
北京首都开发股份有限公司
2021 年度第三期中期票据募集说明书



发行人:	北京首都开发股份有限公司
注册金额:	人民币 28.3 亿元
发行金额:	16.80 亿元
发行期限:	3+2 年
担保情况:	无担保
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体信用评级:	AAA

主承销商/簿记管理人/存续期管理机构: 中信银行股份有限公司



联席主承销商: 平安银行股份有限公司

2021 年 7 月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本期债务融资工具包含事先承诺条款的投资人保护条款,请投资人仔细阅读相关内容。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书,投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息,相关信息详见“第十五章 备查文件”。

目 录

重要提示.....	1
第一章 释义.....	3
第二章 风险提示及说明.....	7
一、中期票据的投资风险.....	7
二、发行人相关风险.....	7
第三章 发行条款.....	22
一、主要发行条款.....	22
二、发行安排.....	23
第四章 募集资金运用.....	26
一、募集资金主要用途.....	26
二、公司承诺.....	26
三、偿债保障措施.....	27
第五章 发行人基本情况.....	30
一、发行人基本情况.....	30
二、发行人历史沿革及股本变动情况.....	30
三、发行人控股股东及实际控制人情况.....	33
四、发行人独立性.....	34
五、发行人重要权益投资情况.....	35
六、发行人内部治理及内控制度情况.....	44
七、发行人企业人员基本情况.....	52
八、发行人主营业务情况.....	58
九、发行人在建项目拟建项目及土地储备情况.....	88
十、发行人发展战略.....	118
十一、发行人所处行业状况.....	119
第六章 发行人主要财务状况.....	127
一、发行人财务报表的编制基础.....	127
二、发行人重大会计政策变更.....	127
三、发行人合并报表范围变动情况.....	131
四、发行人最近三年会计报表.....	133
五、发行人财务状况分析.....	140
六、发行人有息债务情况.....	167
七、关联交易.....	177
八、或有事项.....	191
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	193
十、金融衍生产品及重大投资理财产品情况.....	195

十一、海外投资情况.....	195
十二、其他财务重要事项.....	195
十三、公司近期其他直接债务融资计划.....	195
第七章 发行人资信状况.....	196
一、发行人信用评级情况说明.....	196
二、发行人主要银行授信情况.....	197
三、近三年债务违约记录.....	198
四、发行人债务融资工具发行及偿还情况.....	198
第八章 债务融资工具信用增进.....	201
第九章 税项.....	202
一、投资中期票据所需缴纳的税项.....	202
二、声明.....	203
第十章 信息披露安排.....	204
一、本期债务融资工具发行前的信息披露.....	204
二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露.....	204
三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露.....	205
四、本期债务融资工具本息兑付信息披露.....	206
第十一章 持有人会议机制.....	207
一、持有人会议的目的与效力.....	207
二、持有人会议的召开情形.....	207
三、持有人会议的召集.....	208
四、持有人会议参会机构.....	209
五、持有人会议的表决和决议.....	210
六、其他.....	212
第十二章 投资人保护条款.....	213
第十三章 违约、风险情形及处置.....	216
一、违约事件.....	216
二、违约责任.....	216
三、偿付风险.....	216
四、发行人义务.....	216
五、发行人应急预案.....	217
六、风险及违约处置基本原则.....	217
七、处置措施.....	217
八、不可抗力.....	217
九、争议解决机制.....	218
十、弃权.....	218
第十四章 发行有关机构.....	219

第十五章 备查文件.....	222
一、备查文件.....	222
二、查询地址.....	222
附录主要财务指标计算公式.....	224

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债务融资工具全称为“北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据”，债务融资工具期限为 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

二、核心风险提示

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率较高。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 81.58%、80.92%和 80.42%。为了满足新项目建设需求，发行人运用不同渠道积极融资。因此发行人的负债总额呈现了逐年增长的趋势，资产负债率较高。如果未来房地产市场出现重大不利变化或发行人持续融资能力下降，则发行人可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

2、市场较为集中的风险

对于业务区域分布，发行人制定了以北京为中心，立足现已进入的上海、广州、武汉、成都、天津、苏州、扬州、福州、厦门、太原等京外各城市，不失时机增加其他区域布点的业务分布策略。虽然目前发行人已经在全国十余个城市开展业务经营，但北京地区的业务比重仍然较大。2018 年、2019 年及 2020 年，发行人在北京地区的主营业务收入占比分别为 55.21%、43.82%及 37.14%，单个区域业务较为集中。随着京外地区业务的开拓，发行人在京外地区的主营业务收入贡献比例呈现上升的趋势，区域性经营风险逐渐得到分散。尽管如此，由于目前发行人业务在北京地区占比较大，一旦北京的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响。

3、跨区域管理风险

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、大连、苏州、杭州和扬州等城市及区域中心城市实现业务布局，资产规模不断扩大，开发、经营项目逐渐增多，发行人管理工作的复杂程度也将随之增加。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险，投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、项目管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

三、近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）。

发行人本期中期票据评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司受到自律处分事项涉及 MQ.7 表。根据银行间市场交易商协会于 2020 年 12 月 29 日发布的自律处分信息,交易商协会决定给予中诚信国际信用评级有限责任公司警告处分,暂停其债务融资工具相关业务 3 个月,并责令其进行全面深入的整改。因中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人主体评级工作在该公告发布前已经完成,故本期债务融资工具的发行工作不受该处分的影响。

四、本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确,除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案,按照本募集说明书约定,特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此,存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下,个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束,包括变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;同意第三方承担债务融资工具清偿义务;授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定,当发行人发生风险或违约事件后,发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施:

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下,持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议,来调整本期债务融资工具的基本偿付条款,该决议将约束本期债项下所有持有人。

六、投资人保护条款

本期债务融资工具在“投资人保护条款”章节中设置了事先承诺(财务指标承诺)条款。

请投资人仔细阅读相关内容,知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/首开股份/本公司/公司	指	北京首都开发股份有限公司
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的总计不超过 28.3 亿元人民币的中期票据最高待偿额度
本期中期票据	指	北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
主承销商、簿记管理人	指	中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）
联席主承销商	指	平安银行股份有限公司（以下简称“平安银行”）
存续期管理机构	指	中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团。
承销协议	指	公司与主承销团成员签订的《北京首都开发股份有限公司 2021-2023 年度中期票据承销协议》
余额包销	指	本期中期票据的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后剩余债券全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场

法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	全国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
报告期	指	2018-2020 年度
近三年	指	2018-2020 年度
近三年末	指	2018-2020 年末
首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
城开材料	指	北京市城市建设开发材料设备公司
首城置业	指	北京首城置业有限公司
大方物业	指	北京大方物业管理有限责任公司
方庄物业	指	北京方庄物业管理有限责任公司
望京实业	指	北京市望京实业总公司
亿方物业	指	北京亿方物业管理有限责任公司
世安股份	指	北京世安住房股份有限公司
天鸿集团	指	北京首开天鸿集团有限公司
三瑞门窗	指	北京博维信三瑞门窗制品有限责任公司
首开仁信	指	北京首开仁信置业有限公司
首开亿信	指	北京首开亿信置业股份有限公司
沈阳盛泰	指	沈阳首开盛泰置业有限责任公司
商业地产	指	北京首开商业地产有限公司
贵阳龙泰	指	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司
福州中庚	指	首开中庚（福州）房地产开发有限公司
天津海景	指	天津海景实业有限公司
保利首开兴泰	指	北京保利首开兴泰置业有限公司
朗泰房地产	指	北京朗泰房地产开发有限公司
首开万科和泰	指	北京首开万科和泰置业有限公司
首开万科置业	指	北京首开万科置业有限公司
美都控股	指	美都控股股份有限公司
博维信	指	北京博维信物资贸易有限责任公司
宏基建筑	指	北京宏基建筑装饰工程有限公司
厦门璋泰	指	厦门璋泰置业有限公司
北京知泰	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
尚泰信华	指	北京尚泰信华房地产开发有限公司
友泰房地产	指	北京友泰房地产开发有限公司
首开美驰	指	北京首开美驰房地产开发有限公司
首开榕泰	指	福州首开榕泰置业有限公司
廊坊志泰	指	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司
锦泰房地产	指	北京锦泰房地产开发有限公司

昭泰房地产	指	北京昭泰房地产开发有限公司
屹泰房地产	指	北京屹泰房地产开发有限公司
首开万科	指	北京首开万科房地产开发有限公司
保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
万信房地产	指	北京万信房地产开发有限公司
苏州龙泰	指	苏州首开龙泰置业有限公司
苏州润泰	指	苏州首开润泰置业有限公司
苏州合本	指	苏州合本投资管理有限公司
中庚置业	指	福州首开中庚置业有限公司
中庚投资	指	福州首开中庚投资有限公司
福州融城	指	福州融城房地产开发有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
浙江美都	指	浙江美都置业有限公司
杭州龙泰	指	杭州首开龙泰房地产开发有限公司
杭州旭泰	指	杭州首开旭泰房地产开发有限公司
广州湖品	指	广州市湖品房地产有限公司
惠信端泰	指	北京惠信端泰商业地产有限公司
北京荣泰	指	北京首开荣泰置业有限公司
首开住总房地产	指	北京首开住总房地产开发有限公司
岳安实业	指	北京岳安实业股份有限公司
万城永辉	指	北京万城永辉置业有限公司
首开住总安泰	指	北京首开住总安泰置业有限公司
北京住总首开	指	北京住总首开置业有限公司
千方置业	指	北京千方置业发展有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
厦门璋泰	指	厦门璋泰置业有限公司
厦门煊泰	指	厦门煊泰置业有限公司
北京兴茂	指	北京兴茂置业有限公司
广州铭岳城	指	广州市铭岳城房地产有限公司
首开龙湖盈泰	指	北京首开龙湖盈泰置业有限公司
保障房	指	政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等
经济适用房	指	政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房
定向安置房	指	又称三定三限房，定性为普通商品房性质、定向专为特定工程征收土地范围内居民点搬迁安置使用、定量建设，限户型、限价、限交易转让，不予办理预售许可
棚户区改造房	指	棚户区改造后建设的住房
公共租赁住房	指	由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租

		者承受得起的价格向新就业者或外地迁移到城市工作人群出租
廉租房	指	政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房
限价商品住房	指	通过“限套型、限房价、竞地价、竞房价”的办法，以公开出让方式确定开发建设单位而建设的普通商品住房

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间债券市场交易流通，当投资者拟转让本期中期票据时，可能由于无法找到交易对象而难以将本期中期票据变现，存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据本息按时、足额的支付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

发行人的资产负债率较高。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 81.58%、80.92%和 80.42%。为了满足新项目建设需求，发行人运用不同渠道积极融资。因此发行人的负债总额呈现了逐年增长的趋势，资产负债率较高。如果未来房地产市场出现重大不利变化或发行人持续融资能力下降，则发行人可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

2、债务规模增长较快的风险

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人负债总额分别为 23,774,292.14 万元、24,547,420.55 万元及 26,366,686.16 万元，其中有息负债金额分别为 12,146,697.46 万元、12,605,493.25 万元及 13,688,825.80 万元。发行人债务规模增速较快，且随着业务的进一步扩张，债务规模可能进一步增长，存在一定财务风险。

3、所有者权益结构不稳定的风险

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司未分配利润分别为 1,085,609.27 万元、1,250,133.69 万元及 1,458,377.33 万元，所有者权益分别为 5,366,777.89 万元、5,789,359.86 万元及 6,417,605.48 万元，未分配利润占发行人所有者权益的比例分别为 20.23%、21.59%及 22.72%。发行人未分配利润占所有者权益的比例较高，如未来发行人大规模分配现金股利，将导致所有者权益较大幅度减少，其所有者权益结构稳定性存在一定风险。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司其他权益工具均为 798,500.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元，占发行人所有者权益的比例分别为 14.88%、8.64%及 7.79%。发行人其他权益工具占所有者权益的比例较高，如未来发行人偿还其他权益工具项下的永续委贷、永续中票等，将导致所有者权益较大幅度减少，其所有者权益结构稳定性存在一定风险。

4、盈利能力下降的风险

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司分别实现营业利润 571,607.17 万元、835,403.93 万元及 666,524.61 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润 316,656.06 万元、275,794.59 万元及 313,960.31 万元。报告期内利润水平呈波动态势，未来随着京外地区低毛利率项目和北京地区保障性住房项目结算收入占比的上升，以及商品房开发成本的进一步上涨，不排除公司未来的盈利能力出现下降的风险。

