,610	74,507	113,225	113,225	0	0	0	29.75	0.84
31	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	竣工项目	20,189	48,528	73,856	73,856	0	73,856	73,856	29.75	0.78
32	北京市朝阳区	华樾北京	住宅	竣工项目	19,201	57,602	95,194	95,194	0	95,194	95,194	36.60	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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
33	北京市朝阳区	华樾北京(*)	住宅	竣工项目	22,975	68,925	115,735	0	0	0	115,735	41.20	0.73
34	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	0	0	0	238,941	66.42	0.19
35	北京市朝阳区	城志畅悦园(*)	住宅、办公	竣工项目	60,374	102,636	187,602	0	0	0	187,602	48.34	0.69
36	北京市朝阳区	锦安家园(*)	住宅	竣工项目	77,973	194,934	312,098	0	0	0	312,098	74.76	1.27
37	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育等	竣工项目	80,893	112,042	182,160	108,844	0	108,844	182,160	74.37	2.11
38	北京市朝阳区	青云上府(*)	住宅	在建项目	57,008	74,111	133,219	133,219	0	0	0	55.86	1.50
39	北京市房山区	熙悦天街(*)	商业	在建项目	85,709	179,122	301,467	33,180	0	0	268,286	84.84	0.47
40	北京市大兴区	熙悦林语(南)(*)	住宅、教育	竣工项目	85,957	182,033	290,117	13,508	0	13,508	290,117	109.85	0.79
41	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	竣工项目	28,212	70,531	127,118	0	0	0	127,118	38.37	0.55
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	17,506	0	0	201,117	39.08	0.31
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	0	0	0	87.59	2.15
44	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	0	0	0	61.91	0.00
45	北京市丰台区	熙悦天寰(*)	住宅	竣工项目	74,642	82,107	120,117	120,117	0	120,117	120,117	42.39	0.84
46	北京市大兴区	熙悦云上(*)	住宅、商业	在建项目	38,598	82,574	120,488	93,162	0	0	0	24.76	0.72
47	北京市东城区	永定府(*)	住宅、办公	在建项目	42,458	73,598	118,747	64,640	0	0	0	59.41	0.14
48	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	336,089	0	0	36,387	65.50	1.75
49	北京市顺义区	观承·大家(*)	住宅	在建项目	155,133	156,684	412,234	173,030	0	0	239,203	127.48	1.75
50	北京市顺义区	观承·望溪(*)	住宅	在建项目	43,326	64,988	106,459	50,427	0	36,397	92,429	36.87	0.50
51	北京市顺义区	公园都会(*)	住宅、商业等	在建项目	122,244	206,085	237,715	237,715	0	0	0	52.72	2.00

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
52	北京市大兴区	和悦璞云(*)	住宅	在建项目	48,408	96,815	148,331	148,331	79,598	0	0	24.19	0.51
53	北京市平谷区	国风金海(*)	住宅	在建项目	58,643	59,230	119,612	119,612	0	0	0	16.22	0.27
54	北京市大兴区	国悦居(*)	住宅	在建项目	91,559	109,550	168,748	9,145	0	0	159,603	36.56	0.05
55	北京市通州区	云创天地(*)	住宅、商业、 办公	在建项目	80,131	144,158	215,119	61,126	0	0	153,993	29.18	0.58
56	北京市平谷区	和棠瑞著(*)	住宅	在建项目	151,600	153,116	346,910	186,598	0	0	160,312	41.08	0.65
57	北京市丰台区	丽泽金融商务区 (*)	商业、办公	在建项目	73,911	160,000	222,912	222,912	0	0	0	82.45	1.63
58	北京市昌平区	万橡悦府(*)	住宅、商业	在建项目	121,730	327,948	526,611	526,611	0	150,420	150,420	100.15	5.51
59	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	在建项目	77,022	207,262	327,537	327,537	0	0	0	116.70	3.28
60	北京市昌平区	北京市昌平区北 七家镇平坊村土 地一级开发项目 PF-04 地块 F81 绿 隔产业用地、 PF-05 地块 R2 二 类居住用地（配 建“保障性租赁 住房”）(*)	住宅	新开工项目	79,675	178,406	286,771	248,816	248,816	0	0	63.01	1.75
61	北京市通州区	北京市通州区潞 城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多	商业	新开工项目	28,003	70,008	137,211	35,826	35,826	0	0	15.66	0.23

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
		功能用地(*)											
62	北京市通州区	悦和嘉园(*)	住宅、商业	在建项目	81,664	97,997	146,933	146,933	0	0	0	23.58	0.09
63	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	在建项目	64,531	124,382	177,523	177,523	0	0	0	29.90	1.80
64	北京市密云区	国祥云著(*)	住宅	在建项目	58,352	116,703	178,321	178,321	0	0	0	30.93	1.58
65	北京市海淀区	幸福里·润园(*)	住宅	新开工项目	55,613	83,420	143,555	143,555	143,555	0	0	66.56	0.17
66	北京市密云区	北京市密云区水源路南侧 MY00-0104-6016 等地块 R2 二类居住用地(*)	住宅	新开工项目	103,326	200,222	285,416	285,416	285,416	0	0	50.02	16.57
67	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	竣工项目	416,709	348,576	467,258	0	0	0	467,258	35.91	0.55
68	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	竣工项目	48,500	91,883	139,743	0	0	0	139,743	25.84	0.50
京内项目合计					6,155,512	9,889,245	15,464,554	7,698,445	1,046,029	731,184	7,880,140	3,549.43	79.84
69	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	在建项目	69,185	152,205	226,558	226,558	0	0	0	17.84	0.80
70	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	在建项目	185,946	334,704	426,107	2,162	0	0	423,946	25.86	0.65
71	廊坊市安次区	廊坊国风上观	住宅	在建项目	47,084	86,283	124,800	124,800	0	0	0	18.28	0.22
72	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	95,547	0	0	362,125	24.41	0.38
73	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	50,733	0	0	142,939	15.25	0.39
74	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	在建项目	161,364	329,368	441,664	295,641	0	0	0	26.97	0.71
75	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	138,337	59,149	0	387,947	90.08	1.26
76	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、	竣工项目	531,067	939,600	1,453,147	0	0	0	1,453,147	87.90	1.22



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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
			教育										
77	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、 办公、教育	在建项目	144,161	571,809	701,079	620,416	897	0	0	73.27	1.62
78	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	464,302	286,666	0	0	177,636	66.72	1.24
79	苏州市高新区	棠前如院	住宅	在建项目	110,096	226,760	282,493	172,062	0	0	110,264	39.06	1.65
80	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	在建项目	66,207	172,138	244,357	244,357	0	0	0	55.94	1.79
81	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	竣工项目	92,435	230,400	277,527	0	0	0	277,527	58.00	1.14
82	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	0	0	0	415,353	103.70	2.91
83	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	0	0	0	299,611	105.19	1.02
84	杭州市拱墅区	天青里	住宅	竣工项目	33,541	50,312	86,093	0	0	0	86,093	18.82	0.68
85	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	0	0	0	140,248	47.77	0.26
86	台州市温岭市	玖珑和玺雅珺苑	住宅	在建项目	51,804	124,330	167,969	167,969	0	0	0	39.47	0.60
87	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	0	0	0	269,697	27.82	0.73
88	南京市江宁区	首开·金茂·阳光 城东城金茂悦二 期	住宅	竣工项目	33,192	82,981	111,137	0	0	0	111,137	20.24	0.29
89	南京市雨花台区	南京市 NO.2021G77 雨 花台区西善桥街 道杨柳路以南、 平湖路以西地块	住宅	新开工项目	29,505	35,407	50,767	50,767	50,767	0	0	12.16	0.79

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
90	南京市浦口区	江悦光年	住宅	在建项目	23,193	50,076	70,368	70,368	0	0	0	17.37	0.39
91	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	在建项目	49,829	139,524	193,790	193,790	0	0	0	40.65	1.90
92	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	在建项目	822,264	817,369	1,017,197	534,966	182,907	0	379,998	70.04	1.40
93	南通市崇川区	南通市 R21013	住宅	新开工项目	47,143	64,270	104,770	103,626	103,626	0	0	14.62	0.15
94	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	0	0	0	442,023	64.93	0.09
95	厦门市同安区	九珑岸	住宅	在建项目	31,664	75,280	108,847	108,847	0	0	0	32.08	0.41
96	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	0	0	0	118,190	97.70	0.06
97	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	119,419	0	0	322,647	149.07	1.28
98	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	673,000	0	0	0	126,446	97.70	0.34
99	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	471,013	0	0	1,031,659	109.73	2.19
100	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	0	0	0	116,112	17.07	0.11
101	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	在建项目	25,014	160,951	229,522	63,345	0	0	166,177	50.89	0.90
102	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	0	104,441	104,441	37.15	1.21
103	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	在建项目	9,965	28,899	43,015	39,762	0	0	0	7.39	0.20
104	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	在建项目	13,054	31,154	43,366	43,366	0	0	0	11.99	0.26
105	福州市晋安区	香颂花园	住宅	在建项目	37,795	90,708	120,784	120,784	0	0	0	22.10	0.65
106	福州市仓山区	云洲郡	住宅	在建项目	191,900	287,850	404,625	97,963	0	0	0	64.67	0.89

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
107	福州市晋安区	香悦	住宅	在建项目	18,069	43,366	55,821	55,821	0	0	0	10.62	0.72
108	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	0	0	0	78.99	2.99
109	温州市瓯海区	温州市中央绿轴 区域 G-42a 地块	住宅、办公	新开工项目	48,612	150,696	214,111	210,094	210,094	0	0	43.26	14.33
110	广州市天河区	天宸原著	住宅	竣工项目	113,289	131,626	373,798	0	0	0	373,798	84.07	0.05
111	广州市白云区	白云天奕	住宅	竣工项目	34,980	101,030	151,663	0	0	0	151,663	58.81	0.44
112	广州市白云区	白云湖	住宅	在建项目	82,549	142,179	201,533	201,533	0	0	0	54.56	1.15
113	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	在建项目	11,141	33,422	43,984	1,301	0	0	42,683	8.18	0.04
114	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	竣工项目	15,286	45,858	64,710	0	0	0	64,710	11.31	0.25
115	佛山市顺德区	佛山市顺德区 TD2021(SD)WG0 031	住宅	新开工项目	82,841	207,103	282,475	282,475	282,475	0	0	52.48	0.63
116	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	36,329	0	0	176,759	35.55	0.36
117	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	在建项目	108,204	270,509	424,125	146,357	0	0	277,735	92.66	1.41
118	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	247,445	0	0	207,017	71.54	2.90
119	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	在建项目	46,091	92,181	172,600	172,600	0	0	0	22.66	0.57
120	成都市成华区	鹭鸣北湖	住宅	新开工项目	82,467	125,597	187,946	180,757	180,757	0	0	28.64	6.14
121	成都市成华区	中环云樾名邸	住宅等	新开工项目	82,313	164,624	233,148	233,148	233,148	0	0	35.94	8.47
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	453,601	0	0	703,591	138.40	1.85

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
123	天津市东丽区	誉东苑(*)	住宅	在建项目	21,630	54,695	79,960	79,960	0	0	0	20.67	0.37
124	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	竣工项目	43,335	86,671	116,483	0	0	0	116,483	19.31	0.33
125	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	竣工项目	103,319	227,984	320,097	4,082	0	4,082	320,097	72.82	2.93
126	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	0	0	34,675	41.16	1.05
127	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	竣工项目	194,396	389,063	559,597	4,841	0	4,840	559,597	137.33	1.93
128	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	竣工项目	173,782	210,592	354,731	60,159	0	60,159	354,731	64.01	0.99
129	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	在建项目	102,603	184,685	273,329	273,329	0	0	0	35.16	0.51
130	苏州市常熟市	常熟智慧科学城 (*)	住宅、商业	在建项目	236,908	580,346	845,107	505,327	0	0	0	106.38	4.58
131	苏州市姑苏区	桃溪澜园(*)	住宅等	在建项目	39,945	76,295	109,838	109,838	0	0	0	29.97	0.40
132	常州市武进区东	春秋祥云如院(*)	住宅	在建项目	38,513	77,026	101,643	101,643	0	0	0	18.35	0.56
133	南京市浦口区	新悦光年(*)	住宅	在建项目	23,706	35,559	51,815	51,815	0	0	0	12.50	0.40
134	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	在建项目	45,154	103,854	146,834	146,834	0	0	0	31.28	1.03
135	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	竣工项目	36,456	91,140	136,097	0	0	0	136,097	48.81	0.30
136	台州市温岭市	玖珑和玺琅樾府 (*)	住宅等	在建项目	16,309	39,142	52,628	52,628	0	0	0	9.50	0.47
137	台州市玉环市	金玉上城(*)	住宅	在建项目	62,710	141,348	189,586	189,586	0	0	0	23.25	1.12
138	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	0	0	0	153,648	32.94	0.32
139	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	0	0	0	150,509	34.78	0.04
140	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	竣工项目	63,722	163,333	258,358	0	0	0	258,358	57.46	0.58

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	2022 年上 半年新开 工面积	2022 年上 半年在建建 筑 面积	2022 年上 半年已竣 工面积	总累计已竣 工面积	总投资 额	2022 年 上半年 实际投 资额
141	厦门市海沧区	保利·首开云禧 (*)	住宅等	在建项目	68,783	179,500	250,100	160,320	73,040	0	0	70.63	1.00
142	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	79,000	0	0	81,859	17.02	0.80
143	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	竣工项目	111,444	334,331	466,983	0	0	0	466,983	80.59	0.83
144	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	竣工项目	105,422	231,902	332,814	332,814	0	332,814	332,814	55.07	0.94
145	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	在建项目	62,687	147,547	187,540	187,540	0	0	0	58.54	1.35
146	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	竣工项目	135,173	296,836	486,610	0	0	0	486,610	76.46	0.67
147	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	竣工项目	22,888	45,776	65,661	0	0	0	65,661	11.24	0.05
148	珠海市香洲区	天钜二期(*)	住宅、商业	竣工项目	15,936	47,807	64,448	0	0	0	64,448	11.43	0.08
149	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	在建项目	95,536	191,071	315,615	36,417	0	0	279,014	40.98	1.07
150	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	竣工项目	62,169	155,422	241,418	0	0	0	241,418	23.59	0.30
151	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	竣工项目	70,210	126,379	205,377	0	0	0	205,377	103.07	0.00
152	深圳市盐田区	天琅楼(*)	商业	竣工项目	3,862	13,480	19,999	0	0	0	19,999	8.03	0.15
153	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	在建项目	58,536	87,803	145,266	145,266	0	0	0	12.60	1.07
154	天津市武清区	珑玺家苑(*)	住宅	在建项目	25,277	37,915	54,329	54,329	0	0	0	25.84	0.30
155	天津市武清区	星尚广场(*)	商业	新开工项目	14,565	26,217	36,179	36,179	36,179	0	0	2.50	0.17
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	0	0	0	824,340	62.06	0.05
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	78,503	0	0	380,298	32.50	0.18
京外项目合计					12,192,844	21,142,798	29,311,550	10,377,842	1,413,039	506,336	14,996,335	4,195.40	102.02
总计					18,348,356	31,032,043	44,776,104	18,076,287	2,459,068	1,237,520	22,876,475	7,744.84	181.86

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 2021 年度数值。总累计已竣工面积为项目历年（包含 2021 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。

### （3）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。

2021 年度，公司共计实现销售金额 11,490,744 万元，销售面积 3,926,502 平方米，实现结转收入金额 6,685,128 万元，结转面积 2,580,373 平方米；截至 2021 年末待结转面积 10,254,867 平方米。截至 2021 年 12 月 31 日，房地产销售和结转情况如下表所示：

表：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)	2021 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)	2021 年末待结转面积 (平方米)
1	北京市房山区	熙悦观湖	住宅、商业、酒店	136,660	14,984	7.21	0	0	136,660
2	北京市大兴区	熙悦宸著	住宅	132,392	81,965	10.17	0	0	132,392
3	北京市房山区	熙悦丽博	住宅	116,916	27,779	2.78	0	0	116,916
4	北京市丰台区	璞瑅公馆	住宅、商业	166,684	12,790	13.56	14,674	120,262	20,980
5	北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	103,115	6,326	10.15	2,677	7,406	12,543
6	北京市顺义区	公园十七区	住宅	196,162	47,012	14.01	124,087	600,815	72,075
7	北京市顺义区	金禧璞瑅	住宅	239,790	24,489	6.47	0	0	238,239
8	北京市通州区	香溪郡	住宅	238,390	43,529	22.36	44,305	120,848	23,057
9	北京市通州区	城市之光	住宅	239,554	18,337	23.21	15,892	65,530	26,807
10	北京市大兴区	棠颂	住宅	142,614	11,974	12.73	31,992	161,301	17,739
11	北京市大兴区	和悦华锦	住宅	249,492	14,431	20.15	199,803	836,601	49,689
12	北京市昌平区	和悦华玺	住宅	88,502	9,417	7.23	69,259	263,881	19,243
13	北京市通州区	国风尚城	住宅	214,512	47,374	10.79	0	0	214,512
14	北京市顺义区	中晟新城	住宅	526,806	11,175	44.67	5,158	5,507	73,332
15	北京市密云区	国樾天晟	住宅	58,173	19,250	3.89	0	0	58,173
16	北京市海淀区	幸福里	住宅、教育	151,336	57,325	8.56	0	0	131,212
17	北京市通州区	缙香郡	住宅、商业、办公	404,072	51,317	33.09	48,509	102,191	111,879
18	北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,411	5,108	18.42	8,887	36,304	12,253
19	北京市朝阳区	和锦薇棠	住宅、商业、办公	148,956	11,536	9.70	77,373	256,555	71,583
20	北京市通州区	金悦郡	住宅、教育	217,200	51,860	5.62	0	0	217,200
21	北京市朝阳区	华樾国际二	住宅	91,700	29,881	2.99	0	0	91,700

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2021 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)	2021 年末 待结转面积 (平方米)
		期							
22	北京市朝阳区	华樾国际	住宅、教育	61,200	48,679	4.87	0	0	61,200
23	北京市朝阳区	和光尘樾 (*)	住宅、商业、 办公	209,014	8,387	12.23	-	-	-
24	北京市朝阳区	拾光里(*)	住宅、教育 等	121,242	66,610	7.09	-	-	-
25	北京市大兴区	熙悦林语 (南)(*)	住宅、教育	63,143	8,612	5.94	-	-	-
26	北京市大兴区	熙悦林语 (北)(*)	住宅	55,173	6,193	5.29	-	-	-
27	北京市房山区	金樾和著 (*)	住宅、商业、 办公	176,957	12,899	5.72	-	-	-
28	北京市房山区	熙湖悦著 (*)	住宅、教育	381,976	45,013	14.33	-	-	-
29	北京市大兴区	金悦府(*)	住宅、办公	110,290	7,873	6.85	-	-	-
30	北京市丰台区	熙悦天寰 (*)	住宅	96,110	57,362	8.80	-	-	-
31	北京市顺义区	首开富力十 号国际(*)	商业、办公	171,869	25,628	4.46	-	-	-
32	北京市顺义区	观承·大家 (*)	住宅	321,908	43,590	23.09	-	-	-
33	北京市顺义区	观承·望溪 (*)	住宅	95,337	41,550	8.82	-	-	-
34	北京市顺义区	公园都会 (*)	住宅、商业 等	217,012	64,841	6.48	-	-	-
35	北京市平谷区	和棠瑞著 (*)	住宅	199,403	14,708	14.86	-	-	-
36	北京市昌平区	万橡悦府 (*)	住宅、商业	401,744	36,441	22.96	-	-	-
37	北京市昌平区	奥森 ONE(*)	住宅	282,844	193,740	19.37	-	-	-
38	北京市密云区	国祥府(*)	住宅、教育	140,678	38,539	6.30	-	-	-
39	北京市密云区	国祥云著 (*)	住宅	155,656	7,510	0.75	-	-	-
40	北京市平谷区	汇景湾(*)	住宅	404,260	14,267	34.86	-	-	-
41	北京市朝阳区	东郡汇(*)	住宅	105,673	5,409	7.91	-	-	-
京内其他				-	3,099	-	38,128	126,539	-



序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2021 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)	2021 年末 待结转面积 (平方米)
京内其他非并表（*）				-	26,517	-	-	-	-
京内合计				7,830,926	1,375,326	508.75	680,743	2,703,835	1,909,384
42	保定市竞秀区	熙悦九里	住宅	157,748	82,342	11.96	0	0	157,748
43	廊坊市安次区	国风悦都	住宅	323,474	22,254	24.89	57,490	60,091	83,664
44	沈阳市沈北新区	首开国风润城	住宅、商业	429,487	21,136	35.35	23,838	12,199	114,361
45	沈阳市沈北新区	首开如院	住宅、商业	191,001	14,072	11.80	88,969	82,297	100,655
46	沈阳市沈北新区	首开国风尚城	住宅、商业	402,688	55,176	5.52	0	0	402,688
47	葫芦岛市连山区	葫芦岛国风海岸	住宅、商业、酒店	1,390,137	2,426	16.99	3,875	2,678	1,236,814
48	太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,096,200	94,040	106.39	188,919	229,827	46,038
49	太原市小店区	紫云府	住宅、商业、办公、教育	481,469	184,169	28.31	0	0	481,469
50	苏州市高新区	棠前如院	住宅	210,417	64,715	15.58	70,861	162,813	139,556
51	苏州市姑苏区	璀璨平江如苑	住宅	211,534	53,041	5.30	0	0	211,534
52	苏州市高新区	首开金茂熙悦	住宅	242,584	20,550	12.54	74,019	154,595	116,203
53	无锡市滨湖区	无锡蠡湖金茂府	住宅	387,057	73,593	32.25	165,677	397,194	74,775
54	杭州市下城区	德胜上郡	住宅	136,938	6,712	13.69	357	1,780	6,355
55	杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	258,915	6,632	24.45	121,575	440,246	14,239
56	杭州市拱墅区	天青里	住宅	31,119	21,640	2.16	0	0	31,119
57	杭州市江干区	首开东城金茂府	住宅	122,078	26,180	10.68	106,793	401,743	15,285
58	扬州市邗江区	水印西堤	住宅	350,102	2,781	33.15	2,619	760	18,801
59	扬州市邗江区	扬州中央都会	住宅、商业	302,073	11,153	15.23	676	494	164,048
60	南京市浦口区	江悦光年	住宅	66,136	48,494	4.85	0	0	66,136
61	南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	137,271	73,991	13.73	0	0	137,271
62	南通市海门区	海门紫郡	住宅、商业	950,962	46,122	42.75	112,919	98,499	632,017
63	厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	425,900	8,398	40.51	26,272	34,013	36,103
64	武汉市洪山区	东湖金茂府	住宅、商业、	505,913	34,300	15.89	47,548	105,849	458,365

