
北京首创城市发展集团有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

请投资者在评价和购买公司债券时，认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节相比无重大变化，涉及年度数据更新的内容如下：

1、资产负债率较高的风险

地产业务为主的企业普遍存在资产负债率较高的特点。截至 2022 年末，公司合并报表口径的资产负债率为 79.18%，较去年年末小幅下降，主要系 2022 年发行人控制债务规模，同时获得集团部分增资，资本结构有所优化。根据北京市国资委和首创集团严控实际负债规模的要求，发行人未来将严格按照业务规划和国资委、首创集团要求降杠杆、控负债，最大限度降低资产负债率风险。

2、房地产行业政策风险

本公司部分业务为房地产业务，房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果本公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则本公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

3、流动性风险和存货跌价风险

房地产行业相关资金投入在产品销售并扣除存货及合同资产后的速动比率普遍较低。截至 2022 年末，公司资产总额为 2,146.42 亿元，流动资产总额为 1,697.57 亿元，存货资产总额为 1,118.78 亿元，存货占流动资产和总资产的比例较高，分别为 65.90%和 52.12%。如地产板块下行导致存货中相关项目价格出现大幅下跌，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务状况和盈利能力产生不利影响。

4、利润下降及毛利率较低的风险

2020-2022 年，发行人营业毛利率分别为 26.72%、19.37%及 12.51%。2020 年以来，受房地产板块调控等因素影响，发行人的盈利指标有所下降，2020 年发行人合并口径的净利润为 24.80 亿元，归母净利润为 10.53 亿元，营业毛利率 26.72%。2021 年发行人合并口径的净利润为-0.13 亿元，较上年度减少 24.93 亿元，归母净利润为 6.07 亿元，较上年度减少 4.46 亿元，营业毛利率 19.37%，较上年度下降 7.35 个百分点，主要系一方面部分项目受当地限价政策影响，销售价格及速度未及预期，公司毛利率有所降低，而前期高毛利项目已陆续完成结算，另一方面 2021 年 7 月 9 日，首创城发与首创置业订立吸收合并协议，吸收合并完成后，首创城发将承继和承接首创置业的所有资产、负债、权益、业务、人员、合约以及所有其他权利及义务，而首创置业最终将注销登记，首创置业账面以前年度以及 2021 年当期确认的未弥补亏损对应的递延所得税资产，因未弥补亏损预计无法继续使

用，全额予以冲减，冲减金额 14.23 亿元。2022 年发行人合并口径的净利润为-2.86 亿元，较上年度减少 2.73 亿元，归母净利润为-9.50 亿元，较上年度减少 15.57 亿元，营业毛利率 12.51%，较上年度下降 6.86 个百分点；主要系近年来，房地产行业土地价格长期偏高，调控政策密集出台（如限售、限规划、限取证等），房价持续下跌，房地产企业利润空间不断压缩；市场下行使得房地产企业周转效率下滑。面对严峻的市场形势，发行人持续强抓销售回款，全力压降付现，严格控制费用支出，但受市场形势影响，2022 年利润指标仍出现明显下滑。

近年来，房地产行业监管趋严，中央坚持“房住不炒”的主基调和稳预期、稳房价、稳地价的“三稳”宏观调控机制，行业受到政策调控影响，行业毛利率普遍下滑，发行人毛利率变动趋势符合行业特征。整体而言，在宏观经济增速放缓的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，房地产行业竞争加剧，同时限贷和限价等调控措施的贯彻执行及住房租赁市场的兴起导致地产板块利润空间不断收窄，未来环境及政策的变化或将加大发行人地产板块利润下滑的风险。但本次资产注入整合完毕后，首创城发自有用地政策性住房、集体用地租赁住房、土地一级开发及基础设施建设等业务占比提升，随着首创城发未来业务板块的进一步升级拓展，以及首创集团未来资源的进一步支持，叠加 2022 年底以来行业调控整体有所放松，利好政策陆续出台，或对公司未来利润水平或将形成一定支持。

5、吸收合并及资产整合事项相关提示

2021 年 7 月 9 日，本公司与首创置业订立吸收合并协议（以下简称“吸收合并协议”），据此，本公司与首创置业将根据吸收合并协议的条款及条件（包括前提条件、生效条件及实施条件）实施吸收合并（以下简称“吸收合并”）。本次吸收合并完成后，本公司作为合并后存续方，将在履行所需各项审批流程后，承继和承接首创置业的所有资产、负债、权益、业务、人员、合约以及所有其他权利及义务，而首创置业最终将注销登记。截至 2021 年 9 月 30 日，所有生效条件均已达成，首创置业撤回 H 股上市地位。目前，本公司拥有首创置业 100% 股权，为首创置业的母公司。

2021 年 11 月 23 日，首创置业发布公告，首创城发拟与首创集团进行内部资源整合。首创集团将其持有的首创经中、首创新城镇和北京绿基等资产注入首创城发。首创经中核心业务包括产业新城、政策性住房、城市更新三大业务平台；首创新城镇定位于城乡融合产业投资运营的平台，凭借多年在城镇化领域的经验积累，承担起北京市集租房的研发和实践任务，积极探索集体土地利用模式，成为北京市集租房政策实践基地、投融资创新基地及产品设计研发基地，目前是北京市集体土地租赁住房最大的建设投资平台；北京绿基是北京市唯一的绿化隔离地区市政基础设施建设平台，亦是北京市独特的保障房周边配套基础设施建设平台。截至本报告出具日，本次资产注入已完成工商变更登记完成。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券募集资金使用情况.....	26
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为绿色债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