5、存货规模较大并存在跌价风险

存货是发行人资产的重要组成部分，2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货分别为 16,406,205.36 万元、18,439,978.95 万元及 19,075,996.25 万元，占总资产的比例分别达到 56.30%、60.78%及 58.19%，占比较高。发行人存货的变现能力直接影响其运营效率及偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果未来因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力，产生财务风险。

此外，发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，其可变现净值主要取决于房地产市场行情，鉴于土地和项目建设成本上升以及未来房价走势的不确定性，发行人存货亦存在跌价风险。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存货跌价准备为 127,493.29 万元，其中开发成本跌价准备为 71,862.94 万元，开发产品跌价准备为 55,630.35 万元。如若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现净值，发行人需继续相应计提存货跌价准备，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6、关联交易风险

报告期内，发行人关联交易包括采购商品、接受劳务、出售商品、提供劳务、租赁、关联担保、关联方资金拆借、关联方应收应付款等，详细情况请见本募集说明书第六章。截至 2020 年末，发行人应收关联方款项为 2,811,388.29 万元，应付关联方款项为 1,193,427.55 万元。2020 年发行人收到关联方资金拆借资金 2,388,781.75 万元，支付关联方资金拆借资金 1,396,742.74 万元。虽关联交易金额较大，但发行人均已履行相关程序并及时充分披露了相关信息。如未来发行人不能按照相关程序决策关联交易或不能及时披露相关信息，则可能带来一定经营、财务、税务、法律和声誉等风险。

7、经营性现金流波动风险

由于房地产项目开发周期较长，购地支出等前期投入和销售回款在时间上存在错配；此外，发行人实行积极以多种渠道获取北京根据地及京外核心城市的土地资源，优化区域布局、规避市场风险的战略使得经营活动现金流出规模相对较高，近年发行人经营活动产生的现金流净额波动较大并出现负值。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,164,320.48 万元、172,430.66 万元及 558,965.44 万元。虽然发行人项目储备丰富，筹资渠道畅通，但如未来筹资发生困难，其生产经营及财务状况将受到不利影响，存在一定风险。

8、其他应收款回收风险

发行人其他应收款主要由关联方往来款、土地保证金等组成。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司其他应收款分别为 4,725,792.25 万元、4,484,738.69 万元及 4,810,431.80 万元，占总资产的比例分别为 16.22%、14.78% 及 14.67%。发行人已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

9、短期偿债能力不高的风险

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司流动比率分别为 1.65、1.78 及 1.91，速动比率分别为 0.59、0.53 及 0.62。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力不强。虽然发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款 90%以上为预收购房款，无需实际偿还，但随着近年中长期债务的临近到期，发行人仍面临一定的短期偿债压力。

10、长期偿债能力波动风险

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人 EBITDA 分别为 918,144.16 万元、1,220,355.41 万元及 1,050,501.62 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.42、1.58 及 1.26。虽然发行人不断拓展融资渠道，以低成本资金置换高成本融资，发行人利息支出预计将随之下降，偿债能力预计将随之有所提升。目前发行人长期

偿债能力处于波动状态，但如未来发行人进一步扩张债务规模，不排除有可能因偿债能力不足产生财务风险。

11、未来资本支出压力较大风险

房地产开发投资规模较大、周期较长，属于资金密集型行业。就发行人而言，其未来计划除参与土地市场招拍挂以外，将更加关注兼并收购等多种方式获取北京根据地及京外核心城市的土地资源，优化区域布局。同时将抓住“京津冀一体化”协同发展所带来的市场机会，积极在环首都经济圈布局住宅、商业、产业园区等开发项目，推动区域经济增长。因此，其未来将面对较大的资本支出压力。如果发行人融资能力受到宏观经济环境、信贷政策、房地产行业政策等的不利影响，将直接影响其经营目标的实现。

12、受限资产规模较大的风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面价值为 659.50 亿元，占净资产的 102.76%，占总资产的 20.12%。发行人受限资产主要为保证金及项目资本金和为取得借款而设定的抵押资产组成，主要包括土地使用权、在建工程、固定资产等。发行人受限资产变现能力较低。虽然发行人信用记录良好，近三年无不良信贷记录，并与多家商业银行合作关系密切，但如其遇到流动性困难导致不能按时、足额偿还相关贷款或其它债务，将导致受限资产被冻结直至处置，直接影响正常生产经营及财务状况。

13、投资收益波动风险

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人投资收益分别为 141,628.07 万元、12,304.18 万元及 142,535.52 万元。发行人投资收益波动较大，主要原因系其合作开发项目设立的联营、合营企业净利润波动所致。虽合作开发项目设立的联营、合营企业净利润产生的投资收益提高了发行人的盈利能力，但上述联营、合营企业净利润的波动造成了发行人利润总额的波动，影响了其盈利的稳定性。

14、对外担保风险

截至 2020 年末公司对外担保余额合计(不包括对子公司的担保)75.04 亿元。

此外，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房时，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如被担保企业无法按时付息兑付，以及购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

15、投资性房地产减值风险

发行人以成本模式核算投资性房地产。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值为 1,141,932.56 万元，占总资产的比例为 3.48%，金额相对较大。发行人于资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，发行人将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

鉴于近年房地产特别是北京市场房地产价格（或租金现值）较发行人取得投资性房地产时的价格仍相对较高，报告期内发行人投资性房地产未计提减值准备。但如未来房地产市场出现较大波动，发行人持有的投资性房地产可能须计提减值准备，并影响其盈利能力，存在一定风险。

16、应交税费余额较大风险

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应交税费分别为 405,487.40 万元、374,543.26 万元及 216,522.21 万元，主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、个人所得税、房产税、土地增值税、土地使用税和其他。如果未来发行人集中支付未交的税费，仍将对其现金流产生负面影响。

17、再融资风险

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人短期借款余额分别为 88,835.90 万元、171,400.90 万元及 1,000.00 万元，一年内到期的非流动负债分别为 3,511,483.95 万元、2,395,336.41 万元及 2,594,379.02 万元。虽然发行人与多家银行均建立了良好的合作关系，并不断拓展融资渠道，但未来可能受行业政策等因素影响，面临债务到期偿还后无法及时、足额获得融资的风险。

18、存货周转率较低风险

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人存货周转率分别为 0.17、0.17 及 0.17，存货周转率较低，这主要是因为近年来发行人土地储备和项目拓展力度较大，带动存货规模持续增长。发行人存货在总资产中的占比较大，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来发行人项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。提示投资者注意发行人存货周转率较低、资金回笼较慢带来的风险。

19、流动性资产偏弱的风险

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人存货规模占总资产比例分别达到 56.30%、60.78%及 58.19%，占流动资产比例分别达到 64.45%、70.31%、67.70%，发行人存货占总资产和流动资产比例较高，发行人的存货变现能力将直接影响公

司偿债能力，未来随着存货规模的进一步扩大，公司可能存在流动性资产偏弱的风险因而影响公司对债务的偿付能力。

20、公允价值变动收益占比较高的风险

报告期内，发行人公允价值变动损益分别为 0 万元、28,462.82 万元、51,119.18 万元，占当期营业利润比例为 0、3.41%和 7.67%，占营业利润比重较高，公司未来利润可能存在受公允价值变动收益变动幅度较大而发生较大波动的风险。

21、长期股权投资减值风险

报告期内，发行人长期股权投资余额分别为 2,017,649.54 万元、2,097,530.77 万元、2,603,741.93 万元，截至 2020 年末，发行人长期股权投资尚未计提减值准备，但若未来所投资的联营和合营企业经营情况恶化，公司长期股权投资可能存在减值风险。

22、投资性净现金流持续为负的风险

报告期内，发行人投资性净现金流分别为-748,250.49 万元、-201,009.92 万元及-337,147.34 万，持续为负，主要由于对联合营企业的投资导致现金流出规模较大。若未来公司继续增加对联营及合营企业投资，公司投资性净现金流存在持续为负的风险。

(二) 经营风险

1、宏观经济周期性波动的风险

发行人主营的房地产业务与宏观经济周期有较直接的关联。2014 年以来，宏观经济呈三期叠加的局面，即：增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期，居民可支配收入水平、收入预期和支付能力有可能出现变化，影响消费信心和消费意向。这一方面变化将加剧商品房价格下行的预期，影响发行人商品房销售单价和面积，对发行人主营业务收入产生影响。

2、房地产行业长期潜在需求下降风险

我国的房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降风险。对公司而言，如果不能在这一背景下进一步维持及增强市场竞争力，实现差异化竞争，扩大市场份额，则公司房地产开发与销售业务的持续发展将受到挑战。

3、土地价格上涨的风险

当前土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。发行人现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

根据《土地管理法》对建设用地的管理规定，如若发行人未能及时开发储备的用地，将有可能缴纳土地闲置费，甚至交回土地使用权。由于城市管理需要，政府可能调整城市设计规划，发行人可能需要临时调整项目规划与施工进度，进而影响原材料采购、建设进度和销售回款等诸多环节。

4、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

5、项目完工风险

房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。复杂的流程、多方的参与以及政府的监管，使得公司对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，可能对整个项目的开发和完工进度产生一定影响。

6、项目销售周期偏长风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

7、跨区域经营的风险

发行人的业务分布策略是以北京为中心，立足现已进入的京外各城市，不失时机增加新的区域布点，在多点辐射的基础上，优先选择有投资价值和成长性好的城市圈进行区域深耕拓展。发行人目前在北京、上海、广州、武汉、成都、天津、苏州、扬州、福州、厦门、太原等城市拥有房地产开发与经营项目。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。发行人在进行跨地区房地产开发时通常采取合资或合作模式，项目质量和进度均依合作情况而定，与合作伙伴间的业务矛盾也存在升级为法律纠纷的可能性。

8、市场较为集中的风险

对于业务区域分布，发行人制定了以北京为中心，立足现已进入的上海、广州、武汉、成都、天津、苏州、扬州、福州、厦门、太原等京外各城市，不失时机增加其他区域布点的业务分布策略。虽然目前发行人已经在全国十余个城市开展业务经营，但北京地区的业务比重仍然较大。2018年、2019年及2020年，发行人在北京地区的主营业务收入占比分别为55.21%、43.82%及37.14%，单个区域业务较为集中。随着京外地区业务的开拓，发行人在京外地区的主营业务收入贡献比例呈现上升的趋势，区域性经营风险逐渐得到分散。尽管如此，由于目前发行人业务在北京地区占比较大，一旦北京的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响。

9、行业融资渠道收紧的风险

2016年10月以来，各地纷纷出台房地产调控政策。虽然相关部门继续支持普通商品住房和保障房项目建设，未来房地产企业仍可能面临融资渠道少，资金成本上升的局面。

10、产品、原材料价格波动的风险

随着住房制度改革和城镇化的推进，我国住宅市场需求得到了快速释放，热点地区房价在高位持续上涨。房价快速上涨已导致部分区域投资过热，影响房地产行业的持续健康发展。发行人虽然拥有成熟稳健的项目决策程序，具备较强的抗风险能力，但仍然有可能受到房地产市场行情波动的影响，进而波及发行人经营业绩的稳定性。

土地、建材和劳动力价格等生产要素的价格直接影响着房地产的开发成本。近年来土地价格上涨，在一定程度上拉升了房价。同时，钢材、水泥等主要施工用料进入波动期，劳动力成本持续上升，上述因素共同作用将进一步压缩发行人的盈利能力。

11、工程质量风险

房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面,尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训,制定了各项制度及操作规范,建立了完善的质量管理体系和控制标准,并以招标方式确定负责设计、施工和监理等的专业单位,由其负责项目开发建设的各个环节,但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题,将损害公司品牌声誉和市场形象,并使公司遭受不同程度的经济损失,甚至导致法律诉讼。

12、房屋销售毛利率下降的风险

最近三年发行人房屋销售毛利率分别为 32.14%、37.10%及 27.60%,有所波动但整体呈现平稳趋势,收益率水平较高。2016 年以来,随着土地市场竞争的加剧,市场严厉调控措施的落地,项目获取难度加大,同时项目盈利空间受到严重挤压。未来随着京外地区低毛利率项目和北京地区保障性住房结算收入占比的上升,以及商品房开发成本的进一步上涨,公司面临房屋销售毛利率下降的风险。