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2021 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)	2021 年末 待结转面积 (平方米)
			办公						
65	绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	561,654	4,759	4.64	13,402	18,489	536,965
66	贵阳市南明区	贵阳首开紫郡	住宅、商业、办公、酒店	984,710	37,765	37.87	75,062	68,437	1,029,339
67	福州市鼓楼区	乌山九巷	住宅、商业	257,654	6,498	22.41	95,561	295,206	33,414
68	福州市晋安区	香开连天广场	商业、办公	103,823	13,179	7.50	19,876	28,639	46,544
69	福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	151,892	5,306	14.33	137,338	409,758	12,626
70	福州市仓山区	紫樾花园	住宅、酒店	174,915	22,705	6.73	12,563	30,082	126,553
71	福州市仓山区	榕心映月	住宅、商业、办公、酒店	192,685	6,527	12.48	0	0	191,378
72	福州市鼓楼区	花满庭	住宅	36,279	24,081	2.54	0	0	36,375
73	福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	35,254	26,121	3.37	0	0	35,102
74	福州市晋安区	香颂花园	住宅	111,764	42,278	4.23	0	0	111,764
75	温州市瓯海区	香开万里	住宅、商业、办公、酒店	386,951	44,995	29.21	0	0	386,868
76	广州市天河区	天宸原著	住宅	338,523	6,806	31.81	7,336	3,922	19,486
77	广州市白云区	白云天奕	住宅	97,525	26,223	7.16	29,420	199,221	35,485
78	广州市白云区	白云湖	住宅	136,180	19,606	1.96	0	0	136,180
79	珠海市香洲区	首开龙湖天钜	住宅、商业	39,102	2,008	2.75	4,801	8,290	14,472
80	珠海市香洲区	天钜三期	住宅	59,024	30,811	4.46	42,855	101,784	15,919
81	海口市秀英区	美墅湾	住宅、商业、办公	289,400	37,278	15.38	66,925	91,393	159,982
82	成都市武侯区	成都金茂府	住宅	366,688	70,572	21.52	47,800	112,810	276,821
83	成都市天府新区	首开·云著	住宅、商业	405,679	132,120	27.87	129,479	280,239	267,241
84	成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	127,724	4,675	0.47	0	0	127,724
85	天津市河西区	天津湾(*)	住宅、商业、办公、酒店	816,600	55,860	60.12	-	-	-
86	苏州市高新区	苏悦湾(*)	住宅	97,978	9,912	7.78	-	-	-
87	苏州市吴中区	湖西星辰(*)	住宅	285,557	30,349	22.57	-	-	-
88	苏州市高新区	科技城金茂府(*)	住宅、商业	447,004	122,560	40.35	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2021 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)	2021 年末 待结转面积 (平方米)
89	无锡市滨湖区	太湖如院(*)	住宅	236,187	38,303	8.44	-	-	-
90	苏州市常熟市	云璟花园(*)	住宅	210,300	7,596	0.76	-	-	-
91	苏州市常熟市	常熟智慧科学城(*)	住宅、商业	677,510	47,990	4.80	-	-	-
92	杭州市萧山区	山澜桂语(*)	住宅	127,616	10,389	1.04	-	-	-
93	杭州市拱墅区	金茂首开国樾(*)	住宅	101,600	40,430	8.33	-	-	-
94	宁波市镇海区	春江郦城(*)	住宅	243,016	16,197	23.24	-	-	-
95	厦门市翔安区	首开万科白鹭郡(*)	住宅、商业	145,600	7,979	2.57	-	-	-
96	厦门市集美区	龙湖首开景粼原著(*)	住宅、商业	115,600	24,421	7.83	-	-	-
97	厦门市翔安区	璟宸府(*)	住宅、商业	191,300	37,357	4.18	-	-	-
98	武汉市东西湖区	武汉国风上观(*)	住宅	156,897	19,234	4.10	-	-	-
99	福州市晋安区	天空之城(*)	住宅	427,310	89,730	32.22	-	-	-
100	福州市晋安区	熙悦府(*)	住宅、商业	297,593	71,548	13.34	-	-	-
101	福州市鼓楼区	天悦二期(*)	住宅	165,807	96,102	9.61	-	-	-
102	广州市开发区	云峰原著(*)	住宅	267,953	49,868	16.70	-	-	-
103	珠海市金湾区	湖城大境(*)	住宅、商业	49,542	7,048	3.14	-	-	-
104	成都市龙泉驿区	景粼玖序(*)	住宅	251,883	78,207	21.05	-	-	-
105	成都市郫都区	紫云赋(*)	住宅	198,966	73,347	16.28	-	-	-
106	上海市宝山区	央玺(*)	住宅	155,359	36,367	9.89	-	-	-
107	深圳市盐田区	天琅楼(*)	商业	12,965	2,991	0.34	-	-	-
108	天津市武清区	澜湖庭苑(*)	住宅	88,429	11,053	1.42	-	-	-
109	成都市双流区	成都国奥村(*)	住宅、商业、办公	298,000	2,246	24.63	-	-	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	2021 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)	2021 年末 待结转面积 (平方米)
110	重庆市江北区	重庆国奥村 (*)	住宅、商业	796,697	7,233	68.16	-	-	-
111	桂林市叠彩区	桂林国奥城 (*)	住宅、商业	375,038	8,287	29.65	-	-	-
京外其他				-	8,458	-	124,804	148,039	-
京外其他非并表 (*)				-	1,884	-	-	-	-
京外合计				20,906,937	2,551,176	1,225	1,899,630	3,981,387	8,345,483
总计				28,737,863	3,926,502	1,734	2,580,373	6,685,128	10,254,867

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 2021 年当期销售面积。
- 3、累计销售面积为项目历年（包含 2021 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、2021 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：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）
熙兆嘉园	3,077.27	4,797.86
熙悦诚郡	1,363.46	4,791.36
熙悦安郡	5,639.07	23,726.81
顺义洼子	6,317.80	17,474.37
首开尚樾	5,195.32	38,417.51
琅樾	1,524.40	6,725.61
国风美唐	2,469.13	6,806.61
白盆窑项目	6,108.62	9,968.70
京内其他项目	6,432.63	13,830.10
京内项目合计	38,127.70	126,538.93
苏州如院	1,995.83	3,035.01
苏州玫瑰花园	1,992.62	3,064.21
厦门领翔国际	2,200.74	3,154.54

杭州望宸府	623.25	1,061.32
福州香开连天花园	15,063.70	24,105.29
福州香槟国际	11,962.49	6,625.06
福州熙悦美地	590.49	1,654.80
福州熙悦花园	2,146.63	5,777.48
福州首开·金茂·阳光城 东城金茂悦二期	29,558.42	67,403.63
大连东港项目	2,662.26	5,535.24
京外其他项目	56,007.94	26,622.37
<b>京外项目合计</b>	<b>124,804.37</b>	<b>148,038.95</b>
<b>总计</b>	<b>162,932.07</b>	<b>274,577.88</b>

#### （4）公司拿地情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人合并范围内拿地情况如下表所示：

表：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	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
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：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	已全部缴纳	企业自筹	商品房
3	珠海自然资储 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
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	已全部缴纳	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	已全部缴纳	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：2021 年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 年末已缴纳的土地出让金额	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	太原	0.04	2021.2	590.00	590.00	-	企业自筹	住宅、商业
2	北京市房山区长阳镇 04 街区 FS10-0104-6001、6002 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	北京	4.05	2021.4	75,010.00	75,010.00	-	企业自筹	住宅、教育
3	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地	北京	7.44	2021.5	620,000.00	620,000.00	-	企业自筹	住宅
4	福州市 2021-20	福州	1.81	2021.5	70,400.00	70,400.00	-	企业自筹	住宅、商服
5	太原市 SG-2112	太原	1.57	2021.7	2,680.00	2,680.00	-	企业自筹	中小学
6	南通市 R21013	南通	4.71	2021.7	72,977.47	72,977.47	-	企业自筹	住宅
7	东莞市 2021WR026 号地块	东莞	1.79	2021.9	67,774.45	67,774.45	-	企业自筹	住宅、商服
8	温州市中央绿轴区域 G-42a 地块	温州	4.86	2021.9	261,000.00	261,000.00	-	企业自筹	住宅
9	佛山市顺德区 TD2021(SD)WG0031	佛山	8.28	2021.8	245,813.00	245,813.00	-	企业自筹	住宅
10	CH11（252）:2021-045 成华区青龙街道新山社区 1、2 组，新山社区集体	成都	8.23	2021.9	204,134.00	204,134.00	-	企业自筹	住宅
11	CH12（252）: 2021-046 成华区龙潭街道和成社区 1、5、7、8 组	成都	8.25	2021.9	160,764.00	160,764.00	-	企业自筹	住宅
12	NO.2021G77 雨花台区西善桥街道杨柳路以南、平湖路以西地块	南京	2.95	2021.9	75,500.00	75500	-	企业自筹	住宅
13	丰台区卢沟桥乡万泉寺村 A 地块一级开发项目	北京	4.36	2021.10	418000.00	418000.00	-	企业自筹	住宅、教育、商



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 年末已缴纳的土地出让金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
	0616-0660、0661、L05、WQS-02 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地（配建“保障性租赁住房”）								业
14	太原市 XY-2101	太原	0.00	2021.10	28.10	28.10	-	企业自筹	住宅
15	台州温岭市 XQ070120 地块	台州	5.18	2021.11	230000.00	230000.00	-	企业自筹	住宅

表：2022 年前三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 2022 年 9 月末已缴纳的土地出让金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	北京	4.26	2022.05	400,000.00	400,000.00	-	企业自筹	住宅、教育
2	福州 2021-41 号，晋安区福马路南侧，原汇侨实业有限公司地块	福州	1.42	2022.09	66,800.00	66,800.00	-	企业自筹	住宅用地、商服（商业、商务）用地
3	北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地	北京	2.31	2022.09	382,950.00	67,000.00	315,950.00	企业自筹	住宅

### （5）房地产开发经营情况

最近三年及一期末，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

表：最近三年及一期末发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项 目	2022 年前三季度	2021 年度	2020 年度	2019 年年度
新开工面积	310.15	480.56	610.42	621.77
竣工面积	215.23	680.42	533.38	507.60
在施工面积	1,871.90	2,236.56	2,289.65	2,186.79
签约销售面积	233.64	392.65	381.55	411.50
签约销售金额	647.31	1,149.07	1,074.55	1,013.44

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。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为 411.50 万平方米、381.55 万平方米、392.65 万平方米和 233.64 万平方米；分别实现签约销售金额 1,013.44 亿元、1,074.55 亿元、1,149.07 亿元和 647.31 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。在计划执行方面，加强组织领导，落实经营责任制，同时严格执行绩效考核指标。最近三年及一期，发行人房地产开发项目在施工面积分别为 2,186.79 万平方米、2,289.65 万平方米、2,236.56 万平方米和 1,871.90 万平方米。最近三年，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，发行人保障性住房项目经营情况如下表所示：

**表：最近三年发行人保障性住房项目经营情况**

单位：万平方米、亿元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新开工面积	14.23	22.04	48.47
竣工面积	28.40	11.58	33.95
签约销售面积	10.71	11.68	59.44
签约销售金额	19.60	12.11	88.58

最近三年，发行人保障性住房项目签约销售面积分别为 59.44 万平方米、11.68 万平方米和 10.71 万平方米，签约销售金额分别为 88.58 亿元、12.11 亿元和 19.60 亿元。

## 2、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 2021 年末，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 2021 年末，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**

截至 2021 年末，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：2021 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
	2	幸福西街棚户区改造项目	北京市顺义区	6.31	22.77
	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
	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
	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	21.90
	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	35.54
	7	固安县大韩寨村旧城改造项目	河北省廊坊市	497.67	28.52
	小计			974.45	463.13
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	
	小计			614.67	-
合计				1,589.12	463.13

**3、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 65,933.32 万元、57,837.11 万元、70,572.84 万元和 62,930.96 万元，占公司各期营业收入的 1.39 %、1.31%、1.04%和 3.25%，占比较小。

#### 4、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【2000】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现持有北京市住房和城乡建设委员会颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：XC-A-10586），资质等级为二级。

#### 5、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、民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 workflows，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

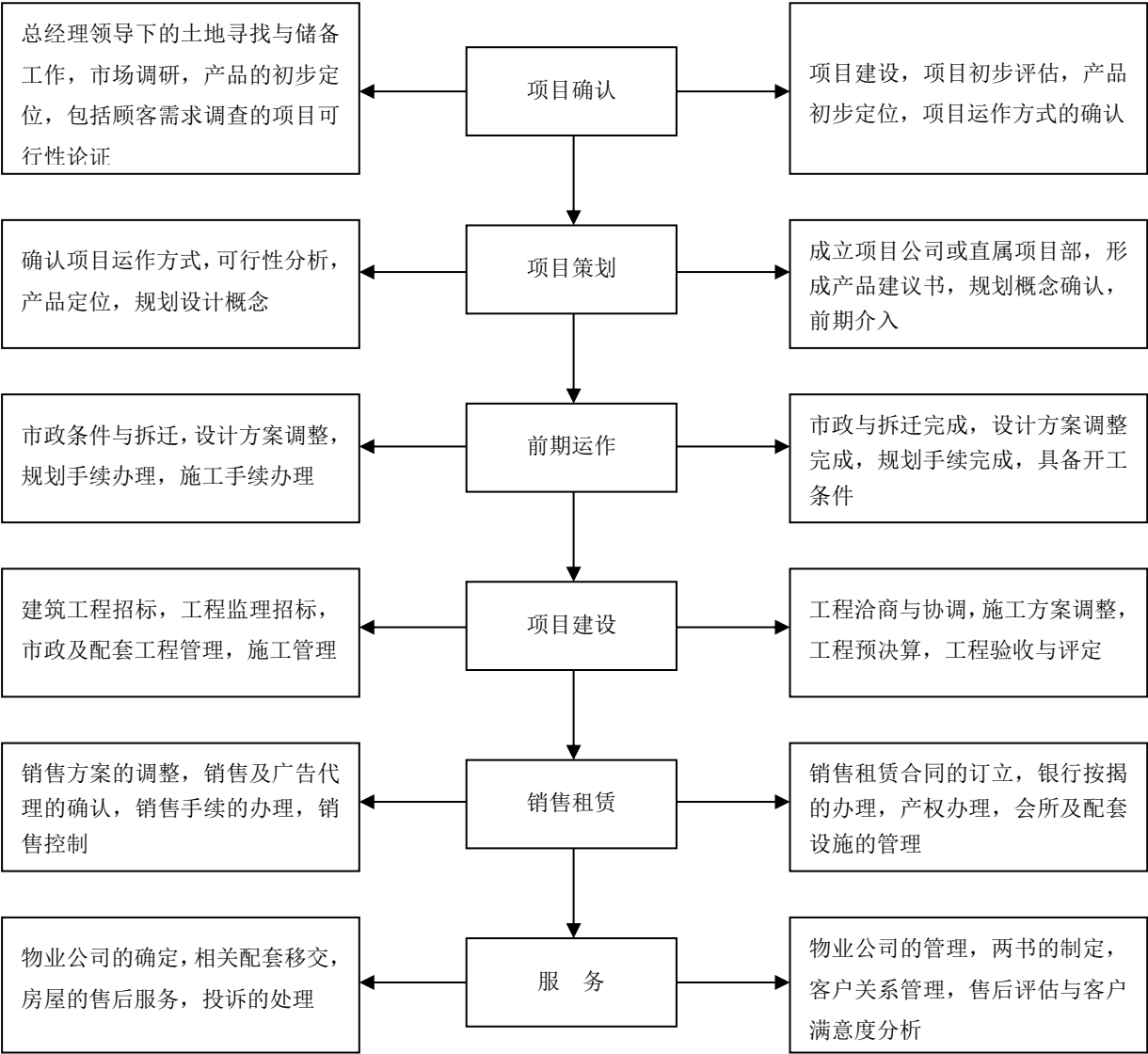
发行人根据多年的房地产项目开发的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的

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





## 6、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。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 %。2021 年度，公司前五名客户销售额 4.59 亿元，占年度销售总额 0.68%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.67 亿元，占年度销售总额 0.10 %。

### （2）主要供应商

最近三年，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。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。2021 年度，公司前五名供应商采购额 35.95 亿元，占年度采购总额 21.65%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 7、发行人房地产项目去化率情况

最近三年，发行人房地产项目总体去化率较高。2021 年度，发行人项目整体去化率为 60.34%。其中，京内地区房地产项目去化率为 64.97%，京外地区房地产项目去化率为 58.59%。

**表：2021 年度房地产项目去化率情况**

地区	去化率
京内地区项目	64.97%
京外地区项目	58.59%
合计	60.34%

2021 年度，发行人房地产项目去化率高于 90%的主要项目为：

表：2021 年度发行人房地产项目去化率高于 90% 的项目情况

地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	截至 2021 年末累计销 售面积 (万平方米)	去化率
南京市雨花台区	都会澜岸	住宅	137,271	13.73	100.00%
杭州市下城区	德胜上郡	住宅	136,938	13.69	99.97%
北京市大兴区	璞瑅墅	住宅、商业	103,115	10.15	98.43%
太原市小店区	太原国风上观	住宅、商业、教育	1,096,200	106.39	97.05%
北京市通州区	城市之光	住宅	239,554	23.21	96.89%
福州市鼓楼区	白马映书台	住宅、商业	35,254	3.37	95.59%
厦门市翔安区	厦门领翔上郡	住宅、商业	425,900	40.51	95.12%
扬州市邗江区	水印西堤	住宅	350,102	33.15	94.69%
杭州市拱墅区	首开杭州金茂府	住宅	258,915	24.45	94.43%
福州市晋安区	首开融侨·首融府	住宅、商业	151,892	14.33	94.34%
广州市天河区	天宸原著	住宅	338,523	31.81	93.97%
北京市通州区	香溪郡	住宅	238,390	22.36	93.80%
北京市朝阳区	景粼原著	住宅	196,411	18.42	93.78%

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、杭州、南京、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。

2021 年，发行人房地产项目去化率低于 10% 的主要项目为：

表：2021 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 2021 年末累 计销售面积	去化率
绵阳市游仙区	绵阳仙海龙湾	住宅、商业、酒店	56.17	4.64	8.26%
成都市双流区	首开·天府琅樾	住宅	12.77	0.47	3.68%

## 8、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。

## 9、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。

### （四）所在行业情况

#### 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、建筑设计、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、房地产业发展现状和趋势分析

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。

#### （1）全年商品房销售面积和销售额创历史新高，12 月同比降幅均小幅扩大

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%，12 月同比降幅较上月扩大 1.7 个百分点至 15.6%。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%。12 月同比降幅较上月扩大 1.5 个百分点至 17.8%。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%。

图：2016-2021 年全国商品房销售面积



图：2016-2021 年北京商品房销售面积



图：2016-2021 年全国商品房销售金额



图：2016-2021 年北京商品房销售金额

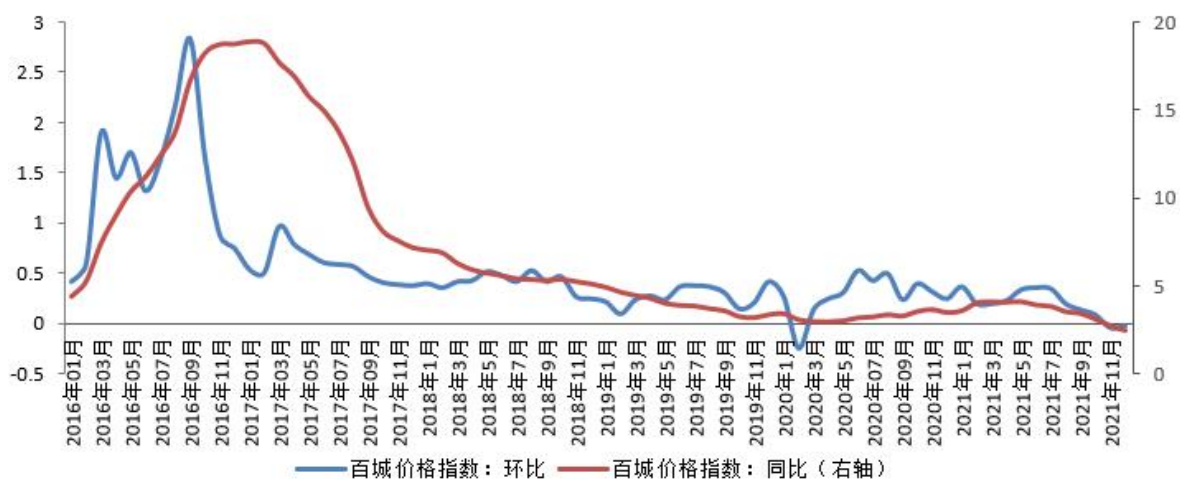


## (2) 12 月百城(全国 100 个重点城市)价格环比下跌 0.02%，同比上涨 2.44%

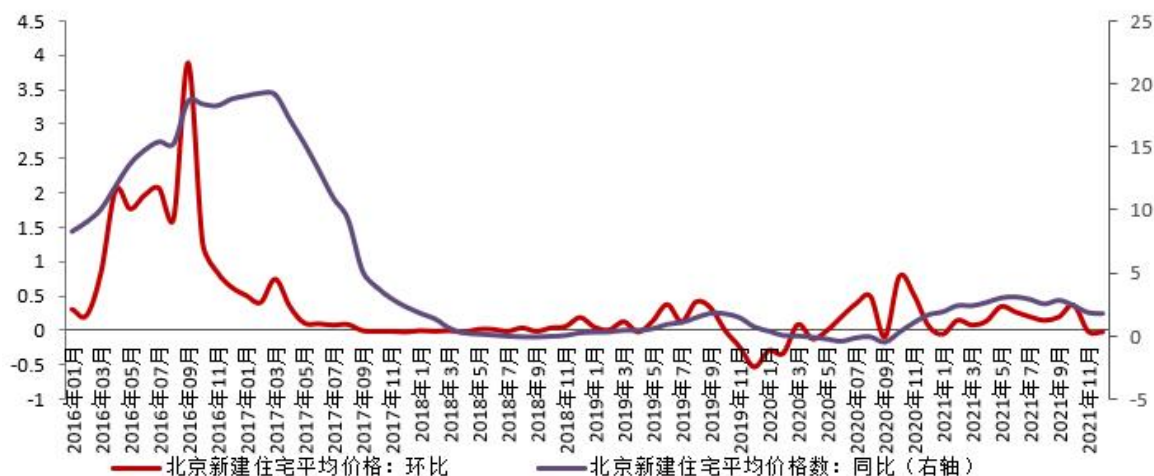
2021 年 12 月，百城新建住宅平均价格为 16180 元/平方米，环比下跌 0.02%，跌幅较上月收窄 0.02 个百分点。从涨跌城市个数看，39 个城市环比上涨，58 个城市环比下跌，3 个城市与上月持平，下跌城市数量较上月增加 5 个。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨 2.44%，涨幅较上月收窄 0.28 个百分点。

2021 年 12 月，北京新建住宅平均价格为 44302 元/平方米，环比下跌 0.03%，跌幅较上月增加 0.01 个百分点。同比来看，北京新建住宅平均价格较去年同期上涨 1.72%，涨幅较上月收窄 0.09 个百分点。

图：2016 年 1 月—2021 年 12 月百城住宅价格指数



图：2016 年 1 月—2021 年 12 月北京新建住宅平均价格指数



## (3) 12 月，房地产开发投资今年以来首次负增长，房屋新开工同比降幅持续收窄

房地产开发投资额和新开工面积同比降幅均明显扩大，全年投资额小幅增长，新开工面积降幅超过 10%

2021 年，全国房屋新开工面积为 19.9 亿平方米，同比下降 11.4%，12 月为 1.6 亿平方米，同比下降 31.2%，降幅较上月扩大 10.1 个百分点。其中，1-12 月住宅新开工面积为 14.6 亿平方米，同比下降 10.9%，降幅较上月扩大 2.5 个百分点。全国房地产开发投资额为 14.8 万亿元，同比增长 4.4%，比 2019 年 1-12 月份增长 11.7%，两年平均增长 5.7%，12 月同比降幅较上月扩大 9.6 个百分点至 13.9%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 11.1 万亿元，同比增长 6.4%，占房地产开发投资比重为 75.3%。

2021 年，北京房屋新开工面积为 0.2 亿平方米，同比下降 36.9%。其中，1-12 月住宅新开工面积为 0.1 亿平方米，同比下降 40.2%。北京房地产开发投资额为 0.4 万亿元，同比增长 5.1%，比 2019 年 1-12 月份增长 7.8%。其中，1-12 月住宅开发投资额为 0.3 万亿元，同比增长 8.8%，占房地产开发投资比重为 60.9%。

图：2016-2021 年全国商品房新开工面积



图：2016-2021 年北京商品房新开工面积





图：2016-2021 年全国房地产开发投资额累计情况



图：2016-2021 年北京房地产开发投资额累计情况

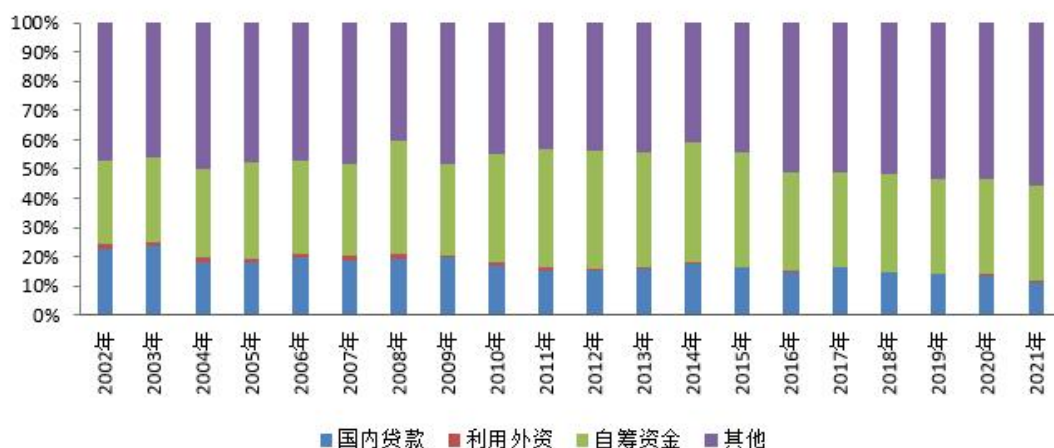


#### （4）房企到位资金增长持续放缓，12 月国内贷款同比降幅扩大

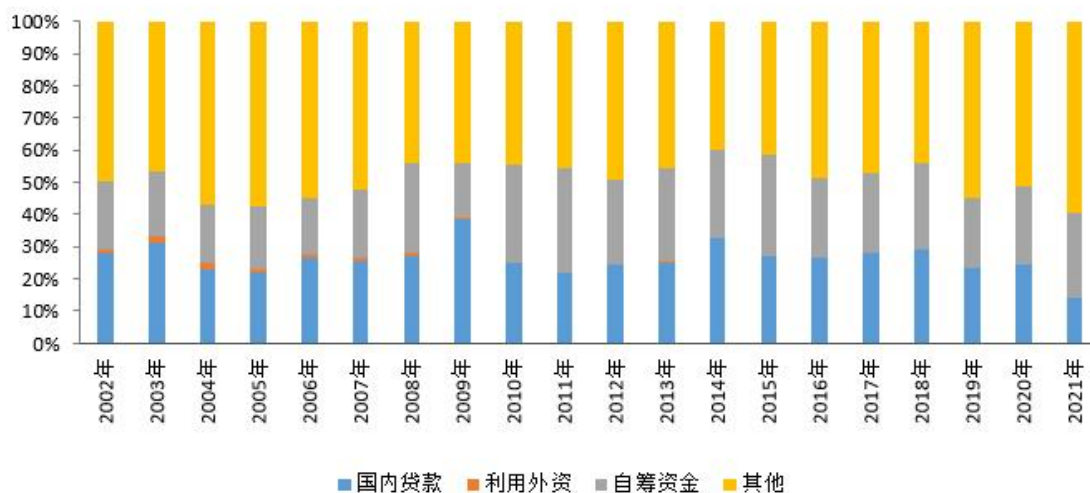
2021 年 1-12 月，房地产开发企业到位资金为 20.1 万亿元，同比增长 4.2%，比 2019 年 1-12 月增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。国内贷款：2021 年 1-12 月，国内贷款为 2.3 万亿元，同比下降 12.7%，上年同期为同比增长 5.7%；占比为 11.6%，比上年同期下降 2.2 个百分点。自筹资金：2021 年 1-12 月，自筹资金为 6.5 万亿元，同比增长 3.2%，上年同期为同比增长 9.0%；占比为 32.5%，比上年同期下降 0.3 个百分点。定金及预收款：2021 年 1-12 月，定金及预收款为 7.4 万亿元，同比增长 11.1%，上年同期为同比增长 8.3%；占比为 33.4%，比上年同期下降 1.1 个百分点。个人按揭贷款：2021 年 1-12 月，个人按揭贷款为 3.2 万亿元，同比增长 8.0%，上年同期为同比增长 9.9%；占比为 14.7%，比上年下降 0.8 个百分点。

