

北京首都开发股份有限公司

(住所: 北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B)



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)

债券受托管理人



(住所: 北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及北京首都开发股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司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提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明.....	1
目录	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	7
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	10
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	12
第六章 债券持有人会议召开情况.....	13
第七章 本期债券本息偿付情况.....	14
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第九章 募集说明书中约定的其他义务	16
第十章 重大事项.....	17
第十一章 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 ...	18

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，北京首都开发股份有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：22 首股 01、22 首股 02、22 首股 03（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	185704.SH	185769.SH	185910.SH
债券简称	22 首股 01	22 首股 02	22 首股 03
债券名称	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(第一期)	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(第二期)	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(第三期)
债券期限（年）	3+2	3+2	3+2
发行规模（亿元）	23.20	20.00	16.80
债券余额（亿元）	23.20	20.00	16.80
发行时票面利率	3.59%	3.46%	3.40%
当期票面利率	3.59%	3.46%	3.40%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 4 月 21 日	2022 年 5 月 13 日	2022 年 6 月 15 日
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本
报告期付息日	4 月 21 日	5 月 13 日	6 月 15 日
是否担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA

发行时债项评级	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 9 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
变更信息披露事务负责人	公司信息披露负责人由王怡变更为高士尧	受托管理人经发行人告知，获悉发行人信息披露负责人发生变动，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
北京首都开发股份有限公司收到《行政处罚决定书》	公司于 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》（编号：〔2023〕6 号）	受托管理人经发行人告知，获悉发行人收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
北京首都开发股份有限公司收到《行政处罚事先告知书》	公司于 2023 年 11 月 20 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚事先告知书》（编号：〔2023〕12 号）	受托管理人经发行人告知，获悉发行人收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚事先告知书》（编号：〔2023〕12 号），提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
资产转让事项	公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司北京首开瑞泰商业管理有限公司 100% 股权及全部债权	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及资产转让，通过询问发行人，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告

公司资产转让进展	公司与香港皓年有限公司共同在北京产权交易所以公开挂牌的方式发布转让联宝公司 100% 股权的信息。意向受让方已向北京产权交易所支付交易保证金	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的资产转让最新进展，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
资产转让	公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司北京首开云锦铂郡商业管理有限公司 100% 股权及全部债权、北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司 100% 股权及全部债权	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及资产转让，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
公司及有关责任人收到监管警示及通报批评	公司于 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监管警示的决定》（上证公监函〔2023〕0122 号）	受托管理人经发行人告知，获悉公司及有关责任人收到监管警示及通报批评，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
公司收到中国证券监督管理委员会立案告知书	因涉嫌信息披露违法违规，公司于 2023 年 7 月 12 日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字 0142023014 号）	受托管理人经发行人告知，获悉发行人收到中国证券监督管理委员会立案告知书，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告
公司董事、监事发生变动	公司董事、监事发生变动	受托管理人经发行人告知，获悉发行人董事、监事发生变动，提示发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	北京首都开发股份有限公司
英文名称	Beijing Capital Development Co.,Ltd
法定代表人	李岩
成立日期	1993 年 12 月 29 日
注册资本（万元）	257,956.5242 万元人民币
实缴资本（万元）	257,956.5242 万元人民币
注册地址	北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B
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
邮政编码	100031
信息披露事务负责人	高士尧
电话号码	010-66428113
传真号码	010-66428061
电子邮箱	bcdc@bcdh.com.cn
互联网网址	www.shoukaigufen.com
统一社会信用代码	91110000101309074C
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发、商品房销售、房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装潢；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。

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

房地产开发、商品房销售、房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装潢；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。

（二）经营情况分析

表：主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)
房产销售	466.87	-0.20	98.31	414.51	5.53	98.36	11.22	-4.82
酒店物业经营等	8.02	26.05	1.69	6.91	41.41	1.64	13.81	-9.36
合计	474.89	0.16	100	421.42	5.97	100	11.26	-4.87

主要产品或服务经营情况说明：

2023年度，发行人酒店物业经营等业务板块成本较2022年度增加20,238.27万元，增幅41.41%，主要系受房地产行业下行影响，营业成本呈上升趋势。

三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
总资产	25,322,710.01	27,829,559.82	-9.01	-
总负债	19,337,167.12	21,126,374.73	-8.47	-
净资产	5,985,542.89	6,703,185.09	-10.71	-
归属母公司股东的净资产	2,172,695.62	2,781,394.24	-21.88	-
资产负债率 (%)	76.36	75.91	0.59	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	76.37	75.92	0.59	-
流动比率	2.37	2.17	9.22	-
速动比率	0.91	0.76	19.74	-
期末现金及现金等价物余额	2,146,444.70	2,018,663.25	6.33	-

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
----	----	------	----------	-----------------