13、保障房业务毛利率波动较大风险

2018 年、2019 年和 2020 年,发行人保障房业务毛利率分别为 3.68%、1.63%及-3.61%,因建设成本及结利周期的不同,波动较大,存在一定风险。但保障房业务毛利润占比总体房地产业务板块毛利润较小,近三年均低于 5%。

14、市场竞争风险

国内房地产行业属完全竞争市场,国内拥有资金、土地资源优势的企业,以及拥有资金、技术和管理优势的境外地产开发商均积极介入国内房地产市场。随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧,房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其是我国加入 WTO 后,市场逐渐全面开放,除了国内新投资者的不断加入,大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面,随着前两年全国房价的较大幅度上涨,中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善,房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的方向转型,房地产行业竞争激烈,公司将面临更加严峻的市场竞争环境。具体来说,市场竞争加剧会导致对热点区域土地需求的增加和土地获取成本的上升,同时部分三四线城市商品房出现供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降,从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

为此,发行人将对不同区域市场、不同项目采取差异化的开发策略。对于一线城市核心地段项目,通过高端定位、精装修等策略,最大限度发掘溢价空间;对于非一线城市核心地段的一般商品房项目,采取快速周转策略,统筹安排工程进度与销售节奏,加快资金回笼;对于市场容量较小、项目体量较大、区域发展

不太成熟的三四线城市项目，重点加强项目运作风险管控，合理安排开发节奏，力争通过合作开发等方式控制风险，减少损失。

15、土地储备风险

公司为保持持续稳健经营，需要不断补充土地储备。根据国家对建设用地的相关规定，如果公司由于资金、市场等因素未能及时开发储备用地，将面临缴纳土地闲置费甚至面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司带来相应经营风险。另外，随着监管政策的趋紧，也加大了公司进行土地储备的资金压力。

16、群体性事件突发风险

发行人土地一级开发和棚户区改造项目在征地拆迁时，由于拆迁安置或补偿等问题可能会引起群体性事件的发生，从而对发行人的正常经营活动产生一定影响，引发预期收益无法实现的经营风险。

(三) 管理风险

1、发行人业务快速拓展所引致的风险

近年来，发行人经营规模快速扩大。截至 2019 年末发行人合并财务报表范围包括公司本部及 85 家二级子公司、30 家三级子公司、5 家四级子公司。预计未来几年，发行人仍将保持较快发展的趋势，同时公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。发行人需面对经营管理上出现的新问题与难点，需适应企业增长步伐，搭建严密有效的管理体系，组织得力可靠的人才队伍。否则，企业整体内控层次、盈利能力和发展潜力将受到不同程度的制约。

2、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中某一个方面的纰漏有可能导致工程质量问题，有可能损害发行人品牌声誉和市场形象，有可能使发行人遭受不同程度的经济损失。

3、人力资源风险

作为房地产开发企业，发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，需要更多的专业人员

协同作业，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的负面影响。

4、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营节奏，影响发行人经营与品牌形象。

5、自持物业所产生的管理风险

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 936,187.78 万元、1,142,294.04 万元及 1,141,932.56 万元。自持商业物业占用大量资金，且需发行人投入大量管理资源。发行人若未能有效协调商业物业与房地产开发业务关系，将有可能分散发行人管理资源，给经营带来风险。

6、合并范围变化频繁风险

2018 年末公司合并财务报表范围包括 77 家二级子公司、27 家三级子公司、6 家四级子公司，2018 年度增加 12 家二级子公司，2 家三级子公司，1 家四级子公司；2019 年末公司合并财务报表范围包括 85 家二级子公司、30 家三级子公司、5 家四级子公司，2019 年度增加 10 家二级子公司，4 家三级子公司，减少 2 家二级子公司，1 家三级子公司，1 家四级子公司；2020 年末合并财务报表范围包括本部及 91 家二级子公司、31 家三级子公司、5 家四级子公司，2020 年度增加 8 家二级子公司，4 家三级子公司，减少 2 家二级子公司，3 家三级子公司。

发行人合并报表增加子公司的主要原因是新设及收购子公司，减少的子公司主要是清算和处置子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。虽然发行人对于子公司的增减采取审慎的态度，但此情况可能在管理上给公司带来一定难度。如发行人不能保持较高的管理水准，则可能因较为频繁的合并范围变化影响其正常生产经营。

7、同业竞争的风险

2007 年首开集团房地产业务整体上市后，首开集团绝大部分主营业务资产已经注入发行人，但有少量资产由于项目处于收尾阶段、从事政府代建项目、注入发行人存在法律或其他障碍以及列入处置计划等原因未能注入。2007 年 8 月，首开集团出具了《避免同业竞争的承诺函》，并与发行人签订了《资产托管协议》。首开集团新增保障性住房项目（北京宝晟住房股份有限公司开发的海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块住房项目以及北京世安住房股份有限公司开发的房山区房山新城良乡组团（梅花庄旧村改造项目南区）08-05-01、08-05-03 地块限价商品住房项目）已委托发行人管理，未新增其它房地产主营业务项目；且未注入

发行人的从事房地产主营业务公司已委托发行人管理；未注入发行人的首开集团及首开集团全资、控股子公司拥有的持有型物业资产已委托发行人管理，且未新增持有型物业资产。针对 2007 年出具的原《避免同业竞争承诺函》及其履行情况，首开集团于 2014 年 6 月对原《避免同业竞争承诺函》的内容进行了变更，消除了影响公司或中小股东利益的同业竞争。但是，如若上述避免同业竞争的措施不能有效执行，则可能产生潜在同业竞争的风险。

8、声誉风险

随着房地产市场竞争的越发激烈，维持良好的品牌形象对房地产企业来说非常重要。若在网络或其他媒体上出现发行人在产品或服务上存在缺陷的负面新闻，可能会对发行人的声誉造成损害，存在一定的声誉风险。

9、下属子公司管理风险

发行人房地产项目多以项目公司形式进行管理，2020 年末纳入发行人合并报表范围的子公司共 127 家，这对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来经营发展和品牌声誉产生不利影响。

10、跨区域管理风险

经过多年的布局，发行人已在北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、大连、苏州、杭州和扬州等城市及区域中心城市实现业务布局，资产规模不断扩大，开发、经营项目逐渐增多，发行人管理工作的复杂程度也将随之增加。发行人跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险，投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。虽然发行人目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，发行人在跨区域管理、经营决策、项目管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

11、资金监管风险

受房地产行业自身性质影响，房地产开发项目投资大、开发周期长，房地产项目投资要受到包括土地投资、综合开发、建筑施工和市场销售四个相互关联因素的影响，资金一旦投入就需要至少经过上述四个市场流通才能最终形成利润回报。如公司对资金监管不够重视，缺少对项目投资、经营等各个环节的资金监管，则将导致项目各个环节成本费用超支、工期延长、资金沉淀严重等，影响资金及时回笼，降低资金使用效率，进而影响预期利润的实现。

12、董事监事缺位风险

由于公司 1 位董事于 2020 年 12 月退休, 1 位董事于 2021 年 7 月 15 日因工作安排变动原因辞职, 皆不再担任董事, 公司目前董事缺位 2 人, 2021 年 5 月公司 1 名监事辞职, 公司目前监事缺位 1 人, 若公司未能及时按照有关程序尽快完成董事、监事补选的工作, 公司将存在董事、监事缺位风险。

(四) 政策风险

1、宏观经济政策风险

为应对国际金融危机, 促进国民经济的持续稳定增长, 国务院于 2008 年 11 月出台了促进经济增长的十项措施, 提出了拉动内需、服务民生的发展政策, 并实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策。但如果未来国家政策出现重大转变, 财政与货币政策大幅收紧, 将对国民经济产生重大影响, 继而影响发行人业务的发展。

2、土地政策变化风险

近年来, 土地是政府调控房地产行业的重要抓手, 政府从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了管控。土地是房地产开发所必需生产资料, 经过多年的开发经营, 主要城市核心地段的土地资源供给逐步收紧, 同时行政主管部门加强了对土地流转经营的规范化管理。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化, 将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计我国政府未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且, 随着我国城市化进程的不断推进, 城市建设开发用地总量日趋减少, 土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备, 公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

3、税收政策变化风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前, 国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施, 若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税, 如开征物业税, 将进一步影响商品房的购买需求, 也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外, 尽管发行人持有的投资性物业的量比较小, 开征物业税仍可能会对公司业绩造成一定影响。

4、房地产信贷政策风险

房地产行业是一个资金密集型行业, 资金占用周期较长, 外部融资是房地产企业重要的资金来源。随着美国 QE 的退出以及国内通货膨胀压力的上升, 央行货币政策回归中性, 并逐步收紧, 过去多年支持房地产业快速增长的流动性充裕大环境将发生转变。如果未来受政策影响, 发行人融资渠道进一步受到限制, 公司融资成本将相应增加, 进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

5、限购政策变化风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

6、购房按揭贷款政策变化风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

7、保障性安居工程政策风险

近年来保障性安居工程项目建设加快，发行人承揽的保障房项目开始大量增长。国务院办公厅先后发布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），国家住房和城乡建设部也发布了《关于进一步强化住宅工程质量管理的通知》（建市〔2010〕68号）和《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》（建保〔2011〕69号）等多项规定，积极推进保障性住房建设。保障房项目带有较强的政府色彩，会对房地产行业整体以市场和价格为中心的运营体系带来一定的影响，虽然在发行人主营业务中占比较小，但有可能导致发行人该板块亏损。此外保障房项目的公益属性也直接影响了发行人的盈利能力。

8、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。随着近年来环境影响事件的频频出现，公众环保意识的普遍提升，相关主管部门对施工环境的检测力度趋强。不排除环保部门在未来几年颁布更加严格的环保法律、法规，由此增加的环保或其他费用支出将影响公司的盈利水平。

9、自住型商品房政策对于普通商品房项目销售冲击的风险

2013年10月22日，为了贯彻落实中央房地产调控精神，按照“低端有保障、中端有政策、高端有控制”的总体思路，北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市国土资源局、北京市规划委员会联合颁布《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》（京建发〔2013〕510号），大力推动自住型商品房的建设。发行人房地产开发业务从地域上划分以京内项目为主，且以中档住宅作为规模性产品。随着自住型商品房供给量的扩

大,未来可能会对发行人北京地区部分以刚需为主的房地产项目销售形成一定冲击。

10、房地产政策风险

政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。一直以来,政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2016年初,国家房地产政策提出“因城施策化解房地产库存,推进房地产市场平稳健康发展”的总基调,促进房地产市场存货去化工作。2017年,房地产政策坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”总基调,对房地产市场因城施策、分类调控。2018年底,中央经济工作会议提出:“构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系”。中央经济工作会议后,住房与城乡建设部的年度工作会议提出:2019年房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展”。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况,如果未来国家房地产政策发生变化,可能会给发行人房地产业务及去库存带来一定程度影响。

(五) 其他风险

1、评级风险

根据银行间市场交易商协会于2020年12月29日发布的自律处分信息,交易商协会决定给予中诚信国际信用评级有限责任公司警告处分,暂停其债务融资工具相关业务3个月,并责令其进行全面深入的整改。因中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人评级工作在该公告发布前已经完成,故本期债务融资工具的发行工作不受该处分的影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

中期票据名称:	北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据
发行人全称:	北京首都开发股份有限公司
发行人待偿还债券余额:	截至本募集说明书签署之日, 发行人待偿还债券余额合计人民币 578.81 亿元, 其中超短期融资券 30 亿元、一般中期票据 101.05 亿元、永续中期票据 50 亿元、定向债务融资工具 125 亿元、资产支持票据 29.96 亿元、资产支持证券 43.25 亿元、公司债 129.05 亿元, 债权融资计划 70.5 亿元。
接受注册通知书文号:	中市协注【2021】MTNXXX 号
注册金额:	人民币 28.3 亿元
本期发行金额:	16.80 亿元
中期票据期限:	3+2 年, (附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权)。
发行人调整票面利率选择权:	发行人有权决定在本期中期票据存续期的第 3 个计息年度末调整本期中期票据后 2 年的票面利率, 调整后的票面利率为本期中期票据存续期前 3 年票面年利率加或减发行人选择调整的基点
投资者回售选择权:	发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权在投资者回售登记期内进行登记, 将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人, 或选择继续持有本期中期票据。
计息年度天数:	非闰年 365 天, 闰年 366 天
中期票据面值:	人民币 100 元
发行价格或利率确定方式:	本期中期票据的利率为固定利率, 本期中期票据在存续期内前 3 年票面利率为由发行人与主承销商根据集中簿记建档、集中配售结果协商确定, 在存续期内前 3 年固定不变, 后 2 年票面利率根据发行人调整利率结果确定, 在本期中期票据存续期后 2 年固定不变。
发行对象:	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止投资者除外)
承销方式:	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
发行方式:	本期中期票据由主承销商组织承销团, 通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
主承销商:	中信银行股份有限公司
簿记管理人:	中信银行股份有限公司
存续期管理机构	中信银行股份有限公司
集中簿记建档日:	2021 年【】月【】日、2021 年【】月【】日
发行日:	2021 年【】月【】日、2021 年【】月【】日
缴款日:	2021 年【】月【】日
起息日:	2021 年【】月【】日
债权债务登记日:	2021 年【】月【】日

