

债券简称：21首股01

债券代码：188587.SH

债券简称：22首股04

债券代码：137728.SH

债券简称：22首股05

债券代码：137873.SH

北京首都开发股份有限公司公司债券  
受托管理事务报告  
(2022年度)

受托管理人



(深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7  
栋 401)

二〇二三年六月

## 重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于北京首都开发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“首开股份”）对外公布的《北京首都开发股份有限公司2022年年度报告》等相关信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

# 目录

重要声明 .....	1
目录 .....	2
第一章 受托公司债券概况 .....	3
第二章 受托管理人职责履行情况 .....	4
第三章 发行人的经营和财务状况 .....	5
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....	12
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	16
第六章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	17
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 .....	18
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	20
第九章 债券持有人会议召开情况 .....	21
第十章 公司债券跟踪评级情况 .....	22
第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	24
第十二章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	25
第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	28

## 第一章 受托公司债券概况

截至本报告出具日，华泰联合证券作为受托管理人的债券情况如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	债券全称	起息日	回售日	到期日	发行规模	期限	票面利率	债券余额
21首股01	北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）	2021-08-18	2024-08-18	2026-08-18	34.20	3+2	3.45	34.20
22首股04	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）	2022-09-05	2025-09-05	2027-09-05	22.00	3+2	3.70	22.00
22首股05	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（第五期）	2022-11-02	2025-11-02	2027-11-02	8.00	3+2	3.90	8.00

## 第二章 受托管理人职责履行情况

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

受托管理人根据《公司债券受托管理人行为准则》、《受托管理协议》相关规定履行信息披露义务，除了配合发行人披露发行人公告外，2022年以来具体信息披露情况如下：

2022年3月1日，受托管理人就发行人主动自愿公开披露近期生产经营状况事项，披露了《华泰联合证券有限责任公司关于北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）2022年度第一次受托管理事务临时报告》。

2022年6月29日，受托管理人披露了《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2021年度）》。

2022年9月19日，受托管理人就发行人调整募集资金用于偿还有息负债事项，披露了《华泰联合证券有限责任公司关于北京首都开发股份有限公司调整募集资金用于偿还有息负债的受托管理事务临时报告》。

## 第三章 发行人的经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

注册名称	北京首都开发股份有限公司
法定代表人	李岩
注册资本	257,956.52 万元人民币
实缴资本	257,956.52 万元人民币
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。（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	<a href="http://www.shoukaigufen.com">http://www.shoukaigufen.com</a>
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 2022 年度经营情况

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

#### （一）主要业务板块介绍

##### 1、房地产开发业务

房地产开发业务是发行人的主业，也是最主要的利润来源。截至 2022 年末，

发行人拟售、在售主要项目（含自持）近 170 个，总建筑面积超 4,600 万平方米，其中当期在建近 2,000 万平方米，期末未售面积超 1,550 万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目 82 个，总规模近 1,900 万平方米；南方片区目前已经初步形成以苏州、杭州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目 77 个，总建筑面积超 2,100 万平方米。2022 年度，发行人房产销售结算收入 467.79 亿元、结算成本 392.79 亿元。

## 2、物业经营与物业服务

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

2022 年，发行人酒店企业在充满变动的市场中寻找机遇以求生存，在加强各项安全管理、落实主体责任的同时，创新思路、不断调整客源结构。通过服务冬奥会、主动寻找长包房住客、签约长租单位来增加收入。通过引进新的流媒体，持续在市场上保持热度；努力发现热点，以各酒店现有的优势条件，打造网红打卡点，不断寻求产品组合上的创新。

截至 2022 年末，发行人实现物业租赁面积 109 万平方米，商业物业管理面积 15.3 万平方米，酒店客房销售数量 17.4 万间/天。2022 年度，公司酒店物业经营等结算收入 6.36 亿元、结算成本 4.89 亿元。

### （二）主要经营情况介绍

1、2022 年度，发行人共计实现销售额 8,696,298 万元，销售面积 3,178,074 平方米，实现结转收入金额 4,677,917 万元，结转面积 1,847,622 平方米；截至 2022 年末主要在售项目待结转面积 11,758,193 平方米。

2、开复工面积 1,928 万平方米，新开工面积 368 万平方米，竣工面积 492 万平方米。全年“保交楼”目标如期实现。

3、实现物业租赁面积 109 万平方米，商业物业管理面积 15.3 万平方米，酒店客房销售数量 17.4 万间/天。

4、通过竞拍或股权收购方式新增北京、福州后续项目 4 个，地上建筑面积 37.6 万平方米。

5、截至 2022 年末，发行人剔除预收账款后的资产负债率为 70.50%，净负债率为 147.28%，现金短债比为 1.03 倍。（根据监管要求，在计算现金短债比时，扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共 49.69 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 138.67 亿元；在计算净负债率时，增加了长期应付款中计息股东借款 33 亿元；在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额），相关指标较去年末均有所改善。