发行人、公司、本公司、首创城发	指	北京首创城市发展集团有限公司
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
首创置业	指	首创置业有限公司（原“首创置业股份有限公司”）
首创经中	指	首创经中（天津）投资有限公司
首创新城镇	指	首创新城镇建设投资有限公司
北京绿基	指	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司
报告期	指	2022 年 1-12 月
报告期末和去年同期（或报告期和上年相同期间）	指	2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日
公司章程	指	《北京首创城市发展集团有限公司章程》
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	北京首创城市发展集团有限公司
中文简称	首创城发
外文名称（如有）	BeijingCapitalCityDevelopmentGroupCo., Ltd.
外文缩写（如有）	BCCD
法定代表人	刘永政
注册资本（万元）	3,245,460.416
实缴资本（万元）	3,245,460.416
注册地址	北京市大兴区榆顺路 12 号 D 座 0398 号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
办公地址	北京市西城区北礼士路甲 98 号阜成大厦 A 座
办公地址的邮政编码	100037
公司网址（如有）	-
电子信箱	qinyi@bjcapitalland.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	秦怡
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事会秘书
联系地址	北京市西城区北礼士路甲 98 号阜成大厦 A 座
电话	010-61928828
传真	010-66523171
电子信箱	qinyi@bjcapitalland.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京首都创业集团有限公司

报告期末实际控制人名称：北京市国资委

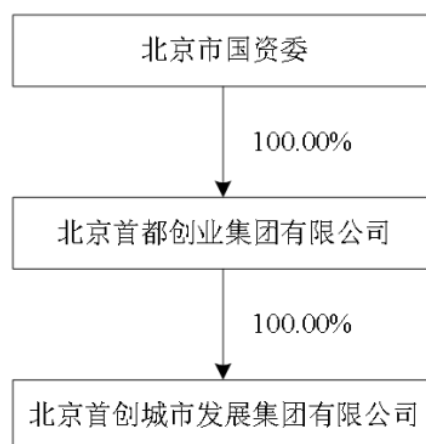
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无受限

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
--------	--------	--------	------	----------------	----------

¹均包含股份，下同。

高级管理人员	曹硕	总法律顾问	聘任	2022 年 2 月	不涉及工商变更
高级管理人员	叶劲	总审计师	聘任	2022 年 2 月	不涉及工商变更
高级管理人员	吴喜军	副总经理	聘任	2022 年 9 月	不涉及工商变更
高级管理人员	徐建	副总经理	聘任	2022 年 10 月	不涉及工商变更
高级管理人员	廖洋	总会计师	升任	2022 年 12 月	不涉及工商变更

报告期后、定期报告批准报出日前，根据公司章程和首创集团干部管理和董事委派的有关规定，公司原董事长李松平、董事苏健离任，选任刘永政担任董事长，新增董事徐卓、于学奎，副总经理谢洪毅。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 31.25%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：刘永政

发行人的董事长或执行董事：刘永政

发行人的其他董事：孙宝杰、邓文斌、徐卓、于学奎、黄自权、吴怀量、范书斌、王少辉

发行人的监事：李章、汤亚楠、张海滨

发行人的总经理：范书斌

发行人的财务负责人：廖洋

发行人的其他非董事高级管理人员：李旭华、徐锴、徐建、谢洪毅、吴喜军、秦怡、曹硕、叶劲

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经核准的营业范围为：房地产开发；投资管理；资产管理；企业管理；物业管理；酒店管理；销售自行开发的商品房；出租商品用房、出租办公用房；园区管理服务；投资咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询服务；财务咨询；旅游咨询（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发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。）公司主要收入来源为房地产开发、土地一级开发和城市运营，总体业务经营模式如下：

（1）房地产开发

发行人房地产开发业务包含商品房和保障房。发行人商品房销售及土地投资聚焦于京津冀、长三角、粤港澳三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，现有的土地储备可以满足本公司未来三年发展需要，规模适中。保障房业务方面，发行人保障房业务主要围绕首

创集团在北京自有用地盘活开展，待开发土地资源充裕。

（2）土地一级开发

发行人的土地一级开发项目主要位于京津地区。发行人作为北京市国资委下属重点企业首创集团的子公司和城市业务发展平台，在京津地区较其他房地产开发企业有更大机会获取优质的土地一级开发项目，同时依托土地一级开发的机会，在二级市场土地获取方面存在先发优势。

（3）城市运营

发行人的投资性物业目前主要为奥特莱斯综合体及租赁住房。奥特莱斯综合体方面，公司主要通过旗下商业地产发展平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营。同时，发行人积极响应国家“房住不炒”政策，借助自身优势大力发展租赁住房业务，重点打造集体用地租赁住房业务模式。

（4）其他业务

发行人其他业务主要系基础设施业务、城市更新及产业园区运营业务、咨询业务等。发行人基础设施业务主要为绿化隔离地区市政基础设施建设业务，业务平台北京绿基是北京市唯一的绿化隔离地区市政基础设施平台。发行人城市更新及产业园区运营业务主要包括文创产业园区改造运营、高科技产业园区运营、东四胡同博物馆的改造运营等。发行人的咨询业务主要由首创置业为签订委托管理协议的公司提供品牌使用服务和管理服务，并收取一定的管理咨询费用。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）房地产行业近况：

1）大中城市房地产销售总体呈上升趋势，而政策调控出现分化

目前房地产市场在金融监管对房地产领域不断趋严下，企业资金链存在一定风险。随着部分大中城市的限购解禁、二套房贷的松动、二胎政策落地的影响，购房者对于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流。同时，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。

2）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强，而三、四线城市则可能面临有价无市的局面。

3）房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。部分行业龙头利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。部分房地产企业开始从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商。另外，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，对市场上优质项目投资以获取收益。

（2）城市更新成为新增长引擎：

未来我国城市更新市场有着广阔的蓝海。除了居民住宅，城市更新的对象还包括旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等。《“十四五”发展规划及 2035 年愿景目标纲要》中提出，将实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，城市更新已升级为国家战略。在此背景下，城市更新市场的发展也将继续带动相关产业的发展。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司