上市流通日:	2021 年【】月【】日
发行人调整票面利率公告日:	发行人将于本期中期票据第 3 个计息年度付息首日前的第 15 个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告。
投资者回售登记期:	如发行人于调整票面利率公告日刊登票面利率调整的公告, 投资者选择将持有的本期中期票据全部或部分回售给发行人的, 须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记; 若投资者未做登记, 则视为继续持有本期中期票据并接受上述调整; 如发行人未于调整票面利率公告日刊登票面利率调整的公告, 则投资者回售登记期为本期中期票据第 3 个计息年度付息首日前的第 10 个工作日至第 5 个工作日。
利息兑付日:	本期中期票据存续期内每年的【】月【】日, 如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息
本金兑付日:	若投资人在第三年末行使回售选择权, 则其回售部分本期中期票据兑付日期为 2024 年【】月【】日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后第 1 个工作日, 顺延期间不另计息); 若投资人不行使回售选择权, 则兑付日期为 2026 年【】月【】日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后第 1 个工作日, 顺延期间不另计息)。
还本付息方式:	存续期内每年付息一次, 于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
兑付公告:	本期中期票据兑付日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”; 本期中期票据的兑付, 按照银行间市场清算所股份有限公司的规定, 由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作; 相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
信用评级机构及评级结果:	中诚信国际信用评级有限责任公司给予发行人的主体信用级别为 AAA
中期票据担保:	本期中期票据不设担保
登记和托管及清算机构:	上海清算所为本期中期票据的登记、托管及清算机构
集中簿记建档系统技术支持机构:	北京金融资产交易所有限公司
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信银行股份有限公司, 本期中期票据承销团成员须在 2021 年【】月【】日 9:00 至 2021 年【】月【】17:30, 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交加盖公章的书面《北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据申购要约》, (以下简称“《申购要约》”), 申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于 1 小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2021 年【】月【】日。

2、簿记管理人将在 2021 年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至主承销商中信银行指定账户：

户名：债务融资工具承销业务暂收款项

开户行：中信银行总行管理部

账号：7110010127304001101

中国人民银行支付系统行号：302100011000

汇款用途：北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2021 年【 】月【 】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

(一) 注册用途

发行人本期注册 28.3 亿元中期票据，拟全部用于偿还债务融资工具的本金及利息，具体明细如下：

表 4-1：本期注册中期票据拟偿还债务融资工具明细

单位：亿元

债券简称	发行人	到期时间	期限	下一付息时间	票面利率	发行规模	存续余额	担保情况	拟偿还本金	拟偿还利息金额
21 首开 SCP002	发行人本部	2021/7/27	175 天	2021.7.27	3.20%	20	20	信用	16.08	0.307
20 首开 PPN003	发行人本部	2025/9/11	3+2 年	2021.9.11	4.15%	10	10	信用	-	0.415
21 首开 SCP001	发行人本部	2021/10/12	270 天	2021.10.12	3.08%	10	10	信用	10	0.228
19 首开 PPN002	发行人本部	2024/10/15	3+2 年	2021.10.15	4.00%	10	10	信用	-	0.4
19 首开 MTN002	发行人本部	2022/12/18	3+2 年	2021.12.18	4.67%	20	20	信用	-	0.934
合计						70	70		26.08	2.28

(二) 本期中期票据用途

发行人本期中期票据发行规模 16.80 亿元，拟全部用于偿还发行人债务融资工具的本金及利息，具体明细如下：

表 4-2：本期中期票据拟偿还债务融资工具明细

单位：亿元

债券简称	发行人	到期时间	期限	下一付息时间	票面利率	发行规模	存续余额	担保情况	拟偿还本金	拟偿还利息金额
21 首开 SCP002	发行人本部	2021/7/27	175 天	2021.7.27	3.20%	20	20	信用	16.08	0.307
20 首开 PPN003	发行人本部	2025/9/11	3+2 年	2021.9.11	4.15%	10	10	信用	-	0.415
合计									16.08	0.722

二、公司承诺

(一) 本期中期票据募集资金管理承诺

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金采用专户

资金监管模式，确保募集资金的合理有效使用，并由监管行进行受托支付，只用于偿还债务融资工具本金及利息。

发行人与中信银行股份有限公司和平安银行股份有限公司签订了资金监管协议，中信银行股份有限公司和平安银行股份有限公司按照各自承销比例负责监管本期募集资金的使用。

中信银行募集资金专用监管账户信息如下：

户名：北京首都开发股份有限公司

账号：7112910182600093431

开户行：中信银行股份有限公司北京经济技术开发区支行

平安银行募集资金专用监管账户信息如下：

户名：北京首都开发股份有限公司

账号：11014807616005

开户行：平安银行北京分行营业部

（二）募集资金用途合规性承诺

本公司承诺本期发行的中期票据募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，不用于长期投资、不用于购买理财、不用于委托借款、不用于金融投资、不用于购置土地、炒地以及“地王”事项等不符合政策规定的用途；募集资金不用于土地一级开发，不用于非一、二线城市普通商品住宅建设或偿还非一、二线城市普通商品住宅项目银行贷款。

发行人将严格按照内部资金管理辦法合法合规使用募集资金，在本期中期票据存续期内，若出现变更募集资金用途的情况，发行人将通过上海清算所网站、中国货币网或其他中国银行间市场交易商协会指定的信息披露平台，提前披露有关信息。

三、偿债保障措施

（一）设立专门的中期票据偿付工作小组

发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门。财务部负责协调中期票据的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护中期票据持有人的利益。

（二）加强本次中期票据募集资金使用的监督和管理

发行人已与中信银行股份有限公司签订了《募集资金专户监管协议》，主承销商负责监管本期中期票据按照发行文件披露的具体资金用途使用；若变更募集

资金用途，则将在变更前及时披露有关信息，并由中信银行股份有限公司负责监管本期中期票据按照已披露的变更后用途使用。

（三）严格的信息披露

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人的监督，防范偿债风险。

（四）本期中期票据偿债措施

作为发行人，首开股份是本期中期票据的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司业务产生的房地产业务收入。公司将以良好的经营业绩为本期中期票据的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障中期票据投资者到期兑付本息的合法权益。根据公司的主营业务收入、综合偿债能力、融资能力等方面的情况，本期中期票据本息兑付资金来源安排如下：

1、公司主营业务产生的收入是本期中期票据还本付息的保证

本期中期票据的偿债资金将主要来自于发行人的房产销售和酒店物业经营等主营业务收入。2018-2020 年度，发行人主营业务收入总额分别为 3,956,402.39 万元、4,730,459.39 万元和 4,399,009.27 万元。发行人在房地产开发业务方面针对商品住宅、商业地产和保障性住房实施差异化经营策略，以提高房地产开发业务的整体盈利能力与抵御风险的能力；深耕北京市场，把握“京津冀一体化”协同发展所带来的发展机遇，并优先选择有投资价值和成长性好的京外城市圈进行区域深耕扩展，预计公司的房地产开发业务收入仍将稳步增长。

2、公司偿债能力稳定，为业务持续发展提供良好保障

表 4-3：发行人偿债能力指标表

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率	80.42%	80.92%	81.58%
流动比率	1.91	1.78	1.65
速动比率	0.62	0.53	0.59
EBITDA 保障倍数	1.26	1.58	1.42

公司资产负债率较高，一方面是由于其房地产销售形成较大规模的预收款项；另一方面，为了保证业务发展，发行人通过银行贷款、信托贷款、债务融资工具等方式募集开发资金。符合房地产开发行业的一般特点。

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司流动比率分别为 1.65、1.78 和 1.91，速动比率分别为 0.59、0.53 和 0.62，短期偿债指标稳定。

EBITDA 保障倍数反映企业息税折旧摊销前利润能够保障所需支付的债务利息的倍数。报告期内，公司 EBITDA 保障倍数分别为 1.42、1.58 及 1.26，息税折旧摊销前利润可以支撑发行人的利息费用支出。

总体而言，公司偿债能力较优，为公司业务的持续发展提供良好保障。

3、可变现资产

截至 2020 年末，发行人存货账面价值为 19,075,996.25 万元，占总资产的比例为 58.19%。发行人存货以开发成本、开发产品为主，且拟开发项目、在建项目和已完工项目绝大部分处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，可在较短时间内实现变现，为本期中期票据及其他有息债务的偿付提供进一步的保障。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：北京首都开发股份有限公司

法定代表人：李岩

注册资本：257,956.5242 万元

成立日期：1993 年 12 月 29 日

统一社会信用代码：91110000101309074C

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座

邮政编码：100011

联系电话：010-66428156

传真号码：010-66428061

互联网网址：<http://www.shoukaigufen.com>

一般经营项目：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。）

二、发行人历史沿革及股本变动情况

北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”）的前身是成立于 1993 年 12 月 29 日的北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称“天鸿宝业”）。天鸿宝业是经北京市经济体制改革委员会批准，由北京市房地产开发经营总公司、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院（以下简称房屋设计院）共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为 6,825 万股，均为现金出资。设立时北京市房地产开发经营总公司持股 52.76%、北京华澳房产有限公司持股 14.65%、北京市房地产开发经营深圳公司持股 14.40%、海南宝华实业股份有限公司持股 10.99%、京华房产有限公司持股 3.81%、北京宝信实业发展公司持股 1.47%、北京市房屋建筑设计院持股 0.73%、北京宝华饭店持

股 0.73%、北京市房地产开发经营总公司工会持股 0.29%、北京市房屋建筑设计院工会持股 0.1%、京华房产有限公司工会持股 0.07%。

1996 年 12 月 24 日，经北京市人民政府办公厅批准，公司调整为以发起方式设立股份有限公司，并于 1996 年 12 月 31 日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。本公司发起人为北京天鸿集团公司（原北京市房地产开发经营总公司，此时更名为北京首开天鸿集团公司，以下简称天鸿集团）、北京华澳房产有限公司、房屋设计院、海南宝华实业股份有限公司、深圳金阳投资有限责任公司（原北京市房地产开发经营深圳公司）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司、北京天鸿集团公司工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共 11 家单位。1999 年 4 月 5 日，北京华澳房产有限公司将其持有的本公司的 1,000 万股股份转让给海南宝华实业股份有限公司（后该公司变更为美都控股股份有限公司。2000 年 5 月 8 日，北京天鸿集团公司工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会（原京华房产有限公司工会）将所持本公司股份共 32 万股转让给北京宝信实业发展公司。至此，北京天鸿集团持股 3,600 万股、美都控股股份有限公司持股 1,750 万股、深圳金阳投资有限责任公司持股 983 万股、京华房产有限公司持股 260 万股、北京宝信实业发展公司持股 132 万股、北京市房屋建筑设计院持股 50 万股、北京宝华饭店持股 50 万股。

2001 年 1 月 15 日，天鸿宝业在上海交易所上网定价发行 4,000 万 A 股股票，2001 年 3 月 12 日挂牌上市。

2002 年 4 月 25 日，根据公司 2001 年度股东大会审议通过的《股份公司 2001 年度利润分配预案》，以 10,825 万股为基数，每 10 股送 6 股股票股利，每股面值 1 元，共分配 6,495 万元。

2006 年 1 月 19 日，根据公司股东大会通过的公司股权分置改革方案，公司流通股股东每 10 股获得股票 3 股。

2006 年 6 月 14 日，根据公司 2005 年度股东大会审议通过的《股份公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以 17,320 万股为基数，每 10 股转增 5 股，每股面值 1 元，共分配 8,660 万元。