### 三、发行人 2022 年度财务状况

#### （一）主要会计数据和财务指标

最近两年/末，发行人主要会计数据以及财务指标列示如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
资产总额（亿元）	2,782.96	3,143.18	-11.46%	-
负债总额（亿元）	2,112.64	2,472.91	-14.57%	-
全部债务（亿元）	1,186.22	1,273.29	-6.84%	-
所有者权益（亿元）	670.32	670.27	0.01%	-
流动比率（倍）	2.17	2.06	5.34%	-
速动比率（倍）	0.76	0.73	4.11%	-
资产负债率（合并报表）	75.91%	78.68%	-3.52%	-
资产负债率（母公司报表）	85.99%	85.54%	0.53%	-
项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的原因
营业收入（亿元）	479.21	678.02	-29.32%	-
净利润（亿元）	9.19	20.96	-56.15%	注释 1

扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-8.89	19.98	-144.49%	注释 2
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-4.61	6.92	-166.62%	注释 3
经营活动产生现金流量净额（亿元）	44.19	74.03	-40.31%	注释 4
投资活动产生现金流量净额（亿元）	3.74	-40.76	109.18%	注释 5
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-151.81	-77.31	-96.37%	注释 6
债务资本比率	63.89%	65.51%	-2.47%	-
营业毛利率	16.62%	19.81%	-16.10%	-
总资产报酬率	1.82%	2.50%	-27.20%	-
加权平均净资产收益率	-2.66%	1.83%	-245.36%	注释 7
EBITDA（亿元）	59.31	84.27	-29.62%	-
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-16.67%	-
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.89	1.10	-19.09%	-
应收账款周转率（次/年）	78.77	134.27	-41.33%	注释 8
存货周转率（次/年）	0.25	0.38	-34.21%	注释 9
总资产周转率（次/年）	0.16	0.21	-23.81%	

注 1：2021 年的数据引用的是 2021 年审计报告的期末数，2022 年的数据引用的是 2022 年审计报告的期末数。

注 2：上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率=P/（E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0-Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0），

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<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub>为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub>为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额。

#### 主要会计数据和财务指标的变动原因：

注释 1、2、3、7：主要受发行人竣工面积减少、销售规模及收入下降、公司所持有的交易性金融资产受二级市场表现及多重因素影响形成的公允价值变动损失而综合导致发行人盈利能力下降；

注释 4：受行业整体下行影响，本期销售回款减少；

注释 5：主要因本期处置发展大厦股权；

注释 6：报告期公司控制借款规模，积极归还金融负债；

注释 8：2022 年竣工面积及销售规模较 2021 年下滑，导致营业收入下降；

注释 9：2022 年竣工面积及销售规模较 2021 年下滑，导致营业成本下降。

#### （二）资产情况

##### 1、主要资产变动情况及其原因

单位：万元

资产项目	2022年末	2021年末	变动比例	变动比例超过30%的原因
货币资金	2,053,471.72	3,140,033.86	-34.60%	注释 1

应收账款	76,783.26	44,891.13	71.04%	注释 2
预付款项	38,732.96	36,076.68	7.36%	
其他应收款	5,293,639.65	5,432,337.65	-2.55%	
存货	14,978,803.98	17,052,083.20	-12.16%	
其他流动资产	529,197.73	663,365.13	-20.23%	
长期应收款	17,797.60	90,503.10	-80.33%	注释 3
使用权资产	60,453.55	63,992.93	-5.53%	
长期股权投资	3,072,849.20	3,112,915.77	-1.29%	
固定资产	163,444.00	176,708.44	-7.51%	
无形资产	1,680.87	1,995.72	-15.78%	
长期待摊费用	35,047.56	43,026.94	-18.55%	
其他非流动金融资产	357,695.61	396,069.11	-9.69%	
投资性房地产	824,493.83	839,460.70	-1.78%	
其他非流动资产	17,091.82	1,286.84	1228.20%	注释 4

#### 主要资产变动的原因：

注释 1：发行人融资规模有所降低，偿还借款，货币资金减少；

注释 2：西丰乐项目本期交付形成应收款；

注释 3：应收关联企业往来款减少；

注释 4：本期增加了宋庄小堡项目固定资产预付款。

#### 2、资产受限情况

截至 2022 年末，发行人受限资产共计 424.45 亿元，具体情况如下：

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	保证金及项目资本金	34,808.47
存货	贷款抵押	3,381,757.49
固定资产	贷款抵押	99,426.31
应收账款	贷款抵押	1,010.93
长期股权投资	股权质押	552,728.11
投资性房地产	贷款抵押	174,813.20
合计		4,244,544.51