生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发	200.23	199.26	0.48	80.70	279.04	248.70	10.87	79.31
土地一级开发	29.78	10.37	65.18	12.00	55.34	29.14	47.34	15.73
城市运营	13.08	8.18	37.46	5.27	14.38	7.75	46.11	4.09
其他	5.03	0.73	85.49	2.03	3.07	1.23	59.93	0.87
合计	248.12	218.54	11.92	100.00	351.82	286.82	18.48	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发	房地产开发	200.23	199.26	0.48	-28.24	-19.88	-95.58
土地一级开发	土地一级开发	29.78	10.37	65.18	-46.19	-64.41	37.68
城市运营	城市运营	13.08	8.18	37.46	-9.04	5.55	-18.76
其他	其他	5.03	0.73	85.49	63.84	-40.65	42.65
合计	—	248.12	218.54	—	-29.48	-23.81	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）房地产开发业务毛利率同比下降 95.58%，主要系部分项目受当地限价政策影响，销售价格及速度未及预期，毛利率有所降低，而前期高毛利项目已陆续完成结算。

（2）土地一级开发业务营业收入同比下降 46.19%，营业成本同比下降 64.41%，主要系发行人当期土地一级开发项目结转规模减少所致。

（3）土地一级开发业务毛利率同比上升 37.68%，主要系近年的土地一级开发项目以固定收益的项目为主，而收益分成模式的武清项目占比下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司作为首创集团全新打造的大型产业集团，是专注于城市发展的开发建设和服务运营平台，立足北京，布局全国，以“成为卓越的城市发展综合运营商”为愿景，以围绕城市发展的综合开发和服务运营为基础，探索产业链的延伸和创新服务。

在控股股东首创集团的大力支持下，依托自身强大的企业背景与资源获取能力，公司积极打造城市开发、城市运营与城市更新三大核心业务板块，各板块策略清晰、资源丰富，并实现相互协同和补充，使公司能够更好地抓住城市发展带来的业务机会，资产运营管理收益与资产增值收益互相补充，并提高公司的抗风险能力，推动公司实现长期稳健发展。

城市开发板块，公司拥有 20 多年的丰富业务经验和具有强大影响力的优势品牌，土地储备充足、区域分布结构合理，且在首创集团的支持下，在京津核心城市拥有丰富的自有土地资源，构筑了公司城市开发业务稳健发展的基础，在公司精耕细作的发展策略指导下，将为公司实现可持续发展提供保障。

城市运营板块，公司积累了丰富的存量资产资源，覆盖奥莱、商办、产业园区、租赁住房等多个资产类别，涵盖城市发展和人民生活需求的方方面面，并积累了丰富的资产运营经验，为公司顺应城市发展潮流、挖掘存量资产价值和持续性业务机会创造了基础。

城市更新板块，公司已经打造了多个标杆项目，取得了良好的示范效果，积累了较为丰富的经验，未来也将凭借北京市属国企带来的资源优势及与首创集团其他业务板块的紧密协同潜能，聚焦北京，探索全国业务机会，将有望受益于全国尤其是一线城市的城市更新需求释放带来的广阔市场机遇。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）房地产板块项目开发风险

房地产板块项目开发周期较长、涉及环节多、投资金额大，在开发过程中需要多个行业领域较多数量的单位共同合作，同时需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。本公司积累了丰富的房地产开发经验，但是如果项目开发过程中外部环境发生变化或任何一个开发环节中出现重大问题，如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、恶劣气候和自然灾害、工程施工纠纷、意外事故、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况，都将直接影响项目开发进度，从而影响项目开发周期和预期收益。如果公司未能有效规避项目开发过程中的风险，公司业务、财务状况及经营业绩将会受到不利影响。

（2）土地储备风险

开发建设用地是重要的不可再生资源，其稀缺性十分明显，是房地产行业的发展基础。其中，核心城市的开发建设用地的稀缺性尤为明显。在我国开发建设用地实行“招、拍、挂”公开出让制度的背景下，各公司获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争，而

且，土地价格的波动会对开发成本产生直接的影响，能否及时获取项目开发所需的土地将决定公司是否能够顺利地经营与发展。如果公司不能及时获得项目开发所需的土地，未来项目将无法开展，从而制约公司的发展，影响公司的收入及经营业绩的持续增长。

（3）土地、建材及劳动力成本上升的风险

近年来，公司业务经营过程中所需的土地、劳动力成本普遍上涨，建材价格有一定的波动，房地产板块的成本有较大幅度的上涨，加大了企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，来降低土地、建材及劳动力成本上升的影响，但由于项目开发周期较长，在项目开发过程中，土地、建材及劳动力等价格的波动仍将导致项目开发成本变动，进而影响公司的盈利能力。

（4）施工安全的风 险

公司在各类项目开发中存在多种涉及施工安全的风 险，包括施工人员安全风险、设备财产损失风险、环境污染风险等。重大安全事故的发生可能造成项目进度滞后、项目成本增加及项目公司声誉受损等不利影响。目前房地产行业大部分施工项目通常由建筑安装公司承担，该模式为各项目进行施工安全监管增加了难度。公司已经建立了完备的安全生产监控管理体系，制定了较为严格的安全生产规范，强化了相关负责人的安全意识与产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范相关施工安全风险，可能会造成安全生产事故，从而对公司的市场声誉及项目收益造成不利影响，同时为公司带来处罚、赔偿等风险。

（5）项目销售的风 险

近年来消费者对房地产板块相关产品及服务的需求日益多元化、个性化，对于产品及相关服务的要求不断提高，同时房地产相关产品也日趋多元化，市场竞争较为激烈。如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者需求的变化，从而推出满足消费者需求的产品，则可能出现部分产品由于定位不明确或需求不足导致的滞销的情况，影响公司的经济利益。

（6）地产业务布局区域行业去化风险

房地产业务板块作为发行人当前的主营业务之一，投资聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，未来可能因行业政策、区域市场环境发生变化，导致发行人不能有效分散风险，使盈利水平受到影响。与此同时，近日，首创城发已完成内部资源整合，未来发行人将集中优势发展城市综合开发、城市更新升级、城市综合运营三大业务方向，将在一定程度上提升其对单行业风险的抵抗能力。