根据公司 2007 年第二次临时股东大会决议，并经过 2007 年 12 月 27 日中国证券监督管理委员会下发的证监公司字[2007]229 号《关于核准北京天鸿宝业房地产股份有限公司向北京首都开发控股（集团）有限公司发行新股购买资产的批复》批准，公司向北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）非公开发行股票 55,000 万股，用以购买首开集团 16 家下属机构股权。发行后的股本总额为 80,980 万股，变更后的注册资本为人民币 80,980 万元，业经北京京都会计师事务所有限公司京都验字(2007)第 075 号验资报告予以验证，并于 2007 年 12

月 29 日办理了企业法人营业执照变更手续。截至 2008 年 1 月 9 日，本次资产认购后公司前十名股东持股情况如下：北京首都开发控股(集团)有限公司持股 67.92%、北京天鸿集团公司持股 9.04%、美都控股股份有限公司持股 4.27%、深圳金阳投资有限责任公司持股 2.40%、中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金持股 1.56%、中国光大银行股份有限公司—泰信先行策略开放式证券投资基金持股 0.59%、招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金持股 0.45%、中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金持股 0.44%、中国农业银行—宝盈策略增长股票型证券投资基金持股 0.44%、华夏成长证券投资基金持股 0.37%。

2008 年 4 月 11 日，北京天鸿宝业房地产股份有限公司更名为北京首都开发股份有限公司。

根据首开股份 2008 年第三次临时股东大会决议，并经过 2009 年 5 月 31 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2009]450 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票批复》批准，公司非公开发行股票 33,995 万股，发行后的股本总额为 114,975 万股，变更后的注册资本为人民币 114,975 万元，业经北京京都天华会计师事务所有限责任公司北京京都天华验字（2009）第 032 号验资报告予以验证，并于 2009 年 9 月 10 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据首开股份 2010 年股东大会决议，公司以资本公积金转增股本，以 114,975.00 万股为基数，每 10 股转增 3 股，变更后的注册资本为人民币 149,467.50 万元，业经京都天华会计师事务所有限公司出具的京都天华验字(2011)第 0073 号报告验资报告予以验证，并于 2011 年 5 月 30 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据首开股份 2012 年股东大会决议，本公司以资本公积金转增股本，以 149,467.50 万股为基数，每 10 股转增 5 股，变更后的注册资本为人民币 224,201.25 万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同验字(2013)第 110ZC0143 号验资报告予以验证，并于 2013 年 10 月 9 日办理了企业法人营业执照变更手续。

根据公司 2015 年第五次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会下发的证监许可 [2015] 3028 号《关于核准北京首都开发股份有限公司非公开发行股票批复》批准，本公司非公开发行股票不超过 33,756 万股，发行后的股本总额为 257,956.52 万股，变更后的注册资本为人民币 257,956.52 万元，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 6 月 22 日出具致同验字（2016）第 110ZC0382 号验资报告予以验证，并于 2017 年 2 月 20 日办理营业执照变更手续。

截至2020年末，公司注册资本为人民币257,956.52万元，其中首开集团直接持有公司47.12%的股份，通过天鸿集团间接持有公司5.53%的股份，为公司的控股股东。由于首开集团由北京市国资委全资控股，因此首开股份的实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至2020年末发行人前十大股东情况如下：

股东名称	持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
北京首都开发控股（集团）有限公司	1,215,584,048	47.12	0	无	0	国有法人
北京首开天鸿集团有限公司	142,714,290	5.53	0	无	0	国有法人
君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品	84,697,445	3.28	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	83,338,348	3.23	0	无	0	其他
横琴人寿保险有限公司-分红委托 11	76,113,924	2.95	0	无	0	其他
建信基金-工商银行-陕西国际信托-陕西国投·汇祥 11 号定向投资集合资金信托计划	67,513,755	2.62	0	无	0	其他
苏州信托有限公司-苏信财富·富诚 K1602 单一资金信托	67,508,253	2.62	0	无	0	其他
百年人寿保险股份有限公司-分红保险产品	62,660,150	2.43	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	39,229,700	1.52	0	无	0	其他
君康人寿保险股份有限公司-自有资金	38,310,642	1.49	0	无	0	其他

三、发行人控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

表 5-1：控股股东情况

单位：万元

名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	潘利群

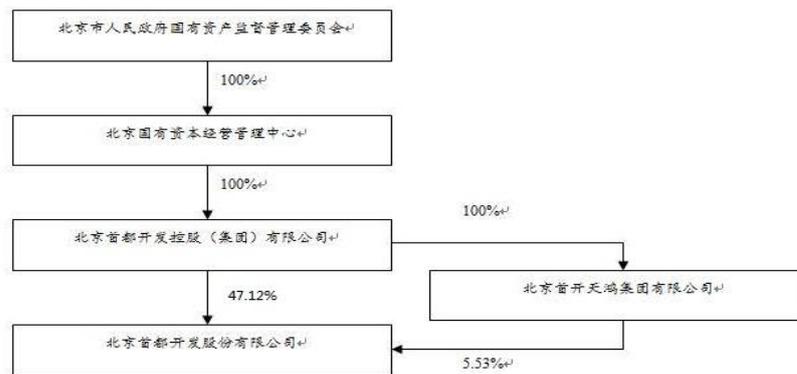
成立日期	2005 年 11 月 22 日
统一社会信用代码	9111000082504544H
注册资本	222,210.00
主要经营业务	房地产开发与经营

截至 2020 年 12 月 31 日,首开集团经审计的资产总额为 37,128,848.85 万元,其中流动资产 31,376,785.78 万元; 负债总额为 29,386,297.04 万元; 所有者权益合计 7,742,551.81 万元,其中归属于母公司的所有者权益合计 1,972,539.09 万元。2020 年度,首开集团实现营业收入 5,247,846.50 万元,营业利润 774,473.44 万元,净利润 511,690.32 万元,归属母公司的净利润 206,274.69 万元。

(二) 实际控制人情况

首开股份的实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

图 5-1: 首开股份有限公司股权结构图



截至本募集说明书出具之日,首开集团及实际控制人未用所持首开股份股权进行质押融资。

四、发行人独立性

发行人相对于控股股东——北京首都开发控股（集团）有限公司,在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立,具有完整的业务体系和独立经营能力。

1、在业务方面,发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系,在土地储备、工程施工、材料采购、项目销售等环节具有业务独立性及自主经营能力,独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、在人员方面,公司总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人,依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、在资产方面，发行人与实际控制人在资产所有权方面产权关系明确，资产独立登记、建账、核算和管理。发行人不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况。

4、在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分且独立运作，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形，具有良好的机构独立性。

5、在财务方面，发行人设有独立的财务部门，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度（包括预算管理、资金管理、固定资产管理、税务管理、担保管理和资产减值等）；发行人独立做出财务决策和安排，独立核算；开设有独立的银行账户，依法单独纳税；发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

五、发行人重要权益投资情况

（一）全资及控股子公司

截至 2020 年末，发行人合并范围内子公司共 127 家，其中二级子公司 91 家，具体情况如下：

表 5-2：截至 2020 年末发行人合并报表范围内二级子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
1	北京首开天成房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100	100	投资设立
2	北京城市开发集团有限责任公司	房地产开发	300,000.00	100	100	同一控制下企业合并
3	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	房地产开发	3,000.00	100	100	同一控制下企业合并
4	北京首开立信置业股份有限公司	房地产开发	15,510.51	84.39	84.39	同一控制下企业合并
5	三亚天鸿度假村有限公司	酒店	3,650.00	95.89	95.89	同一控制下企业合并
6	北京宝辰饭店有限公司	酒店	1,274.00	100	100	同一控制下企业合并
7	北京燕华置业有限公司	房地产开发	10,400.00	75	75	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
8	北京首开商业地产有限公司	商业地产	76,585.00	100	100	同一控制下企业合并
9	北京联宝房地产有限公司	房地产开发	9,971.18	61.5	80	同一控制下企业合并
10	苏州首开永泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	100	100	投资设立
11	扬州首开衡泰置业有限公司	房地产开发	70,396.58	100	100	投资设立
12	太原首开龙泰置业有限责任公司	房地产开发	30,000.00	85	85	投资设立
13	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	房地产开发	30,000.00	100	100	投资设立
14	厦门首开翔泰置业有限公司	房地产开发	30,000.00	100	100	投资设立
15	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	房地产开发	22,058.00	100	100	投资设立
16	绵阳首开兴泰置业有限公司	房地产开发	20,000.00	100	100	投资设立
17	北京首开荣泰置业有限公司	房地产开发	20,000.00	100	100	投资设立
18	首开中庚（福州）房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	51	51	投资设立
19	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100	100	投资设立
20	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	房地产开发	60,000.00	100	100	投资设立
21	福州中鼎投资有限公司	房地产开发	10,000.00	40	60	投资设立
22	海门锦源国际俱乐部有限公司	房地产开发	4,134.34	100	100	同一控制下企业合并
23	苏州首开融泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	75	75	投资设立
24	沈阳首开京泰置业有限公司	房地产开发	5,000.00	100	100	投资设立
25	苏州首开龙泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	70	70	投资设立
26	北京首开万科房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	50	60	投资设立
27	苏州依湖置业有限公司	房地产开发	5,000.00	50	60	投资设立
28	北京首开保利仁泰置业有限公司	房地产开发	50,000.00	100	51	投资设立

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
29	大连中嘉房地产开发有限公司	房地产开发	25,000.00	60	60	非同一控制下企业合并
30	大连中美居置业有限公司	房地产开发	19,953.60	95	95	非同一控制下企业合并
31	海南民生长流油气储运有限公司	房地产开发	18,100.00	100	100	非同一控制下企业合并
32	浙江美都置业有限公司	房地产开发	20,000.00	51	51	非同一控制下企业合并
33	北京东银燕华置业有限公司	房地产开发	3,000.00	51	51	非同一控制下企业合并
34	北京锦泰房地产开发有限公司	房地产开发	9,000.00	50	60	投资设立
35	广州市湖品房地产有限公司	房地产开发	10,000.00	50	60	非同一控制下企业合并
36	广州市君梁房地产有限公司	房地产开发	10,000.00	50	60	非同一控制下企业合并
37	北京昭泰房地产开发有限公司	房地产开发	500,000.00	25	57.14	投资设立
38	北京首开盈信投资管理有限公司	投资管理	10,000.00	100	100	投资设立
39	北京万信房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	34	60	投资设立
40	北京屹泰房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	50	60	投资设立
41	福州首开福泰投资有限公司	房地产开发	2,000.00	100	100	投资设立
42	福州融城房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	51	51	非同一控制下企业合并
43	首开和信国际有限公司	融资	4,894.08	100	100	投资设立
44	北京致泰房地产开发有限公司	房地产开发	120,000.00	50	60	投资设立
45	力博国际建材会展（北京）有限公司	房地产开发	5,200.00	51	51	非同一控制下企业合并
46	北京首开住总安泰置业有限公司	房地产开发	50,000.00	60	60	投资设立
47	苏州首开润泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	75	75	投资设立

