

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 （2024 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）

二〇二五年六月

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 2024 年度经营和财务情况.....	6
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	9
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 本期债券本息偿付情况.....	13
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	14
第九章 募集说明书中约定的其他义务	15
第十章 重大事项.....	16
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 ...	17

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2024 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	5.85	16.80
发行时票面利率	3.59%	3.46%	3.40%
当期票面利率	3.30%	3.35%	3.30%
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	2024 年 4 月 21 日	2024 年 5 月 13 日	2024 年 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 5 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	信息披露情况
2024 年 11 月，公司变更会计师事务所进展	公司关于聘任天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2024 年审计机构的议案已通过	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
2024 年 10 月，变更会计师事务所	公司拟将会计师事务所致同会计师事务所（特殊普通合伙）变更为天健会计师事务所（特殊普通合伙）	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
2023 年度，北京首都开发股份有限公司发生业绩亏损	2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-63.39 亿元，亏损超过上年末净资产 10%	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
2024 年 3 月，公司指定财务负责人	公司副总会计师王奥女士担任公司财务负责人	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
2024 年 1 月，公司 2023 年年度业绩预告	预计 2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-680,000 万元到-580,000 万元；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-720,000 万元到-620,000 万元	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

第三章 发行人 2024 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
实缴资本（万元）	257,956.5242
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	北京市朝阳区望京阜荣街 10 号首开广场四层
邮政编码	100102
信息披露事务负责人	高士尧
电话号码	010-59090980
传真号码	010-59090983
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
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.

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.

（二）经营情况分析

（1）各业务板块收入成本情况

表：2024 年度发行人经营情况表

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	231.87	-50.34	96.45	221.30	-46.61	96.59	4.56	减少 6.66 个百分点
酒店物业经营等	8.54	6.56	3.55	7.82	13.18	3.41	8.45	减少 5.36 个百分点
合计	240.41	-49.38	100.00	229.12	-45.63	100.00	4.70	减少 6.56 个百分点

报告期内发行人房产销售实现收入 231.87 亿元，同比降低 50.34%，主要系本年度房地产项目结算规模减少；发行人房产销售成本 221.30 亿元，同比降低 46.61%，主要系本期营业收入减少，相应结转成本减少所致。

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表（一）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	22,986,909.95	25,322,710.01	-9.22	-
2	总负债	17,880,660.45	19,337,167.12	-7.53	-
3	净资产	5,106,249.51	5,985,542.89	-14.69	-
4	归属母公司股东的净资产	1,357,157.78	2,172,695.62	-37.54	主要由本年度亏损形成
5	资产负债率(%)	77.79	76.36	1.87	-
6	流动比率	2.31	2.37	-2.53	-
7	速动比率	0.92	0.91	1.10	-
8	期末现金及现金等价物余额	1,820,602.65	2,146,444.70	-15.18	-

表：发行人主要主要会计数据和财务指标表（二）

单位：万元

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	2,421,306.80	4,776,293.04	-49.31	本年度房地产项目结算规模减少。
2	营业成本	2,305,184.83	4,227,505.32	-45.47	主要是由于本期营业收入减少，相应结转成本减少所致。

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的, 说明原因
3	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-817,374.17	-676,109.64	-20.89	-
4	经营活动产生的现金流净额	738,186.39	566,732.25	30.25	主要是由于公司本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
5	投资活动产生的现金流净额	-44,313.24	68,517.03	-164.67	主要是取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加所致。
6	筹资活动产生的现金流净额	-1,019,795.41	-507,550.35	-100.92	主要是取得借款收到的现金减少所致。
7	EBITDA全部债务比	-0.04	-0.01	-300.00	本期息税前利润降低
8	利息保障倍数	-1.12	-0.24	-366.67	本期利润总额降低
9	EBITDA利息倍数	-0.99	-0.16	-518.75	本期利润总额降低

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。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，各期债券募集资金使用情况、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

各期债券未设置增信机制。

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，各期债券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

2024 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	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	4 月 21 日	3+2	2027 年 4 月 21 日
185769.SH	22 首股 02	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	5 月 13 日	3+2	2027 年 5 月 13 日
185910.SH	22 首股 03	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	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	报告期内未触发	报告期内未触发
185769.SH	22 首股 02	按约定付息，无违约情形	报告期内未触发	报告期内未触发
185910.SH	22 首股 03	按约定付息，无违约情形	报告期内未触发	报告期内未触发

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 4,792,085.85 万元、4,776,293.04 万元和 2,421,306.80 万元。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 441,863.68 万元、566,732.25 万元和 738,186.39 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、发行人偿债能力分析

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 2.37 和 2.31，速动比率分别为 0.91 和 0.92。2024 年末，发行人流动比率及速动比率分别同比减少 2.53%、增加 1.10%。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 76.36%和 77.79%，发行人 2024 年末资产负债率较 2023 年末略有增长。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为-0.16 和-0.99，本年度较上年降幅 518.75%，主要系本期利润总额降低所致。

截至报告期末，发行人 EBITDA 利息倍数下降较多，其余上述偿债指标未出现重大不利变化。

中金公司将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

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，发行人出现以下重大事项：

1、发行人于 2024 年 1 月 31 日披露了《北京首都开发股份有限公司 2023 年年度业绩预告》，预计 2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-680,000 万元到-580,000 万元；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为-720,000 万元到-620,000 万元。

2、发行人于 2024 年 3 月 2 日披露了《北京首都开发股份有限公司关于指定财务负责人的公告》，同意公司副总会计师王奥女士担任公司财务负责人，总经理赵龙节先生不再代行主管会计工作的负责人职责。

3、发行人于 2024 年 4 月 20 日披露了《北京首都开发股份有限公司 2023 年年度报告》，2023 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-63.39 亿元，亏损超过上年末净资产 10%。

4、发行人于 2024 年 10 月 21 日披露了《北京首都开发股份有限公司关于变更会计师事务所的公告》，公司拟将会计师事务所致同会计师事务所（特殊普通合伙）变更为天健会计师事务所（特殊普通合伙）。

5、发行人于 2024 年 11 月 8 日披露了《北京首都开发股份有限公司 2024 年第七次临时股东大会决议公告》，关于聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年审计机构的议案已通过。

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受托管理事务报告（2024年度）》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司
2025 年 6 月 25 日