（7）利润下降的风 险

在宏观经济增速放缓的背景下，房地产行业竞争加剧，同时限贷和限价等调控措施的贯彻执行及住房租赁市场的兴起导致地产板块利润空间不断收窄，未来环境及政策的变化或将加大发行人地产板块利润下滑的风险。但本次首创置业资产注入整合完毕后，首创城发自有用地政策性住房、集体用地租赁住房、土地一级开发及基础设施建设等业务占比提升，随着未来业务板块的进一步升级，以及首创集团资源的进一步支持，对公司未来利润水平或将形成一定支持。

（8）房地产行业政策风险

本公司部分业务为房地产业务，从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。公司将积极适应宏观调控政策的变化、不断提升自身的风险控制和经营管理水平，应对未来房地产行业政策变化可能造成的不利影响。

（9）土地相关政策变化风险

土地储备是房地产经营的核心要素。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、收购等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等属于土地出让管理政策的范畴。

如果土地储备管理政策、土地管理结构、土地出让管理政策等发生变化，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，将对房地产行业的开发成本、资金筹措带来一定的影响。

尽管公司目前土地储备充足，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以在合适的价格下取得经营开发所需土地的风险，进而对公司房地产业务带来一定的风险。

对于上述风险，公司已经采取或拟采取的措施包括但不限于：

（1）公司积极响应“房住不炒”“租购并举”等国家政策，依托首创集团的强力支持，以“强基固本，稳中求进，实现可持续发展”作为核心经营方针，抓住国家深入实施区域重大战略的历史机遇，立足北京，聚焦最具活力、经济最发达区域，实现全国布局，打造城市开发、城市运营与城市更新三大核心业务板块，并积极承担保障房建设、基础设施建设等政策支持性业务，促进业务板块间协同互动、相互助力，强化金融与机制保障，全面提升精准投资、精益运营、精研产品与精细化管理四大业务能力，构筑差异化竞争优势。

（2）公司设立健全完善的管理制度体系及管理架构，持续加强公司资本支出管理与有息负债规模管理，提升公司整体业务运营效益与管理效率；构建以风险治理制度、内控管理制度、运营风险控制和业务风控制度等组成的全面风险管理制度体系，涵盖公司经营管理各个环节，保障公司内部控制的有效运行，确保公司的国有资产安全，促进公司健康稳健发展。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、业务独立情况

公司拥有独立的土地开发、销售、服务系统，业务与股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，不存在依赖股东及其他关联方的情形。公司主营业务突出，拥有独立完整的经营管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力。

2、资产独立情况

公司合法、独立地拥有生产经营相关的土地使用权、房屋建筑物、设备、资质、商标等主要资产的所有权或使用权。公司资产独立完整，产权明确，不存在公司股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产和资源的情况。

3、人员独立情况

公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》《公司章程》等有关规定选举或聘任产生，高级管理人员未在股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司人事管理与股东控制的其他企业完全分离，工资、福利与社保均保持独立核算。

4、财务独立情况

公司设立独立的财务部门，配备合格的财务人员。公司独立开展经营业务，独立进行财务决策，并以法人身份独立编制会计报表。公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

5、机构独立情况

公司依法建立了较为完善的法人治理结构，股东、董事会、监事会、管理层严格按照《公司章程》等规范运作，并履行各自职责。公司自主设立了符合自身生产经营需要的内部组织机构，各部门独立履行其职能，负责公司的各项生产经营活动。公司不存在与股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同、合署办公的情形。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易决策权限及程序

公司与其关联方之间的关联交易应遵从《公司章程》的约定及发行人制定的《关联方交易管理工作指引》，经审核批准后方可进行。公司与关联方之间发生的关联交易，根据不

同的交易金额，涉及到需要董事会批准以及股东批准的，严格按照《关联方交易管理工作指引》执行。

2、关联交易定价政策

根据发行人制定的《关联方交易管理工作指引》，公司与关联方进行交易时遵循公允性原则进行交易。

3、信息披露安排

发行人制定了《北京首创城市发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，向市场定期公开披露相关财务信息、重大事项等，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
销售商品/提供劳务	0.61

2. 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方为本公司担保	126.78
本公司为关联方担保	43.63
关联方资金占用	1.17
应收关联方款项	128.35
应付关联方款项	91.50

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 43.63 亿元人民币。

时

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 是 ☒ 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	20 首业 04
3、债券代码	166835.SH
4、发行日	2020 年 5 月 20 日
5、起息日	2020 年 5 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 5 月 21 日
7、到期日	2025 年 5 月 21 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、首创证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种二）
2、债券简称	20 首业 06
3、债券代码	167168.SH
4、发行日	2020 年 7 月 3 日
5、起息日	2020 年 7 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 6 日
7、到期日	2025 年 7 月 6 日

8、债券余额	14.19
9、截止报告期末的利率(%)	3.85
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	首创证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、海通证券股份有限公司、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	18 首置 01
3、债券代码	143812.SH
4、发行日	2018 年 9 月 13 日
5、起息日	2018 年 9 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 9 月 14 日
8、债券余额	17.57
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、首创证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	18 首置 04
3、债券代码	155072.SH
4、发行日	2018 年 11 月 30 日
5、起息日	2018 年 12 月 3 日

6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 12 月 3 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、首创证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21 首置 01
3、债券代码	175820.SH
4、发行日	2021 年 3 月 12 日
5、起息日	2021 年 3 月 15 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 15 日
7、到期日	2026 年 3 月 15 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、首创证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	21 首置 03
3、债券代码	175907.SH
4、发行日	2021 年 3 月 26 日
5、起息日	2021 年 3 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 29 日
7、到期日	2026 年 3 月 29 日
8、债券余额	24.30
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、首创证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	19 首业 02
3、债券代码	151403.SH
4、发行日	2019 年 4 月 8 日
5、起息日	2019 年 4 月 10 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、首创证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）
2、债券简称	19 首业 04
3、债券代码	151587.SH
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、起息日	2019 年 5 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 5 月 27 日
8、债券余额	10.87
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、首创证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种二）
2、债券简称	19 首业 06
3、债券代码	151812.SH
4、发行日	2019 年 7 月 10 日
5、起息日	2019 年 7 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 7 月 12 日
8、债券余额	4.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、首创证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	首创置业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 首业 02
3、债券代码	166433.SH
4、发行日	2020 年 3 月 27 日
5、起息日	2020 年 3 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 30 日
8、债券余额	7.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券（第一期）
2、债券简称	22 首城 01
3、债券代码	185850.SH
4、发行日	2022 年 6 月 1 日
5、起息日	2022 年 6 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 2 日
7、到期日	2027 年 6 月 2 日
8、债券余额	23.73
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，招商证券股份有限公司，首创证券股份有限公司，浙商证券股份有限公司，摩根士丹利证券（中国）有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券（第二期）
2、债券简称	22 首城 02
3、债券代码	185968.SH
4、发行日	2022 年 7 月 5 日
5、起息日	2022 年 7 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 6 日
7、到期日	2027 年 7 月 6 日
8、债券余额	16.70
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，首创证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司，华鑫证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：151403.SH