### (三) 负债情况

#### 1、主要负债变动情况及其原因

单位：万元

负债项目	2022年末	2021年末	变动比例	变动比例超过30%的原因
短期借款	2,000.00	2,000.00	0.00%	
应付账款	1,162,805.63	1,109,167.69	4.84%	
预收款项	6,389.24	6,820.05	-6.32%	
应付职工薪酬	3,701.27	5,259.70	-29.63%	
应付票据	5,264.17	24,201.45	-78.25%	注释 1
合同负债	4,727,929.73	5,579,633.04	-15.26%	
其他流动负债	888,944.09	1,049,392.24	-15.29%	
租赁负债	51,348.79	57,370.67	-10.50%	
应交税费	154,739.56	500,517.45	-69.08%	注释 2
其他应付款	1,845,609.60	2,387,980.95	-22.71%	
一年内到期的非流动负债	1,786,107.15	2,139,777.16	-16.53%	
长期借款	4,915,170.40	5,991,800.60	-17.97%	
应付债券	5,153,699.63	4,575,080.48	12.65%	
长期应付款	368,742.67	1,246,304.21	-70.41%	注释 3

#### 主要负债变动的原因：

注释 1：本期票据到期结算导致减少；

注释 2：应交土增值税和企业所得税减少所致；

注释 3：应付少数股东和关联企业往来款降低。

#### 2、发行人有息债务情况

截至 2022 年末，发行人有息债务余额 1,190.83 亿元，其中银行借款占比 22.78%，直接融资（包括公司债券、银行间债务融资工具及资产证券化产品等）占比 47.81%。

#### 3、发行人在报告期内尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

无。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

### 一、募集说明书中约定的募集资金使用计划

#### (一) 21首股01

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿付本公司部分已发行公司债券的到期或回售本金，具体明细如下所示：

单位：亿元

偿还款项	债券名称	债券简称	票面利率	债券余额	起息日	到期日	回售日
公司债券	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 首股 01	5.70%	30.00	2018-8-29	2023-8-29	2021-8-30
公司债券	北京首都开发股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 首股 02	3.59%	3.20	2016-9-5	2021-9-6	2019-9-5
公司债券	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 首股 03	3.57%	1.00	2016-10-27	2021-10-27	2019-10-28
合计				<b>34.20</b>	-	-	-

#### (二) 22首股04

##### 1、原募集说明书约定用途

本期债券发行规模不超过 30.00 亿元，募集资金中 16.80 亿元拟用于偿付发行人已发行公司债券的回售本金，剩余 13.20 亿元拟用于补充流动资金。

##### (1) 拟偿还公司债券

本期债券募集资金中 16.80 亿元拟用于偿付发行人已发行公司债券的回售本金，发行人拟偿还公司债券具体明细如下所示：

单位：亿元

偿还款项	债券名称	债券简称	票面利率	债券余额	起息日	到期日	回售日
公司债券	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	19 首股 02	4.14%	16.80	2019/8/28	2024/8/28	2022/8/29
合计				<b>16.80</b>	-	-	-

19首股02于2022年8月4日结束回售登记期，债券16.80亿元回售，回售

结果不可撤销。发行人承诺 19 首股 02 不实施转售。

## (2) 补充流动资金

本期债券募集资金中 13.20 亿元拟用于补充发行人主营业务等日常生产经营所需的流动资金，主要满足支付发行人及合并范围内子公司应付工程款、员工工资、水电费、租赁物业租金、税费等发行人日常经营期间产生的资金需求。

## 2、实际募集资金用途

本期债券实际发行规模为 22.00 亿元，本期债券募集资金中 16.80 亿元拟用于偿付发行人已发行公司债券的回售本金，剩余募集资金 5.20 亿元拟由补充流动资金调整为偿还其他有息债务。

### (2) 拟偿还公司债券

本期债券募集资金中 16.80 亿元拟用于偿付发行人已发行公司债券的回售本金，发行人拟偿还公司债券具体明细如下所示：

单位：亿元							
偿还款项	债券名称	债券简称	票面利率	债券余额	起息日	到期日	回售日
公司债券	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	19 首股 02	4.14%	16.80	2019/8/28	2024/8/28	2022/8/29
合计				<b>16.80</b>	-	-	-