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
48	北京首开住总房地产开发有限公司	房地产开发	50,000.00	50	60	投资设立
49	天津首开全泰房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100	100	投资设立
50	北京达泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
51	成都首开恒泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
52	广州首开至泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
53	北京和信兴泰房地产开发有限公司	房地产开发	350,000.00	49.93	60	投资设立
54	南京达泰筑茂置业有限公司	房地产开发	40,000.00	40	70	投资设立
55	北京祐泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
56	北京维泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
57	北京平泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
58	上海首开连泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
59	北京首开德远置业有限公司	房地产开发	10,000.00	100	100	投资设立
60	广州市振梁房地产有限公司	房地产开发	170,000.00	50	66.67	投资设立
61	厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）	投资	49,200.00	55	55	投资设立
62	北京创世瑞新房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	34	60	投资设立
63	北京博睿宏业房地产开发有限公司	房地产开发	150,000.00	34	60	投资设立
64	北京融尚恒泰置业有限公司	房地产开发	5,000.00	55	55	投资设立
65	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	房地产开发	10,000.00	60	60	投资设立
66	北京首开新奥置业有限公司	房地产开发	5,000.00	50	50	投资设立
67	北京金开祯泰房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	55	55	投资设立
68	太原首润房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	50	50	投资设立
69	苏州茂泰置业有限公司	房地产开发	199,900.00	51	51	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
70	无锡泰茂置业有限公司	房地产开发	200,000.00	51	51	非同一控制下企业合并
71	兴茂置业（杭州）有限公司	房地产开发	215,000.00	50	51	非同一控制下企业合并
72	北京发展大厦有限公司	出租经营	13,053.30	100	100	非同一控制下企业合并
73	北京首开中晟置业有限责任公司	房地产开发	490,000.00	100	100	同一控制下企业合并
74	北京金开辉泰房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	34	60	投资设立
75	成都首开晟泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	50	100	投资设立
76	杭州首开网谷商业管理有限公司	出租经营	5,000.00	65	65	投资设立
77	温州首开中庚实业有限公司	房地产开发	4,800.00	51	66.67	投资设立
78	苏州首开佳泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	100	100	投资设立
79	保定首开润怡房地产开发有限公司	房地产开发	25,000.00	50	50	投资设立
80	北京融泰房地产开发有限公司	房地产开发	50,000.00	46	46	投资设立
81	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	房地产开发	180,000.00	50	50	投资设立
82	福州绿榕投资发展有限公司	房地产开发	64,000.00	35	35	非同一控制下企业合并
83	北京惠信端泰商业地产有限公司	出租经营	30,000.00	60	60	非同一控制下企业合并
84	北京金开旭泰房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	34	57.14	投资设立
85	南京首开隆泰置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100	100	投资设立
86	北京毓秀置业有限公司	房地产开发	200,000.00	35	57.14	投资设立
87	北京龙和信泰置业有限公司	房地产开发	200,000.00	50	66.67	投资设立
88	苏州平泰置业有限公司	房地产开发	20,000.00	100	100	投资设立
89	南京荣泰置业有限公司	房地产开发	60,000.00	51	51	投资设立

序号	子公司名称	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	取得方式
90	广州穗江置业有限公司	房地产开发	160,000.00	50	60	非同一控制下企业合并
91	南京锦泰房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	34	34	投资设立

注：在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

1、本公司对联宝房地产的持股比例为 61.50%，表决权比例为 80%，持股比例和表决权比例的差异原因为联宝房地产为外商投资企业，其最高权力机构为董事会，本公司董事会成员占比为 80%。

2、根据本公司与中庚实业就福州中鼎的委托经营所签订的股权委托管理协议书，中庚实业就其持有的福州中鼎 20.00% 股权所对应的除股权处置权、收益权以外的全部股权权利和义务委托本公司行使及承担。

3、根据章程约定，本公司在杭州兴茂董事会决议的表决权为 51%，在昭泰房地产董事会决议的表决权为 57.14%，在锦泰房地产、广州湖品、广州君梁、屹泰房地产、北京致泰、苏州依湖、北京首开万科、首开住总房地产、和信兴泰、万信房地产、创世瑞新、博睿宏业、太原首润、北京融泰、北京盈富瑞泰、福州绿榕、广州穗江董事会决议的表决权为 60%，在广州振梁、新奥置业、温州首开中庚、保定首开润怡、成都晟泰、龙和信泰董事会决议的表决权为 66.67%，在南京达泰董事会决议的表决权为 70%，在北京毓秀、金开旭泰董事会决议的表决权为 57.14%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

4、本公司与鸿昌房地签订一致行动人协议书，鸿昌房地产同意就南京达泰股东会 and 董事会中涉及减损鸿昌房地产所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

5、南京市金裕企业管理咨询有限公司向本公司出具一致行动人承诺函，承诺同意就南京锦泰股东会中涉及减损南京市金裕企业管理咨询有限公司所享有的公司股东权益事项外的表决事项与本公司保持一致。

对公司有较大影响的子公司情况如下：

1、北京城市开发集团有限责任公司

该公司成立于 1993 年 4 月 28 日，为北京城市建设开发集团总公司改制成立的国有独资企业。2005 年 11 月，城开集团划归北京首都开发控股（集团）有限公司，成为首开集团全资子公司。2007 年 12 月 29 日发行人向首开集团定向增发股票取得该公司的 100% 股权。公司当前注册资本金为 30 亿元。

其经营范围为：以下项目仅限分公司经营：中餐、西餐；销售中西糕点、包装食品、酒、饮料；零售烟；住宿；建设用地的开发、转让；出租、销售商品房；房屋拆迁；物业管理、维修；销售木材、金属材料、建筑材料、机械电器设备、电梯、锅炉；装饰工程施工；建筑工程设计；新型建筑材料开发；房地产信息咨询；体育场馆设施及垂钓场所经营与管理；以下项目仅限分公司经营：器械健身；洗染；提供会议服务；销售花卉、工艺美术品、百货、家用电器。

截至 2020 年 12 月 31 日，城开集团总资产为 4,675,970.30 万元，所有者权益为 1,352,202.75 万元；2020 年实现营业收入 1,041,822.86 万元，净利润为 178,931.33 万元。

2、厦门首开翔泰置业有限公司

该公司成立于 2010 年 1 月 15 日，当前注册资本金为 3 亿元。其经营范围为房地产开发、销售；物业管理服务；房屋租赁；室内外装饰装修；建筑工程技术开发；批发、零售：建筑材料（不含危险化学品和监控化学品）、化工材料（不含危险化学品和监控化学品），工艺美术品，家具，机械电器设备（不含特种设备），五金交电，纺织品，日用百货，计算机软硬件；房地产信息咨询服务；国内劳务派遣。

截至 2020 年 12 月 31 日，厦门翔泰总资产为 893,294.14 万元，所有者权益为 116,823.15 万元；2020 年实现营业收入 47,570.33 万元，净利润为 53,063.69 万元。

3、北京首开盈信投资管理有限公司

该公司成立于 2015 年 9 月 21 日，当前注册资本金为 6 亿元。其经营范围为项目投资；投资管理；企业策划。

截至 2020 年 12 月 31 日，盈信投资总资产为 264,743.28 万元，所有者权益为 107,638.98 万元；2020 年实现营业收入 78.63 万元，净利润为 31,304.27 万元。

4、海南民生长流油气储运有限公司

该公司成立于 1998 年 7 月 1 日，当前注册资本金为 1.81 亿元。其经营范围为房地产开发经营，商品房销售、自有房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；仪器仪表、化工机械、建筑材料、汽车配件、摩托车配件、电子产品、有色金属材料的贸易业务，酒店开发经营。

截至 2020 年 12 月 31 日，海南长流总资产为 206,124.06 万元，所有者权益为 83,246.92 万元；2020 年实现营业收入 75,870.65 万元，净利润为 14,239.15 万元。

5、海门锦源国际俱乐部有限公司

该公司成立于 1998 年 8 月 10 日，当前注册资本金为 3.10 亿元。其经营范围为网球场、高尔夫球训练场、健身房；房地产开发。

截至 2020 年 12 月 31 日，海门锦源总资产为 167,948.90 万元，所有者权益为 34,394.54 万元；2020 年实现营业收入 69,183.71 万元，净利润为 10,846.55 万元。

6、无锡泰茂置业有限公司

该公司成立于 2016 年 10 月 25 日，当前注册资本金为 20 亿元。其经营范围为房地产的开发、经营（凭有效资质证书经营）；房屋租赁；物业管理服务；停车场管理服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，无锡泰茂总资产为 744,537.11 万元，所有者权益为 218,017.23 万元；2020 年实现营业收入 364,057.79 万元，净利润为 18,415.92 万元。

7、北京首开住总安泰置业有限公司

该公司成立于 2014 年 12 月 10 日，当前注册资本金为 5 亿元。其经营范围为房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资。

截至 2020 年 12 月 31 日，首开住总安泰总资产为 258,819.71 万元，所有者权益为 145,833.86 万元；2020 年实现营业收入 432,541.22 万元，净利润为 104,116.90 万元。

8、首开中庚（福州）房地产开发有限公司

该公司成立于 2014 年 4 月 11 日，当前注册资本金为 3 亿元。其经营范围为房地产开发、销售；对房地产业投资；物业管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，首开中庚总资产为 340,097.73 万元，所有者权益为 95,961.53 万元；2020 年实现营业收入 284,338.20 万元，净利润为 48,423.49 万元。

（二）参股公司简要情况介绍

表 5-3：截至 2020 年末发行人重要的合营企业或联营企业

单位：万元，%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	宁波金郡房地产信息咨询有限公司	房地产开发	75,000.00	35	35
2	厦门瑯泰置业有限公司	房地产开发	10,000.00	49	49

1、宁波金郡房地产信息咨询有限公司

该公司成立于 2018 年 05 月 10 日，当前注册资本为 75,000.00 万元，发行人持有宁波金郡 35% 的股份，拥有 35% 的表决权。其经营范围为：房地信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，宁波金郡的总资产为 360,194.00 万元，归属于母公司股东权益为 124,718.57 万元；2020 年度实现营业收入 285,233.56 万元，实现净利润 50,946.47 万元。

2、厦门瑯泰置业有限公司

该公司成立于 2015 年 11 月 04 日，当前注册资本为 10,000.00 万元，发行人持有厦门瑯泰 49% 的股份，拥有 49% 的表决权。其经营范围为：房地产开发经营；物业管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，厦门瑯泰的总资产为 203,817.59 万元，归属于母公司股东权益为 143,992.63 万元；2020 年度实现营业收入 450,095.87 万元，实现净利润 116,530.71 万元。

（三）报告期内股权转让造成的合并报表范围变化情况

1、成都隆中策置业有限公司

公司于 2017 年 12 月 18 日召开第八届董事会第五十五次会议，审议通过了《关于公司参与成都隆中策置业有限公司增资扩股公开市场摘牌交易的议案》，

公司同意公司全资子公司成都恒泰参与成都隆中策增资扩股公开市场摘牌交易。成都隆中策主要负责开发成都金茂府项目。

2018 年 1 月发行人二级子公司成都恒泰通过增资收购成都隆中策 51% 股权，并在协议签订日纳入合并范围。

2、北京发展大厦有限公司

公司于 2017 年 11 月 14 日召开第八届董事会第五十一次会议决议公告，审议通过了《关于公司拟收购日本野村·中国投资株式会社所持有的北京发展大厦有限公司 50% 股权的议案》。北京发展大厦有限公司为发行人司与日本野村·中国投资株式会社共同成立的中外合资有限责任公司，注册资本为 1,787.00 万美元，公司与日本野村·中国投资株式会社各持有其 50% 的股份。北京发展大厦有限公司主要负责北京发展大厦的物业经营租赁业务。

北京发展大厦有限公司经营期限截止日期为 2020 年 10 月 06 日，考虑到北京发展大厦有限公司现实经营情况，为保障北京发展大厦物业运营租赁公司的平稳衔接，公司拟收购日本野村·中国投资株式会社所持有的北京发展大厦有限公司 50% 股权，收购完成后，北京发展大厦有限公司将成为本公司全资子公司。此次收购价格以北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2017）第 848 号”评估报告为基础。

2018 年 2 月发行人通过收购北京发展大厦 50% 股权，享有北京发展大厦 100% 股权，并自投资协议签订日纳入合并范围。

3、苏州茂泰置业有限公司

公司于 2017 年 11 月 14 日召开第八届董事会第六十次会议决议公告，审议通过了《关于公司对苏州茂泰置业有限公司增资的议案》。苏州茂泰置业有限公司（以下简称“苏州茂泰”）为发行人司与北京嘉茂置业有限公司、嘉兴金然投资合伙企业（有限合伙）合作成立的项目公司，注册资本为 1 亿元人民币，其中公司出资 4,800 万元人民币，北京嘉茂置业有限公司出资 5,100 万元人民币，嘉兴金然投资合伙企业（有限合伙）出资 100 万元人民币，三方股权比例为 48%: 51%: 1%。苏州茂泰置业有限公司主要开发苏州苏地 2016-WG-81 号地块。

为提高苏州茂泰置业有限公司开发实力，各方股东拟对其进行增资。增资后苏州茂泰置业有限公司注册资本达到 20 亿元人民币。此次增资价格，以上海东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字（2017）第 0672 号评估报告结果为基础，经各方协商按原始出资价格进行增资。其中发行人出资由 4,800 万元人民币增至 10.2 亿元，占增资后苏州茂泰置业有限公司 51% 股权。

2018 年 6 月发行人通过协议增资方式，享有苏州茂泰 48% 股权变更为 51%，自公司章程变更后纳入合并范围。

4、兴茂置业（杭州）有限公司

公司通过增资扩股方式获得兴茂置业（杭州）有限公司 50% 股权，以参与开发杭州市江干区彭埠单元 R21-16 地块项目，该地块土地面积 38,447.00 平方米，建筑面积 92,272.80 平方米。