债券简称：19 首业 02

债券约定的选择权条款名称：

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

☐ 其他选择权

债券代码：151587.SH

债券简称：19 首业 04

债券约定的选择权条款名称：

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

☐ 其他选择权

债券代码：151812.SH

债券简称：19 首业 06

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：166433.SH

债券简称：20 首业 02

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：166835.SH

债券简称：20 首业 04

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：167168.SH

债券简称：20 首业 06

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：175820.SH

债券简称：21 首置 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：175907.SH

债券简称：21 首置 03

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：185850.SH

债券简称：22 首城 01

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：185968.SH

债券简称：22 首城 02

债券约定的选择权条款名称：

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

单击或点击此处输入文字。

选择权条款的触发和执行情况：

☒是 ☐否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：19 首业 02 于报告期内触发了调整票面利率选择权和回售选择权，执行情况如下：

（1）票面利率从 4.58%下调至 4.38%，调整后的起息日为 2022 年 4 月 10 日；（2）完成回售金额 9.40 亿元，回售资金兑付日为 2022 年 4 月 11 日；（3）完成转售金额 9.40 亿元，注销未转售金额 0.00 亿元，债券余额 10.00 亿元。

第 2 项：19 首业 04 于报告期内触发了调整票面利率选择权和回售选择权，执行情况如下：

（1）票面利率从 4.37%下调至 3.98%，调整后的起息日为 2022 年 5 月 27 日；（2）完成回售金额 23.73 亿元，回售资金兑付日为 2022 年 5 月 27 日；（3）完成转售金额 0.00 亿元，注销未转售金额 23.73 亿元，债券余额 10.87 亿元。

第 3 项：19 首业 06 于报告期内触发了调整票面利率选择权和回售选择权，执行情况如下：

（1）票面利率从 4.26%下调至 3.75%，调整后的起息日为 2022 年 7 月 12 日；（2）完成回售金额 16.70 亿元，回售资金兑付日为 2022 年 7 月 12 日；（3）完成转售金额 16.70 亿元，注销未转售金额 0.00 亿元，债券余额 21.30 亿元。

第 4 项：20 首业 02 于本报告批准报出日前触发了调整票面利率选择权和回售选择权，执行情况如下：（1）票面利率从 3.65%上调至 5.60%，调整后的起息日为 2023 年 3 月 30 日；完成回售金额 6.00 亿元，完成转售金额 6.00 亿元，注销未转售金额 0.00 亿元，债券余额 7.90 亿元。

第 5 项：20 首业 04 于本报告批准报出日前触发了调整票面利率选择权和回售选择权，执行情况如下：（1）票面利率从 3.60%上调至 4.80%，调整后的起息日为 2023 年 5 月 21 日；完成回售金额 22.50 亿元，发行人拟对 20 首业 04 回售部分进行转售。

除此之外，20 首业 06、21 首置 01、21 首置 03、22 首城 01、22 首城 02 未触发选择权条款。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：143812.SH

债券简称：18 首置 01

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：155072.SH

债券简称：18 首置 04

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：151403.SH

债券简称：19 首业 02

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：151587.SH

债券简称：19 首业 04

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：151812.SH

债券简称：19 首业 06

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第三期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：166433.SH

债券简称：20 首业 02

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：166835.SH

债券简称：20 首业 04

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：167168.SH

债券简称：20 首业 06

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第三期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：175820.SH

债券简称：21 首置 01

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：175907.SH

债券简称：21 首置 03

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券设置加速清偿及措施。

债券代码：185850.SH

债券简称：22 首城 01

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券设置资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施。

债券代码：185968.SH

债券简称：22 首城 02

债券约定的投资者保护条款名称：

根据《北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券（第二期）募集说明书》，本期债券设置资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☐本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元币种：人民币

债券代码：185850.SH

债券简称	22 首城 01
募集资金总额	23.73
使用金额	23.73
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付行权回售、到期的公司债券本金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付行权回售、到期的公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：185968.SH

债券简称	22 首城 02
募集资金总额	16.70
使用金额	16.70
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付行权回售、到期的公司债券本金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集	☐ 是 ☒ 否

资金是否存在违规使用情况	
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付行权回售、到期的公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：143812.SH、155072.SH、151403.SH、151587.SH、151812.SH、166433.SH、166835.SH、167168.SH、175820.SH、175907.SH、185850.SH、185968.SH

债券简称	18 首置 01、18 首置 04、19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、20 首业 02、20 首业 04、20 首业 06、21 首置 01、21 首置 03、22 首城 01、22 首城 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、切实做到专款专用；2、设立专门的偿付工作小组；3、充分发挥债券受托管理人（存续期管理机构）的作用；4、严格做好信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师姓名	马宁、赵玮

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151403.SH、151587.SH、151812.SH、 175820.SH、175907.SH、185850.SH、 185968.SH
债券简称	19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01、21 首置 03、22 首城 01、22 首城 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	杜美娜、黄亦妙、刘人硕、李雨龙、郭永星
联系电话	010-65608392

