

北京首都开发控股（集团）有限公司 公司债券 2024 年度受托管理事务报告

北京首都开发控股(集团)有限公司



（住所：北京市西城区三里河三区 52 号楼）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《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”）、北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于北京首都开发控股（集团）有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
十一、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及相应成效	10

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，北京首都开发控股（集团）有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	175200.SH	175790.SH	188476.SH
债券简称	20 首开 01	21 首开 01	21 首开 02
债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公 司债券(面向专业投 资者)(第一期)	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公 司债券(面向专业投 资者)(第一期)	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公 司债券(面向专业投 资者)(第二期)
债券期限	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）
发行规模（亿元）	19.00	7.50	15.00
债券余额（亿元）	19.00	7.50	15.00
发行时初始票面利率	3.90%	3.80%	3.29%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	2023 年 09 月 23 日 3.40%	2024 年 03 月 08 日 3.10%	2024 年 07 月 28 日 2.50%
起息日	2020 年 09 月 23 日	2021 年 03 月 08 日	2021 年 07 月 28 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2024 年 09 月 23 日 （如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 03 月 08 日 （如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 07 月 28 日 （如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、受托管理人履职情况

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、信用风险状况、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，发行人发生债券转售 2 次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 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
债券转售	21 首开 02（188476.SH）回售金额为 947,800,000 元，发行人决定对本次回售债券进行转售，拟转售债券金额不超过 947,800,000 元。	受托管理人对本期债券回售实施及转售安排是否符合相关规定、是否与发行条款等约定一致进行了核查。	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。
债券转售	21 首开 01（175790.SH）回售金额为 660,000,000.00 元，发行人决定对本次回售债券进行转售，拟转售债券金额不超过 660,000,000.00 元。	受托管理人对本期债券回售实施及转售安排是否符合相关规定、是否与发行条款等约定一致进行了核查。	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。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得

向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
房产销售	244.54	233.07	4.69	72.04	494.04	438.33	11.28	84.13
物业管理	19.11	21.56	-12.79	5.63	20.81	21.55	-3.54	3.54
出租经营	17.09	11.61	32.11	5.04	17.06	8.53	50.03	2.91
锅炉供暖	7.85	6.66	15.14	2.31	7.56	7.00	7.35	1.29
工程施工	38.12	34.51	9.46	11.23	38.27	34.72	9.26	6.52
主营业务-其他	6.47	3.82	41.00	1.91	3.13	2.71	13.49	0.53
其他业务小计	6.26	2.94	52.99	1.84	6.36	4.12	35.17	1.08
合计	339.44	314.16	7.45	100.00	587.23	516.96	11.97	100.00

（二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	28,485,182.75	30,219,307.88	-5.74
负债合计	23,024,041.25	23,733,906.38	-2.99
所有者权益合计	5,461,141.50	6,485,401.51	-15.79
归属母公司所有者 权益合计	877,290.99	1,421,681.25	-38.29
营业收入	3,394,393.16	5,872,269.80	-42.20

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
营业成本	3,141,603.99	5,169,615.07	-39.23
营业利润	-982,189.73	-519,317.00	-89.13
利润总额	-975,741.61	-525,037.13	-85.84
净利润	-1,036,737.67	-622,663.50	-66.50
归属母公司所有者的净利润	-524,564.80	-370,596.36	-41.55
经营活动产生的现金流量净额	935,114.87	862,917.28	8.37
投资活动产生的现金流量净额	-382,108.12	-233,507.60	-63.64
筹资活动产生的现金流量净额	-641,510.60	-340,497.43	-88.40
现金及现金等价物净增加额	-90,541.83	295,713.64	-130.62
资产负债率 (%)	80.83	78.54	2.91
流动比率	2.11	2.19	-3.62
速动比率	0.96	0.93	2.48

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

发行人各期债券募集资金均已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

五、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，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 5,872,269.80 万元和 3,394,393.16 万元，净利润分别为-622,663.50 万元和-1,036,737.67 万元。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 862,917.28 万元和 935,114.87 万元。受近年来行业下行压力影响，发行人盈利能力有所下降。总体来看，发行人运作规范，经营性现金流保持为正，偿债意愿未发生重大不利变化。

2024 年度，发行人合并口径经审计净利润为-103.67 亿元，亏损金额超过 2023 年末公司净资产（648.54 亿元）的 10%，亏损的主要原因为重要子公司首开股份 2024 年度发生亏损。根据《北京首都开发股份有限公司 2024 年年度报

告》及《北京首都开发股份有限公司 2024 年度审计报告》，2024 年度，首开股份合并口径经审计净利润为-94.19 亿元，亏损金额超过上年末净资产（598.55 亿元）的 10%。首开股份业绩亏损的主要原因为结利收入下降，毛利率下滑；部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备。

发行人将采取多项积极举措以维持经营稳定。2025 年发行人将在国家整体房地产“止跌回稳”的政策指导下，盘活公司内部资源、重塑自身竞争力，全面做好品质交付工作，推动多元业务高质量发展，探索房地产业务发展新模式。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人土地储备充沛且资源优质，与国内主要金融机构保持着良好的合作关系，资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期公司债券持有人的利益，发行人为各期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括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》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证各期公司债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户及偿债保障金专户（为同一账户），用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发

行人、受托管理人与监管银行签订《账户监管协议》。各期债券付息日/本金兑付日前三个工作日，发行人将还本付息的资金及时划付至专项账户。各期债券发行后，发行人优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了各期公司债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障各期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人在每年的财务预算中落实安排各期公司债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、制定并严格执行资金管理计划

各期公司债券发行后，发行人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、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任各期公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在各期公司债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

6、严格履行信息披露义务

发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风

险。

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）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）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	到期日
175200.SH	20 首开 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 9 月 23 日付息	3+2（年）	2025 年 09 月 23 日
175790.SH	21 首开 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 3 月 8 日付息	3+2（年）	2026 年 03 月 08 日
188476.SH	21 首开 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 7 月 28 日付息	3+2（年）	2026 年 07 月 28 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175200.SH	20 首开 01	发行人已于 2024 年 09 月 23 日按时完成上年度付息兑付工作
175790.SH	21 首开 01	发行人已于 2024 年 03 月 08 日按时完成上年度付息兑付工作
188476.SH	21 首开 02	发行人已于 2024 年 07 月 29 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人未出现重大事项。

十一、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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，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《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