2018 年 12 月发行人通过协议增资方式，享有杭州兴茂 50% 股权，自公司营业执照工商变更日纳入合并范围。

5、无锡泰茂置业有限公司

公司于 2017 年 8 月 11 日召开第八届董事会第四十三次会议,审议通过了《关于公司对无锡泰茂置业有限公司增资的议案》。无锡泰茂置业有限公司系公司与上海旌茂置业有限公司在无锡市合作成立的项目公司,负责开发无锡市滨湖区 XDG-2016-8 号地块,双方股权比例为 49%: 51%。现双方股东同意公司拟对无锡泰茂置业有限公司进行增资,发行人持股比例占增资后无锡泰茂置业有限公司 51%股权。

2018 年 12 月发行人通过协议增资方式,享有无锡泰茂 49%股权变更为 51%,自公司章程变更后纳入合并范围。

6、珠海市润梁房地产有限公司

公司通过收购广州市岳龙房地产有限公司所持有的珠海市润梁房地产有限公司 50%股权,参与位于珠海市科技创新海岸北围片区金业北路北、新湾七路东侧,珠国土储 2017-66 地块项目,该地块土地面积 11,140.74 平方米,容积率 ≤ 3.0 且 >1.0 。

2018 年 12 月发行人通过收购股权方式,享有珠海润梁 50%股权,自股权转让协议签署日纳入合并范围。

7、北京首开中晟置业有限责任公司

公司于 2018 年 5 月 24 日召开八届六十三次董事会,审议通过了《关于公司拟收购北京首开中晟置业有限责任公司 100%股权的议案》,为积极适应房地产市场变化,多渠道获取开发项目,实现公司深入推进棚改业务,努力增加公司在京棚改项目资源的战略目标,公司拟现金收购控股股东首开集团所持有的中晟置业 100%股权。

中晟置业成立于 2013 年 1 月 25 日,是首开集团所属二级全资子公司,注册资本 9 亿元,房地产开发四级资质,以保障房建设、土地一级开发及棚户区改造、项目代建为三大主营业务。

2018 年 10 月发行人通过收购股权方式,享有首开中晟 100%股权,自股权转让协议签署日纳入合并范围。

8、广州穗江置业有限公司

公司于 2020 年 8 月 28 日召开九届三十一次董事会,审议通过了《关于公司拟与广东保利城市发展有限公司合作开发广州市白云区白云湖东侧地块项目,并拟按 50%股权比例先行支付土地出让金等相关费用的议案》,公司拟通过增资扩股方式获得广东保利城市发展有限公司所持有的广州穗江置业有限公司 50%股权,以合作开发广州市白云区白云湖东侧地块项目。

广州穗江置业有限公司成立于 2020 年 8 月 17 日,负责开发白云湖项目。根据公司章程,广州穗江董事会决议的表决权为 60%,自 2020 年 12 月 31 日纳入发行人合并范围。

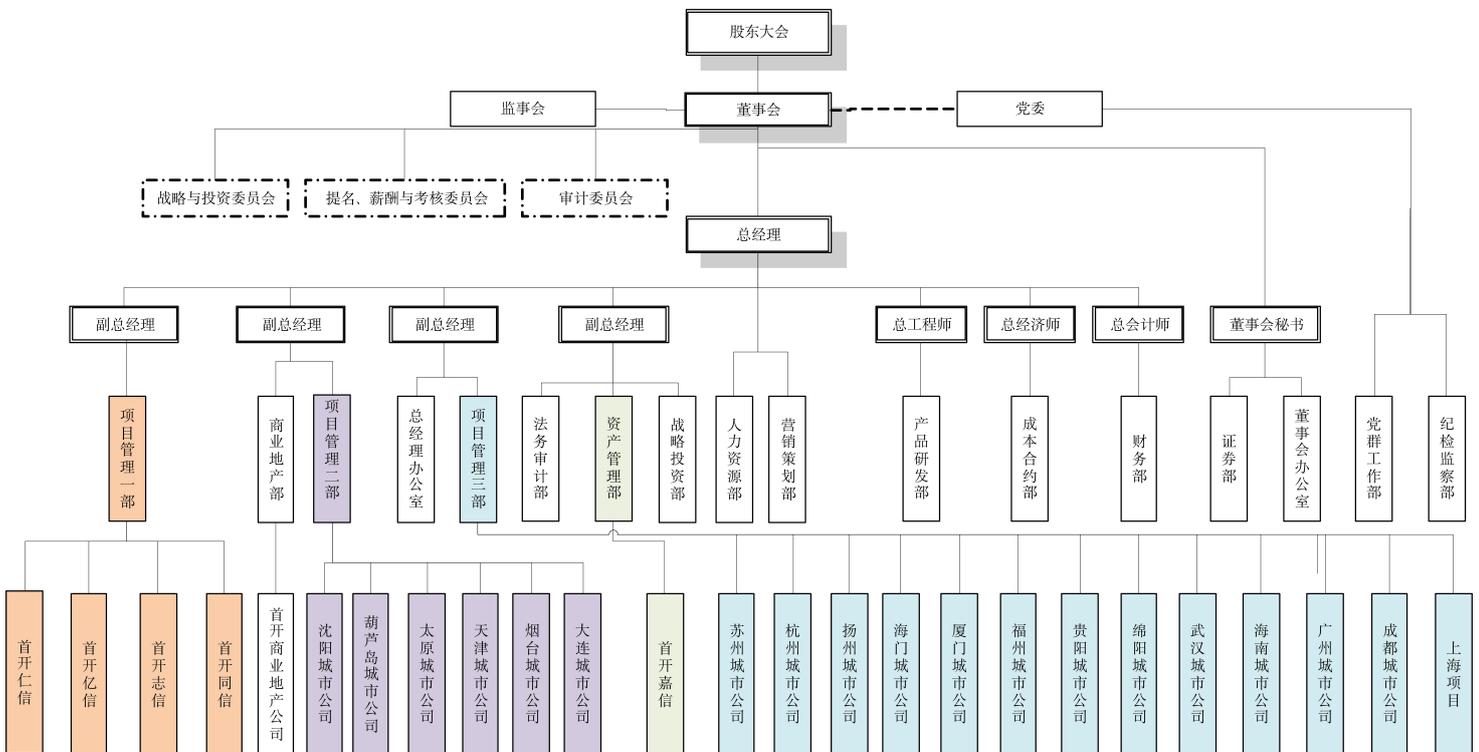
六、发行人内部治理及内控制度情况

(一) 公司组织架构

作为上市公司，公司一直致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有股东大会、董事会、监事会和党委，成立提名、薪酬与考核委员会、审计委员会和战略与投资委员会。公司经营管理层包括：董事会办公室、证券部、总经理办公室、战略投资部、财务部、人力资源部、资产管理部、产品研发部、法务审计部、营销策划部、成本合约部、商业地产管理部、项目管理一部、项目管理二部、项目管理三部。党委下设党群工作部和纪检监察部。

目前公司运营已基本实现总部——城市公司二级管控架构。首开股份总部承担战略管理中心、投融资中心、运营监控及指导中心、核心资源管理平台等功能，二层级单位为成本中心和利润中心。

图 5-2：公司组织架构图



首开股份总部设十七个职能部门，各职能部门的主要职责如下：

董事会办公室负责董事会和专业委员会日常事务管理等工作；

证券部负责证券事务、资本市场融资、媒体关系等工作；

财务部负责资金、财务、全面预算及除资本市场外融资等工作；

人力资源部负责人事管理、绩效薪酬等工作；

战略投资部负责机构编制、战略规划、投资、综合计划、业绩考核、知识管理、品牌规划、市场研究及制度建设等工作；

总经理办公室负责办公室日常事务、对外宣传、品牌建设、行政后勤、安全保卫以及档案管理工作；

营销策划部负责市场研究、营销策划等工作；

成本合约部负责成本控制、项目经营业绩考核、招标合约等工作；

产品研发部负责产品研发、规划设计、科技、质量、生产安全、信息化建设等工作；

商业地产管理部负责商业地产发展研究、业务投资管理等工作；

资产管理部负责各类存量资产管理、股权管理等工作；

法务审计部负责法律事务、内部审计、合同管理等工作；

项目管理一部主要负责对京内开发项目进行统一管理；

项目管理二部负责对股份公司长江以北（含海南）区域项目进行统一管理；

项目管理三部负责对股份公司长江以南区域项目进行统一管理；

党群工作部负责党委日常事务、中层管理人员管理、宣传教育、工会、共青团工作；

纪检监察部负责行政监察和监事工作。

（二）公司治理结构

发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- （一）决定公司的经营方针和投资计划；
- （二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （三）审议批准董事会的报告；
- （四）审议批准监事会报告；
- （五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- (八) 对发行公司债券作出决议；
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (十) 修改本章程；
- (十一) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (十二) 审议批准第四十二条规定的担保事项；
- (十三) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (十四) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (十五) 审议股权激励计划；
- (十六) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会的上述职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 11 名董事组成，设董事长 1 人，可以设副董事长。董事会行使下列权利：

- (一) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (二) 执行股东大会的决议；
- (三) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (七) 拟订公司重大收购、公司因本章程第二十四条第（一）、（二）项规定的情形收购本公司股份或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (八) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (九) 决定公司内部管理机构的设置；
- (十) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

- (十一) 制订公司的基本管理制度；
- (十二) 制订本章程的修改方案；
- (十三) 管理公司信息披露事项；
- (十四) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (十五) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (十六) 决定公司因本章程第二十四条第（三）、（五）、（六）项规定的事项，本事项须经三分之二以上董事出席的董事会会议决议。
- (十七) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 人，可以设副主席。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列职权：

- (一) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (二) 检查公司财务；
- (三) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (四) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (五) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (六) 向股东大会提出提案；
- (七) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (八) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。发行人总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、总工程师、总经济师为公司高级管理人员。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(三) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(四) 拟订公司的基本管理制度；

(五) 制定公司的具体规章；

(六) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总工程师、总经济师；

(七) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

总经理列席董事会会议。

(三) 内控制度

1、预算管理

公司制定了《财务预算管理办法》和《综合计划管理办法》，明确了公司全面预算编制的原则，全面预算的编制应遵循战略导向、责权统一、零基预算、客观性、与业绩考核挂钩和权威性的原则，全面预算编制的依据包括国家的有关方针、政策、国内外经济环境及市场发展趋势，公司确定的经营发展规划、阶段性经营目标及经营策略，依据过去三年度的实际经营情况和本年度预计的内外部变化因素等。公司全面预算编制以经营预算为基础，资本性支出预算为起点，加强成本费用控制为核心，实现公司战略规划为目标。预算管理委员会是实施预算管理的最高管理机构，以全面预算会议的形式审议各项预算事项。预算管理委员会成员包括公司董事长，总经理、各分管副总、以及经理办公会其他成员，由公司董事长、总经理担任管理委员会主任，经理办公会其他成员任副主任，总会计师担任委员会执行副主任。公司财务部/战略投资部作为经理办公会下设的全面预算管理办公室，负责组织公司全面预算管理的具体工作。公司各单位必须做到分工协作、职责明确、充分沟通、密切配合。各级预算单位通过逐级授权，分解、下达全面预算指标，明确各级全面预算编制和管理责任人，形成各级全面预算编制和管理的组织体系。

2、财务管理

发行人在严格执行国家财经法规和统一会计制度的基础上，结合公司的实际情况和管理需要制定了《财务管理规定》、《财务管理权限职责说明书》、《资金管理审批权限规定》、《固定资产管理制度》和《财务部岗位工作流程》等一系列具体规定，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化。

发行人编制了《财务管理权限职责说明书》和《财务部岗位工作流程》，对各岗位的职责权限予以明确，规范财务业务流程。发行人根据《内部会计控制规范—基本规范（试行）》等制度的要求，结合公司的具体情况，将各不相容职位相分离，形成相互制衡机制。

发行人通过合理设置会计核算、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

3、重大投、融资决策

发行人对外投资项目均实施项目立项制度和分级决策制度。发行人为了规范对外投资项目的管理，专门制定并颁布了针对项目投资的一系列制度，详细规定了公司对外投资项目从计划、立项、决策、实施、管理到清算的所有程序，并明确了项目投资管理的部门和分级决策的标准及程序。