债券代码	166433.SH、166835.SH、167168.SH
债券简称	20 首业 02、20 首业 04、20 首业 06
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区博航路 68 号招商局上海中心 5 楼
联系人	徐似锦、凌胤文
联系电话	021-23519153

债券代码	143812.SH、155072.SH
债券简称	18 首置 01、18 首置 04
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层
联系人	程达明、沈亚雄、余子宜、余靖、芮文栋、莫 弛、杜蜀萍、李聪、江昊岩、程知远、刘雨晴 、贾晗
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	143812.SH、155072.SH、175820.SH、 175907.SH、185850.SH、185968.SH
债券简称	18 首置 01、18 首置 04、21 首置 01、21 首置 03、22 首城 01、22 首城 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银 河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

1. 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行企业会计准则解释第 15 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行企业会计准则解释第 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（二）会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

（三）重大前期差错更正事项

本报告期无重大前期差错更正事项。

三、合并报表范围调整

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
------	------

货币资金	主要为库存现金、银行存款和其他货币资金等
其他应收款	主要为应收利息、应收股利及其他应收款项等
存货	主要为原材料、自制半成品及在产品、库存商品（产成品）、周转材料及消耗性生物资产等
投资性房地产	主要为房屋、建筑物及在建工程等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	0.31	0.01	0.78	-60.61
衍生金融资产	1.54	0.07	0.57	171.29
在建工程	9.19	0.43	5.11	79.95
无形资产	0.63	0.03	3.10	-79.57
其他非流动资产	3.97	0.19	2.86	39.10

发生变动的原因：

（1）交易性金融资产：交易性金融资产本期期末余额为 0.31 亿元，较去年同期减少 60.61%，主要系理财产品赎回、套期工具公允价值变动所致。

（2）衍生金融资产：衍生金融资产本期期末余额为 1.54 亿元，较去年同期增加 171.29%，主要系套期工具公允价值变动所致。

（3）在建工程：在建工程本期期末余额为 9.19 亿元，较去年同期增加 79.95%，主要系本年度新增在建项目所致。

（4）无形资产：无形资产本期期末余额为 0.63 亿元，较去年同期减少 79.57%，主要系本报告期内首万誉业股权转让导致无形资产减少。

（5）其他非流动资产：其他流动资产本期期末余额为 3.97 亿元，较去年同期增加 39.10%，主要系本年度待抵扣进项税增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	238.33	31.88	—	13.38
存货	1,118.78	229.61	—	20.52
投资性房地产	225.09	62.67	—	27.84
合计	1,582.20	324.16	—	—

除上述受限资产外，发行人存在如下应收账款收益权质押融资的情况：

截至 2022 年末，本集团子公司以投资性房地产作为抵押，并以应收账款收益权作为质押借入长短期借款 11.99 亿元。

截至 2022 年末，本集团子公司发行类 REITs 产品，以公司未来收益权作为质押进行融资 59.59 亿元。

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：10.19 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：9.99 亿元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.20 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.20 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.04%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 42.87 亿元和 319.74 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 645.84%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	15.00	27.62	232.62	275.24	86.08%
银行贷款	-	-	-	44.50	44.50	13.92%
非银行金	-	-	-	-	-	-

融机构贷款						
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 189.86 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 86.14 亿元，且共有 71.76 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 972.59 亿元和 887.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.80%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	52.90	41.76	242.44	337.10	38.00%
银行贷款	-	11.00	20.71	252.72	284.44	32.07%
非银行金融机构贷款	-	26.00	11.00	116.00	153.00	17.25%
其他有息债务	-	-	-	112.47	112.47	12.68%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 189.86 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 86.14 亿元，且共有 71.76 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 14.50 亿元美元，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元美元。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	2.99	0.18	1.22	144.82
交易性金融负债	-	-	0.35	-100.00
衍生金融负债	0.63	0.04	2.31	-72.66
应付票据	4.92	0.29	0.34	1,360.31

递延收益	0.14	0.01	0.03	322.09
其他非流动负债	3.22	0.19	2.24	44.14

发生变动的的原因：

1、短期借款：短期借款本期期末余额 2.99 亿元，较去年同期增加 144.82%，主要系本年度公司短期信用借款增加所致。

2、交易性金融负债：交易性金融负债本期期末余额 0，较去年同期减少 100.00%，主要系分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债本期减少所致。

3、衍生金融负债：衍生金融负债本期期末余额 0.63 亿元，较去年同期减少 72.66%，主要系套期工具公允价值变动所致。

4、应付票据：应付票据本期期末余额 4.92 亿元，较去年同期增加 1,360.31%，主要系公司因业务正常开展需要开具票据增加所致。

5、递延收益：递收益本期期末余额 0.14 亿元，较去年同期增加 322.09%，主要系公司获得的政府补助增加所致。

6、其他非流动负债：其他非流动负债本期期末余额 3.22 亿元，较去年同期增加 44.14%，主要系本年度公司待转销项税增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：11.74 亿元

报告期非经常性损益总额：25.65 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	10.03	主要为处置长期股权投资产生的投资收益与取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得。	7.35	处置长期股权投资是发行人城市开发板块较常采用的物业销售方式，相关损益均为现阶段常规业务产生
公允价值变动损益	8.43	主要来源于按公允价值计量的投资性房地产评估增值	8.43	投资性房地产公允价值变动收益由发行人城市运营业务板块持有物业公允价值记账方法产生
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	10.56	主要为收购合营企业及联营公司产生的负商誉和非同一控制下企业合并产生的负商誉	10.56	低价并购房地产项目是发行人未来一段时期内拓展业务的重要手段，由此形成的负商誉为现阶段常规业务产生

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
营业外支出	-0.71	主要为赔偿金等	-0.71	无可持续性
其他	0.01	主要为固定资产处置利得或损失	0.01	无可持续性
合计	28.32	-	25.64	-

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

主要是由于房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：42.36 亿元

报告期末对外担保的余额：43.63 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.27 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：43.63 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文,为《北京首创城市发展集团有限公司公司债券年度报告(2022年)》之盖章页)