2021 年 1-12 月，北京房地产开发企业到位资金为 0.7 万亿元，同比增长 12.1%。其中，定金及预收款为 0.3 万亿元，增长 27.1%；自筹资金为 0.2 万亿元，增长 22%；国内贷款为 0.1 亿元，下降 35.1%。

图：2002-2021 年全国房地产开发资金来源



图：2002-2021 年北京房地产开发资金来源



## （五）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：顶层设计谋定“合作共赢”策略路径，巩固扩大“首开朋友圈”，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。目前已进入全国十七个省市区的三十余城市，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。未来，公司将始终坚持以北京为中心、贯彻深耕北京的战略，不断巩固和扩大北京根据地优势。

## 3、融资能力

凭借在市场上拥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，公司坚持优化融资结构与控制有息负债并重。把握债券窗口期，债券发行成本均处于同期同业较低水平。推进供应链保理融资，开辟保交所供应链新通道，全年共发行供应链保理产品 12.9 亿元。妥善应对金融市场变化，积极探索优化权益融资方案。

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。

同时，公司与时俱进，根据形势变化，适时修订《组织管理优化提升总体方案》，研究完善总部定岗定编方案，不断增强公司管理体制机制的系统创新。

## （六）发行人的经营方针和战略

### 1、行业格局和趋势

展望 2022 年，我国经济面临新的挑战 and 压力，宏观政策将持续发力稳经济，降准、降息仍有预期，房地产市场仍将发挥稳定器作用，在“房住不炒”总基调指导下，预计调控政策仍有改善空间，特别是信贷端，将进一步加大对刚需、改善住房需求的支持力度，支持合理住房需求释放。综合来看，2022 年，预计房地产市场交易规模将高位回落，市场处于下行周期。

### 2、公司发展战略

公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，服务新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，坚持以首都发展为统领，以推动高质量发展为主题，以改革创新为根本动力，以深化落实市委四项要求为重点，秉持“发展美好生活，致力城市复兴”理念，立足集团新定位，围绕“四个中心”功能建设，着力“四个服务”水平提升，加强党的全面领导，统筹改革发展稳定，加快转型创新升级努力，在“率先探索构建新发展格局的有效路径”中完善“首开做法”，深化“首开经验”，为北京加快建成“国际一流的和谐宜居之都”贡献首开力量。

优化市场空间布局。立足北京，加大城市副中心、“三城一区”及 5 个平原地区新城布局。拓展全国，坚持审慎原则，以服拓展全国，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，加强政策研究、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

2022 年是实施“十四五”规划承前启后的关键一年，是冬奥盛会之年，是国企改革三年行动的决胜之年，是股份公司集中攻坚库存去化的“活血化瘀”之年，是全面推进组织管理优化提升的“强筋健骨”之年，也是深入探索公司转型升级特色路径、实现高质量可持续发展的“固本强基”之年。做好 2022 年工作，意义重大、影响深远。

2022 年总体工作要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实市委市政府、市国资委和集团工作部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持“党建引领、首善尚责、以人为本”的禀性基因，坚持“去化为先、现金为王、利润为本”的商业逻辑，坚持“安全第一、稳字当头、合规合法”的常态底线，坚持“创新制胜、合作共赢、行稳致远”的经验之道，准确认识政策调控之变，科学应对行业洗礼之变、稳健寻求组织管理之变，善于把握变化背后本

质回归的不变规律，聚焦“突破效率瓶颈、挖掘盈利空间”的中心目标，着力攻坚“增量周转、存量去化、尾盘清理、自持盘活”的难点痛点，强化提升市场化、标准化、精细化运作水平，着力实现“精准投资与高效运营、产品适销”的良性循环，真抓实干，攻坚克难，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

2022 年公司全部项目销售签约金额 1,080 亿元，计划销售面积 380 万平方米，销售回款 1,078 亿元，其中：控股子公司项目计划销售签约金额 574 亿元，销售面积 217 万平方米，销售回款 544 亿元；合作公司项目计划销售签约金额 506 亿元，销售面积 163 万平方米，销售回款 534 亿元。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人共发布了一篇媒体澄清公告，具体情况如下：

2019 年 7 月 13 日有媒体刊登名为《首开股份千亿负债都干了啥》的文章，对于发行人的负债规模、近期公告以及年报中部分数据进行了解读并提出疑问。发行人已于 2019 年 7 月 17 日主动发布媒体报道澄清公告，针对文章中存在理解错误，与事实不符的内容进行了澄清与说明，并郑重提醒投资者以指定的信息披露媒体刊登的公告为准。

除此之外，报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

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。

## 九、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、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董事会办公室（证券部）负责，董事会秘书组织实施，董事会办公室（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 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报表、2022 年三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 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 年的数据引用的是 2021 年审计报告的期末数，2022 年三季度数据引用的是 2022 年三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 2019 年度、2020 年和 2021 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（2020）第 110ZA7989 号”、“致同审字（2021）第 110A009378 号”和“致同审字（2022）第 110A009717 号”的标准无保留意见审计报告，2022 年三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 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的审计报告、2022 年三季度财务报表。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、2019 年度/末主要会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况及其影响

###### （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：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
新金融工具准则		
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：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) 财务报表格式

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。

（3）2019 年度无应披露重大前期差错更正事项。

## **2、2020 年度/末主要会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况及其影响**

（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：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 2020 年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 2020 年税前利润的影响

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：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：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。

(3) 2020 年度无应披露重大前期差错更正事项。

## 3、2021 年度/末主要会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况及其影响

(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）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。

对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对公司满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

### **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：

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。

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年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。

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调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。同时，公司未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，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；

对于首次执行日之前的经营租赁，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。

在首次执行日，公司对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

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。

公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 3.85%至 4.75%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

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	378,329,575.90	--	-6,915,929.39	371,413,646.51
使用权资产	--	--	627,271,834.07	627,271,834.07
一年内到期的非流动负债	25,943,790,249.60	--	45,381,689.17	25,989,171,938.77
租赁负债	--	--	574,974,215.51	574,974,215.51

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
<b>使用权资产：</b>	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	627,271,834.07
原租赁准则下确认的融资租入资产	
<b>合计</b>	<b>627,271,834.07</b>

执行新租赁准则对 2021 年度财务报表项目的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2021.12.31报表数	假设按原租赁准则	增加/减少（-）
预付款项	360,766,780.30	367,558,000.16	-6,791,219.86
存货	170,520,832,005.60	170,520,836,854.84	-4,849.24

其他流动资产	6,633,651,259.31	6,633,692,959.11	-41,699.80
使用权资产	639,929,318.14	--	639,929,318.14
递延所得税资产	3,309,856,993.30	3,304,271,092.11	5,585,901.19
应付账款	11,091,676,946.74	11,103,592,825.08	-11,915,878.34
应交税费	5,005,174,546.10	5,005,254,211.97	-79,665.87
一年内到期的非流动负债	21,397,771,593.70	21,312,362,640.86	85,408,952.84
租赁负债	573,706,701.97	--	573,706,701.97
未分配利润	14,033,089,625.61	14,041,532,285.78	-8,442,660.17
归属于母公司股东权益	31,084,238,663.85	31,091,773,623.70	-7,534,959.85
少数股东权益	35,942,987,540.59	35,943,895,240.91	-907,700.32

单位：元

合并利润表项目	2021年度报表数	假设按原租赁准则	增加/减少 (-)
营业成本	54,368,150,568.62	54,381,544,711.15	-13,394,142.53
销售费用	1,741,001,538.42	1,741,059,183.64	-57,645.22
管理费用	1,152,562,641.68	1,156,136,192.90	-3,573,551.22
财务费用	2,788,152,284.81	2,757,008,118.41	31,144,166.40
利润总额	4,090,827,115.77	4,104,945,943.20	-14,118,827.43
所得税费用	1,994,975,056.19	2,000,651,223.45	-5,676,167.26
净利润	2,095,852,059.58	2,104,294,719.75	-8,442,660.17
归属于母公司股东的净利润	692,305,112.91	699,840,072.76	-7,534,959.85
少数股东损益	1,403,546,946.67	1,404,454,646.99	-907,700.32

(2) 2021 年度无会计估计变更。

(3) 2021 年度无应披露重大前期差错更正事项。

**4、2022 年三季度/末主要会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况及其影响**

无。

(三) 报告期内合并报表范围变化情况

表：发行人报告期内合并范围的重要变化情况

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
<b>2021 年</b>		
<b>增加公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
北京首开卓越盈泰置业有限公司	新设	2
成都首开宜泰置业有限公司	新设	2
成都首开韶泰置业有限公司	新设	2
南通首开泓泰置业有限公司	新设	2
东莞市煜泰房地产有限公司	新设	2

温州首开曜成置业有限公司	新设	2
台州兆裕恒企业管理有限公司	新设	2
北京首开锦程商业管理有限公司	新设	2
北京怡璟置业有限公司	新设	2
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	2
首开融达（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设	2
南京祐泰装饰有限公司	新设	3
佛山市玺泰房地产有限公司	新设	3
福州首开峻宸	新设	3
北京首信林语商业管理有限公司	新设	3
北京首开宋庄商业管理有限公司	新设	3
台州兆裕房地产有限公司	新设	3
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
苏州依湖置业有限公司	清算注销	2
天津首开全泰房地产开发有限公司	清算注销	2
北京和信兴泰房地产开发有限公司	丧失控制权	2
<b>2022 年前三季度</b>		
<b>增加公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
北京开新生活商业管理有限公司	新设	2
北京志茂房地产开发有限公司	新设	2
南京首开鸿泰置业有限公司	新设	2
北京首开瑞泰商业管理有限公司	新设	2
北京首开云锦铂郡商业管理有限公司	新设	2
北京首开云锦璞琨商业管理有限公司	新设	2
福州首融泮泽置业有限公司	新设	2
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>	<b>层级</b>
北京融尚恒泰置业有限公司	清算注销	2
北京中顺德房地产开发有限公司	清算注销	3
台州兆裕房地产有限公司	丧失控制权	3
台州兆裕恒企业管理有限公司	丧失控制权	2

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

#### 1、合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表

发行人最近三年及一期/末的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

##### （1）合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	22,629,723,271.84	31,400,338,581.28	35,553,026,548.48	25,244,974,331.72
应收账款	332,674,797.51	448,911,323.11	561,003,955.28	247,414,951.49
预付款项	541,215,050.93	360,766,780.30	378,329,575.90	2,498,403,335.13
其他应收款	51,662,119,954.28	54,323,376,535.41	48,104,317,960.11	44,847,386,882.04
其中：应收股利	448,276,724.90	448,276,724.90	498,276,724.90	833,565,874.90
应收利息	-	-	15,989,113.81	2,758,410.96
存货	168,219,950,883.54	170,520,832,005.60	190,759,962,506.51	184,399,789,521.52
合同资产	10,601,259.90	35,202,011.96	60,189,530.15	-
持有待售资产	-	-	-	32,476,348.51
其他流动资产	7,399,192,380.15	6,633,651,259.31	6,352,275,160.59	4,989,756,902.75
<b>流动资产合计</b>	<b>250,795,477,598.15</b>	<b>263,723,078,496.97</b>	<b>281,769,105,237.02</b>	<b>262,260,202,273.16</b>
<b>非流动资产：</b>	-			
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4,119,538,826.51	3,960,691,090.67	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53
长期股权投资	31,911,186,732.67	31,129,157,724.80	26,037,419,250.08	20,975,307,678.75
投资性房地产	8,440,696,194.10	8,394,607,035.27	11,419,325,645.65	11,422,940,440.13
固定资产	1,702,719,127.03	1,767,084,359.24	1,144,661,378.32	1,185,080,078.22
长期应收款	-	905,030,970.64		
在建工程	48,776,871.31	6,715,745.07	685,221,399.55	329,887,050.98
使用权资产	570,286,320.90	639,929,318.14	-	-
无形资产	18,148,343.02	19,957,173.01	81,465,730.29	83,863,589.06
商誉	18,736,622.33	18,736,622.33	18,736,622.33	18,736,622.33
长期待摊费用	378,166,073.30	430,269,431.93	186,840,276.96	109,603,304.64
递延所得税资产	2,806,909,270.55	3,309,856,993.30	3,540,690,074.42	4,713,315,441.37
其他非流动资产	12,530,742.85	12,868,397.62	13,529,238.61	14,049,656.53
<b>非流动资产合计</b>	<b>50,027,695,124.57</b>	<b>50,594,904,862.02</b>	<b>46,073,811,157.71</b>	<b>41,107,601,816.54</b>
<b>资产总计</b>	<b>300,823,172,722.72</b>	<b>314,317,983,358.99</b>	<b>327,842,916,394.73</b>	<b>303,367,804,089.70</b>

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	10,000,000.00	1,714,009,000.00
应付票据	109,013,838.63	242,014,541.54	378,102,908.05	532,653,947.93
应付账款	9,178,638,188.75	11,091,676,946.74	11,026,300,611.68	9,515,370,699.89
预收款项	85,146,532.54	68,200,536.71	68,906,281.05	68,543,515,461.98
合同负债	60,025,793,739.24	55,796,330,446.21	67,275,488,554.15	-
应付职工薪酬	31,569,959.10	52,596,976.45	55,849,196.07	104,706,497.62
应交税费	2,010,440,810.25	5,005,174,546.10	2,165,222,123.97	3,745,432,628.46
其他应付款	20,459,221,049.38	23,879,809,472.29	24,566,885,307.72	27,949,634,605.96
其中：应付利息	-	-	1,119,022,252.25	1,058,006,163.58
应付股利	167,024,937.29	7,871,769.05	8,525,769.05	6,653,769.05
持有待售负债	-	-	-	2,625,321.54
一年内到期的非流动负债	10,203,550,999.90	21,397,771,593.70	25,943,790,249.60	23,953,364,051.77
其他流动负债	10,664,576,519.54	10,493,922,378.85	16,375,656,601.34	11,265,564,174.99
<b>流动负债合计</b>	<b>112,787,951,637.33</b>	<b>128,047,497,438.59</b>	<b>147,866,201,833.63</b>	<b>147,326,876,390.14</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	53,905,948,227.31	59,918,005,971.24	72,167,170,693.80	68,469,650,672.24
应付债券	53,420,293,946.24	45,750,804,831.71	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57
租赁负债	567,955,199.05	573,706,701.97	-	-
长期应付款	11,211,387,132.76	12,463,042,075.16	7,300,388,557.24	-
长期应付职工薪酬	164,502.44	164,502.44	443,951.41	582,457.24
递延收益	80,153,566.04	71,499,566.04	63,191,333.33	14,376,000.00
递延所得税负债	479,417,289.98	466,036,067.40	502,033,451.83	243,474,402.57
<b>非流动负债合计</b>	<b>119,665,319,863.82</b>	<b>119,243,259,715.96</b>	<b>115,800,659,735.49</b>	<b>98,147,329,138.62</b>
<b>负债合计</b>	<b>232,453,271,501.15</b>	<b>247,290,757,154.55</b>	<b>263,666,861,569.12</b>	<b>245,474,205,528.76</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	5,000,000,000.00
资本公积	7,547,007,536.64	7,540,387,465.28	7,496,440,746.68	7,472,830,726.93
其他综合收益	1,631,368.43	-3,549,715.46	-597,062.48	2,596,463.73

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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	13,089,054,408.36	14,033,089,625.61	14,583,773,322.37	12,501,336,937.69
归属于母公司所有者权益合计	30,152,004,601.85	31,084,238,663.85	31,593,928,294.99	29,491,075,416.77
少数股东权益	38,217,896,619.72	35,942,987,540.59	32,582,126,530.62	28,402,523,144.17
所有者权益合计	68,369,901,221.57	67,027,226,204.44	64,176,054,825.61	57,893,598,560.94
负债和所有者权益总计	300,823,172,722.72	314,317,983,358.99	327,842,916,394.73	303,367,804,089.70

## （2）合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	19,385,089,952.50	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
其中：营业收入	19,385,089,952.50	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
二、营业总成本	19,178,555,473.22	63,069,400,684.31	39,120,535,321.87	38,884,023,300.02
其中：营业成本	15,189,718,769.30	54,368,150,568.62	31,860,087,935.62	29,737,833,325.54
税金及附加	372,565,672.37	3,013,102,834.04	2,300,735,304.78	4,087,176,517.96
销售费用	780,313,032.46	1,741,001,538.42	1,387,344,746.71	1,568,301,369.94
管理费用	830,747,327.15	1,152,562,641.68	1,027,009,653.67	930,800,429.53
研发费用	3,170,891.83	6,430,816.74	-	2,528,196.02
财务费用	2,002,039,780.11	2,788,152,284.81	2,545,357,681.09	2,557,383,461.03
其中：利息费用	2,626,585,844.26	3,920,502,065.53	3,822,639,306.04	3,551,412,204.94
利息收入	656,783,781.21	1,169,063,896.59	1,347,222,006.02	1,079,623,988.13
加：其他收益	3,866,407.27	21,473,574.13	39,999,240.99	20,718,673.90
投资收益（损失以“-”号填列）	62,372,668.27	73,893,589.50	1,425,355,151.84	123,041,842.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,295,257.39	12,315,825.09	675,234,489.85	72,039,023.75
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	53,074,876.96	318,090,210.02	511,191,770.39	284,628,244.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,796,152.01	-137,921,360.72	-40,692,321.69	-109,426,170.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,084,179,530.75	-376,655,417.38	-726,392,505.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,388,061.33	151,076,081.84	155,624.93	94,118.72
三、营业利润	333,032,645.12	4,075,291,644.80	6,665,246,109.01	8,354,039,293.98

加：营业外收入	172,619,745.87	36,784,727.76	70,837,763.04	91,543,655.03
减：营业外支出	6,484,452.72	21,249,256.79	327,012,356.20	15,942,958.30
<b>四、利润总额</b>	<b>499,167,938.27</b>	<b>4,090,827,115.77</b>	<b>6,409,071,515.85</b>	<b>8,429,639,990.71</b>
减：所得税费用	411,186,764.84	1,994,975,056.19	2,224,753,636.34	2,793,472,514.41
<b>五、净利润</b>	<b>87,981,173.43</b>	<b>2,095,852,059.58</b>	<b>4,184,317,879.51</b>	<b>5,636,167,476.30</b>
归属于母公司所有者的净利润	-569,678,693.05	692,305,112.91	3,139,603,149.39	2,757,945,937.25
少数股东损益	657,659,866.48	1,403,546,946.67	1,044,714,730.12	2,878,221,539.05
<b>六、每股收益：</b>	-			
（一）基本每股收益	-0.2825	0.1870	1.1311	0.9446
（二）稀释每股收益	-0.2825	0.1870	1.1311	0.9446
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	<b>2,242,098.02</b>	<b>-3,000,148.57</b>	<b>-3,193,526.21</b>	<b>-1,033,069.58</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>93,162,257.32</b>	<b>2,092,851,911.01</b>	<b>4,181,124,353.30</b>	<b>5,635,134,406.72</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-564,497,609.16	689,352,459.93	3,136,409,623.18	2,756,912,867.67
归属于少数股东的综合收益总额	657,659,866.48	1,403,499,451.08	1,044,714,730.12	2,878,221,539.05

### （3）合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	29,634,099,211.20	63,837,083,234.88	54,109,131,983.74	55,076,531,602.56
收到的税费返还	617,012,006.50	270,022,997.70	382,711,224.24	112,668,233.54
收到其他与经营活动有关的现金	26,881,218,925.20	42,132,605,941.98	37,156,335,181.18	32,091,013,277.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>57,132,330,142.90</b>	<b>106,239,712,174.56</b>	<b>91,648,178,389.16</b>	<b>87,280,213,113.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	19,726,657,374.30	37,036,564,432.08	30,570,768,487.51	31,139,280,670.67
支付给职工以及为职工支付的现金	794,807,551.16	1,168,198,852.83	1,070,471,029.21	1,284,502,034.47
支付的各项税费	5,653,914,677.74	6,530,852,087.89	7,709,405,031.10	8,205,398,424.17
支付其他与经营活动有关的现金	26,713,613,811.29	54,100,688,625.28	46,707,879,449.31	44,926,725,346.84
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>52,888,993,414.49</b>	<b>98,836,303,998.08</b>	<b>86,058,523,997.13</b>	<b>85,555,906,476.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,243,336,728.41</b>	<b>7,403,408,176.48</b>	<b>5,589,654,392.03</b>	<b>1,724,306,637.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回投资收到的现金	1,022,377,141.12	385,680,711.57	377,682,088.24	362,317,559.89
取得投资收益收到的现金	38,626,302.88	189,936,260.68	120,961,397.49	73,668,647.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,270,405.40	215,345,455.40	208,069.17	350,436.64
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	11,068,643.17	-	1,045,419,028.18	730,700,010.27
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,074,342,492.57</b>	<b>790,962,427.65</b>	<b>1,733,051,233.91</b>	<b>1,167,036,654.77</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	209,800,732.77	773,076,375.60	633,956,397.94	581,068,403.85
投资支付的现金	709,991,212.50	3,800,307,847.50	3,873,890,000.00	2,412,321,298.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,139,492.16	-
支付其他与投资活动有关的现金	134,954,969.36	293,848,098.16	594,538,791.23	183,746,170.96
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,054,746,914.63</b>	<b>4,867,232,321.26</b>	<b>5,104,524,681.33</b>	<b>3,177,135,872.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>19,595,577.94</b>	<b>-4,076,269,893.61</b>	<b>-3,371,473,447.42</b>	<b>-2,010,099,218.08</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,945,701,111.54	3,532,248,026.50	8,170,721,840.00	4,163,020,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,945,701,111.54	3,532,248,026.50	5,170,721,840.00	2,163,020,000.00
取得借款收到的现金	36,764,904,518.16	23,220,624,394.34	64,056,007,291.87	50,522,745,943.24
发行债券收到的现金	-	21,843,340,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	90,745,000.00	118,976,982.22	18,466,217.28	9,351,905.84
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>38,801,350,629.70</b>	<b>48,715,189,403.06</b>	<b>72,245,195,349.15</b>	<b>54,695,117,849.08</b>
偿还债务支付的现金	46,357,819,457.00	47,944,095,017.23	52,047,094,454.19	48,723,897,399.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,029,269,556.45	8,274,455,505.31	8,799,044,384.37	7,982,828,233.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	72,564,000.00	235,675,758.93	25,500,000.00	142,939,933.09
支付其他与筹资活动有关的现金	147,427,859.91	227,295,155.64	3,521,681,766.11	5,193,358,260.06
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>51,534,516,873.36</b>	<b>56,445,845,678.18</b>	<b>64,367,820,604.67</b>	<b>61,900,083,893.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-12,733,166,243.66</b>	<b>-7,730,656,275.12</b>	<b>7,877,374,744.48</b>	<b>-7,204,966,044.06</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>5,714,924.84</b>	<b>-1,629,138.39</b>	<b>-3,646,396.72</b>	<b>-914,768.05</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-8,464,519,012.47</b>	<b>-4,405,147,130.64</b>	<b>10,091,909,292.37</b>	<b>-7,491,673,393.18</b>
加：期初现金及现金等价物余额	30,569,926,949.14	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41	32,374,838,180.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>22,105,407,936.67</b>	<b>30,569,926,949.14</b>	<b>34,975,074,079.78</b>	<b>24,883,164,787.41</b>

