

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  
(2023 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)

二〇二四年六月

## 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2023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 .....	6
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....	14
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	16
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	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 偿债能力和意愿分析 .....	23
第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	26

## 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，2023 年度具体信息披露情况如下：

2023 年 6 月 30 日，受托管理人披露了《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）》；

2023 年 7 月 4 日，受托管理人就发行人董事、监事发生变动事项，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董事、监事发生变动的受托管理事务临时报告》；

2023 年 7 月 17 日，受托管理人就发行人收到中国证券监督管理委员会立案告知书事项，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收到中国证券监督管理委员会立案告知书的受托管理事务临时报告》；

2023 年 7 月 31 日，受托管理人就发行人及有关责任人收到监管警示及通报批评事项，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及有关责任人收到监管警示及通报批评的受托管理事务临时报告》；

2023 年 10 月 9 日，受托管理人就发行人资产转让事项，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资产转让的受托管理事务临时报告》；

2023 年 10 月 12 日，受托管理人就发行人资产转让的进展事项，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资产转让进展的受托管理事务临时报告》；

2023 年 11 月 1 日，受托管理人就发行人资产转让事项，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资产转让的受托管理事务临时报告》；

2023年11月24日，受托管理人就发行人收到《行政处罚事先告知书》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收到<行政处罚事先告知书>的受托管理事务临时报告》；

2023年12月6日，受托管理人就发行人收到《行政处罚决定书》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收到<行政处罚决定书>的受托管理事务临时报告》；

2023年12月11日，受托管理人就发行人变更信息披露事务负责人事项，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变更信息披露事务负责人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
成立日期	1993 年 12 月 29 日
统一社会信用代码	91110000101309074C
住所	北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B
邮政编码	100031
所属行业	房地产业
联系电话	010-66428113
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	<a href="http://www.shoukaigufen.com">http://www.shoukaigufen.com</a>
信息披露事务负责人/职务	高士尧/董事会秘书
联系电话	010-66428168

### 二、发行人 2023 年度经营情况

发行人所属行业为房地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营、城市更新等创新业务、房地产金融等，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 2023 年末，

发行人拟售、在售主要项目（含自持）近 166 个，总建筑面积超 4,600 万平方米，其中当期在建近 1,500 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 84 个，总规模近 2,000 万平方米；南方片区目前已经初步形成以广州、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 74 个，总建筑面积超 2,100 万平方米。2023 年度，发行人房产销售结算收入 466.87 亿元、结算成本 414.51 亿元。

## 2、物业经营

物业经营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。

2023 年，公司不断优化落位，调整项目业态比例，增加消费目的性强、经营稳定的家庭型消费业态，以确保项目的长期稳定经营；同时密切关注市场，针对新商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略，争取尽快突破市场瓶颈期，确保公司租金水平及出租率跑赢市场。各项目持续加大推广力度，充分利用北交所平台、自媒体公众号等平台、主题活动，加强属地政府沟通及中介有效合作，多渠道进行推广。不断深入挖掘客户，加大招商力度，争取实现出租率提升。

2023 年发行人继续规范各项目出租经营，落实持有运营目标书签订、签署自营酒店考核责任书，福州首开君澜温泉酒店全面开业；苏州胥江天街开业以来取得客流量、销售额双重佳绩；首开万科中心新增签约 1.7 万平米；北京丽亭华苑酒店成为获得“全国工人先锋号”的唯一酒店企业；北京宝辰饭店获“2023 年度最佳国际商务酒店白金奖”、“年度商旅酒店”等奖项；西客站项目、京宝大厦、宋家庄福茂出租率均达 100%。

截至 2023 年末，发行人实现物业租赁面积 151.60 万平方米，商业物业管理面积 13.50 万平方米，酒店客房销售数量 29.20 万间/天。2023 年度，发行人酒店

物业经营等结算收入 8.02 亿元、结算成本 6.91 亿元。

## （二）主要经营情况介绍

1、2023 年度，发行人共计实现销售金额 615.33 亿元，销售面积 2,698,477 平方米，实现结转收入金额 4,668,745.57 万元，结转面积 2,034,377 平方米；截至 2023 年末主要在售项目待结转面积 7,391,976 平方米。

2、开复工面积 1,525.34 万平方米，新开工面积 88.61 万平方米，竣工面积 566.63 万平方米。完成 34 个项目首次交付。实际入住交用 397 万平米。

3、实现物业租赁面积 154 万平方米，商业物业管理面积 13.50 万平方米，酒店客房销售数量 28.60 万间/天。物业经营管理收入（包括租赁、酒店、物业管理、养老）21.40 亿元。

4、在公开市场以合理价格新增北京、厦门、南京等项目 5 宗，地上建筑面积 40.79 万平方米。

5、截至 2023 年末，发行人剔除预收账款后的资产负债率为 72.84%，净负债率为 169.62%，现金短债比为 1.46 倍。（根据监管要求，在计算现金短债比时，包含了持有待售资产科目中的持有待售的货币资金 0.16 亿元，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 39.02 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 112.87 亿元，以及股东借款 18 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 23 亿元；在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额）。