北京首创城市发展集团有限公司

2023年4月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:北京首创城市发展集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	23,833,183,280.09	33,635,745,271.82
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	30,839,504.53	78,288,990.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	154,214,222.49	56,844,498.94
应收票据		
应收账款	1,410,567,558.10	1,582,218,947.35
应收款项融资		
预付款项	1,419,195,993.15	1,354,536,705.04
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,729,633,636.95	19,178,984,815.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	111,877,766,748.67	115,160,926,575.35
合同资产	5,334,292,407.91	5,483,015,146.67
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,967,688,463.86	5,041,962,380.56
流动资产合计	169,757,381,815.75	181,572,523,331.76
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,123,262,075.20	4,123,262,075.33
长期股权投资	11,565,345,470.61	9,600,378,083.38
其他权益工具投资	115,864,578.75	124,757,859.37

其他非流动金融资产	1,682,731,057.63	1,682,731,057.63
投资性房地产	22,508,699,424.85	21,461,714,047.05
固定资产	526,221,749.38	554,902,254.13
在建工程	919,080,123.67	510,752,238.04
生产性生物资产	1,020,193.47	1,197,618.42
油气资产		
使用权资产	1,078,880,744.17	1,211,725,516.07
无形资产	63,309,441.99	309,844,120.74
开发支出		
商誉	9,842,158.45	9,842,158.45
长期待摊费用	645,172,895.42	697,228,419.42
递延所得税资产	1,247,756,519.76	1,312,877,526.66
其他非流动资产	397,181,131.72	285,537,529.28
非流动资产合计	44,884,367,565.07	41,886,750,503.97
资产总计	214,641,749,380.82	223,459,273,835.73
流动负债：		
短期借款	299,000,000.00	122,129,813.54
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		35,449,486.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	63,135,790.51	230,919,969.97
应付票据	491,857,010.09	33,681,569.85
应付账款	13,098,069,304.29	15,698,477,559.84
预收款项		
合同负债	31,413,883,260.12	31,296,175,403.89
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	105,728,711.68	127,072,983.96
应交税费	4,330,689,961.65	5,361,915,236.31
其他应付款	21,009,606,179.15	19,372,565,045.87
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,038,645,222.04	18,708,176,356.75
其他流动负债	1,839,014,901.95	2,120,361,640.93
流动负债合计	89,689,630,341.48	93,106,925,067.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	33,717,910,166.29	45,116,795,235.69
应付债券	29,315,344,340.61	25,637,697,073.86
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,123,372,029.89	1,203,911,759.18
长期应付款	11,646,676,365.62	11,124,055,000.00
长期应付职工薪酬	194,183,556.05	213,075,120.48
预计负债	3,400,000.00	3,602,524.88
递延收益	13,723,100.28	3,251,250.24
递延所得税负债	3,917,881,285.10	3,517,709,394.60
其他非流动负债	322,380,486.16	223,655,289.79
非流动负债合计	80,254,871,330.00	87,043,752,648.72
负债合计	169,944,501,671.48	180,150,677,715.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	32,454,604,160.00	29,881,960,200.38
其他权益工具	2,173,202,602.74	
其中：优先股		
永续债	2,173,202,602.74	
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	-507,336,513.77	-139,144,982.64
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-12,560,084,519.24	-8,689,386,305.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,560,385,729.73	21,053,428,912.07
少数股东权益	23,136,861,979.61	22,255,167,207.73
所有者权益（或股东权益）合计	44,697,247,709.34	43,308,596,119.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	214,641,749,380.82	223,459,273,835.73

公司负责人：刘永政主管会计工作负责人：范书斌会计机构负责人：廖洋

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京首创城市发展集团有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,159,595,004.14	5,941,828,481.35

交易性金融资产	614,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	32,579,937.06	37,160,787.18
其他应收款	67,492,760,184.85	
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,548,355.83	1,495,978.82
流动资产合计	73,301,483,481.88	5,980,485,247.35
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,605,713,604.87	30,933,537,606.95
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	40,605,713,604.87	30,933,537,606.95
资产总计	113,907,197,086.75	36,914,022,854.30
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		3,436,966.58
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	45,702,237,565.00	1,066,698,030.42
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,989,845,667.10	
其他流动负债		
流动负债合计	50,692,083,232.10	1,070,134,997.00
非流动负债：		
长期借款	4,449,923,099.03	4,397,410,000.00
应付债券	23,261,873,756.74	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,711,796,855.77	4,397,410,000.00
负债合计	78,403,880,087.87	5,467,544,997.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	32,454,604,160.00	29,881,960,200.38
其他权益工具	2,173,202,602.74	
其中：优先股		
永续债	2,173,202,602.74	
资本公积	1,712,948,471.85	1,616,365,965.70
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-837,438,235.71	-51,848,308.78

所有者权益（或股东权益）合计	35,503,316,998.88	31,446,477,857.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	113,907,197,086.75	36,914,022,854.30

公司负责人：刘永政主管会计工作负责人：范书斌会计机构负责人：廖洋

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	25,169,384,681.35	35,628,769,538.00
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	26,841,728,111.76	33,690,926,984.77
其中：营业成本	22,021,637,053.20	28,728,320,387.29
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	848,997,512.98	943,985,459.71
销售费用	705,539,560.43	872,264,986.49
管理费用	1,358,717,459.18	1,343,661,811.88
研发费用		
财务费用	1,906,836,525.97	1,802,694,339.40
其中：利息费用	1,895,804,218.62	2,245,202,438.05
利息收入	311,484,392.53	389,232,461.57
加：其他收益	37,936,994.76	83,353,107.57
投资收益（损失以“－”号填列）	1,003,131,374.88	1,174,296,855.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-410,234,285.90	493,969,414.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	842,839,377.41	-135,714,905.68