## 2、母公司资产负债表、母公司利润表和母公司现金流量表

发行人最近三年及一期/末的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### （1）母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	5,358,993,569.70	9,272,070,627.46	13,655,977,582.68	3,803,796,878.63
应收账款	6,640,758.42	118,407,126.13	120,609,474.58	31,761,276.00
预付款项	230,000.00	-	-	1,989,160,000.00
其他应收款	36,467,321,098.69	78,176,141,213.85	62,504,068,435.05	68,976,187,911.06
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	117,472,663.07	117,472,663.07	2,472,663.07	2,472,663.07
存货	3,945,992,190.59	3,715,378,232.23	7,237,294,214.03	7,958,715,134.96
持有待售资产	-	-	-	15,300,000.00
其他流动资产	191,798,609.17	1,401,491,536.58	1,425,788,882.67	1,196,743,920.82
<b>流动资产合计</b>	<b>45,970,976,226.57</b>	<b>92,683,488,736.25</b>	<b>84,943,738,589.01</b>	<b>83,971,665,121.47</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	1,012,692,984.05	3,720,844,771.52	7,507,790,129.89	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他非流动金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
长期股权投资	71,127,832,962.65	68,771,358,416.49	59,169,850,520.13	50,175,493,494.75
投资性房地产	2,958,516,774.03	2,780,962,173.00	71,700,283.53	75,052,140.76
固定资产	5,534,694.87	5,675,783.55	6,129,536.96	5,734,806.82
无形资产	1,349,132.46	1,366,247.59	1,984,069.77	2,587,536.85
使用权资产	26,503,160.67	29,493,698.53	-	-
长期待摊费用	22,827.11	121,151.63	186,701.31	317,800.67
其他非流动资产	12,530,742.85	12,868,397.62	13,318,603.98	1,198,768,810.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>75,146,483,278.69</b>	<b>75,324,190,639.93</b>	<b>66,772,459,845.57</b>	<b>51,459,454,590.19</b>



项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>资产总计</b>	<b>121,117,459,505.26</b>	<b>168,007,679,376.18</b>	<b>151,716,198,434.58</b>	<b>135,431,119,711.66</b>
<b>流动负债：</b>				
应付账款	1,495,916,314.24	2,144,426,201.64	3,076,869,820.41	3,320,281,099.71
预收款项	1,118,932.80	2,375,766.45	2,456,508.13	779,827,448.94
合同负债	1,729,649,884.44	1,683,708,498.25	997,454,481.27	-
应付职工薪酬	989,787.68	3,406,801.21	13,920,172.09	13,913,631.28
应交税费	20,091,575.02	38,562,430.51	247,426,086.45	89,227,049.46
其他应付款	12,574,944,549.90	49,852,889,508.60	41,750,240,143.85	37,388,661,594.61
其中：应付利息	-	-	1,044,819,825.34	995,639,988.37
应付股利	140,593,602.85	4,763,769.05	4,763,769.05	4,763,769.05
一年内到期的非流动负债	5,326,931,356.85	13,167,809,276.76	15,231,752,316.24	18,150,366,835.72
其他流动负债	814,813,524.79	868,372,572.37	3,696,298,750.73	3,332,433,468.00
<b>流动负债合计</b>	<b>21,964,455,925.72</b>	<b>67,761,551,055.79</b>	<b>65,016,418,279.17</b>	<b>63,074,711,127.72</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	18,701,888,709.15	24,475,310,710.65	24,865,182,712.15	17,452,376,713.65
应付债券	53,420,293,946.24	45,750,804,831.71	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57
租赁负债	20,568,953.61	22,541,693.43	-	-
长期应付款	3,803,406,203.24	5,706,978,851.65	735,356,934.58	
<b>非流动负债合计</b>	<b>75,946,157,812.24</b>	<b>75,955,636,087.44</b>	<b>61,367,971,394.61</b>	<b>46,871,622,320.22</b>
<b>负债合计</b>	<b>97,910,613,737.96</b>	<b>143,717,187,143.23</b>	<b>126,384,389,673.78</b>	<b>109,946,333,447.94</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	5,000,000,000.00
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	4,442,761,393.13	5,526,407,858.78	6,567,724,386.63	6,720,701,889.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>23,206,845,767.30</b>	<b>24,290,492,232.95</b>	<b>25,331,808,760.80</b>	<b>25,484,786,263.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>121,117,459,505.26</b>	<b>168,007,679,376.18</b>	<b>151,716,198,434.58</b>	<b>135,431,119,711.66</b>

## （2）母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	834,500,962.86	2,452,121,151.37	2,943,279,620.07	2,899,806,488.76
减：营业成本	631,330,010.46	1,342,046,930.42	1,535,528,567.95	1,348,657,917.01
税金及附加	-47,343,297.30	202,990,206.68	80,068,098.93	321,061,043.44
销售费用	32,668,869.39	107,415,495.45	108,754,902.22	132,660,667.47
管理费用	161,557,161.88	217,027,041.87	205,155,719.69	168,887,348.35
研发费用	3,170,891.83	6,430,816.74	-	2,528,196.02
财务费用	1,325,300,228.78	2,346,989,356.99	2,322,729,041.28	2,008,651,445.77
其中：利息费用	3,146,433,196.60	3,296,153,298.37	3,474,131,644.80	3,316,638,932.00
利息收入	1,517,326,472.73	980,648,741.11	1,207,196,605.98	1,362,496,318.24
加：其他收益	510,648.11	3,445,691.47	4,809,488.20	432,656.90
投资收益（损失以“-”号填列）	421,273,208.10	1,985,357,616.97	1,788,013,899.97	2,775,769,087.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	117,240,654.77	895,219,945.72	366,581,407.15	292,939,596.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	342,668.50	-6,687,098.97	-5,052,261.92	-2,039,590.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润	-850,056,377.47	211,337,512.69	478,814,416.25	1,691,522,023.92
加：营业外收入	141,842,956.95	4,274,225.33	107,912.34	954,040.96
减：营业外支出	912.50	2,813.11	200,578.12	278,010.63
三、利润总额	-708,214,333.02	215,608,924.91	478,721,750.47	1,692,198,054.25
减：所得税费用		-	-	-
四、净利润	-708,214,333.02	215,608,924.91	478,721,750.47	1,692,198,054.25
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-708,214,333.02	215,608,924.91	478,721,750.47	1,692,198,054.25

(3) 母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	883,655,267.29	3,264,041,063.50	2,886,414,398.04	2,812,671,339.54
收到的税费返还	-	73,390,862.09	38,926,176.76	101,275.19
收到其他与经营活动有关的现金	48,693,167,062.27	112,853,996,112.55	102,740,266,956.10	61,920,633,932.73
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>49,576,822,329.56</b>	<b>116,191,428,038.14</b>	<b>105,665,607,530.90</b>	<b>64,733,406,547.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,497,372,419.99	11,043,423,900.67	7,548,634,656.12	5,113,717,459.90
支付给职工以及为职工支付的现金	158,840,844.34	196,840,752.82	169,981,180.03	199,203,101.07
支付的各项税费	113,778,956.52	541,251,333.27	249,851,272.33	262,129,316.36
支付其他与经营活动有关的现金	39,150,957,809.89	100,563,022,765.71	86,303,595,660.24	52,610,151,225.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>42,920,950,030.74</b>	<b>112,344,538,752.47</b>	<b>94,272,062,768.72</b>	<b>58,185,201,102.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,655,872,298.82</b>	<b>3,846,889,285.67</b>	<b>11,393,544,762.18</b>	<b>6,548,205,444.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,203,650,000.00	306,490,128.74	101,732,467.82	278,468,519.00
取得投资收益收到的现金	105,153,518.55	83,242,747.86	96,359,255.76	195,088,275.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00			
收到其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	-	-	650,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,318,803,918.55</b>	<b>389,732,876.60</b>	<b>198,091,723.58</b>	<b>1,123,556,794.21</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	146,731,552.56	2,105,916.09	1,903,381.92	1,446,032.36
投资支付的现金	2,322,508,839.66	6,705,823,720.50	7,612,540,340.00	5,646,561,757.25
支付其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	-	217,600,000.00	408,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,479,240,392.22</b>	<b>6,707,929,636.59</b>	<b>7,832,043,721.92</b>	<b>6,056,007,789.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-160,436,473.67</b>	<b>-6,318,196,759.99</b>	<b>-7,633,951,998.34</b>	<b>-4,932,450,995.40</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	23,750,000,000.00	33,999,340,000.00	44,050,809,904.03	27,760,976,125.85
收到其他与筹资活动有关的现金	87,495,000.00	72,463,600.42	5,044,214.59	9,351,905.84
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>23,837,495,000.00</b>	<b>34,071,803,600.42</b>	<b>47,055,854,118.62</b>	<b>29,770,328,031.69</b>
偿还债务支付的现金	30,906,994,164.08	30,581,972,001.50	32,676,463,001.76	21,789,922,345.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,221,855,520.07	5,140,917,967.78	5,269,597,843.06	4,531,519,165.37
支付其他与筹资活动有关的现金	111,136,961.31	139,002,919.50	3,186,268,018.20	5,164,479,372.01

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流出小计	34,239,986,645.46	35,861,892,888.78	41,132,328,863.02	31,485,920,882.77
筹资活动产生的现金流量净额	-10,402,491,645.46	-1,790,089,288.36	5,923,525,255.60	-1,715,592,851.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-3,907,055,820.31	-4,261,396,762.68	9,683,118,019.44	-99,838,401.78
加：期初现金及现金等价物余额	9,225,518,135.39	13,486,914,898.07	3,803,796,878.63	3,903,635,280.41
六、期末现金及现金等价物余额	5,318,462,315.08	9,225,518,135.39	13,486,914,898.07	3,803,796,878.63

## （二）财务数据和财务指标情况

表：最近三年及一期/未发行人主要财务指标

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	3,008.23	3,143.18	3,278.43	3,033.68
负债总额（亿元）	2,324.53	2,472.91	2,636.67	2,454.74
全部债务（亿元）	1,176.59	1,273.29	1,372.66	1,265.88
所有者权益（亿元）	683.70	670.27	641.76	578.94
流动比率（倍）	2.22	2.06	1.91	1.78
速动比率（倍）	0.73	0.73	0.62	0.53
资产负债率（合并报表）	77.27%	78.68%	80.42%	80.92%
资产负债率（母公司报表）	80.84%	85.54%	83.30%	81.18%
项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入（亿元）	193.85	678.02	442.26	476.45
营业利润（亿元）	3.33	40.75	66.65	83.54
利润总额（亿元）	4.99	40.91	64.09	84.30
净利润（亿元）	0.88	20.96	41.84	56.36
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.93	19.98	33.62	55.03
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-5.70	6.92	31.40	27.58
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	-7.51	5.94	23.18	26.25
经营活动产生现金流量净额（亿元）	42.43	74.03	55.90	17.24
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.20	-40.76	-33.71	-20.10
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-127.33	-77.31	78.77	-72.05

债务资本比率	63.25%	65.51%	68.14%	68.62%
营业毛利率	21.64%	19.81%	27.96%	37.59%
总资产报酬率	1.02%	2.50%	3.24%	4.03%
加权平均净资产收益率	-2.85%	1.83%	11.42%	10.26%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-4.30%	1.46%	8.21%	9.70%
EBITDA（亿元）	-	84.27	105.05	122.04
EBITDA 全部债务比	-	0.06	0.08	0.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.10	1.26	1.59
应收账款周转率（次/年）	49.60	134.27	109.41	235.68
存货周转率（次/年）	0.09	0.38	0.17	0.17
总资产周转率（次/年）	0.06	0.21	0.14	0.16
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.65	2.87	2.17	0.67
每股净现金流量（元）	-3.28	-1.71	3.91	-2.90
基本每股收益（元）	-0.2825	0.1870	1.1311	0.9446
稀释每股收益（元）	-0.2825	0.1870	1.1311	0.9446

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； $M_0$  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；

$EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$ ；

$EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$ ；

$EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出}$ ；

$\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{应收账款平均余额}$ ；

$\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{存货平均余额}$ ；

$\text{总资产周转率} = \text{营业收入} / \text{资产总计平均余额}$ ；

$\text{每股经营活动的现金流量} = \text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

$\text{每股净现金流量} = \text{现金及现金等价物净增加额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

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，2022 年 9 月末/1-9 月的财务指标未经年化处理。

### （三）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。

### （四）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，影响报表使用人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：最近三年及一期发行人非经常性损益项目明细

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益	138.81	14,785.84	5,168.16	4,361.49
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	386.64	2,147.36	4,009.92	2,071.87

项目	2022 年 1-9 月	2021 年年度	2020 年度	2019 年度
定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,452.18	9,667.77	15,770.75	7,056.51
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	14,097.76	401.25	-	328.54
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	-204.43	-228.50	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	-	-	-	-
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	2,515.77	1,299.61	-25,576.56	6,089.70
其他符合非经常损益定义的损益项目	-	-	-	-
少数股东权益影响额	-2,370.84	-11,488.56	9,388.32	-3,992.27
所得税影响额	-885.08	-6,888.05	3,076.04	-2,690.03
<b>合计</b>	<b>18,130.80</b>	<b>9,814.63</b>	<b>82,199.50</b>	<b>13,343.73</b>

最近三年及一期，发行人非经常性损益分别为 1.33 亿元、8.22 亿元、0.98 亿元和 1.81 亿元，占净利润的比重分别为 2.37%、19.64%、4.68%和 206.08%。发行人总体不存在净利润较依赖非经常性损益的情形，虽然最近一期发行人非经常性损益占其净利润比较高，但其仍符合发行条件且其盈利不依赖于股票二级市场投资收益或投资性房地产增值等非经常性损益。最近三年，发行人扣除非经常性损益后的归母净利润分别为 26.25 亿元、23.18 亿元和 5.94 亿元，最近三个会计年度平均为 18.46 亿元，预计不少于本期债券一年的利息。

### 三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

## （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：最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	2,262,972.33	7.52%	3,140,033.86	9.99%	3,555,302.65	10.84%	2,524,497.43	8.32%
应收账款	33,267.48	0.11%	44,891.13	0.14%	56,100.40	0.17%	24,741.50	0.08%
预付款项	54,121.51	0.18%	36,076.68	0.11%	37,832.96	0.12%	249,840.33	0.82%
其他应收款	5,166,212.00	17.17%	5,432,337.65	17.28%	4,810,431.80	14.67%	4,484,738.69	14.78%
存货	16,821,995.09	55.92%	17,052,083.20	54.25%	19,075,996.25	58.19%	18,439,978.95	60.78%
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	3,247.63	0.01%
合同资产	1,060.13	0.00%	3,520.20	0.01%	6,018.95	0.02%		
其他流动资产	739,919.24	2.46%	663,365.13	2.11%	635,227.52	1.94%	498,975.69	1.64%
<b>流动资产合计</b>	<b>25,079,547.76</b>	<b>83.37%</b>	<b>26,372,307.85</b>	<b>83.90%</b>	<b>28,176,910.52</b>	<b>85.95%</b>	<b>26,226,020.23</b>	<b>86.45%</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	3,191,118.67	10.61%	3,112,915.77	9.90%	2,603,741.93	7.94%	2,097,530.77	6.91%
其他非流动金融资产	411,953.88	1.37%	396,069.11	1.26%	294,592.15	0.90%	225,481.80	0.74%
投资性房地产	844,069.62	2.81%	839,460.70	2.67%	1,141,932.56	3.48%	1,142,294.04	3.77%
固定资产	170,271.91	0.57%	176,708.44	0.56%	114,466.14	0.35%	118,508.01	0.39%
在建工程	4,877.69	0.02%	671.57	0.00%	68,522.14	0.21%	32,988.71	0.11%
长期应收款	-	-	90,503.10	0.29%	-	-	-	-
使用权资产	57,028.63	0.19%	63,992.93	0.20%	-	-	-	-
无形资产	1,814.83	0.01%	1,995.72	0.01%	8,146.57	0.02%	8,386.36	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	37,816.61	0.13%	43,026.94	0.14%	18,684.03	0.06%	10,960.33	0.04%
递延所得税资产	280,690.93	0.93%	330,985.70	1.05%	354,069.01	1.08%	471,331.54	1.55%
其他非流动资产	1,253.07	0.00%	1,286.84	0.00%	1,352.92	0.00%	1,404.97	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,002,769.51</b>	<b>16.63%</b>	<b>5,059,490.49</b>	<b>16.10%</b>	<b>4,607,381.12</b>	<b>14.05%</b>	<b>4,110,760.18</b>	<b>13.55%</b>
<b>资产总计</b>	<b>30,082,317.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,431,798.34</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>



最近三年及一期末，随着公司各项业务发展，其资产规模在 2019 年至 2020 年小幅增长，受到行业整体调整影响，于 2021 年以来小幅回落，报告期内整体无显著变化。报告期各期末，公司资产总额分别为 30,336,780.41 万元、32,784,291.64 万元、31,431,798.34 万元和 30,082,317.27 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 86.45%、85.95%、83.90%和 83.37%，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：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	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	2,262,972.33	9.02%	3,140,033.86	11.91%	3,555,302.66	12.62%	2,524,497.43	9.63%
应收账款	33,267.48	0.13%	44,891.13	0.17%	56,100.40	0.20%	24,741.50	0.09%
预付款项	54,121.51	0.22%	36,076.68	0.14%	37,832.96	0.13%	249,840.33	0.95%
其他应收款	5,166,212.00	20.60%	5,432,337.65	20.60%	4,810,431.80	17.07%	4,484,738.69	17.10%
存货	16,821,995.09	67.07%	17,052,083.20	64.66%	19,075,996.25	67.70%	18,439,978.95	70.31%
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	3,247.63	0.01%
合同资产	1,060.13	0.00%	3,520.20	0.01%	6,018.95	0.02%	-	-
其他流动资产	739,919.24	2.95%	663,365.13	2.52%	635,227.52	2.25%	498,975.69	1.90%
流动资产合计	25,079,547.76	100.00%	26,372,307.85	100.00%	28,176,910.52	100.00%	26,226,020.23	100.00%

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，截至 2022 年 9 月末，这三个会计科目余额合计在流动资产中的占比为 96.70%。

#### （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 2,524,497.43 万元、3,555,302.66 万元、3,140,033.86 万元和 2,262,972.33 万元，占总资产的比例分别为 8.32%、10.84%、

9.99%和 7.52%。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。2021 年末，发行人的货币资金较 2020 年末下降 11.68%，主要系银行存款减少所致。

## （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。最近三年及一期末，公司应收账款期末净额分别为 24,741.50 万元、56,100.40 万元、44,891.13 万元和 33,267.48 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.17%、0.14%和 0.11%，占流动资产的比例分别为 0.09%、0.20%、0.17%和 0.13%。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 2020 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 249,840.33 万元、37,832.96 万元、36,076.68 万元和 54,121.51 万元，占总资产的比例分别为 0.82%、0.12%、0.11%和 0.18%，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。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人预付款项账龄结构

单位：万元

账龄	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	10,391.35	22.96%	3,030.49	8.40%	4,690.43	12.40%	70,680.83	28.29%
1 至 2 年	1,991.95	4.40%	194.85	0.54%	7,175.44	18.96%	178,863.67	71.59%
2 至 3 年	56.07	0.12%	7,142.97	19.80%	25,691.50	67.91%	279.83	0.11%
3 年以上	32,828.22	72.52%	25,708.37	71.26%	275.59	0.73%	16.00	0.01%
合计	45,267.60	100.00%	36,076.68	100.00%	37,832.96	100.00%	249,840.33	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 18,439,978.95 万元、19,075,996.25 万元、17,052,083.20 万元和 16,821,995.09 万元，占总资产的比例分别为 60.78%、58.19%、54.25%和 55.92%。发行人房地产开发业务保持了较好的发展势头，带动存货规模保持稳定。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人存货分类情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人存货分类情况

单位：万元

存货分类	2022 年 6 月 30 日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	14,990,594.81	85.00%	113,728.19	14,876,866.63
开发产品	2,644,212.11	14.99%	79,343.97	2,564,868.14
其他商品及耗材	861.40	0.00%	-	861.40
合计	17,635,668.32	100%	193,072.16	17,442,596.17
存货分类	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	14,067,272.32	81.51%	115,890.54	13,951,381.78
开发产品	3,191,401.26	18.49%	91,378.66	3,100,022.60
其他商品及耗材	678.81	0.00%	-	678.81
合计	17,259,352.40	100.00%	207,269.20	17,052,083.20
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
<b>合计</b>	<b>19,203,489.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>127,493.29</b>	<b>19,075,996.25</b>
<b>存货分类</b>	<b>2019 年 12 月 31 日</b>			
	<b>账面余额</b>	<b>比例</b>	<b>跌价准备</b>	<b>账面价值</b>
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
<b>合计</b>	<b>18,629,196.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>189,217.88</b>	<b>18,439,978.95</b>

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人的开发成本跌价准备为 113,728.19 万元；开发产品跌价准备为 79,343.97 万元。发行人存货跌价准备明细如下表所示：

**表：截至 2022 年 6 月 30 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
<b>开发产品</b>		
望京住宅及商业	2,193.06	1.14%
国风华府	6.44	0.00%
东湖金茂府	23,110.02	11.97%
润雅苑	68.16	0.04%
钰公馆	163.67	0.08%
水印西堤	879.65	0.46%
国风润城	1,094.79	0.57%
中寰广场	4,327.48	2.24%
香开新城	2,399.75	1.24%
香开连天花园	1,823.17	0.94%
国风海岸	2,755.78	1.43%
首开紫宸江湾	822.49	0.43%
首开紫樾花园	1,947.89	1.01%
首融锦江花园	917.49	0.48%
棠颂	55.22	0.03%
成都首开金茂府	0.00	0.00%
首开龙湖天钜院	8,290.81	4.29%
丰茂悦园	0.00	0.00%
熙和悦花园	19,063.76	9.87%
晟品景园	9,424.34	4.88%
<b>开发成本</b>		

项目	跌价准备金额	占比
东港 H10 地块	21,066.98	10.91%
廊坊悦康花园	18,994.00	9.84%
首开紫樾花园	31,683.44	16.41%
九珑岸	39,915.34	20.67%
国风润城	2,068.43	1.07%
合计	193,072.16	100.00%

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人的开发成本明细如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 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
万泉寺村 B、C 地块棚改	816,713.45	803,458.91	-
分钟寺桥西北侧棚改	827,322.06	796,192.03	-
熙悦晴翠	686,358.67	666,153.87	-
毓润嘉园	659,944.77	643,407.89	-
盈瑞家园	560,596.47	536,184.96	-
东湖金茂府	513,130.95	491,954.88	-
熙悦宸著	477,638.60	477,541.85	-
金悦郡	456,777.34	433,018.19	-
紫雲府	452,188.07	429,527.69	-
端礼著	454,155.12	421,261.84	-
璀璨平江如苑	413,874.92	402,706.51	-
湖尚逸品花园	389,764.58	374,803.99	-
香开万里	360,942.65	338,638.67	-
云洲郡	341,361.82	327,951.18	-
首开紫樾花园	310,952.63	321,649.21	31,683.44
尚城家园	318,160.11	318,046.39	-
华樾东园	312,137.82	305,225.92	-
都会澜岸	317,522.52	297,242.58	-
九珑岸	269,976.22	265,846.46	39,915.34
榕心映月	269,218.78	257,497.82	-
平湖如院	267,862.64	255,074.62	-
玖珑和玺琅樾府	256,956.72	247,487.21	-
华樾嘉园	244,212.59	236,927.78	-
棠前如苑	231,011.54	219,955.73	-
建国门 9 号	223,879.00	213,116.45	-

紫郡	223,196.47	204,713.61	-
熙悦观湖	210,510.41	201,147.22	-
首开龙湖云著	223,939.70	195,414.40	-
成都首开金茂府	212,009.86	194,802.78	-
下屯村棚改	208,324.31	189,642.17	-
东港 H10 地块	205,065.84	188,154.81	21,066.98
首开香颂花园	162,492.36	154,530.65	-
首开天府琅樾	160,068.28	152,835.22	-
时代上城	148,345.34	148,334.78	-
首开中环云樾	233,067.22	147,338.11	-
江悦光年花园	143,899.80	139,282.54	-
首开国风海岸	143,578.76	137,250.41	-
首开第五大道	282,062.17	132,414.15	-
鹭鸣北湖名邸	185,056.52	119,864.08	-
熙悦九里	120,666.64	114,682.41	-
廊坊悦康花园	108,952.44	108,004.87	18,994.00
时代紫芳璞琨	98,629.49	98,421.24	-
熙悦丽博	97,554.05	91,520.99	-
白马映书台	86,849.12	89,193.20	-
美墅湾	88,494.11	87,855.53	-
蠡湖金茂府	109,332.02	84,108.07	-
宋庄保障房	80,453.49	80,453.49	-
安澜如院	78,415.70	75,829.07	-
雨花台区 2021G77 地块	83,231.46	75,506.43	-
香悦嘉园	82,939.32	74,453.76	-
西丰乐棚改	4,653.69	72,969.03	-
首开熙江玥庭	72,211.29	70,526.30	-
首开国风尚城	77,343.90	69,906.95	-
首开紫宸江湾	77,448.93	68,519.88	-
首开仙海湖	55,608.13	55,549.76	-
花满庭	53,906.58	51,390.02	-
长安新村和南菜园新村棚改项目	50,104.43	45,566.74	-
国樾天晟府	56,943.70	43,462.33	-
回龙观商业用地	43,148.73	42,390.45	-
国风润城	37,225.84	33,273.61	2,068.43
畅顺园	27,267.22	27,261.20	-
首开如院	28,791.15	23,780.09	-
回龙观 G 区商业	21,186.18	21,186.12	-
志茂嘉园	85,120.00	-	-