## 三、发行人 2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 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）	2,532.27	2,782.96	-9.01%	-
负债总额（亿元）	1,933.72	2,112.64	-8.47%	-

全部债务（亿元）	1,180.04	1,186.22	-0.52%	-
所有者权益（亿元）	598.55	670.32	-10.71%	-
流动比率（倍）	2.37	2.17	9.22%	-
速动比率（倍）	0.91	0.76	19.74%	-
资产负债率（合并报表）	76.36%	75.91%	0.59%	-
资产负债率（母公司报表）	87.10%	85.99%	1.29%	-
<b>项目</b>	<b>2023 年度</b>	<b>2022 年度</b>	<b>变动比例</b>	<b>变动比例超过 30%的原因</b>
营业收入（亿元）	477.63	479.21	-0.33%	-
净利润（亿元）	-59.38	9.19	-746.14%	注释 1
归属于上市公司股东的净利润（亿元）	-63.39	-4.61	-1275.05%	注释 2
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	-67.61	-22.69	-197.97%	注释 3
经营活动产生现金流量净额（亿元）	56.67	44.19	28.24%	
投资活动产生现金流量净额（亿元）	6.85	3.74	83.16%	注释 4
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-50.76	-151.81	-66.56%	注释 5
债务资本比率	66.35%	63.89%	3.85%	-
营业毛利率	11.49%	16.62%	-30.87%	注释 6
总资产报酬率	-0.53%	1.82%	-129.12%	注释 7
加权平均净资产收益率	-30.46%	-2.66%	-1045.11%	注释 8
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.05	-120.00%	注释 9
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-0.24	0.89	-126.97%	注释 10
应收账款周转率（次/年）	56.79	78.77	-27.90%	-
存货周转率（次/年）	0.31	0.25	24.00%	-
总资产周转率（次/年）	0.18	0.16	12.50%	-

注：上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+

一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；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 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、6、7、8：主要是由于发行人为加快现金回流，部分项目调整售价，造成毛利率同比下降；同时，发行人部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备，计提金额同比有所增加；同时，发行人上期股权处置产生较大投资收益，本期同比减少，造成非经常性损益减少。

注释 4：主要是收回投资收到的现金和处置子公司及其他营业单位收到的现金降低所致；

注释 5：筹资活动净流出比去年同期降低 101.06 亿元，主要为偿还债务比去年减少；

注释 9、10：2023 年公司利润总额出现大幅度减少且由赢转亏，导致 EBITDA 相关比率出现较大波动。

## （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	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30%的原因
货币资金	2,294,907.45	2,053,471.72	11.76%	
应收账款	91,420.93	76,783.26	19.06%	
应收股利	21,572.19	44,827.67	-51.48%	注释 1
预付款项	55,472.59	38,732.96	43.22%	注释 2
其他应收款	4,944,654.56	5,293,639.65	-6.59%	
存货	12,604,063.91	14,978,803.98	-15.85%	
其他流动资产	502,839.73	529,197.73	-4.98%	
长期应收款	185,912.08	17,797.60	944.59%	注释 3
使用权资产	51,118.24	60,453.55	-15.44%	
长期股权投资	2,859,281.13	3,072,849.20	-6.95%	
固定资产	257,881.01	163,444.00	57.78%	注释 4
无形资产	1,464.15	1,680.87	-12.89%	
长期待摊费用	38,387.19	35,047.56	9.53%	
其他非流动金融资产	278,364.37	357,695.61	-22.18%	
投资性房地产	884,033.76	824,493.83	7.22%	
其他非流动资产	18,465.14	17,091.82	8.03%	

### 主要资产变动的原因：

注释 1：主要因发行人本期收回了首开万科置业应收股利；

注释 2：主要因发行人获取南京项目，缴纳土地价款形成；

注释 3：主要因发行人本期合联营企业往来款增加形成；

注释 4：主要因福州君澜温泉酒店转增固定资产；

## 2、资产受限情况

截至 2023 年末，发行人受限资产共计 263.45 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	150,028.19
存货	贷款抵押	2,001,021.35

项目	用途	账面价值
固定资产	贷款抵押	91,480.96
应收账款	贷款抵押	719.76
长期股权投资	股权质押	181,341.82
投资性房地产	贷款抵押	209,863.20
合计		<b>2,634,455.28</b>

### (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	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30%的原因
短期借款	1,000.86	2,000.00	-49.96%	注释 1
应付账款	1,089,536.95	1,162,805.63	-6.30%	
预收款项	6,921.93	6,389.24	8.34%	
应付股利	254.40	16,702.49	-98.48%	注释 2
应付职工薪酬	4,587.13	3,701.27	23.93%	
应付票据	0.00	5,264.17	-100.00%	注释 3
合同负债	3,014,257.58	4,727,929.73	-36.25%	注释 4
其他流动负债	726,987.23	888,944.09	-18.22%	
租赁负债	43,666.58	51,348.79	-14.96%	
应交税费	117,906.92	154,739.56	-23.80%	
其他应付款	2,164,950.54	1,845,609.60	17.30%	
一年内到期的非流动负债	1,507,895.47	1,786,107.15	-15.58%	
长期借款	4,701,642.00	4,915,170.40	-4.34%	
应付债券	5,589,863.24	5,153,699.63	8.46%	
长期应付款	366,085.05	368,742.67	-0.72%	