营业收入	4,776,293.04	4,792,085.85	-0.33	-
营业成本	4,227,505.32	3,995,781.17	5.80	-
利润总额	-521,621.87	182,295.49	-386.14	
净利润	-593,838.97	91,898.56	-746.19	主要原因包括（1）2023 年度，发行人为加快现金回流，部分项目调整售价，造成发行人毛利率同比下降；（2）2023 年度，公司对出现减值迹象的房地产开发项目计提了存货跌价准备，计提金额同比有所增加；（3）2022 年，发行人处置长期股权投资，产生了较大投资收益，本期同比减少。
扣除非经常性损益后净利润	-676,109.64	-226,906.72	197.97	主要由于净利润较上年度大幅下滑
归属母公司股东的净利润	-633,852.36	-46,094.65	1,275.11	主要由于净利润较上年度大幅下滑
经营活动产生的现金流净额	566,732.25	441,863.68	28.26	-
投资活动产生的现金流净额	68,517.03	37,429.23	83.06	主要本期对外投资降低。
筹资活动产生的现金流净额	-507,550.35	-1,518,119.52	-66.57	公司新增融资规模基本持平，归还债务比上年同期减少。
应收账款周转率	56.79	78.77	-27.90	-
存货周转率	0.31	0.25	22.75	-
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.05	-120.00	主要是由于利润总额大幅下降
利息保障倍数	-0.24	0.83	-128.92	主要是由于利润总额大幅下降
现金利息保障倍数	0.98	0.68	44.12	本期经营活动产生的净流入增加
EBITDA 利息倍数	-0.16	0.89	-117.98	本期利润总额降低。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

说明 1：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，影响报表使用者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。具体内容按《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（2023 年修订）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查

情况

一、募集资金使用情况

表：22 首股 01 募集资金使用情况

债券代码	185704.SH
债券简称	22 首股 01
发行总额（亿元）	23.20
募集资金约定用途	本期债券的募集资金扣除相关发行费用后，拟用于偿还公司到期的有息负债
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：22 首股 02 募集资金使用情况

债券代码	185769.SH
债券简称	22 首股 02
发行总额（亿元）	20.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,将用于偿还 19 首股 01 回售金额 20 亿元
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：22 首股 03 募集资金使用情况

债券代码	185910.SH
债券简称	22 首股 03
发行总额（亿元）	16.80
募集资金约定用途	本期债券的募集资金在扣除相关发行费用后，用于偿还公司到期的有息负债
募集资金实际用途	“22 首股 03”涉及调整募集资金偿还债务明细，将原计划用于偿还“2020 第一期债权融资计划”的募集资金 7.50 亿元，调整为偿还“2020 第二期债权融资计划”。上述募集资金用途调整符合《募集说明书》中关于调整募集资金使用计划的相关约定，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。公司就上述事项已履行内部程序并进行信息披露，相关程序合法合规。

二、募集资金专项账户运作情况

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

三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，“22 首股 01”、“22 首股 02”和“22 首股 03”募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“22首股01”、“22首股02”和“22首股03”未设置增信机制。

二、偿债保障措施及变动情况

(一) 偿债保障措施

- 1、制定《债券持有人会议规则》；
- 2、设立专门的偿付工作小组；
- 3、严格执行资金管理计划；
- 4、充分发挥债券受托管理人的作用；
- 5、严格履行信息披露义务；
- 6、发行人董事会承诺；
- 7、专项偿债专户。

(二) 偿债保障措施变动情况

报告期内，“22首股01”、“22首股02”和“22首股03”偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

发行人已设立专门部门负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。报告期内，发行人已按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
185704.SH	22 首股 01	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	4月21日	3+2	2027年4月21日
185769.SH	22 首股 02	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	5月13日	3+2	2027年5月13日
185910.SH	22 首股 03	按年付息，最后一期利息随本金一起兑付	6月15日	3+2	2027年6月15日

二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
185704.SH	22 首股 01	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
185769.SH	22 首股 02	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
185910.SH	22 首股 03	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 6,780,225.98 万元、4,792,085.85 万元和 4,776,293.04 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 740,340.82 万元、441,863.68 万元和 566,732.25 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

二、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措“22 首股 01”、“22 首股 02”和“22 首股 03”还本付息所需资金。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

报告期内，发行人已按照《证券法》《信息披露管理办法》等规定及《募集说明书》《受托管理协议》的约定，披露了如下重大事项：

表：报告期内发行人重大事项披露情况

序号	披露时间	公告名称
1	2023-07-03	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
2	2023-07-12	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
3	2023-07-26	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
4	2023-9-26	北京首都开发股份有限公司关于资产转让的公告
5	2023-10-10	北京首都开发股份有限公司关于资产转让的进展公告
6	2023-10-28	北京首都开发股份有限公司关于资产转让的公告
7	2023-11-21	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
8	2023-12-01	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
9	2023-12-06	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

第十一章 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

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

(此页无正文，为《北京首都开发股份有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2024年6月27日