19 首股 02 于 2022 年 8 月 4 日结束回售登记期，债券 16.80 亿元回售，回售结果不可撤销。发行人承诺 19 首股 02 不实施转售。

### (2) 偿还其他有息债务

拟偿还债务明细情况如下：

单位：万元					
借款主体	债务类型	债权人名称	借款余额	拟偿还金额	到期日
北京首都开发股份有限公司	信托贷款	交银国际信托有限公司	30,000.00	30,000.00	2022/9/22
北京首都开发股份有限公司	信托贷款	交银国际信托有限公司	29,996.00	22,000.00	2022/9/29
合计			<b>59,996.00</b>	<b>52,000.00</b>	

本次用于补充流动资金的募集资金调整为偿还其他有息负债符合《募集说明书》中关于募集资金使用计划调整的相关约定，不会对债券持有人权益产生重大影响，不涉及触发召开债券持有人会议的情形。发行人就上述事项已进行信息披露，相关程序合法合规。

### (三) 22首股05

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期有息负债，拟偿还债务明细情况如下：

单位：万元

借款主体	债务类型	债权人名称	借款余额	拟偿还金额	到期日
北京首都开发股份有限公司	并购贷款	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	11,400.00	11,400.00	2022/11/15
苏州平泰置业有限公司	银团开发贷款	中国农业银行股份有限公司苏州吴中支行、交通银行股份有限公司苏州分行	10,000.00	10,000.00	2022/11/21
贵阳龙泰房地产开发有限公司	开发贷款	广发银行股份有限公司贵阳分行	5,000.00	5,000.00	2022/11/25
苏州平泰置业有限公司	银团开发贷款	中国农业银行股份有限公司苏州吴中支行、交通银行股份有限公司苏州分行	10,000.00	10,000.00	2022/12/20
佛山市玺泰房地产有限公司	开发贷款	光大银行股份有限公司佛山分行	55,600.00	3,000.00	2022/12/21
北京首都开发股份有限公司	信托贷款	光大兴陇信托有限责任公司	50,000.00	40,600.00	2023/1/19
合计			142,000.00	80,000.00	

## 二、公司债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

### (一) 募集资金实际使用情况

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

22首股04发行规模22.00亿元，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。截至本报告出具之日，募集资金已使用完毕，募集资金使用用途与募集说明书约定一致。

22首股05发行规模8.00亿元，扣除相关发行费用后，用于偿还有息债务。截至本报告出具之日，募集资金已使用完毕，募集资金使用用途与募集说明书约定一致。

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

## （二）专项账户运作情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在监管银行设立债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人、受托管理人及银行签署了专项账户资金监管协议。

募集资金专项账户相关信息如下：

### 1、21首股01

账户名称：北京首都开发股份有限公司

开户银行：平安银行北京分行营业部

银行账户：15000094659120

### 2、22首股04

账户名称：北京首都开发股份有限公司

开户银行：平安银行北京分行营业部

银行账户：15240011223380

### 3、22首股05

账户名称：北京首都开发股份有限公司

开户银行：徽商银行北京分行

银行账户：522006731431000004

## **第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析**

### **一、增信措施的有效性**

公司债券无增信措施。

### **二、偿债保障措施的有效性**

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

## 第六章 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，发行人制定了《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》，对公司信息披露行为进行了规范；指定董事会秘书王怡为信息披露事务负责人，并在募集说明书和定稿报告中予以披露。

发行人已按照中国证监会、中国证券业协会及有关债券主管部门的有关规定进行信息披露，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，2022年以来具体信息披露情况如下：

2022年2月24日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于近期生产经营情况的自愿披露公告》；

2022年4月28日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司2021年年度报告》、《北京首都开发股份有限公司2021年年度报告摘要》、《北京首都开发股份有限公司2021年度审计报告》；

2022年6月22日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于调整公司债券募集资金偿债明细的公告》；

2022年8月29日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司2022年半年度报告》、《北京首都开发股份有限公司2022年半年度报告摘要》；

2022年9月14日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于调整募集资金用于偿还有息负债的公告》；

2023年4月28日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司2022年年度报告》、《北京首都开发股份有限公司2022年年度报告摘要》、《北京首都开发股份有限公司2022年度审计报告》；

2023年5月4日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司2022年年度报告（修订版）》。

# 第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

## 一、偿债保障措施的执行情况

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

## 二、公司债券的本息偿付情况

### (一) 21首股01

本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 18 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 18 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 18 日。如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

本期债券本金支付日为 2026 年 8 月 18 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的本金支付日为 2024 年 8 月 18 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2024 年 8 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人已于 2022 年 8 月 18 日完成“21 首股 01”2022 年度的付息工作，受托管理人已督促并协助发行人按照规定足额按期支付本期债券的利息。截至本报告出具之日，尚未到 2023 年度付息日。