#### 主要负债变动的原因：

注释 1：主要系借款减少所致；

注释 2：主要系本期支付了相关公司应付股利所致；

注释 3：主要系商业承兑汇票减少所致；

注释 4：主要系本期收回房款低于房地产项目结利所致。

## 2、发行人有息债务情况

截至 2023 年末，发行人有息债务余额 1,181.12 亿元，其中，公司债券余额 193.25 亿元，无企业债券，非金融企业债务融资工具余额 391.23 亿元，且共有 121.50 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 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

2023 年度，21 首股 01 和 22 首股 04 不涉及募集资金使用，发行人募集资金均不涉及用于固定资产投资项。

### 一、22 首股 05 募集说明书中约定的募集资金使用计划

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			<b>142,000.00</b>	<b>80,000.00</b>	

同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债务行权回售或到期时间，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债务回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），相关债务回售或到期时再用于本金偿付。

### 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

22 首股 05 发行规模 8.00 亿元，扣除相关发行费用后，拟用于偿还有息债务。截至本报告出具之日，募集资金已使用完毕，已全部用于偿还有息债务（含临时补流），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定期报告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 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公司债券信息披露事务管理办法》，对公司信息披露行为进行了规范；指定董事会秘书为信息披露事务负责人，并在募集说明书和定期报告中予以披露。

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，发行人作为上交所 A 股上市公司，除了上市公司公告外，2023 年度债券专区信息披露情况如下：

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 7 月 3 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于董事、监事发生变动的公告》；

2023 年 7 月 12 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会立案告知书的公告》；

2023 年 7 月 26 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于有关责任人被予以监管警示的公告》、《北京首都开发股份有限公司关于公司及有关责任人被予以通报批评的公告》；

2023 年 8 月 26 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司 2023 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》；

2023 年 11 月 21 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于收到<行政处罚事先告知书>的公告》；

2023 年 12 月 1 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于收到<行政处罚决定书>的公告》；

2023 年 12 月 6 日，发行人披露了《北京首都开发股份有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》。

## 第六章 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）。

截至本报告出具之日，不涉及本期债券的本金偿付，发行人已于 2023 年 8 月 18 日完成“21 首股 01”2023 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。

#### （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

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，发行人已于 2023 年 9 月 5 日完成“22 首股 04”2023 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。

### （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，发行人已于 2023 年 11 月 2 日完成“22 首股 05”2023 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。

## 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

2023 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，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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 偿债能力和意愿分析

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或进行回售存续及转售。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 2023 年末，发行人货币资金余额为 229.49 亿元，其中非受限货币资金余额为 214.49 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、日常经营所产生的现金流入

2023 年，发行人合并口径实现营业收入 477.63 亿元，发行人经营活动现金流入为 489.02 亿元、经营活动产生的现金流量净额为 56.67 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，2023 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 2023 末，发行人房地产开发项目已形成存货 1,260.41 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 2023 年末，发行人未使用银行授信额度 1,401.89 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 2023 年末，发行人流动资产期末余额为 2,050.55 亿元，其中非受限流动资产余额为 1,835.45 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、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，发行人将根据公司现金流情况适当缩减或暂缓新项目的建设以及固定资产的投资，确保优先偿还公司债券。

#### 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能力和偿债意愿，未发现对发行人的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响的事项。

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

### 一、行政处罚

发行人于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以通报批评的决定》及《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》，对发行人时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇因业绩预告披露不准确且未更正、定期报告披露不准确的违规行为予以通报批评。因业绩预告披露不准确且未更正，对时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。

2023 年 11 月 30 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，由于发行人在 2021 年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备，少计资产减值损失，导致公司 2021 年年度报告存在错误，并导致公司 2022 年 5 月至 2023 年 5 月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的 2021 年年度报告存在错报。北京监管局对发行人给予警告，并处以 150 万元的罚款；对发行人时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇分别处以 60 万元罚款并给予警告。

受托管理人全程积极配合北京监管局开展调查工作，并督促协助发行人及相关责任人认真分析之前在工作中存在的问题和不足并有针对性地进行了整改，提升发行人董事、监事、高级管理人员及全体关键岗位人员的规范运作意识并强化内部控制监督检查，推动公司合规建设常态化，积极提升公司信息披露质量，切实维护投资者的利益。

### 二、业绩亏损

发行人 2023 年度净利润和归属于母公司所有者的净利润分别为-59.38 亿元和-63.39 亿元，2022 年末净资产和归属于母公司股东的净资产分别为 670.32 亿元和 278.14 亿元，2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-63.39 亿元，亏损超过上年末归属于母公司股东的净资产 10%。

根据发行人《北京首都开发股份有限公司 2023 年年度报告》，业绩亏损对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

受托管理人将按照规定开展风险排查，并持续跟踪偿付资金落实情况，密切关注发行人对公司债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

（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（2023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