其他项目	89,840.10	74,863.21	-
合 计	14,990,594.81	14,067,272.32	113,728.19

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人的开发产品明细如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 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
成都首开金茂府	76,691.38	263,098.12	-
和锦园	241,145.50	241,145.50	-
熙和悦花园	209,169.32	237,694.68	19,063.76
东湖金茂府	199,768.58	227,963.14	23,110.02
贵阳紫郡	195,592.28	210,720.07	-
庆峪嘉园	73,339.07	134,762.62	-
首开天青里	116,739.59	116,739.59	-
缙香郡	87,629.77	106,429.26	-
国风海岸	96,031.29	96,073.06	2,755.78
晟品景园	86,691.07	86,691.07	9,424.34
中晟新城	84,926.59	84,926.59	-
国风悦府	60,268.77	70,982.88	-
和悦华玺	54,158.81	66,171.83	-
时代上城	61,138.65	61,037.92	-
首开华润城	59,124.48	58,560.36	-
棠颂	43,287.10	55,496.75	55.22
白云天奕	24,321.07	55,143.55	-
和悦华锦	49,608.62	53,135.88	-
首开龙湖云著	25,995.24	47,654.70	-
熙悦广场	43,975.65	44,895.81	-
景粼原著	43,157.74	43,157.74	-
蠡湖金茂府	28,274.41	41,983.36	-
首开国风琅樾	32,957.98	41,726.63	-
首开仙海龙湾	36,127.55	39,966.53	-
香开连天广场	30,941.48	36,283.48	-
回龙观住宅项目	29,872.06	35,903.61	-
熙悦坊	23,390.71	34,323.82	-
首开紫宸江湾	31,374.82	33,849.48	822.49
首开保利欢乐大都汇	33,141.72	33,141.72	-
方庄住宅及商业项目	28,869.28	32,750.18	-
香溪郡	13,506.00	30,589.25	-

首开国风上观	29,936.37	30,020.91	-
领翔上郡	27,237.44	28,798.17	-
中寰广场	23,741.19	23,741.19	4,327.48
美墅湾	22,378.14	23,404.36	-
首开如院	19,146.99	21,111.21	-
棠前如苑	16,850.21	20,774.48	-
望京住宅及商业	22,139.96	19,217.20	2,193.06
城市之光	11,761.93	18,963.35	-
首开龙湖天钜院	17,110.52	17,110.52	8,290.81
杭州首开金茂府	12,573.56	16,620.22	-
香开连天花园	15,702.41	15,702.41	1,823.17
领翔国际	14,834.22	15,475.72	-
首融锦江花园	10,884.49	13,966.61	917.49
首开东城金茂府	13,466.79	13,662.06	-
首开铂郡	5,663.28	13,610.98	-
畅颐园	12,656.94	13,325.07	-
首开紫樾花园	15,376.71	13,040.50	1,947.89
首信祥和苑	10,280.05	11,842.23	-
丰茂悦园	10,705.39	11,553.85	-
国风润城	10,185.14	10,245.94	1,094.79
其他项目	100,363.81	116,215.11	3,517.66
<b>合计</b>	<b>2,644,212.11</b>	<b>3,191,401.26</b>	<b>79,343.97</b>

### （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 4,401,106.26 万元、4,759,005.21 万元、5,387,509.98 万元和 5,121,384.32 万元，占总资产的比例分别为 14.51%、14.52%、17.14%和 17.02%。截至 2021 年末，发行人其他应收款余额按非经营性、经营性的分类情况如下：

**表：2021 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	5,387,509.98	100.00	往来款、代收代付、保证金等

<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。



分类	金额（万元）	占比（%）	款项性质
合计	5,387,509.98	100.00	-

截至 2021 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、获赠现金资产、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，用于本期募集资金款项的接收、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 498,975.69 万元、635,227.52 万元、663,365.13 万元和 739,919.24 万元，占总资产的比例分别为 1.64%、1.94%、2.11%和 2.46%。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 2020 年多交或预缴的增值税额和合同取得成本增加所致。

截至2022年6月30日，发行人其他流动资产构成情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
进项税额	150,730.82	21.61%	150,810.38	22.73%	132,388.24	20.84%	137,607.56	27.58%
多交或预缴的增值税额	224,813.42	32.23%	206,046.20	31.06%	226,439.42	35.65%	178,579.24	35.79%
待认证进项税额	-	-	-	-	1,982.95	0.31%	1,461.49	0.29%
预交税费	257,429.64	36.91%	253,059.44	38.15%	207,031.39	32.59%	177,546.30	35.58%
预付保险费、维护费、修缮费等	46.58	0.01%	138.64	0.02%	189.28	0.03%	177.80	0.04%
委托贷款	2,790.00	0.40%	2,790.00	0.42%	2,790.00	0.44%	2,790.00	0.56%
合同取得成本	60,843.53	8.72%	49,688.85	7.49%	63,408.31	9.98%	-	-
其他	808.00	0.12%	831.62	0.13%	997.92	0.16%	813.30	0.16%
合计	697,461.99	100.00%	663,365.13	100.00%	635,227.52	100.00%	498,975.69	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：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	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	3,191,118.67	63.79%	3,112,915.77	61.53%	2,603,741.93	56.51%	2,097,530.77	51.03%
其他非流动金融资产	411,953.88	8.23%	396,069.11	7.83%	294,592.15	6.39%	225,481.80	5.49%
投资性房地产	844,069.62	16.87%	839,460.70	16.59%	1,141,932.56	24.78%	1,142,294.04	27.79%
固定资产	170,271.91	3.40%	176,708.44	3.49%	114,466.14	2.48%	118,508.01	2.88%
长期应收款	-	-	90,503.10	1.79%	-	-	-	-
在建工程	4,877.69	0.10%	671.57	0.01%	68,522.14	1.49%	32,988.71	0.80%
使用权资产	57,028.63	1.14%	63,992.93	1.26%	-	-	-	-
无形资产	1,814.83	0.04%	1,995.72	0.04%	8,146.57	0.18%	8,386.36	0.20%
商誉	1,873.66	0.04%	1,873.66	0.04%	1,873.66	0.04%	1,873.66	0.05%
长期待摊费用	37,816.61	0.76%	43,026.94	0.85%	18,684.03	0.41%	10,960.33	0.27%
递延所得税资产	280,690.93	5.61%	330,985.70	6.54%	354,069.01	7.68%	471,331.54	11.47%
其他非流动资产	1,253.07	0.03%	1,286.84	0.03%	1,352.92	0.03%	1,404.97	0.03%
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,002,769.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,059,490.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,607,381.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,110,760.18</b>	<b>100.00%</b>

发行人非流动资产主要由长期股权投资和投资性房地产构成。截至 2022 年 9 月末，上述两个会计科目余额合计占非流动资产比例为 80.66%。

### （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 2,097,530.77 万元、2,603,741.93 万元、3,112,915.77 万元和 3,191,118.67 万元，占总资产的比例分别为 6.91%、7.94%、9.90%和 10.61%。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。2021 年末，发行人的长期股权投资较 2020 年末增长 19.56%，主要因发行人对部分合营、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 1,142,294.04 万元、1,141,932.56 万元、839,460.70 万元和 844,069.62 万元，占总资产的比例分别为 3.77%、3.48%、2.67%和 2.81%。2021 年末发行人投资性房地产较上年末减少 26.49%，主要系 2021 年合并范围减少北京和信兴泰导致。

### （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 118,508.01 万元、114,466.14 万元、176,708.44 万元和 170,271.91 万元，占总资产的比例分别为 0.39%、0.35%、0.56%和 0.57%，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 471,331.54 万元、354,069.01 万元、330,985.70 万元和 280,690.93 万元，占总资产的比例分别为 1.55%、1.08%、1.05%和 0.93%，报告期内占比较小。

## （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：最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>								
短期借款	2,000.00	0.01%	2,000.00	0.01%	1,000.00	0.00%	171,400.90	0.70%
应付票据	10,901.38	0.05%	24,201.45	0.10%	37,810.29	0.14%	53,265.39	0.22%
应付账款	917,863.82	3.95%	1,109,167.69	4.49%	1,102,630.06	4.18%	951,537.07	3.88%
预收款项	8,514.65	0.04%	6,820.05	0.03%	6,890.63	0.03%	6,854,351.55	27.92%
合同负债	6,002,579.37	25.82%	5,579,633.04	22.56%	6,727,548.86	25.52%	-	-
应付职工薪酬	3,157.00	0.01%	5,259.70	0.02%	5,584.92	0.02%	10,470.65	0.04%
应交税费	201,044.08	0.86%	500,517.45	2.02%	216,522.21	0.82%	374,543.26	1.53%
其他应付款	2,045,922.10	8.80%	2,387,980.95	9.66%	2,456,688.53	9.32%	2,794,963.46	11.39%
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	262.53	0.00%
一年内到期的非流动负债	1,020,355.10	4.39%	2,139,777.16	8.65%	2,594,379.03	9.84%	2,395,336.41	9.76%
其他流动负债	1,066,457.65	4.59%	1,049,392.24	4.24%	1,637,565.66	6.21%	1,126,556.42	4.59%
<b>流动负债合计</b>	<b>11,278,795.16</b>	<b>48.52%</b>	<b>12,804,749.74</b>	<b>51.78%</b>	<b>14,786,620.18</b>	<b>56.08%</b>	<b>14,732,687.64</b>	<b>60.02%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	5,390,594.82	23.19%	5,991,800.60	24.23%	7,216,717.07	27.37%	6,846,965.07	27.89%
应付债券	5,342,029.39	22.98%	4,575,080.48	18.50%	3,576,743.18	13.57%	2,941,924.56	11.98%
租赁负债	56,795.52	0.24%	57,370.67	0.23%	-	-	-	-
长期应付款	1,121,138.71	4.82%	1,246,304.21	5.04%	730,038.86	2.77%	-	-
长期应付职工薪酬	16.45	0.00%	16.45	0.00%	44.40	0.00%	58.25	0.00%
递延收益	8,015.36	0.03%	7,149.96	0.03%	6,319.13	0.02%	1,437.60	0.01%
递延所得税负债	47,941.73	0.21%	46,603.61	0.19%	50,203.35	0.19%	24,347.44	0.10%
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,966,531.99</b>	<b>51.48%</b>	<b>11,924,325.97</b>	<b>48.22%</b>	<b>11,580,065.97</b>	<b>43.92%</b>	<b>9,814,732.91</b>	<b>39.98%</b>
<b>负债合计</b>	<b>23,245,327.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,729,075.72</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>

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变化先升后降，报告期内整体无显著变化。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 24,547,420.55 万元、26,366,686.16 万元、24,729,075.72 万元和 23,245,327.15 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 60.02%、56.08%、51.78%和 48.52%，非流动负债占总负债的比例分别为 39.98%、43.92%、48.22%和 51.48%。

## 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：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	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	2,000.00	0.02%	2,000.00	0.02%	1,000.00	0.01%	171,400.90	1.16%
应付票据	10,901.38	0.10%	24,201.45	0.19%	37,810.29	0.26%	53,265.39	0.36%
应付账款	917,863.82	8.14%	1,109,167.69	8.66%	1,102,630.06	7.46%	951,537.07	6.46%
预收款项	8,514.65	0.08%	6,820.05	0.05%	6,890.63	0.05%	6,854,351.55	46.52%
合同负债	6,002,579.37	53.22%	5,579,633.04	43.57%	6,727,548.86	45.50%	-	-
应付职工薪酬	3,157.00	0.03%	5,259.70	0.04%	5,584.92	0.04%	10,470.65	0.07%
应交税费	201,044.08	1.78%	500,517.45	3.91%	216,522.21	1.46%	374,543.26	2.54%
其他应付款	2,045,922.10	18.14%	2,387,980.95	18.65%	2,456,688.53	16.61%	2,794,963.46	18.97%
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	262.53	0.00%
一年内到期的非流动负债	1,020,355.10	9.05%	2,139,777.16	16.71%	2,594,379.03	17.55%	2,395,336.41	16.26%
其他流动负债	1,066,457.65	9.46%	1,049,392.24	8.20%	1,637,565.66	11.07%	1,126,556.42	7.65%
流动负债合计	11,278,795.16	100.00%	12,804,749.74	100.00%	14,786,620.18	100.00%	14,732,687.64	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 171,400.90 万元、1,000.00 万元、2,000.00 万元和 2,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 1.16%、0.01%、0.02%和 0.02%。2020 年末，发行人短期借款金额较 2019 年末减少 99.42%，主要因为武汉首茂城短期委托贷款减少。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人短期借款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	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%
保证借款	-	-	-	-	-	-	-	-
信用借款	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	169,035.90	98.62%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	171,400.90	100.00%

### （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 951,537.07 万元、1,102,630.06 万元、1,109,167.69 万元和 917,863.82 万元，占总负债的比重分别为 3.88%、4.18%、4.49%和 3.95%。

### （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 6,854,351.55 万元/0.00 万元、6,890.63 万元/6,727,548.86 万元、6,820.05 万元/5,579,633.04 万元和 8,514.65 万元/ 6,002,579.37 万元，占总负债的比例分别为 27.92%/0.00%、0.03%/25.52%、0.03%/22.56%和 0.04%/25.82%。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人预收款项/合同负债构成情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收售房款	-	-	-	-	-	-	6,845,287.34	99.87%
租金物业	6,067.35	100.00%	6,820.05	100.00%	6,890.63	100.00%	9,064.21	0.13%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	6,067.35	100.00%	6,820.05	100.00%	6,890.63	100.00%	6,854,351.55	100.00%

表：2022 年 6 月末发行人合同负债构成情况

单位：万元

项 目	2022 年 6 月末余额	比例
售房款	6,384,453.17	99.88%
酒店预收款	549.04	0.01%
工程装修款	7,192.38	0.11%
其他	0.51	0.00%
合 计	6,392,195.10	100.00%

2019 年末，发行人预收售房款期末余额为 6,845,287.34 万元，占预收款项的比例均在 99%以上。2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，预收款项全部为租金物业。

截至 2022 年 6 月末，合同负债主要由售房款构成，占比达 99.88%。

最近三年，发行人商品房预售项目均已取得预售证。截至 2021 年末，发行人大额预售项目情况如下：

表：截至 2021 年末主要预售项目情况

预售项目	2021 年末预收款项金额 (万元)	是否取得预 售证	预售证编号
毓润嘉园	563,845.50	是	京房售证字（2020）134 号、京房售证字（2021）41 号、京房售证字（2021）111 号
熙悦宸著	425,998.13	是	京房售证字（2020）128 号、京房售证字（2021）42 号
都会澜岸	297,383.39	是	2020100148、2021100223、2020100119、2020100092、2021100037、2020100065、2020100174
紫雲府	371,491.53	是	（2021）并商房预售字第 0029 号、（2021）并商房预售字第 0030 号、（2021）并商房预售字第 0032 号、（2021）并商房预售字第 0033 号、（2021）并商房预售字第 0035 号、（2021）并商房预售字第 0042 号（2021）并商房预售字第 0228 号、（2021）并商房预售字第 0229 号、（2021）并商房预售字第 0348 号、（2021）并商房预售字第 0227 号、（2021）并商房预售字第 0182 号、（2021）并商房预售字第 0172 号、（2021）并商房预售字第 0171 号、（2021）并商房预



			售字第 0170 号、(2021) 并商品房预售字第 0169 号、(2021) 并商品房预售字第 0181 号、(2020) 并商品房预售字第 0374 号、(2020) 并商品房预售字第 0352 号、(2020) 并商品房预售字第 0410 号、(2020) 并商品房预售字第 0354 号、(2020) 并商品房预售字第 0408 号、(2020) 并商品房预售字第 0409 号、(2020) 并商品房预售字第 0353 号
华樾东园	304,171.79	是	京房售证字(2020)31 号、京房售证字(2019)158 号、京房售证字(2020)196 号
首开龙湖云著	296,214.89	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
成都首开金茂府	255,821.54	是	蓉 预 售 字 第 51010720203321 号、蓉 预 售 字 第 51010720195891 号、蓉预售字第 510107202143214 号、蓉预售字第 510107202135919 号、蓉预售字第 51010720196471 号、蓉预售字第 51010720191327 号、蓉预售字第 51010720204419 号、成房预售中心城区字第 102234 号
榕心映月	255,410.74	是	(2019) 榕房许字第 0231 号、(2019) 榕房许字第 0242 号、(2020) 榕房许字第 0219 号、(2020) 榕房许字第 0254 号、(2020) 榕房许字第 0399 号、(2021) 榕房许字第 0240 号
华樾嘉园	247,888.67	是	京房售字 (2020) 179 号、京房售证字 (2021) 22 号
璀璨平江如苑	179,685.62	是	苏房于姑苏 (2021) 043 号、苏房于姑苏 (2021) 119 号、苏房于姑苏 (2021) 198 号、苏房于姑苏 (2021) 270 号
合计	3,197,911.79		

#### (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 2,688,497.47、2,343,933.73 万元、2,387,193.77 万元和 2,029,219.61 万元，占总负债的比例分别为 10.95%、8.89%、9.65% 和 8.73%。报告期内保持相对稳定。

#### (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 2,395,336.41 万元、2,594,379.03 万元、2,139,777.16 万元和 1,020,355.10 万元，占总负债的比例分别为 9.76%、9.84%、8.65%和 4.39%。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%。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 17.52%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

## 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：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	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	5,390,594.82	45.05%	5,991,800.60	50.25%	7,216,717.07	62.32%	6,846,965.07	69.76%
应付债券	5,342,029.39	44.64%	4,575,080.48	38.37%	3,576,743.18	30.89%	2,941,924.56	29.97%
租赁负债	56,795.52	0.47%	57,370.67	0.48%	-	-	-	-
长期应付款	1,121,138.71	9.37%	1,246,304.21	10.45%	730,038.86	6.30%	-	-
长期应付职工薪酬	16.45	0.00%	16.45	0.00%	44.40	0.00%	58.25	0.00%
递延收益	8,015.36	0.07%	7,149.96	0.06%	6,319.13	0.05%	1,437.60	0.01%
递延所得税负债	47,941.73	0.40%	46,603.61	0.39%	50,203.35	0.43%	24,347.44	0.25%
非流动负债合计	11,966,531.99	100.00%	11,924,325.97	100.00%	11,580,065.97	100.00%	9,814,732.91	100.00%

### （1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款期末余额分别为 6,846,965.07 万元、7,216,717.07 万元、5,991,800.60 万元和 5,390,594.82 万元，占总负债的比例分别为 27.89%、27.37%、24.23%和 23.19%。2020 年末，发行人长期借款期末余额较 2019 年末增加 5.40%，2021 年末较 2020 年末减少 16.97%，主要系抵押借款和保证借款减少所致。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人长期借款构成情况如下表：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	444,200.00	7.91%	456,600.00	7.62%	191,400.00	2.65%	216,200.00	3.16%
抵押借款	1,166,052.74	20.78%	971,093.44	16.21%	1,702,099.05	23.59%	2,220,154.68	32.43%
保证借款	3,041,962.65	54.20%	4,207,853.24	70.23%	5,343,606.91	74.04%	5,354,410.11	78.20%
信用借款	1,890,716.00	33.69%	1,900,987.00	31.73%	1,393,274.90	19.31%	350,000.00	5.11%
减：一年内到期的长期借款	-930,205.00	-16.57%	-1,544,733.09	-25.78%	-1,413,663.79	-19.59%	-1,293,799.72	-18.90%
合计	5,612,726.39	100.00%	5,991,800.60	100.00%	7,216,717.07	100.00%	6,846,965.07	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 2,941,924.56 万元、3,576,743.18 万元、4,575,080.48 万元和 5,342,029.39 万元，占总负债的比例分别为 11.98%、13.57%、18.50%和 22.98%。

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人应付债券构成情况如下表：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人应付债券构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2014 年公开发行公司债	-	-	-	399,597.79
2015 年公司债券（第一期）	-	-	-	-
2016 年公司债券（第一期）	-	-	-	199,694.75
2016 年公司债券（第二期）	-	-	-	32,000.00
2016 年公司债券（第三期）	-	-	-	10,000.00
2017 首开 MTN003 号中期票据	-	-	-	-
2017 首开购房尾款资产支持证券	-	-	-	-
2018 丽亨宝辰收益权资产支持计划	-	-	-	131,158.87
2018 年度第一期中期票据（18 首开 MNT001）	-	60,351.14	-	249,257.56
非公开发行 2018 公司债券（第一期）	-	-	299,630.49	299,119.16
2018 年度第三期债权融资计划（18 京首开 ZR003）	-	-	-	298,548.05
2018 年度第一期债权融资计划（18 京首开 ZR001）	-	-	-	-
2018 年度第二期债权融资计划（18 京首开 ZR002）	-	-	-	-
2019 首开 MTN001 号中期票据	-	249,872.57	249,366.55	248,864.25

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2019 年度第一期定向债务融资工具（19 首开 PPN001）	-	299,921.72	299,482.33	299,018.47
2019 年度第二期定向债务融资工具（19 首开 PPN002）	99,956.43	99,881.36	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）	-	199,877.82	199,548.69	199,205.10
非公开发行 2019 公司债券（第二期）（19 首股 02）	167,966.95	167,858.10	167,629.24	167,404.46
非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	269,777.50	269,603.23	269,228.29	-
非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	119,897.63	119,819.92	119,653.24	-
2020 年度第一期资产支持票据（20 首开 ABN001）	296,367.61	297,365.14	298,713.37	-
2020 年度第一期定向债务融资工具（20 首开 PPN001）	99,875.06	99,799.44	99,652.21	-
2020 年度第二期中期票据（20 首开 MTN002）	419,476.90	419,161.56	418,531.56	-
2020 年度第二期定向债务融资工具（20 首开 PPN002）	99,860.00	99,785.25	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	-
2020 年度第三期定向债务融资工具（20 首开 PPN003）	99,878.59	99,828.32	99,729.83	-
非公开发行 2020 年公司债券（第三期）	190,187.66	190,057.13	189,802.23	-
中金-首开丽亭宝辰瑞泰资产支持专项计划	180,257.47	181,565.28	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	-
2021 年公司债券第一期（21 首股 01）	341,034.77	340,804.80	-	-
2021 年第一期中期票据（21 首开 MTN001）	225,400.95	225,238.60	-	-
2021 年第二期中期票据（21 首开 MTN002）	53,848.26	53,809.62	-	-
2021 年第三期中期票据（21 首开 MTN003）	167,718.38	167,650.46	-	-
2021 年第四期中期票据（21 首开 MTN004）	114,794.73	114,748.51	-	-
2021 年第五期中期票据（21 首开 MTN005）	269,482.66	269,374.18	-	-
2021 年度第一期定向债务融资工具（21 首开 PPN001）	129,791.83	129,726.93	-	-
2021 年度第二期定向债务融资工具（21 首开 PPN002）	99,820.85	99,771.49	-	-
2021 年度第三期定向债务融资工具（21 首开 PPN003）	319,362.62	319,207.91	-	-
2022 年公司债券第三期(22 首股 03)	167,338.00	-	-	-

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2022 年公司债券第二期(22 首股 02)	199,236.29	-	-	-
2022 年公司债券第一期(22 首股 01)	231,132.94	-	-	-
2022 年度第一期定向债务融资工具(22 首开 PPN001)	74,823.83	-	-	-
2022 年度第四期中期票据(首开 MTN004)	172,037.20	-	-	-
2022 年度第三期中期票据(首开 MTN003)	150,035.49	-	-	-
2022 年度第二期中期票据(首开 MTN002)	254,455.54	-	-	-
2022 年度第一期中期票据(22 首开 MTN001)	99,790.20	-	-	-
合计	5,113,606.32	4,575,080.48	3,576,743.18	2,941,924.56

### 3、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 1,260.55 亿元、1,368.88 亿元、1,276.60 亿元及 1,150.84 亿元，具体情况如下：

表：最近三年及一期末发行人有息负债分类情况

单位：亿元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	286.35	24.88	370.40	29.02	484.33	35.38	570.86	45.29
直接债务融资	498.60	43.32	506.73	39.69	412.49	30.13	348.69	27.66
其他借款	365.89	31.79	399.47	31.29	472.06	34.49	341.00	27.05
合计	1,150.84	100.00	1,276.60	100.00	1,368.88	100.00	1,260.55	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。

最近三年及一期末，发行人直接债务融资规模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。

最近三年末及一期末，发行人的银行总授信额度分别为 1,706.69 亿元、1,816.05 亿元、1,746.20 亿元和 1,944.47 亿元；发行人尚未使用的银行授信额度分别为 1,056.84 亿元、1,132.70 亿元、963.13 亿元和 1,298.27 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，银行授信额度波动增加，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波动下降，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 5.49%、5.27%和 4.85%，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 2021 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 12,766,028.91 万元，具体结构如下表所示：