### (二) 22首股04

本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 5 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 2023 年至 2025 年每年的 9 月 5 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 2023 年至 2025 年每年的 9 月 5 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）。

本期债券的兑付日为 2027 年 9 月 5 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 2025 年 9 月 5 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 2025 年 9 月 5 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）。

截至本报告出具之日，不涉及本期债券的本金偿付，本期债券的付息日为 2023 年 9 月 5 日，尚未到付息日，受托管理人届时将督促发行人按照规定通过证券登记机构和有关机构办理，足额按期支付本期债券的利息。

### （三）22 首股 05

本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 2 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 2023 年至 2025 年每年的 11 月 2 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 2023 年至 2025 年每年的 11 月 2 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）。

本期债券的兑付日为 2027 年 11 月 2 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 2025 年 11 月 2 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 2025 年 11 月 2 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）。

截至本报告出具之日，不涉及本期债券的本金偿付，本期债券的付息日为 2023 年 11 月 2 日，尚未到付息日，受托管理人届时将督促发行人按照规定通过证券登记机构和有关机构办理，足额按期支付本期债券的利息。

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

无。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人及公司债券未出现触发债券持有人会议召开的情形。

## 第十章 公司债券跟踪评级情况

### 一、21首股01

根据联合资信出具的《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存续期内，在每年北京首都开发股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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

2023 年 6 月 27 日，联合资信出具《北京首都开发股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，确定维持北京首都开发股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“21 首股 01”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 二、22首股04

根据联合资信出具的《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，本期债券的信用等级为 AAA。

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

2023 年 6 月 27 日，联合资信出具《北京首都开发股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，确定维持北京首都开发股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“22 首股 04”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 三、22首股05

本期债券未进行债项评级，故不涉及跟踪评级。

## 第十一章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

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

## 第十二章 发行人偿债意愿和能力分析

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

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

### 一、充足的货币资金

截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 205.35 亿元，其中受限货币资金余额为 3.48 亿元，非受限货币资金余额为 201.87 亿元。同时，发行人严格执行最低现金流保证措施，实时监测货币资金余额，保证货币资金余额随时满足未来至少 3 个月的偿债需求。发行人可支配的货币资金充足，能够保障公司债券本息的及时偿付。

### 二、日常经营所产生的利润和现金流入

2022 年，发行人合并口径实现营业收入 479.21 亿元、净利润 9.19 亿元，发行人稳定的盈利能力能为公司债券的偿付提供一定的保障。

2022 年，发行人经营活动现金流入为 728.34 亿元、经营活动产生的现金流量净额为 44.19 亿元，发行人重视现金流管理，强调销售及时回款，加强资金流动性管理，2022 年度发行人经营活动现金流入对公司债券的覆盖程度较高。

截至 2022 末，发行人房地产开发项目已形成存货 1,497.88 亿元，预计将在 1 至 3 年内完成回款，初步估算发行人上述存货变现所形成的回款规模，将为发行人经营活动现金流进一步提供有力支撑，对发行人公司债券的兑付形成完全覆盖。

### 三、强大的再融资能力

发行人多数债务在到期前会通过借新还旧的方式续贷。截至 2022 年末，发

行人获得银行授信总额为 1,994.29 亿元，未使用银行授信额度 1,244.95 亿元，再融资额度充足，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措到期债务还本付息所需资金。

发行人作为 A 股上市公司，长期维持 AAA 的主体评级，目前已实现直接融资（资产证券化产品、银行间债务融资工具、债权融资计划）、信托、保险及资管计划等多元化融资，顺畅的外部融资能力不仅为发行人的持续发展提供了有力支撑，同时也有助于进一步提升公司抵御偿债风险的能力。

#### 四、优质的可变现资产

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年末，发行人流动资产期末余额为 2,297.62 亿元，其中受限流动资产余额为 341.76 亿元，非受限流动资产余额为 1,955.86 亿元。发行人土地储备及项目集中在北京及其他一二线城市，区位优势明显，流动性良好。若发生偿债资金不足的情况，发行人可通过变现非受限流动资产来获得必要的偿债资金。

发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### 五、灵活调整投资活动

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

#### 六、进一步优化债务风险指标

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

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

## 七、发行人品牌知名度较高，股东支持力度大

发行人是北京市最大的房地产开发企业之一，从事房地产开发的历史较长、开发经验丰富、品牌知名度较高，公司未来稳定的营业收入和现金流入将为公司债券的偿付奠定了良好的基础。

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

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

## 第十三章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

(本页无正文，为《北京首都开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页)

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