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-23,920,657.89	8,385,900.02
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-	2,501,793.58
资产处置收益（损失以“－”号填列)	875,057.53	1,110,186.81
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	188,518,716.28	3,071,775,491.32
加：营业外收入	1,056,492,546.90	184,611,778.24
减：营业外支出	70,675,648.30	66,943,949.78
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	1,174,335,614.88	3,189,443,319.78
减：所得税费用	1,460,570,540.79	3,202,307,489.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	-286,234,925.91	-12,864,169.38
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-286,234,925.91	-12,864,169.38
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	-949,731,645.11	607,072,091.92
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	663,496,719.20	-619,936,261.30
六、其他综合收益的税后净额	-368,191,531.13	-368,654,079.22
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-368,191,531.13	-368,654,079.22
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-42,329,907.68
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-42,329,907.68
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-368,191,531.13	-326,324,171.54
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-380,240,919.50	-91,976,208.26
(8) 外币财务报表折算差额	32,593,542.35	-173,413,377.62
(9) 其他	-20,544,153.98	-60,934,585.66
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-654,426,457.04	-381,518,248.60
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,317,923,176.24	238,418,012.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	663,496,719.20	-619,936,261.30
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：46,406,286.00 元,上期被合并方实现的净利润为：-33,553,471.77 元。

公司负责人：刘永政主管会计工作负责人：范书斌会计机构负责人：廖洋

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	25,146,090.40	344,870.50
销售费用		
管理费用	18,132,123.38	459,433.96
研发费用		
财务费用	1,048,337,583.87	51,044,004.32
其中：利息费用	1,066,041,011.64	53,746,122.22
利息收入	39,524,300.95	8,671,984.01
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	2,920,592,092.76	
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-” 号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	1,828,976,295.11	-51,848,308.78
加：营业外收入	0.15	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	1,828,976,295.26	-51,848,308.78
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	1,828,976,295.26	-51,848,308.78
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	1,828,976,295.26	-51,848,308.78
（二）终止经营净利润（净亏损以 “-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变 动		
4.企业自身信用风险公允价值变 动		
（二）将重分类进损益的其他综合 收益		
1.权益法下可转损益的其他综合 收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变 动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,828,976,295.26	-51,848,308.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：刘永政主管会计工作负责人：范书斌会计机构负责人：廖洋

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	26,089,549,497.71	44,223,568,294.23
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	114,368,351.01	
收到其他与经营活动有关的现金	9,194,824,711.27	7,100,349,263.73
经营活动现金流入小计	35,398,742,559.99	51,323,917,557.96
购买商品、接受劳务支付的现金	11,673,943,893.57	20,780,761,194.30
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,294,821,136.44	1,450,860,572.68
支付的各项税费	4,137,412,658.63	4,368,953,958.96
支付其他与经营活动有关的现金	7,060,374,407.90	4,889,836,916.52
经营活动现金流出小计	24,166,552,096.54	31,490,412,642.46
经营活动产生的现金流量净额	11,232,190,463.45	19,833,504,915.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	93,921,351.00	2,756,541,181.69
取得投资收益收到的现金	783,555,183.58	131,154,857.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	208,462.45	3,304,777.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,710,979,199.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	212,370,458.25	3,493,017,503.35
投资活动现金流入小计	2,801,034,654.28	6,384,018,319.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,489,003,413.28	1,468,403,192.38
投资支付的现金	2,772,493,929.00	2,681,055,992.74
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,078,334,297.00	4,442,750,622.05
支付其他与投资活动有关的现金	2,068,641,147.15	6,436,807,272.22
投资活动现金流出小计	8,408,472,786.43	15,029,017,079.39
投资活动产生的现金流量净额	-5,607,438,132.15	-8,644,998,759.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,437,070,265.00	7,730,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	27,905,242,038.15	42,205,630,021.37
收到其他与筹资活动有关的现	217,366,602.00	5,383,014,692.56

金		
筹资活动现金流入小计	33,559,678,905.15	55,318,644,713.93
偿还债务支付的现金	36,727,112,132.53	45,977,623,541.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,928,258,143.34	9,273,204,671.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		66,083,644.43
支付其他与筹资活动有关的现金	5,392,436,450.67	18,431,278,868.63
筹资活动现金流出小计	50,047,806,726.54	73,682,107,081.61
筹资活动产生的现金流量净额	-16,488,127,821.39	-18,363,462,367.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,215,310.95	2,730,280.61
五、现金及现金等价物净增加额	-10,853,160,179.14	-7,172,225,931.10
加：期初现金及现金等价物余额	31,498,509,087.89	38,670,735,018.99
六、期末现金及现金等价物余额	20,645,348,908.75	31,498,509,087.89

公司负责人：刘永政主管会计工作负责人：范书斌会计机构负责人：廖洋

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	39,301,746.55	1,108,734,717.43
经营活动现金流入小计	39,301,746.55	1,108,734,717.43
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	25,153,455.64	1,692,493.10
支付其他与经营活动有关的现金	19,005,654.37	18,314,426.89
经营活动现金流出小计	44,159,110.01	20,006,919.99
经营活动产生的现金流量净额	-4,857,363.46	1,088,727,797.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	2,920,592,092.76	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	273,389,004.98	
投资活动现金流入小计	3,193,981,097.74	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	2,647,275,997.91	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,442,750,622.05
支付其他与投资活动有关的现金	18,110,035,087.88	
投资活动现金流出小计	20,757,311,085.79	4,542,750,622.05
投资活动产生的现金流量净额	-17,563,329,988.05	-4,542,750,622.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,572,644,000.00	5,100,000,000.00
取得借款收到的现金	7,744,411,097.15	4,397,410,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,350,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	21,667,055,097.15	9,497,410,000.00
偿还债务支付的现金	1,920,639,998.12	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,960,461,224.73	75,733,172.22
支付其他与筹资活动有关的现金		25,825,521.82
筹资活动现金流出小计	4,881,101,222.85	101,558,694.04
筹资活动产生的现金流量净额	16,785,953,874.30	9,395,851,305.96
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	-782,233,477.21	5,941,828,481.35
加：期初现金及现金等价物余额	5,941,828,481.35	
六、期末现金及现金等价物余额	5,159,595,004.14	5,941,828,481.35

公司负责人：刘永政主管会计工作负责人：范书斌会计机构负责人：廖洋