**表：截至 2021 年 12 月 31 日发行人有息负债结构**

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	2,000.00	0.02%
一年内到期的非流动负债	2,139,777.16	16.76%
长期借款	5,991,800.60	46.94%
应付债券	4,575,080.48	35.84%
租赁负债	57,370.67	0.45%
合计	12,766,028.91	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 2021 年 12 月 31 日，发行人有息负债期限结构如下表所示：

**表：截至 2021 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	2,000.00	-	2,000.00

一年内到期的非流动负债	2,139,777.16	-	2,139,777.16
长期借款	-	5,991,800.60	5,991,800.60
应付债券	-	4,575,080.48	4,575,080.48
租赁负债	-	57,370.67	57,370.67
合计	2,141,777.16	10,624,251.75	12,766,028.91

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表：截至 2021 年 12 月 31 日发行人有息负债担保情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
质押借款	458,600.00	3.59%
抵押借款	1,037,005.01	8.12%
保证借款	4,207,853.24	32.96%
信用借款	7,062,570.66	55.32%
合计	12,766,028.91	100.00%

### （三）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：最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	424,333.67	740,340.82	558,965.44	172,430.66
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	2,963,409.92	6,383,708.32	5,410,913.20	5,507,653.16
收到其他与经营活动有关的现金	2,688,121.89	4,213,260.59	3,715,633.52	3,209,101.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,972,665.74	3,703,656.44	3,057,076.85	3,113,928.07
支付其他与经营活动有关的现金	2,671,361.38	5,410,068.86	4,670,787.94	4,492,672.53
投资活动产生的现金流量净额	1,959.56	-407,626.99	-337,147.34	-201,009.92
筹资活动产生的现金流量净额	-1,273,316.62	-773,065.63	787,737.47	-720,496.60
现金及现金等价物净增加额	-846,451.90	-440,514.71	1,009,190.93	-749,167.34

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 172,430.66 万元、558,965.44 万元、740,340.82 万元和 424,333.67 万元。

2021 年，发行人经营活动现金流入量较上年同期增加 1,459,153.38 万元，经营活动现金流出量较上年同期增加 1,277,778.00 万元。2021 年发行人经营活动产生的现金净流量较上年同期增加 181,375.38 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。

最近三年，发行人经营活动现金流量净额持续为正；发行人 2020 年经营活动现金净流入较 2019 年度增加 224.17%，2021 年经营活动现金净流入较 2020 年度增加 32.45%，主要系房屋销售回款增加和关联往来款增加形成。

### 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-201,009.92 万元、-337,147.34 万元、-407,626.99 万元和 1,959.56 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。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-720,496.60 万元、787,737.47 万元、-773,065.63 万元和-1,273,316.62 万元，波动幅度较大。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 年度较 2020 年度下降 198.14%，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。

#### （四）偿债能力分析

截至 2022 年 9 月末，发行人剔除预收账款后的资产负债率为 71.72%，净负债率为 141.45%，现金短债比为 1.09。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，具体可参见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

##### 1、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：最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

偿债能力指标	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	2.22	2.06	1.91	1.78
速动比率	0.73	0.73	0.62	0.53
资产负债率	77.27%	78.68%	80.42%	80.92%
偿债能力指标	2022 年三季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA（亿元）	-	84.27	105.05	122.04
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.10	1.26	1.59

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 1.78、1.91、2.06 和 2.22，速动比率分别为 0.53、0.62、0.73 和 0.73。最近三年及一期末，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 80.92%、80.42%、78.68%和 77.27%。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。最近三年及一期末，公司扣除预收账款后的资产负债率分别为 75.35%、74.83%、73.60%和 71.72%。

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。

截至 2021 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：截至 2021 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	78.68	2.06	0.73	73.60
601155.SH	新城控股	81.82	1.07	0.38	71.44
000002.SZ	万科 A	79.74	1.22	0.40	69.80
000069.SZ	华侨城 A	74.84	1.60	0.57	68.84
600663.SH	陆家嘴	68.22	1.01	0.45	66.95
001979.SZ	招商蛇口	67.68	1.53	0.55	60.88
中位数		76.76	1.37	0.50	69.32
平均数		75.16	1.41	0.51	68.66

注：数据来源：Wind 资讯。

截至 2021 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亦高于同行业上市公司的平均水平。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、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 2022 年 9 月 30 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 1,944.47 亿元，已使用银行授信总额为人民币 646.20 亿元，尚剩余授信额度 1,298.27

亿元。

### （五）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：最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	1,938,509.00	6,780,225.98	4,422,642.74	4,764,539.84
减：营业成本	1,518,971.88	5,436,815.06	3,186,008.79	2,973,783.33
税金及附加	37,256.57	301,310.28	230,073.53	408,717.65
销售费用	78,031.30	174,100.15	138,734.48	156,830.14
管理费用	83,074.73	115,256.26	102,700.97	93,080.04
研发费用	317.09	643.08	-	252.82
财务费用	200,203.98	278,815.23	254,535.77	255,738.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-108,417.95	-37,665.54	-72,639.25
投资收益（损失以“-”号填列）	6,237.27	7,389.36	142,535.52	12,304.18
营业利润	33,303.26	407,529.16	666,524.61	835,403.93
利润总额	49,916.79	409,082.71	640,907.15	842,964.00
净利润	8,798.12	209,585.21	418,431.79	563,616.75
归属于母公司所有者的净利润	-56,967.87	69,230.51	313,960.31	275,794.59

#### 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：最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,902,325.59	98.13%	6,755,700.92	99.64%	4,399,009.27	99.47%	4,730,459.39	99.28%
其中：房屋销售	1,839,394.63	94.89%	6,685,128.09	98.60%	4,341,172.16	98.16%	4,664,526.07	97.90%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店物业经营等	62,930.96	3.25%	70,572.84	1.04%	57,837.11	1.31%	65,933.32	1.38%
其他业务收入	36,183.41	1.87%	24,525.05	0.36%	23,633.46	0.53%	34,080.45	0.72%
营业收入合计	1,938,509.00	100.00%	6,780,225.98	100.00%	4,422,642.74	100.00%	4,764,539.84	100.00%

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 4,764,539.84 万元、4,422,642.74 万元、6,780,225.98 万元和 1,938,509.00 万元。2021 年度，发行人营业收入较上年同期增加 53.31%，主要因房地产项目实现集中交付所致。

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 4,664,526.07 万元、4,341,172.16 万元、6,685,128.09 万元和 1,839,394.63 万元，占营业收入的比重分别为 97.90%、98.16%、98.60% 和 94.89%。

## 2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	1,515,343.85	99.76%	5,426,839.38	99.82%	3,181,211.18	99.85%	2,964,216.75	99.68%
其中：房屋销售	1,476,915.05	97.23%	5,382,558.04	99.00%	3,143,134.16	98.65%	2,933,866.35	98.66%
酒店物业经营等	38,428.80	2.53%	44,281.34	0.81%	38,077.02	1.20%	30,350.40	1.02%
其他业务成本	3,628.02	0.24%	9,975.67	0.18%	4,797.62	0.15%	9,566.58	0.32%
营业成本合计	1,518,971.88	100.00%	5,436,815.06	100.00%	3,186,008.79	100.00%	2,973,783.33	100.00%

最近三年，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 2,964,216.75 万元、3,181,211.18 万元、5,426,839.38 万元和 1,515,343.85 万元。最近三年及一期，发行人房屋销售成本分别为 2,933,866.35 万元、

3,143,134.16 万元、5,382,558.04 万元和 1,476,915.05 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。2021 年度，发行人房屋销售营业成本为 5,382,558.04 万元，较上年同期增加 71.25%，随着发行人房屋销售收入大幅增加，房屋销售成本也相应增加。

### 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：最近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	386,981.74	92.24%	1,328,861.54	98.92%	1,217,798.10	98.48%	1,766,242.64	98.63%
其中：房屋销售	362,479.58	86.40%	1,302,570.05	96.96%	1,198,038.01	96.88%	1,730,659.73	96.64%
酒店物业经营等	24,502.16	5.84%	26,291.50	1.96%	19,760.09	1.60%	35,582.91	1.99%
其他业务毛利润	32,555.39	7.76%	14,549.38	1.08%	18,835.85	1.52%	24,513.87	1.37%
毛利润合计	419,537.12	100%	1,343,410.92	100.00%	1,236,633.95	100.00%	1,790,756.51	100.00%

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 1,790,756.51 万元、1,236,633.95 万元、1,343,410.92 万元和 419,537.12 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：最近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房屋销售	19.71%	19.48%	27.60%	37.10%
酒店物业经营等	38.93%	37.25%	34.17%	53.97%
主营业务毛利率	20.34%	19.67%	27.69%	37.34%

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 37.34%、27.69%、19.67%和 20.34%。

发行人 2020 年度毛利率较 2019 年度下降了 9.65 个百分点，2021 年度毛利率较 2020

年度下降 8.02 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 年度及 2021 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。

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 835,403.93 万元、666,524.61 万元、407,529.16 万元和 33,303.26 万元；利润总额 842,964.00 万元、640,907.15 万元、409,082.71 万元和 49,916.79 万元；净利润 563,616.75 万元、418,431.79 万元、209,585.21 万元和 8,798.12 万元；归属于母公司所有者的净利润 275,794.59 万元、313,960.31 万元、69,230.51 万元和 -56,967.87 万元。2021 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 38.86%、36.17% 和 49.91%；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%，主要系受疫情、政府限价、限竞政策等综合因素影响，盈利情况有所下降。

2022 年前三季度营业利润、利润总额、净利润均为正，但较上年同期降幅较大，主要原因是 2022 年前三季度受疫情等综合因素影响，发行人销售收入不及预期，因此盈利情况有所下降。

综上所述，发行人最近三年不存在净利润为负的情形，由于部分项目的结利受北京市整体的土地市场调控影响、加上整体受疫情影响，报告期内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。

## 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：最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	78,031.30	4.03%	174,100.15	2.57%	138,734.48	3.14%	156,830.14	3.29%
管理费用	83,074.73	4.29%	115,256.26	1.70%	102,700.97	2.32%	93,080.04	1.95%
财务费用	200,203.98	10.33%	278,815.23	4.11%	254,535.77	5.76%	255,738.35	5.37%
合计	361,310.01	18.64%	568,171.64	8.38%	495,971.22	11.21%	505,648.53	10.61%

最近三年及一期，发行人发生的期间费用分别为 505,648.53 万元、495,971.22 万元、568,171.64 万元和 361,310.01 万元，占当期营业收入的比例分别为 10.61%、11.21%、8.38% 和 18.64%。最近三年，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 156,830.14 万元、138,734.48 万元、174,100.15 万元和 78,031.30 万元，占当期营业收入的比例为 3.29%、3.14%、2.57% 和 4.03%。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。2021 年度，发行人销售费用较去年上升 25.49%，主要由于销售代理及策划费大幅增加所致。

### （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 93,080.04 万元、102,700.97 万元、115,256.26 万元和 83,074.73 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.95%、2.32%、1.70% 和 4.29%。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。2021 年度，发行人管理费用较去年上升 12.23%，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 255,738.35 万元、254,535.77 万元、278,815.23 万元和 200,203.98 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.37%、5.76%、4.11%和 10.33%。最近三年，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 12,304.18 万元、142,535.52 万元、7,389.36 万元和 6,237.27 万元，占净利润的比重分别为 2.18%、34.06%、3.53%和 70.89%，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 7,203.90 万元、67,523.45 万元、1,231.58 万元和 6,229.53 万元。报告期内发行人投资收益主要为长期股权投资收益。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司投资收益构成情况如下：

**表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人投资收益构成情况**

单位：万元				
项目	2022 年上半年	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-9,370.32	1,231.58	67,523.45	7,203.90
处置长期股权投资产生的投资收益	-	83.08	4,315.47	4,399.48
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	-	6,074.69	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
合计	-9,370.32	7,389.36	142,535.52	12,304.18



## 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 28,462.82 万元、51,119.18 万元、31,809.02 万元和 5,307.49 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：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）	26,489.30
芜湖高和融德投资中心（有限合伙）	-6,085.62
芜湖新街慧投资中心（有限合伙）	4,495.08
芜湖远翔天祥投资管理中心（有限合伙）	-5,286.52
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	19,308.19
芜湖美和城市更新投资中心合伙企业（有限合伙）	111.57
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	-7,307.52
芜湖远澈琅宸股权投资合伙企业（有限合伙）	-2,282.43
芜湖首茂悦和股权投资合伙企业（有限合伙）	2,595.47
北京科技园建设（集团）股份有限公司	-228.50
合计	31,809.02

## 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 9,154.37 万元、7,083.78 万元、3,678.47 万元和 17,261.97 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。

## 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 578.94 亿元、641.76 亿元、670.27 亿元和 683.70 亿元。其中归属于母公司的所有者权益分别为 294.91 亿元、315.94 亿元、310.84 亿元和 301.52 亿元，少数股东权益分别为 284.03 亿元、325.82 亿元、359.43 元和 382.18 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%。

2021 年末，发行人合并资产负债表所有者权益较 2020 年末增加 28.51 亿元，增幅为 4.44%。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 2021 年合并资产负债表少数股东权益较 2020 年末增长 33.61 亿元，增幅为 10.32%。

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 2021 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 13,343.73 万元、82,199.50 万元、9,814.63 万元和 18,130.80 万元，占净利润的比重分别为 2.37%、19.64%、4.68%和 206.08%。发行人总体不存在净利润较依赖非经常性损益的情形，虽然最近一期发行人非经常性损益占其净利润比较高，但其仍符合发行条件且其盈利不依赖于股票二级市场投资收益或投资性房地产增值等非经常性损益。

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 12,304.18 万元、142,535.52 万元、7,389.36 万元和 6,237.27 万元，占净利润的比重分别为 2.18%、34.06%、3.53%和 70.89%，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 28,462.82 万元、51,119.18 万元、31,809.02 万元和 5,307.49 万元，占净利润的比重分别为 5.05%、12.22%、15.18%和 60.33%，最近三年及一期发行人不存在净利润持续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。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 4,764,539.84 万元、4,422,642.74 万元、6,780,225.98 万元和 1,938,509.00 万元，不存在持续下滑的情形。

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。

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，最近两年受疫情以及房地产调控政策的影响导致盈利能力暂时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，2021 年末公司整体总可售规模超过 2,000 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、海峡西岸），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、老旧城区更新改造、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。

### （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：最近三年及一期发行人主要营运能力指标

营运能力指标	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	49.60	134.27	109.41	235.68
存货周转率（次/年）	0.09	0.38	0.17	0.17

营运能力指标	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产周转率（次/年）	0.06	0.21	0.14	0.16

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 235.68 次/年、109.41 次/年、134.27 次/年和 49.60 次/年。

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、0.38 次/年和 0.09 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 0.16 次/年、0.14 次/年、0.21 次/年和 0.06 次/年，基本保持稳定。

2021 年度，同行业上市公司主要营运能力指标见下表所示：

**表：2021 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	0.21	134.27	0.38
601155.SH	新城控股	0.31	420.33	0.51
000002.SZ	万科 A	0.24	117.06	0.34
000069.SZ	华侨城 A	0.22	48.68	0.30
600663.SH	陆家嘴	0.12	17.12	0.13
001979.SZ	招商蛇口	0.20	53.21	0.31
中位数		0.22	85.13	0.31
平均数		0.22	131.78	0.32

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，2021 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与同行业上市公司的平均水平差异较小，处于行业内合理水平。

#### （七）发行人的关联方和关联交易情况

## 1、发行人的关联方情况

### （1）实际控制人、控股股东

截至 2022 年 9 月 30 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）发行人的子公司

发行人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“四、发行人的重要权益投资情况”中“（一）主要子公司情况”。

### （3）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“四、发行人的重要权益投资情况”中“（二）参股公司情况”。

### （4）发行人的其他关联方情况

表：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	股东的子公司
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
岳安实业	股东的子公司
宝晟住房	股东的子公司
天岳恒	股东的子公司
房修一	股东的子公司
鸿城实业	股东的子公司
房地置业	股东的子公司
房地集团	股东的子公司
修一装饰	股东的子公司
宝信实业	其他
福州鸿腾	其他
正德丰泽	其他
绿城浙兴	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
台州兆汇	其他
成都旭泰	其他
燕侨物业	股东的子公司
宝景物业	股东的子公司
复兴商业城	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
北京火炬	其他
首茂丰和	其他

其他说明：福州鸿腾、正德丰泽、绿城浙兴、台州兆汇、成都旭泰为公司联营企业之子公司；北京火炬、首茂丰和为公司参股公司。

### （5）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、发行人的董监高情况”。

## 2、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。

截至 2022 年 6 月 30 日，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

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人向关联方采购商品/接受劳务的情况如下表所示：

**表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年 半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
			金 额	金 额	金 额	金 额
1	北京亿方物业管理有限责任公司	接受服务	381.81	838.13	879.74	959.56
2	北京方庄物业管理有限责任公司	接受服务	547.17	1,408.21	2,033.68	2,291.28
3	北京首开望京物业服务有限公司	接受服务	85.94	1,027.93	915.93	1,604.60
4	北京祐泰通达房地产开发有限公司	接受服务	-	125.61	-	--
5	北京宝景物业管理有限公司	接受服务	-	33.21	36.97	-
6	北京首开万科物业服务有限公司	接受服务	37.11	943.18	920.46	-
7	北京首开千方科技信息服务有限公司	接受服务	-	30.27	0.09	-
8	北京燕侨物业管理有限公司	接受服务	46.84	42.19	1.66	-
9	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	接受服务	-	215.35	222.33	-
10	北京首开天鸿集团有限公司	接受服务	-	1.61	-	-
11	北京房修一建筑工程有限公司	接受服务	3,279.35	6,273.29	-	-
12	北京修一装饰工程有限公司	接受服务	-	913.21	-	-
13	北京房地集团有限公司	接受服务	354.07	291.74	-	-
14	北京天岳恒房屋经营管理有限公司	接受服务	-	15.03	-	-

## 2) 出售商品/提供劳务

截至2022年6月30日，发行人向关联方出售商品/提供劳务的情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
			金 额	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	117.92	1,690.09
3	北京首开万科和泰置业有限公司	提供劳务	-	501.07	-	225.04
4	北京住总首开置业有限公司	提供劳务	-	133.96	-	330.95
5	北京万城永辉置业有限公司	提供劳务	-	99.94	-	49.97
6	北京首开万科置业有限公司	提供劳务	-	-	225.04	2,252.14
7	天津海景实业有限公司	提供劳务	-	214.37	-	281.83



8	厦门瑯泰置业有限公司	提供劳务	-	11.32	-	-
9	北京尚泰信华房地产开发有限公司	提供劳务	580.95	-	565.48	-
10	北京俊泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	8.02	-	-
11	成都龙湖锦祥置业有限公司	提供劳务	-	-	386.78	353.33
12	苏州隆泰置业有限公司	提供劳务	-	1,845.26	-	-
13	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	提供劳务	-	-	752.83	684.91
14	北京远和置业有限公司	提供劳务	-	110.47	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	169.81	169.81	-
16	北京龙万华开房地产开发有限公司	提供劳务	-	1,716.35	-	-
17	开茂置业（杭州）有限公司	提供劳务	-	-	206.60	933.96
18	北京金旭开泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	1,124.53	-	-
19	苏州安茂置业有限公司	提供劳务	-	318.38	397.97	397.97
20	北京首开望京物业服务有限公司	提供劳务	-	65.28	57.65	57.52
21	芜湖首开高和投资管理有限公司	提供劳务	-	656.71	-	-
22	北京怡和置业有限公司	提供劳务	-	3,706.78	840.57	-
23	北京祥晟辉年置业有限公司	提供劳务	-	96.10	-	-
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	-	91.28	90.55	-
27	北京宝景物业管理有限公司	提供劳务	-	59.10	19.75	-
28	北京知泰房地产开发有限责任公司	提供劳务	-	69.17	69.17	-
29	北京厚泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	902.88	830.16	-
30	成都旭泰置业有限公司	提供劳务	-	1,095.57	635.25	-
31	成都辰启置业有限公司	提供劳务	-	245.28	490.57	-
32	无锡润泰置业有限公司	提供劳务	-	436.95	200.82	-
33	南京锦泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	656.60	-
34	厦门煊泰置业有限公司	提供劳务	6.17	81.67	-	-
35	北京中开盈泰房地产开发有限公司	提供劳务	-	35.01	-	-
36	北京首开千方科技信息服务有限公司	提供劳务	-	29.29	-	-
37	常熟耀泰房地产有限公司	提供劳务	10.08	19.05	-	-
38	北京火炬创新科技发展公司	提供劳务	-	17.00	-	-

39	厦门莹泰置业有限公司	提供劳务	-	15.57	-	-
40	厦门跃泰置业有限公司	提供劳务	-	15.57	-	-

### 3) 出租房产

截至2022年6月30日，发行人向关联方出租房产的情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年 半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1	北京首开望京物业服务有限公司	房屋	-	593.95	595.40	476.19
2	北京方庄物业管理有限责任公司	房产	176.62	345.87	280.23	86.20
3	北京市复兴商业城有限公司	房产	334.31	642.91	515.15	-
4	北京首开野村不动产管理有限公司	房产	3,306.68	6,674.20	6,356.06	6,267.92
5	首开文投（北京）文化科技有限公司	房产	44.71	297.20	376.47	265.18
6	北京首开亿方物业服务有限公司	房产	-	127.99	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	-	7.72	7.60	-
9	北京首开千方科技信息服务有限公司	场地	28.30	28.30	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	-	17.28	54.58	-
12	北京怡和置业有限公司	房产	-	66.74	17.32	-
13	北京燕侨物业管理有限公司	房产	6.51	26.04	-	-
14	北京宝景物业管理有限公司	房产	-	16.22	-	-
15	北京和信兴泰房地产开发有限公司	汽车	3.19	5.84	-	-
16	开茂置业（杭州）有限公司	房产	-	2.84	-	-

### 4) 租赁房产

截至2022年6月30日，发行人向关联方租赁房产的情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	-------	--------	-----------	---------	---------	---------

序号	关联方名称	租赁房产类型	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1	北京岳安实业股份有限公司	商业办公	-	299.89	142.63	102.10
2	北京首都开发控股（集团）有限公司	商业办公	45.90	5,993.08	6,349.00	917.74
3	北京首开天鸿集团有限公司	商业办公	47.66	915.77	1,264.70	261.63
4	北京世安住房股份有限公司	商业办公	-	185.22	-	-
5	北京首开望京物业服务有限公司	商业办公	-	56.74	-	197.04
6	北京燕侨物业管理有限公司	商业办公	-	68.13	74.61	-
7	北京祐泰通达房地产开发有限公司	商业办公	-	211.01	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。2019-2021 年及 2022 年上半年，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。

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人因接受首开集团担保，而相应支付担保费 1,485.85 万元、1,575.00 万元、250.00 万元和 250.00 万元。

## B、提供担保

2019-2021 年及 2022 年上半年，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 2022 年 6 月 30 日，发行人的关联担保情况如下表所示：

**表：截至 2022 年 6 月 30 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	武汉首茂城	64,600,000.00	2019/10/25	2022/10/25
2	武汉首茂城	170,000,000.00	2019/10/31	2022/10/25
3	武汉首茂城	119,000,000.00	2019/11/8	2022/10/25
4	武汉首茂城	17,000,000.00	2020/3/3	2022/10/25
5	武汉首茂城	51,000,000.00	2021/3/17	2024/3/17
6	首开亿信	170,000,000.00	2017/9/19	2022/9/19
7	首开亿信	80,000,000.00	2017/7/5	2022/7/5
8	首开亿信	100,000,000.00	2017/8/29	2022/8/29
9	首开亿信	80,000,000.00	2017/8/7	2022/8/7
10	中阳政泰	2,394,949,500.00	2017/7/13	2027/7/12
11	中阳政泰	1,596,565,660.00	2017/7/13	2027/7/12

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
12	中阳政泰	198,534,840.00	2017/9/8	2027/7/12
13	中阳政泰	399,950,000.00	2018/3/29	2027/7/12
14	城开集团	3,900,000,000.00	2018/3/20	2025/3/19
15	城开集团	2,000,000,000.00	2018/4/27	2025/3/19
16	城开集团	150,000,000.00	2020/12/30	2025/12/30
17	城开集团	200,000,000.00	2021/1/22	2026/1/22
18	城开集团	300,000,000.00	2021/1/26	2026/1/26
19	城开集团	100,000,000.00	2021/2/26	2026/2/26
20	盈信投资	675,000,000.00	2020/3/27	2023/4/3
21	太原首润	19,290,902.88	2022/3/11	2025/3/11
22	贵阳龙泰	400,000,000.00	2021/11/25	2025/11/24
23	贵阳龙泰	100,000,000.00	2022/1/21	2025/11/24
24	东银燕华	1,998,000,000.00	2020/2/24	2025/2/23
25	福州福泰	500,000,000.00	2020/8/20	2022/8/20
26	福州福泰	1,000,000,000.00	2021/5/28	2023/5/28
27	福州福泰	270,000,000.00	2022/1/18	2025/1/17
28	福州福泰	180,000,000.00	2022/2/9	2025/1/17
29	福州福泰	78,000,000.00	2022/3/31	2025/1/17
30	福州福泰	150,000,000.00	2022/2/24	2025/2/24
31	福州融侨和众房地产开发有限 公司	28,152,000.00	2021/12/31	2024/12/31
32	福州首开峻宸	100,000,000.00	2022/3/28	2025/3/27
33	福州首开峻宸	60,000,000.00	2022/3/29	2044/3/28
34	福州首开峻宸	8,800,000.00	2022/3/29	2025/3/27
35	福州首开峻宸	60,000,000.00	2022/3/29	2025/3/27
36	首开德远	115,975,000.00	2021/11/25	2024/11/25
37	首开德远	231,680,000.00	2022/1/14	2024/11/25
38	广州振梁	115,000,000.00	2017/10/17	2022/9/29
39	广州振梁	30,000,000.00	2017/11/30	2022/9/29
40	广州振梁	20,000,000.00	2017/12/1	2022/9/29
41	首开中晟	1,500,000,000.00	2019/11/29	2026/11/28
42	首开中晟	1,150,000,000.00	2020/7/24	2027/7/24
43	首开中晟	1,150,000,000.00	2020/7/30	2027/7/30
44	北京合安房地产开发 有限公司	85,000,000.00	2021/10/29	2041/10/28
45	北京合安房地产开发 有限公司	30,000,000.00	2022/1/4	2041/10/28
46	北京绿州博园投资有 限公司	400,000,000.00	2021/7/30	2028/7/28
47	北京绿州博园投资有 限公司	20,000,000.00	2021/1/31	2028/7/28
48	北京绿州博园投资有 限公司	3,660,000.00	2022/5/5	2028/7/29
49	北京绿州博园投资有 限公司	5,000,000.00	2022/6/17	2028/7/29

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
50	北京绿州博园投资有限公司	20,000,000.00	2021/12/17	2028/7/28
51	温州首开曜成	825,000,000.00	2022/5/13	2025/5/12
52	福州祯泰	38,983,000.00	2019/12/25	2022/12/25
53	福州祯泰	46,277,000.00	2019/12/25	2022/12/25
54	福州祯泰	68,740,000.00	2020/1/3	2022/12/25
55	南京隆泰	450,000,000.00	2022/3/25	2025/3/24
56	苏州平泰	161,000,000.00	2021/3/15	2023/12/20
57	苏州平泰	785,750,000.00	2021/3/1	2023/12/20
58	苏州平泰	101,500,000.00	2022/1/8	2023/12/20
59	广州穗江	449,500,000.00	2021/4/25	2024/4/24
60	广州穗江	215,000,000.00	2021/6/2	2024/4/12
61	广州穗江	185,000,000.00	2022/3/18	2024/4/12
62	南通源泰置业有限公司	1,000,000,000.00	2022/2/25	2025/2/23
63	南通首开泓泰	580,000,000.00	2022/2/25	2025/2/23
64	台州兆裕	396,000,000.00	2022/1/5	2024/5/27
65	佛山市玺泰房地产有限公司	296,000,000.00	2022/3/30	2025/3/29
66	佛山市玺泰房地产有限公司	260,000,000.00	2022/6/10	2025/3/29
67	佛山市玺泰房地产有限公司	1,000,000,000.00	2022/3/28	2025/3/27
68	杭州首开润泰置业有限公司	225,000,000.00	2022/4/8	2047/4/7
69	商业地产	1,200,000,000.00	2019/11/29	2028/12/20
70	屹泰房地产	100,000,000.00	2021/1/1	2025/7/8
71	温州首开中庚	240,000,000.00	2020/10/1	2023/3/8
72	温州首开中庚	180,000,000.00	2020/10/12	2023/3/8
73	温州首开中庚	180,000,000.00	2020/10/13	2023/3/8
74	温州首开中庚	270,000,000.00	2020/11/4	2023/3/8
75	温州首开中庚	450,000,000.00	2020/12/25	2023/3/8
76	温州首开中庚	610,000,000.00	2022/1/14	2024/1/14
77	寸草养老	20,000,000.00	2021/12/28	2022/12/28
78	福州中泓盛	36,718,980.00	2020/1/22	2023/1/20
79	武汉明泰	114,875,000.00	2019/11/19	2022/9/24
80	天津海景	581,000,000.00	2020/10/30	2023/10/29
81	和信金泰	1,025,000,000.00	2018/5/17	2043/5/16
82	祐泰通达	1,800,000,000.00	2020/1/19	2023/1/18
83	苏州首龙	73,500,000.00	2020/11/20	2023/11/20
84	苏州首龙	34,672,400.00	2022/6/24	2023/11/20
85	常熟耀泰	165,000,003.00	2020/12/23	2023/12/22
86	常熟耀泰	155,100,297.00	2022/4/22	2025/4/21
87	福州中泰	48,000,000.00	2021/2/8	2024/2/7

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
88	金谷创信	161,700,000.00	2021/5/10	2026/5/9
89	金谷创信	20,955,000.00	2022/1/26	2027/1/25
90	金谷创信	20,955,000.00	2022/1/28	2027/1/27
91	怡城置业	273,258,000.00	2021/6/18	2022/8/29
92	台州兆汇	50,000,000.00	2022/2/11	2025/2/10
93	润和信通	375,000,000.00	2022/6/30	2024/6/30

表：截至 2022 年 6 月 30 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	314,496,000.00	2019/7/29	2024/6/24
2	城开集团	7,997,994.30	2019/12/25	2024/6/24
3	城开集团	48,367,998.00	2020/2/19	2024/6/24
4	城开集团	3,414,027.69	2019/12/3	2024/6/24
5	城开集团	8,785,489.19	2020/1/21	2024/6/24
6	城开集团	151,214,510.41	2020/1/20	2024/6/24
7	城开集团	624,000,000.00	2019/6/25	2024/6/24
8	城开集团	412,689.56	2019/10/29	2024/6/24
9	首开集团	400,000,000.00	2019/3/21	2024/3/21
10	首开集团	100,000,000.00	2019/3/27	2024/3/27

### 3) 资金往来

#### A、接受关联方资金

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人接受关联方资金的情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日发行人接受关联方资金的情况

单位：万元

序号	关联方名称	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	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	-	-	-	-	-	-	33,612.06	3.08%
2	北京碧和信泰置业有限公司	-	-	-	-	231	0.01%	7,392.00	0.68%
3	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	9,000.00	1.34%	6,400.00	0.22%	2,300.00	0.10%	5,716.67	0.52%
4	北京昌信硕泰置业有限公司	190	0.03%	-	-	29,761.46	1.25%	20	0.00%
5	北京房地钧洋房地产开发有限公司	-	-	321.43	0.01%	-	-	300	0.03%
6	北京和信金泰房地产开发有限公司	-	-	12,500.00	0.44%	32,500.00	1.36%	4,687.13	0.43%
7	北京辉广企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	6,123.60	0.56%

序号	关联方名称	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
8	北京惠信端泰商业地产有限公司	-	-	-	-	-	-	133,329.90	12.23%
9	北京龙万华开房地产开发有限公司	7,800.00	1.16%	8,232.66	0.29%	50,367.72	2.11%	3,333.72	0.31%
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%
11	北京首开野村不动产管理有限公司	-	-	-	-	-	-	65.9	0.01%
12	北京万城永辉置业有限公司	-	-	-	-	-	-	1,500.00	0.14%
13	北京怡和置业有限公司	3,917.54	0.58%	36,300.00	1.27%	227,910.53	9.54%	2,079.00	0.19%
14	北京友泰房地产开发有限公司	3,000.00	0.45%	7,863.87	0.28%	12,000.00	0.50%	4,000.00	0.37%
15	北京岳安实业股份有限公司	-	-	-	-	-	-	200	0.02%
16	北京知泰房地产开发有限责任公司	4,606.33	0.69%	12,151.33	0.43%	-	-	3,960.00	0.36%
17	成都辰华置业有限公司	7,000.00	1.04%	29,000.00	1.02%	61,500.00	2.57%	52,911.85	4.85%
18	成都辰启置业有限公司	5,750.00	0.86%	51,500.00	1.81%	112,000.00	4.69%	99,276.78	9.11%
19	成都龙湖锦祥置业有限公司	-	-	-	-	-	-	5,880.00	0.54%
20	福建省大广汽车城发展有限公司	-	-	10,540.00	0.37%	4,080.00	0.17%	9,520.00	0.87%
21	福州祯泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	27,342.00	2.51%
22	广州市君庭房地产有限公司	5,050.00	0.75%	109,000.00	3.82%	65,000.00	2.72%	29,600.00	2.71%
23	国奥投资发展有限公司	-	-	-	-	10,252.50	0.43%	19,000.00	1.74%
24	开茂置业（杭州）有限公司	3,039.00	0.45%	45,000.00	1.58%	13,729.66	0.57%	10,000.00	0.92%
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%
26	厦门莹泰置业有限公司	57,696.53	8.58%	33,788.83	1.18%	1,205.12	0.05%	20,930.00	1.92%
27	厦门璋泰置业有限公司	44,013.80	6.55%	22.33	0.00%	18.62	0.00%	12,740.00	1.17%
28	深圳市熙梁投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	2,600.00	0.24%
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%
30	苏州隆泰置业有限公司	-	-	32,912.53	1.15%	274,690.50	11.50%	166,110.38	15.23%
31	天津海景实业有限公司	-	-	-	-	65,681.17	2.75%	15,000.00	1.38%
32	无锡润泰置业有限公司	4,950.00	0.74%	41,416.58	1.45%	8,250.00	0.35%	40,000.00	3.67%
33	珠海市卓轩房地产有限公司	2,500.00	0.37%	6,000.00	0.21%	-	-	510	0.05%
34	福州中泓盛实业有限公司	-	-	1,600.00	0.06%	23,000.00	0.96%	500	0.05%
35	北京祐泰通达房地产开发有限公司	-	-	60,000.00	2.10%	75,000.00	3.14%	5,000.00	0.46%
36	北京宝信实业发展公司	-	-	16,000.00	0.56%	-	-	16,000.00	1.47%
37	北京俊泰房地产开发有限公司	21,596.00	3.21%	-	-	-	-	600	0.06%
38	珠海市润乾房地产有限公司	-	-	500.00	0.02%	-	-	1,971.74	0.18%
39	成都隆中策置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-



序号	关联方名称	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
40	北京正德丰泽房地产开发有限公司	-	-	1,356.25	0.05%	668.92	0.03%	-	-
41	苏州茂泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
42	福州中庚房地产开发有限公司	-	-			-	-	-	-
43	北京朗泰房地产开发有限公司	-	-	9,010.90	0.32%	15,012.35	0.63%	-	-
44	苏州屿秀房地产开发有限公司	1,650.00	0.25%	2,475.00	0.09%	1,155.00	0.05%	-	-
45	北京首开万科和泰置业有限公司	-	-	-	-	5,850.73	0.24%	-	-
46	北京万龙华开房地产开发有限公司	3,703.39	0.55%	-	-	5,000.00	0.21%	-	-
47	北京厚泰房地产开发有限公司	-	-	16,688.00	0.59%	10,975.65	0.46%	-	-
48	北京远和置业有限公司	6,250.00	0.93%	12,000.00	0.42%	11,500.00	0.48%	-	-
49	北京开创金润置业有限公司	-	-	32,368.04	1.13%	22,610.00	0.95%	-	-
50	北京金良兴业房地产开发有限公司	4,000.00	0.59%	6,000.00	0.21%	2,000.00	0.08%	-	-
51	苏州首龙置业有限公司	-	-	12,802.04	0.45%	1,060.32	0.04%	-	-
52	厦门煊泰置业有限公司	-	-	779.43	0.03%	30.07	0.00%	-	-
53	成都隆中策置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
54	福州市鸿腾房地产开发有限公司	8,756.88	1.30%	20,955.00	0.73%	15,345.00	0.64%	-	-
55	北京城志置业有限公司	6,370.00	0.95%	2,450.00	0.09%	18,130.00	0.76%	-	-
56	苏州安茂置业有限公司	-	-	23,275.00	0.82%	44,521.85	1.86%	-	-
57	北京腾泰亿远置业有限公司	-	-	2,500.00	0.09%	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	13,200.00	1.96%	69,033.06	2.42%	73,253.74	3.07%	-	-
60	北京中开盈泰房地产开发有限公司	22,759.40	3.39%	76,700.29	2.69%	36,400.00	1.52%	-	-
61	北京润和信通房地产开发有限公司	33,952.12	5.05%	15,000.00	0.53%	14,250.00	0.60%	-	-
62	北京祥晟辉年置业有限公司	3,150.00	0.47%	7,950.00	0.28%	26,025.00	1.09%	-	-
63	北京金谷创信置业有限责任公司	2,970.00	0.44%	15,642.00	0.55%	5,907.00	0.25%	-	-
64	北京怡城置业有限公司	12,600.00	1.87%	149,709.65	5.25%	166,044.00	6.95%	-	-
65	厦门跃泰置业有限公司	4,913.80	0.73%	52,535.23	1.84%	13,493.62	0.56%	-	-
66	北京住总首开置业有限公司	1,000.00	0.15%	33,000.00	1.16%	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	-	-	1,071.70	0.04%	13,805.37	0.58%	-	-
69	常熟虞茂置业有限公司	-	-	118,980.00	4.17%	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	24,300.00	3.61%	9,938.12	0.35%	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%	-	-

序号	关联方名称	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
75	北京房地集团有限公司	-	-	-	-	50,000.00	2.09%	-	-
76	北京首都开发控股(集团)有限公司	-	-	970,091.62	34.01%	-	-	-	-
77	杭州绿城浙兴置业有限公司	11,132.89	1.66%	108,176.40	3.79%	-	-	-	-
78	福州中泰投资有限公司	28,481.79	4.24%	94,360.00	3.31%	-	-	-	-
79	上海众承房地产开发有限公司	1,125.00	0.17%	91,125.00	3.19%	-	-	-	-
80	北京金旭开泰房地产开发有限公司	14,750.00	2.19%	83,389.17	2.92%	-	-	-	-
81	北京和信仁泰置业有限公司	15,475.35	2.30%	66,015.00	2.31%	-	-	-	-
82	北京城安辉泰置业有限公司	17,452.95	2.60%	52,889.78	1.85%	-	-	-	-
83	北京怡畅置业有限公司	29,760.00	4.43%	43,920.12	1.54%	-	-	-	-
84	台州环茂置业有限公司	19,687.50	2.93%	40,398.75	1.42%	-	-	-	-
85	常熟耀泰房地产有限公司	-	-	27,720.00	0.97%	-	-	-	-
86	北京祥鼎置业有限公司	2,155.81	0.32%	21,064.90	0.74%	-	-	-	-
87	苏州侨仁置业有限公司	8,637.75	1.28%	18,150.00	0.64%	-	-	-	-
88	北京和信兴泰房地产开发有限公司	-	-	12,500.00	0.44%	-	-	-	-
89	北京尚泰信华房地产开发有限公司	5,000.00	0.74%	5,000.00	0.18%	-	-	-	-
90	北京首开万科置业有限公司	-	-	2,650.00	0.09%	-	-	-	-
91	北京骏泰置业有限公司	-	-	1,520.35	0.05%	-	-	-	-
92	北京卓华房地产开发有限公司	-	-	330.00	0.01%	-	-	-	-
93	北京首茂丰和企业管理有限公司	4,320.00	0.64%	63,300.00	2.17%	-	-	-	-
94	北京毓锦置业有限公司	12,000.00	1.78%	-	-	-	-	-	-
95	北京兴和航泰置业有限公司	32,737.72	4.87%	-	-	-	-	-	-
96	台州兆汇房地产有限公司	5,500.00	0.82%	-	-	-	-	-	-
97	厦门沧珩实业有限公司	95,550.00	14.21%	-	-	-	-	-	-
98	南京筑浦振业房地产开发有限公司	7,200.00	1.07%	-	-	-	-	-	-
99	北京祥之源置业有限公司	27,000.00	4.02%	-	-	-	-	-	-
100	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	2,678.85	0.40%	-	-	-	-	-	-
101	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	2,000.00	0.30%	-	-	-	-	-	-
合计		672,330.40	100.00%	2,915,870.37	100.00%	2,388,781.75	100.00%	1,090,331.58	100.00%

## B、向关联方提供资金

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人向关联方提供资金的情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	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%
2	北京首都开发控股（集团）有限公司	10,071.04	4.63%	724,623.74	47.84%	66,908.19	4.79%	96,618.89	7.07%
3	北京保利首开兴泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
4	北京朗泰房地产开发有限公司	-	-	10.90	0.00%	-	-	20,000.00	1.46%
5	北京首开万科和泰置业有限公司	400.00	0.18%	4,180.00	0.28%	8,550.73	0.61%	17,602.24	1.29%
6	北京首开万科置业有限公司	3,500.00	1.61%	7,600.00	0.50%	15,000.00	1.07%	19,000.00	1.39%
7	北京住总首开置业有限公司	-	-	30,000.00	1.98%	20,000.00	1.43%	11,000.00	0.81%
8	北京岳安实业股份有限公司	-	-	-	-	-	-	200	0.01%
9	北京万城永辉置业有限公司	-	-	-	-	-	-	3,900.00	0.29%
10	北京惠信端泰商业地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
11	北京尚泰信华房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	18,686.00	1.37%
12	福州中庚房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	49,485.43	3.62%
13	厦门埤泰置业有限公司	48,269.00	22.21%	10,466.40	0.69%	-	-	8,349.49	0.61%
14	北京和信金泰房地产开发有限公司	8,500.00	3.91%	49,000.00	3.24%	-	-	44,000.00	3.22%
15	厦门莹泰置业有限公司	-	-	21,420.00	1.41%	53,805.00	3.85%	19.49	0.00%
16	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	3,000.00	1.38%	15,880.00	1.05%	20,800.00	1.49%	127,000.00	9.30%
17	厦门跃泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	2,959.49	0.22%
18	北京金良兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	4,000.00	0.29%
19	厦门煊泰置业有限公司	61.89	0.03%	27,930.49	1.84%	980	0.07%	40.91	0.00%
20	开茂置业（杭州）有限公司	-	-	-	-	-	-	25,500.00	1.87%
21	北京厚泰房地产开发有限公司	-	-	5,727.25	0.38%	1,300.00	0.09%	69,401.25	5.08%
22	北京城志置业有限公司	-	-	7,350.00	0.49%	-	-	36,260.00	2.65%
23	成都龙湖锦祥置业有限公司	-	-	980.00	0.06%	3,185.00	0.23%	-	0.00%
24	北京碧和信泰置业有限公司	-	-	50,798.55	3.35%	2,731.41	0.20%	2,130.00	0.16%
25	成都隆中策置业有限公司	-	-	-	-	-	-	49,470.00	3.62%
26	北京知泰房地产开发有限责任公司	-	-	-	-	17,490.00	1.25%	-	0.00%
27	北京腾泰亿远置业有限公司	-	-	-	-	-	-	8,750.00	0.64%
28	苏州茂泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
29	北京远和置业有限公司	-	-	-	-	-	-	5,416.75	0.40%
30	苏州安茂置业有限公司	-	-	-	-	-	-	88,082.28	6.45%
31	无锡润泰置业有限公司	-	-	31,350.00	2.07%	13,200.00	0.95%	49,947.93	3.66%
32	福建省大广汽车城发展有限公司	2,720.00	1.25%	7,820.00	0.52%	-	-	12,920.00	0.95%
33	北京万龙华开房地产开发有限公司	38,000.00	17.49%	-	-	-	-	112,700.00	8.25%
34	深圳市熙梁投资发展有限公司	4,000.00	1.84%	1,500.00	0.10%	400	0.03%	-	0.00%
35	苏州屿秀房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	15,440.73	1.13%

序号	关联方名称	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
36	北京昌信硕泰置业有限公司	4,440.00	2.04%	840.00	0.06%	15,044.58	1.08%	-	0.00%
37	苏州首龙置业有限公司	-	-	12,740.00	0.84%	2,940.00	0.21%	24,554.50	1.80%
38	北京骏泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	138.71	0.01%
39	珠海市卓轩房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	12,510.00	0.92%
40	北京首开野村不动产管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
41	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	2,000.00	0.15%
42	北京龙万华开房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	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	9,900.00	4.56%	-	-	-	-	101,548.16	7.43%
45	北京友泰房地产开发有限公司	-	-	10,900.00	0.72%	18,100.00	1.30%	22,500.00	1.65%
46	北京正德丰泽房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	32,707.77	2.39%
47	成都辰华置业有限公司	1,000.00	0.46%	-	-	6,000.00	0.43%	1,035.37	0.08%
48	成都辰启置业有限公司	2,500.00	1.15%	-	-	-	-	29,540.26	2.16%
49	福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	42,157.50	3.09%
50	国奥投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	10,465.50	0.77%
51	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	2,800.00	1.29%	10,430.00	0.69%	-	-	37,765.00	2.76%
52	厦门兆淳置业有限公司	-	-	-	-	-	-	3,547.50	0.26%
53	苏州隆泰置业有限公司	6,860.00	3.16%	24,500.00	1.62%	38,371.00	2.75%	5,598.17	0.41%
54	武汉明泰置业有限公司	-	-	-	-	-	-	12,250.00	0.90%
55	珠海市润乾房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	19,491.51	1.43%
56	北京千方置业发展有限公司	-	-	-	-	-	-	389.47	0.03%
57	广州市君庭房地产有限公司	-	-	782.00	0.05%	-	-	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	1,200.00	0.55%	1,500.00	0.10%	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	-	-	3,135.46	0.21%	1,949.57	0.14%	-	-
65	北京金谷创信置业有限责任公司	990.00	0.46%	1,320.00	0.09%	1,980.00	0.14%	-	-
66	北京开创金润置业有限公司	-	-	17,894.28	1.18%	1,342.00	0.10%	-	-
67	北京怡城置业有限公司	7,500.00	3.45%	12,000.00	0.79%	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%	-	-

序号	关联方名称	2022 年半年度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
71	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	5,500.00	2.53%	12,500.00	0.83%	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	-	-	79.33	0.01%	126.73	0.01%	-	-
77	北京首开亿方物业服务有限公司	-	-	108.29	0.01%	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	-	-	100.00	0.01%	50,000.00	3.58%	-	-
80	北京天鸿宝地物业管理经营有限公司	-	-	79.66	0.01%	169.74	0.01%	-	-
81	北京金旭开泰房地产开发有限公司	-	-	102,317.99	6.76%	-	-	-	-
82	北京和信仁泰置业有限公司	21,915.35	10.08%	3,290.60	0.22%	-	-	-	-
83	北京祐泰通达房地产开发有限公司	5,000.00	2.30%	65,000.00	4.29%	-	-	-	-
84	北京怡畅置业有限公司	11,605.12	5.34%	3,739.61	0.25%	-	-	-	-
85	北京祥鼎置业有限公司	-	-	3,574.90	0.24%	-	-	-	-
86	苏州侨仁置业有限公司	8,910.00	4.10%	38,182.36	2.52%	-	-	-	-
87	北京和信兴泰房地产开发有限公司	-	-	35,000.00	2.31%	-	-	-	-
88	北京金开连泰房地产开发有限公司	2,475.00	1.14%	51,336.45	3.39%	-	-	-	-
89	北京首茂丰和企业管理有限公司	-	-	67,620.00	4.46%	-	-	-	-
90	常州悦府房地产开发有限公司	-	-	25,600.58	1.69%	-	-	-	-
91	北京毓锦置业有限公司	1,084.27	0.50%	5,826.64	0.38%	-	-	-	-
92	北京兴和航泰置业有限公司	-	-	3,478.76	0.23%	-	-	-	-
93	北京房修一建筑工程有限公司	-	-	2,373.95	0.16%	-	-	-	-
94	北京首开寸草养老服务有限公司	-	-	576.90	0.04%	-	-	-	-
95	台州兆汇房地产有限公司	540.00	0.25%	400.00	0.03%	-	-	-	-
96	北京首开万科物业服务有限公司	-	-	386.20	0.03%	-	-	-	-
97	北京方庄物业管理有限责任公司	-	-	213.14	0.01%	-	-	-	-
98	芜湖首开高和投资管理有限公司	-	-	73.50	0.00%	-	-	-	-
99	北京祥之源置业有限公司	2,925.01	1.35%	-	-	-	-	-	-
100	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	1,650.00	0.76%	-	-	-	-	-	-
合计		217,316.68	100.00%	1,514,537.92	100.00%	1,396,742.74	100.00%	1,366,253.63	100.00%

#### 4) 向联营合营企业收取利息情况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人向联营合营企业收取利息情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年 半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1	北京友泰房地产开发有限公司	资金占用费	814.62	1,073.08	873.53	1,665.96
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
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
5	无锡泰茂置业有限公司	资金占用费	-	-	-	-
6	苏州安茂置业有限公司	资金占用费	-	-	-	800.81
7	无锡润泰置业有限公司	资金占用费	-	-	3,899.15	3,549.10
8	苏州茂泰置业有限公司	资金占用费	-	-	-	-
9	北京骏泰置业有限公司	资金占用费	684.67	1,438.07	1,384.47	1,380.69
10	北京金良兴业房地产开发有限公司	资金占用费	-	-	-	-3,435.17
11	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	资金占用费	2,658.29	5,360.63	5,375.32	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
13	福州中庚房地产开发有限公司	资金占用费	-	-	-	1,197.34
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	842.10	2,332.62	3,312.76	3,750.17
16	北京祐泰通达房地产开发有限公司	资金占用费	1,498.73	3,007.69	3,709.28	6,136.55
17	北京万龙华开房地产开发有限公司	资金占用费	-	1,342.84	2,866.18	6,072.87
18	北京正德丰泽房地产开发有限公司	资金占用费	-	470.7	668.92	1,294.98
19	开茂置业（杭州）有限公司	资金占用费	-	-	330.94	579.48
20	成都隆中策置业有限公司	资金占用费	-	-	-	2,011.73
21	北京房地钧洋房地产开发有限公司	资金占用费	845.57	1,708.51	1,725.76	709.09
22	北京厚泰房地产开发有限公司	资金占用费	-	-	-	2,910.35
23	苏州屿秀房地产开发有限公司	资金占用费	-	-	-	280.86
24	北京城志置业有限公司	资金占用费	-	-	-	-
25	北京开创金润置业有限公司	资金占用费	2,582.64	3,667.20	2,650.36	9,142.28
26	北京碧和信泰置业有限公司	资金占用费	-	-	-	4,009.72
27	兴茂置业（杭州）有限公司	资金占用费	-	-	-	-
28	北京首城置业有限公司	资金占用费	733.31	-	2,000.15	1,855.78
29	国奥投资发展有限公司	资金占用费	-	-	378	1,340.00
30	天津海景实业有限公司	资金占用费	838.38	1,690.66	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

序号	关联方名称	类型	2022 年 半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
32	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	资金占用费	-	6,903.16	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
35	北京和信丰泰置业有限公司	资金占用费	-	683.08	5,892.08	161.78
36	北京昌信硕泰置业有限公司	资金占用费	461.49	739.19	556.29	-
37	北京中开盈泰房地产开发有限公司	资金占用费	-	1,149.40	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	617.45	1,597.99	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	-	1,646.50	838.08	-
43	北京金谷创信置业有限责任公司	资金占用费	123.19	-	2,806.01	-
44	北京怡城置业有限公司	资金占用费	-	814.83	7,820.69	-
45	武汉明泰置业有限公司	资金占用费	608.36	1,249.11	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	-	21,118.71	12,996.04	-
48	常熟耀泰房地产有限公司	资金占用费	188.25	534.8	-	-
49	常州悦府房地产开发有限公司	资金占用费	772.28	464.6	-	-
50	北京首开寸草养老服务有限公司	资金占用费	-	17.79	-	-
51	福州中泰投资有限公司	资金占用费	-	1,474.92	-	-
52	北京和信仁泰置业有限公司	资金占用费	401.15	784.33	-	-
53	北京金谷创信置业有限责任公司	资金占用费	-	1,097.86	-	-
54	北京金旭开泰房地产开发有限公司	资金占用费	174.47	2,165.97	-	-
55	杭州绿城浙兴置业有限公司	资金占用费	-	687.87	-	-
56	苏州侨仁置业有限公司	资金占用费	487.00	1,111.33	-	-
57	台州兆汇房地产有限公司	资金占用费	101.50	279.67	-	-
58	北京祥鼎置业有限公司	资金占用费	206.09	456.2	-	-
59	北京兴和航泰置业有限公司	资金占用费	361.19	1,000.42	-	-
60	北京怡畅置业有限公司	资金占用费	2,894.42	927.95	-	-
61	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	资金占用费	1,494.28	3,256.15	-	-
62	北京首茂丰和企业管理有限公司	资金占用费	-	860.43	-	-

### 5) 向关联方支付的利息

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人向关联方支付利息的情况如下表所示：

**表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1	首开集团	利息	9,034.02	7271.45	813.56	2,988.20
2	首开丝路	利息	14,373.48	40,578.14	54,999.13	54,486.14

## 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：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	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1	董事、监事和高级管理人员	2,162.54	1,615.00	1,430.84

## (3) 关联方应收应付款项余额

### 1) 应收款项

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人关联方应收款项余额情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1	其他应收款	北京宝晟住房股份有限公司	-	-	-	1,703.30
2	其他应收款	北京宝信实业发展公司	-	-	16,000.00	16,000.00
3	其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	100,113.18	100,113.18	49,314.63	46,814.22
4	其他应收款	北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	131,491.72	140,488.12	139,984.96	135,332.84
5	其他应收款	北京昌信硕泰置业有限公司	20,463.05	15,740.80	13,660.87	-
6	其他应收款	北京城安辉泰置业有限公司	-	13,354.09	61,461.91	-
7	其他应收款	北京城志置业有限公司	64,750.58	71,120.58	66,220.58	84,350.58
8	其他应收款	北京房地钧洋房地产开发有限公司	40,074.67	39,229.10	37,840.80	36,115.04
9	其他应收款	北京和信丰泰置业有限公司	-	-	68,194.54	26,161.78
10	其他应收款	北京和信仁泰置业有限公司	15,861.07	17,929.93	--	--
11	其他应收款	北京厚泰房地产开发有限公司	-	-	4,728.00	9,675.65
12	其他应收款	北京辉广企业管理有限公司	6,123.60	6,123.60	6,123.60	6,123.60
13	其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	3,367.06	5,223.87	18,448.01	19,569.00
14	其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	21,298.84	25,298.84	31,298.84	33,298.84



序号	科目名称	关联方名称	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
15	其他应收款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	-	11,010.75	23,120.00	-
16	其他应收款	北京俊泰房地产开发有限公司	2,015.90	23,611.90	23,611.90	23,611.90
17	其他应收款	北京骏泰置业有限公司	35,919.90	35,235.23	35,231.44	33,846.97
18	其他应收款	北京开创金润置业有限公司	110,405.23	107,822.59	117,363.04	135,980.68
19	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
20	其他应收款	北京千方置业发展有限公司	-	-	-	52,203.68
21	其他应收款	北京润和信通房地产开发有限公司	-	26,634.67	38,536.69	-
22	其他应收款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	-	0	599.41	-
23	其他应收款	北京首城置业有限公司	37,223.80	36,490.50	-	18,935.78
24	其他应收款	北京首开寸草养老服务有限公司	594.69	594.69	--	--
25	其他应收款	北京首开龙湖盈泰置业有限公司	161,495.00	158,495.00	142,615.00	126,115.00
26	其他应收款	北京首开美驰房地产开发有限公司	86,364.59	84,645.09	81,177.59	77,700.59
27	其他应收款	北京首开万科和泰置业有限公司	65,868.98	65,468.98	60,757.85	55,613.10
28	其他应收款	北京首开万科置业有限公司	-	11,500.00	-	238.54
29	其他应收款	北京首茂丰和企业管理有限公司	-	4,320.00	--	--
30	其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	92,004.09	89,345.81	83,985.17	78,609.85
31	其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	10,100.00	10,100.00	12,600.00	15,850.00
32	其他应收款	北京万城永辉置业有限公司	158.90	158.9	52.97	52.97
33	其他应收款	北京万龙华开房地产开发有限公司	86,722.89	52,426.28	51,083.45	53,217.27
34	其他应收款	北京祥鼎置业有限公司	7,086.49	9,036.20	--	--
35	其他应收款	北京兴和航泰置业有限公司	1,262.64	33,639.18	--	--
36	其他应收款	北京怡城置业有限公司	-	0	87,176.69	-
37	其他应收款	北京怡和置业有限公司	-	-	-	136,620.00
38	其他应收款	北京友泰房地产开发有限公司	54,013.63	56,199.01	51,645.87	32,026.47
39	其他应收款	北京祐泰通达房地产开发有限公司	85,431.22	93,432.49	85,398.42	156,681.00
40	其他应收款	北京毓锦置业有限公司	36,880.98	46,320.98	--	--
41	其他应收款	北京远和置业有限公司	34,373.28	39,781.18	49,331.47	57,518.71
42	其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	9,797.76	9,797.76	10,655.06	10,655.06
43	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	7.03
44	其他应收款	北京中开盈泰房地产开发有限公司	-	-	62,304.10	-
45	其他应收款	北京住总首开置业有限公司	-	-	-	1,765.03
46	其他应收款	北京卓开旭泰房地产开发有限公司	72,581.72	72,116.29	--	--
47	其他应收款	常熟耀泰房地产有限公司	9,568.43	9,399.29	36,564.30	-
48	其他应收款	常熟虞茂置业有限公司	281,115.56	276,297.25	372,891.42	-
49	其他应收款	常州悦府房地产开发有限公司	26,837.47	26,065.18	--	--
50	其他应收款	成都辰华置业有限公司	-	-	-	51,942.99
51	其他应收款	成都辰启置业有限公司	-	-	-	69,736.52

序号	科目名称	关联方名称	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
52	其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	3,547.50	12,304.38	33,259.38	-
53	其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	46,627.20	46,627.20	48,227.20	69,227.20
54	其他应收款	福州中泰投资有限公司	-	-	90,817.27	-
55	其他应收款	广州市君庭房地产有限公司	-	-	1,502.44	66,502.44
56	其他应收款	开茂置业（杭州）有限公司	-	-	3,539.00	16,937.72
57	其他应收款	南京筑浦振业房地产开发有限公司	28,173.13	35,373.13	--	--
58	其他应收款	厦门沧珩实业有限公司	35,075.08	253,125.08	--	--
59	其他应收款	厦门煊泰置业有限公司	120,618.89	120,691.84	93,427.70	92,453.48
60	其他应收款	厦门莹泰置业有限公司	75,894.41	133,564.24	145,895.86	93,276.93
61	其他应收款	厦门跃泰置业有限公司	-	0	35,606.77	49,081.34
62	其他应收款	厦门璋泰置业有限公司	1,960.00	1,960.00	--	--
63	其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	31,677.43	32,802.43	123,927.43	-
64	其他应收款	深圳市熙梁投资发展有限公司	13,312.81	26,607.58	15,812.81	15,412.81
65	其他应收款	苏州隆泰置业有限公司	230.93	49.23	154.77	119,416.66
66	其他应收款	苏州侨仁置业有限公司	12,992.93	21,143.69	--	--
67	其他应收款	苏州首龙置业有限公司	27,761.18	27,741.27	27,720.02	25,811.68
68	其他应收款	台州环茂置业有限公司	-	17,437.50	--	--
69	其他应收款	天津海景实业有限公司	41,075.37	40,236.99	38,546.33	36,844.99
70	其他应收款	无锡润泰置业有限公司	54,451.52	59,526.75	69,378.84	60,354.03
71	其他应收款	武汉明泰置业有限公司	23,907.83	23,299.47	23,096.45	34,899.06
72	其他应收款	珠海市润乾房地产有限公司	1,389.06	1,389.06	2,359.06	2,359.06
73	应收股利	北京首城置业有限公司		-	35,011.73	33,528.92
74	应收股利	北京万城永辉置业有限公司		158.9	16,500.00	16,500.00
75	应收股利	国奥投资发展有限公司	43,009.84	43,009.84	43,009.84	43,009.84
76	应收股利	首开文投（北京）文化科技有限公司	247.27	247.27	247.27	247.27
77	应收股利	北京首开万科置业有限公司	11,500.00			
78	应收账款	北京昌信硕泰置业有限公司	378.67	11,554.51	11,554.51	-
79	应收账款	北京方庄物业管理有限责任公司	186.52	37.34	45.34	61.73
80	应收账款	北京首开望京物业服务有限公司	-	1,500.00	1,000.00	500
81	应收账款	福州中泰投资有限公司	41.73	473.46	--	--
82	应收账款	首开文投（北京）文化科技有限公司	-	-	123.41	-
83	应收账款	北京兴和航泰置业有限公司	10.10			
84	预付账款	北京首开鸿城实业有限公司	395.89	315.06	491.74	-
85	预付账款	北京修一装饰工程有限公司	119.27	-	1,937.10	-
86	长期应收款	北京怡畅置业有限公司	68,096.97	83,357.43	--	--
87	长期应收款	台州兆汇房地产有限公司	2,287.17	7,145.67	--	--

## 2) 应付款项

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人关联方应付款项余额情况如下表所示：

表：截至 2022 年 6 月 30 日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	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1	应付账款	北京首开望京物业服务有限公司	-	-	14.12	-
2	应付账款	北京博维信物资贸易有限责任公司	282.94	282.94	282.94	282.94
3	应付账款	北京世安住房股份有限公司	-	255	255	255
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	103.16
5	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	25.63
6	应付账款	北京宏基建筑装饰工程有限公司	19.27	19.27	15	15
7	应付账款	北京房地集团有限公司	255.57	140	140	-
8	应付账款	北京方庄物业管理有限责任公司	86.30	329.83	-	-
9	应付账款	北京修一装饰工程有限公司	-	93.55	-	-
10	其他应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	18,561.98	19,599.00	192782.8	73516.64
11	其他应付款	北京怡和置业有限公司	117,935.24	123,917.70	87120	-
12	其他应付款	苏州隆泰置业有限公司	96,554.12	120,270.12	112685.94	-
13	其他应付款	广州市君庭房地产有限公司	112,547.56	107,497.56	510	-
14	其他应付款	成都辰启置业有限公司	92,013.48	93,763.48	42263.48	-
15	其他应付款	北京朗泰房地产开发有限公司	86,000.00	86,000.00	77000	62000
16	其他应付款	北京首开万科置业有限公司	69,781.61	73,281.61	78233.19	93233.19
17	其他应付款	北京尚泰信华房地产开发有限公司	77,500.00	72,500.00	67500	67500
18	其他应付款	北京怡城置业有限公司	54,300.00	49,200.00	-	-
19	其他应付款	北京住总首开置业有限公司	49,572.85	48,572.85	45572.85	25072.85
20	其他应付款	北京和信丰泰置业有限公司	56,047.68	42,847.68	-	-
21	其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	26,206.76	34,706.76	73522.95	40177.52
22	其他应付款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	33,764.39	33,764.39	-	-
23	其他应付款	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	30,706.15	33,506.15	61436.15	5051.15
24	其他应付款	成都辰华置业有限公司	34,123.53	32,623.53	3623.53	-
25	其他应付款	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	25,128.93	28,628.93	41128.93	-
26	其他应付款	厦门琯泰置业有限公司	6,875.28	26,073.78	84078.83	192736.8
27	其他应付款	福建省大广汽车城发展有限公司	21,307.00	24,027.00	21307	17227
28	其他应付款	北京金开连泰房地产开发有限公司	45,028.95	23,211.63	64603.95	-
29	其他应付款	珠海市卓轩房地产有限公司	23,506.50	21,006.50	15006.5	10006.5
30	其他应付款	厦门跃泰置业有限公司	21,806.78	16,892.98	-	-

序号	科目名称	关联方名称	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
31	其他应付款	北京万城永辉置业有限公司	15,492.53	15,492.53	31992.53	31992.53
32	其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	18,426.77	13,820.45	2975.44	26016.77
33	其他应付款	北京中开盈泰房地产开发有限公司	18,000.00	13,240.60	-	-
34	其他应付款	北京祥晟辉年置业有限公司	11,850.00	8,700.00	750	-
35	其他应付款	杭州绿城浙兴置业有限公司	18,551.36	7,323.48	-	-
36	其他应付款	北京厚泰房地产开发有限公司	6,240.00	6,240.00	-	-
37	其他应付款	成都龙湖锦祥置业有限公司	4,610.79	4,610.79	5590.79	21025.79
38	其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	5,280.00	3,630.00	1155	-
39	其他应付款	厦门兆淳置业有限公司	3,547.50	3,547.50	3547.5	3547.5
40	其他应付款	福州中泰投资有限公司	30,549.60	2,067.81	-	-
41	其他应付款	北京世安住房股份有限公司	660.78	1,255.27	1255.27	887.31
42	其他应付款	北京首开天鸿集团有限公司	-	898.11	1034.32	-
43	其他应付款	芜湖首开高和投资管理有限公司	409.15	409.15	482.65	-
44	其他应付款	北京宝晟住房股份有限公司	157.35	157.35	157.35	157.35
45	其他应付款	北京燕侨物业管理有限公司	28.89	68.13	74.61	-
46	其他应付款	北京首开望京物业服务有限公司	56.74	56.74	56.74	54.58
47	其他应付款	北京首开万科和泰置业有限公司	48.52	48.52	48.52	48.52
48	其他应付款	北京方庄物业管理有限责任公司	-	-	35.24	119.29
49	其他应付款	北京首开天鸿集团有限公司	898.11	-	-	-
50	其他应付款	台州环茂置业有限公司	2,250.00	-	-	-
51	其他应付款	北京龙万华开房地产开发有限公司	7,800.00	-	-	-
52	其他应付款	北京金旭开泰房地产开发有限公司	3,564.77	-	-	-
53	其他应付款	北京祥之源置业有限公司	3,150.00	-	-	-
54	其他应付款	北京润和信通房地产开发有限公司	5,500.41	-	-	-
55	其他应付款	北京城安辉泰置业有限公司	4,000.00	-	-	-
56	应付股利	香港皓年有限公司	2,514.46	-	-	-
57	长期应付款	苏州安茂置业有限公司	99,284.20	-	73,535.69	-
58	长期应付款	开茂置业(杭州)有限公司	45,457.37	41,933.24	-	-
59	长期应付款	北京首都开发控股(集团)有限公司	280,000.00	430,000.00	-	-
60	一年内到期 非流动负债	北京首都开发控股(集团)有限公司	150,000.00	-	-	-

#### （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“五、发行人的治理结构情况”之“（二）内部管理制度”。

#### （八）对外担保情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 43.88 亿元，净资产 683.70 亿元，对外担保余额占净资产 6.42%，比例相对较低，具体对外担保情况如下：

**表：截至 2022 年 9 月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	2,000.00	2021/12/28	2022/12/28
首开股份	和信金泰	102,500.00	2018/5/17	2043/5/16
首开股份	祐泰通达	180,000.00	2020/1/19	2023/1/18
首开股份	苏州首龙	7,350.00	2020/11/20	2023/11/20
首开股份	苏州首龙	3,467.24	2022/6/24	2023/11/20
首开股份	苏州首龙	697.85	2022/7/22	2023/11/20
首开股份	常熟耀泰	16,500.00	2020/12/23	2023/12/22
首开股份	常熟耀泰	12,864.12	2022/4/22	2025/4/21
首开股份	金谷创信	16,170.00	2021/5/10	2026/5/9
首开股份	金谷创信	2,095.50	2022/1/26	2027/1/25
首开股份	金谷创信	2,095.50	2022/1/28	2027/1/27
首开股份	台州兆汇	2,980.00	2022/2/11	2025/2/10
首开股份	润和信通	37,500.00	2022/6/30	2024/6/30
首开股份	台州兆裕	33,477.50	2022/1/5	2024/5/27
首开股份	台州兆裕	11,478.00	2022/2/25	2024/5/27
首开股份	台州兆裕	7,652.00	2022/2/28	2024/5/27
合计		438,827.71	-	-

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。

#### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 9 月 30 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。

#### （十）受限资产情况

截至 2022 年 9 月 30 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、存货和投资性房地产等，具体情况如下：

**表：截至 2022 年 9 月 30 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	监管资金及保证金	52,431.53
存货	土地使用权抵押	2,299,499.53
投资性房地产	房屋所有权及对应的土地使用权抵押	31,561.93
合计	-	2,383,492.99

截至 2022 年 9 月 30 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。

#### （十一）资产负债表日后事项

2022 年 4 月 14 日公司董事会通过利润分配预案：拟以 2021 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 1 元（含税），预计支付现金红利 257,956,524.20 元。该预案将在股东大会审议通过后实施。

截至 2022 年 4 月 14 日（董事会批准报告日），公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

#### （十二）重要的承诺事项

截至 2022 年 9 月末，公司已竞得土地项目中有部分尚未支付全部地价款，相关合同内容及执行情况如下表：

**表：截至 2022 年 9 月 30 日重要承诺事项**

单位：万元

宗地编号	宗地位置	总价款	已支付金额	尚未支付金额
京土储挂（丰） [2022]047 号	丰台区造甲村 FT00-1516-6031、 FT00-1514-6039 地块	382,950.00	67,000.00	315,950.00
合计		382,950.00	67,000.00	315,950.00

截至 2022 年 9 月末，公司不存在其他应披露的承诺及或有事项。

#### （十三）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 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 39 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 39 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金净额 39 亿元，全部用于偿还公司有息债务。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：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	25,079,547.76	25,079,547.76
非流动资产合计	5,002,769.51	5,002,769.51
资产总计	30,082,317.27	30,082,317.27
流动负债合计	11,278,795.16	10,888,795.16
非流动负债合计	11,966,531.99	12,356,531.99
负债合计	23,245,327.15	23,245,327.15
资产负债率	77.27%	77.27%
流动比率	2.22	2.30
速动比率	0.73	0.76

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

本期债券无评级。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、公司债务负担较重，一级开发及棚户区改造项目及在建项目拟投资规模较大，公司面临一定的融资需求。

截至 2022 年 3 月底，公司全部债务资本化率 67.20%，债务负担较重。截至 2022 年 3 月底，公司一级开发及棚户区改造实施项目拟投资额 463.13 亿元，投资规模较大，同时，公司在建项目计划总投资额 5,260.86 亿元，未来面临一定融资需求。

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二三线城市，受公司京外获取项目成本较高，同时受区域限价影响，公司结转项目毛利率持续下降，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，截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益中少数股东权益占比为 54.41%。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （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 2022 年 9 月 30 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 1,944.47 亿元，



已使用银行授信总额为人民币 646.20 亿元，尚剩余授信额度 1,298.27 亿元。

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 45 只/805.65 亿元。

2、截至报告期末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 548.60 亿元，明细如下：

表：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
22 首开 MTN005	2022-09-22	3+2	12.80	12.80	--/AAA	3.76	一般中期票据
22 首股 04	2022-09-05	3+2	22.00	22.00	AAA/AAA	3.70	一般公司债
22 首开 PPN002	2022-07-07	3+2	10.00	10.00	--/AAA	3.63	定向工具
22 首股 03	2022/6/15	3+2	16.80	16.80	AAA/AAA	3.40	一般公司债
22 首开 PPN001	2022/6/8	3+2	7.50	7.50	--/AAA	3.68	定向工具
22 首股 02	2022/5/13	3+2	20.00	20.00	AAA/AAA	3.46	一般公司债
22 首股 01	2022/4/21	3+2	23.20	23.20	AAA/AAA	3.59	一般公司债
22 首开 MTN004	2022-03-25	3+2	17.20	17.20	--/AAA	3.85	一般中期票据
22 首开 MTN003	2022-03-16	3+2	15.00	15.00	--/AAA	3.78	一般中期票据
22 首开 MTN002	2022-03-04	3+2	25.50	25.50	--/AAA	3.56	一般中期票据
22 首开 MTN001	2022-02-16	3+2	10.00	10.00	--/AAA	3.39	一般中期票据
21 首开 MTN005	2021-11-25	3+2	27.00	27.00	--/AAA	3.65	一般中期票据
21 首开 MTN004	2021-09-27	3+2	11.50	11.50	--/AAA	3.64	一般中期票据
21 首股 01	2021-08-18	3+2	34.20	34.20	AAA/AAA	3.45	一般公司债
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 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 PPN001	2021-01-28	3+2	13.00	13.00	--/AAA	4.18	定向工具
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
18 首开 MTN001	2018-03-22	3+2	25.00	6.05	AAA/AAA	3.00	一般中期票据

3、截至报告期末，发行人存在存续永续期债。发行人发行面值总额为人民币 50 亿元永续票据，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益。

4、发行人“北京首都开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二次)”拟发行总额不超过 30 亿元，该债券已获得中国证监会注册（证监许可【2022】1814 号）。截至报告期末，该债券已发行 22.00 亿元，尚有额度 8.00 亿元。

发行人“北京首都开发股份有限公司关于发行中期票据的注册报告”注册金额为 52.09 亿元，已获得中国银行间市场交易商协会接受注册（中市协注[2022]MTN832 号）。截至报告期末，该中期票据已发行 20.93 亿元，尚有额度 31.16 亿元。

发行人“北京首都开发股份有限公司关于发行中期票据的注册报告”注册金额为 42 亿元，已获得中国银行间市场交易商协会接受注册（中市协注[2022]MTN831 号）。截至报告期末，该中期票据尚未发行。

发行人“北京首都开发股份有限公司关于定向发行 2022-2024 年度债务融资工具的注册报告”注册金额为 45 亿元，已获得中国银行间市场交易商协会接受注册（中市协注[2022]PPN254 号）。截至报告期末，该债务融资工具已发行 17.50 亿元，尚有额度 27.50 亿元。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅募集说明书及其摘要的备查文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年的审计报告、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：钟宁

联系电话：010-66428113

传真：010-66428061

- （二）牵头主承销商：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、张中之、冯树

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

（三）联席主承销商：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

（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：王艳艳、康培勇、冯钰宸、邱国庆、张宇鹏

电话：010-6083 6563

传真：010-6083 3504

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及其摘要全文及上述备查文件。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。