发行人董事会负责公司开发项目的重大投资决策，总经理负责组织项目的开发和经营，副总经理包括财务总监和技术总监分管项目运作的各项职能，各部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作。发行人开发项目管理组织架构设置的管理层级较少，组织架构较为扁平，有利于集中调动公司资源优势，并能根据市场需要快速反应，增强项目运作的执行力度。

4、担保制度

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，发行人根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《北京首都开发股份有限公司对外担保管理办法》，对对外担保行为进行了有效的管理和控制。

5、对下属子公司的控制

发行人严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过向控股子公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时，发行人进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。发行人各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。

6、信息披露管理制度

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，发行人制订和完善了《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》、《北京首都开发股份有限公司内幕知情人登记制度》等一系列

管理制度。发行人严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》明确内幕信息的管理工作由公司证券部负责，董事会秘书组织实施，证券部是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。发行人严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

7、关联交易制度

为进一步加强对公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，发行人建立起了一系列有效规范关联交易的管理控制措施，具体包括：

(1) 《公司章程》和《北京首都开发股份有限公司关联交易实施细则》均对关联交易有相应的规定和制度；

(2) 公司发生关联方担保情形，将比照市场担保费收取和支付费用；

在设计、施工、监理等环节将严格按《中华人民共和国招标投标法》进行公开招标；在房地产开发过程中所采用的主要原材料或者由施工单位按建造合同自行采购，或者由公司直接从市场第三方企业独立采购；公司销售由公司销售部门负责管理，并聘请市场第三方的专业销售代理公司负责项目的具体销售工作；

(3) 公司发生资金占用情形，将比照适用同期同类型中国人民银行公布的贷款基准利率作为资金占用费率计算有关的资金占用费，并收取和支付费用；

(4) 公司依照上交所上市规则有关规定履行规范关联交易的各项程序，及时进行信息披露。

8、安全生产和突发事件应急管理制度

公司依据国家有关安全生产方面的法律法规规定，结合公司生产经营的特点，建立了《安全生产管理办法》，明确了公司不得对勘察、设计、施工、工程监理等单位提出不符合建设工程安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求，不得压缩合同约定的工期。

公司在编制工程概算时，确定建设工程安全作业环境及安全施工措施所需费用。在敏感时期、重大节假日期间实行联合检查制度。

公司不得明示或暗示施工单位购买、租赁、使用不符合安全施工要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材，要求施工单位、监理单位制定所建项目的安全生产管理实施细则。

公司所有人员进入施工现场，必须正确佩戴安全帽，执行现场安全管理规定，做好自身防护。

公司严格执行工程质量和生产安全事故报告制度。直接经济损失在十万元以上或有死亡事故的发生单位，必须在知晓事故发生的第一时间以口头形式报告工程管理部门，并在事故发生二十四小时内编写事故报告，上报工程管理部。

公司建立事故应急处理预案，建立专门的应急指挥部门，配备专业队伍和必要的专业器材等，同时按照国家有关规定及时报告，不得迟报、谎报和瞒报。安全生产实行严格的责任追究制度。

9、短期资金调度应急预案

为保障资金运作的正常运行,防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况,最大程度的减少损失,保障资金运转安全,对于短期资金应急资金筹措来源包括但不限于内部资金调度、股东临时借款、银行流动资金贷款、债务融资工具发行、流动资产变现等,针对上述应急资金来源会制定具体筹资方案,以应对短期资金的应急调度。公司总经理领导短期资金的应急调度工作,高级管理人员按照分工负责相关管理工作,财务管理部是短期资金调度管理的主办机构,负责公司资金调度的组织和运行,短期资金的筹措与归还,并监督资金的运用。

七、发行人企业人员基本情况

(一) 董事、监事及高级管理人员

表 5-4：截至募集说明书签署日发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
李岩	董事长	男	52	2019/8/2	2022/8/1
潘文	董事	男	58	2019/8/1	2022/8/1
阮庆革	董事	男	51	2012/11/22	2022/8/1
王立川	董事	男	39	2020/3/18	2022/8/1
蒋翔宇	董事	男	35	2020/12/9	2022/8/1
孙茂竹	独立董事	男	62	2018/5/10	2022/8/1
邱晓华	独立董事	男	63	2017/8/9	2022/8/1
白涛	独立董事	女	56	2016/12/16	2022/8/1
秦虹	独立董事	女	58	2020/12/9	2022/8/1
戚秀玲	监事	女	56	2020/12/9	2022/8/1
	监事会主席			2020/12/11	2022/8/1

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
陈刚	监事	男	48	2019/8/1	2022/8/1
张国宏	监事	男	52	2019/8/1	2022/8/1
裴艳	监事	女	39	2015/12/30	2022/8/1
赵龙节	总经理	男	50	2021/5/21	2022/8/1
王柄新	副总经理	男	53	2021/5/21	2022/8/1
李捷	副总经理	男	51	2021/5/21	2022/8/1
刘安	副总经理	男	55	2012/11/22	2022/8/1
田萌	副总经理	女	52	2011/6/21	2022/8/1
胡瑞深	总工程师	男	56	2008/2/20	2022/8/1
王宏伟	总经济师	男	54	2008/2/20	2022/8/1
王怡	董事会秘书	男	54	2008/2/20	2022/8/1
容宇	总会计师	女	53	2019/8/2	2022/8/1
高士尧	总法律顾问	女	39	2021/5/21	2022/8/1
周兵	总经理助理	女	53	2021/5/21	2022/8/1
张绍辉	总经理助理	男	51	2021/5/21	2022/8/1

公司高管人员设置符合《公司法》、《公务员法》等法律法规。由于公司 1 位董事于 2020 年 12 月退休，1 位董事于 2021 年 7 月 15 日因工作安排变动原因辞职，皆不再担任董事，公司目前董事缺位 2 人，2021 年 5 月公司 1 名监事辞职，公司目前监事缺位 1 人，公司将按照有关程序尽快完成董事、监事补选的工作。目前董事、监事缺位不影响公司治理和公司正常经营，不对本期中期票据发行构成实质影响。

公司董事会成员简历如下：

1、李岩，男，1969年4月出生，大学本科学历。2010年8月至2016年8月，任北京市西城区人民政府副区长，2016年8月至今，任北京首都开发控股（集团）有限公司董事、总经理。2016年12月起，任北京首都开发股份有限公司董事、副董事长。现任首开股份董事长。

2、潘文，男，1963年4月出生，中共党员，工商管理硕士，高级工程师。2011年9月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理。2012年11月至2016年11月，任北京首都开发股份有限公司董事。2016年12月起，任北京首都开发股份有限公司监事。现任首开股份董事。

3、阮庆革，男，1969年10月出生，中共党员，研究生学历，高级经济师。2008年3月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经济师兼资产管理部经理。2011年9月至2016年6月，任北京首都开发控股（集团）有限公司总经济师。2016年6月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理兼总法律顾问。

2012年11月起，任北京首都开发股份有限公司董事。现任首开股份董事。

4、王立川，男，1981年9月出生，中共党员，大学本科学历。2016年8月起，历任横琴人寿保险有限公司资产管理中心副总经理、办公室总经理、行政总监等职，现任横琴人寿保险有限公司职工监事、资产管理事业部董事总经理、北京首都开发股份有限公司董事。

5、蒋翔宇，男，1986年1月出生，中共党员，大连理工大学工学学士，香港中文大学MBA。2008年8月至2010年8月，任德勤华永会计师事务所咨询顾问；2011年9月至2013年12月，任SINALIS公司投资经理；2014年6月至2016年9月，任百年人寿保险股份有限公司资产管理中心高级投资经理。2017年1月至今，百年保险资产管理有限责任公司权益投资部副总经理。2020年12月起任首开股份董事。

6、孙茂竹，男，1959年2月出生，中共党员，研究生学历，注册会计师。中国人民大学商学院财务与金融系教授，博士生导师，中国会计学会管理会计专业委员会委员。曾任中国人民大学会计系党总支副书记和系副主任、中国人民大学商学院党委副书记。曾任首开股份第六届、第七届独立董事。现任北京城建设计发展集团股份有限公司独立董事。2018年5月起，任北京首都开发股份有限公司第八届董事会独立董事。现任首开股份独立董事。

7、邱晓华，男，1958年1月出生，经济学博士学位。曾任民生证券首席经济学家，广东华兴银行首席经济学家，泛海控股董事、研究院院长等；2018年5月至今，任阳光资产管理股份有限公司首席战略官；2017年5月至今，任云南白药集团股份有限公司董事；2017年9月至今，任金砖（厦门）股权投资基金有限公司董事长；任福建纳川管材科技股份有限公司、龙洲集团股份有限公司、海洋石油工程股份有限公司、易联众信息技术股份有限公司独立董事。2017年8月起，任北京首都开发股份有限公司第八届董事会独立董事。现任首开股份独立董事。

8、白涛，女，1965年3月出生，法学博士学位。2002年4月至今，任北京市君合律师事务所合伙人，律师。现任博彦科技、国信证券独立董事。2016年12月起，任北京首都开发股份有限公司第八届董事会独立董事。现任首开股份独立董事。

9、秦虹，女，1963年1月出生，中共党员，经济学硕士学历。1999年5月至2019年4月历任住房和城乡建设部政策研究中心副主任、主任；2019年5月至今任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；2019年11月至2020年6月任房天下（SFUN）独立董事；2020年11月至今任美凯龙独立董事。2020年12月起任首开股份独立董事。

公司监事会成员简历如下：

1、咸秀玲，女，汉族，1965年3月出生，中共党员，会计学硕士。2013年2月至2015年12月，任北京建工集团有限责任公司董事、财务总监；2015年12月至2018年6月，任北京祥龙资产经营有限责任公司董事、财务总监；2018年6月至2020年04月，任北京祥龙资产经营有限责任公司财务总监；2020年4月起，任北京首都开发控股（集团）有限公司总会计师。2020年12月起，任首开股份监事、监事会主席。

2、陈刚，男，汉族，1972年11月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。2011年5月至2017年5月，任北京首开亿信置业股份有限公司董事长兼总经理；2017年6月至2018年3月，任代建现场指挥部总经理；2017年9月起，任北京首都开发股份有限公司纪委副书记。

3、张国宏，男，汉族，1968年9月出生，中共党员，2010年2月至2019年5月，任首开集团总经理助理；2019年6月起，任首开股份党委副书记。2019年8月任首开股份职工监事。

4、裴艳，女，1981年12月出生，中共党员，博士研究生学历。2007年9月至2014年8月在北京市公安局工作，2014年8月至今在首开股份纪检监察部任职，2018年11月起，任首开股份纪检监察部副部长。2020年1月起，任首开集团纪检监察部审计调查室主任。2015年12月起，任首开股份职工监事。

公司高级管理人员简历如下：

1、赵龙节，男，汉族，1970年9月出生，中共党员，经济学博士，正高级经济师。2008年3月起任北京首都开发股份有限公司副总经理。

2、刘安，男，汉族，1965年11月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾任北京首开亿信置业股份有限公司党总支书记、董事长、总经理。现任北

京首都开发股份有限公司副总经理。

3、田萌，女，汉族，1968年9月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任北京首都开发股份有限公司成本合约部经理、项目管理部经理、同信分公司总经理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。

4、胡瑞深，男，汉族，1965年3月出生，中共党员，硕士研究生学历，教授级高级工程师。曾任北京天鸿集团公司总工程师，北京首都开发控股（集团）有限公司总工程师，现任北京首都开发股份有限公司总工程师。

5、王宏伟，男，汉族，1966年11月出生，中共党员，博士研究生学历，教授级高级工程师、正高级经济师。曾任北京城市开发集团有限责任公司副总经理、总建筑师，北京首都开发控股（集团）有限公司总规划师，现任北京首都开发股份有限公司总经济师。

6、王怡，男，汉族，1967年2月出生，工商管理硕士，正高级经济师。曾任北京天鸿集团公司计划财务部经理，北京首都开发控股（集团）有限公司投行业务部经理，现任北京首都开发股份有限公司董事会秘书。

7、容宇，女，汉族，1968年5月出生，中共党员，大学本科学历，高级会计师。曾任北京首都开发控股（集团）有限公司财务部副经理，北京首都开发股份有限公司财务部部长。现任北京首都开发股份有限公司总会计师。

8、王栎新，男，汉族，1968年6月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2011年5月至2021年4月，任北京首都开发控股(集团)有限公司副总会计师。2019年8月至2021年5月，任北京首都开发股份有限公司监事。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。

9、李捷，男，汉族，1970年9月出生，中共党员，大学本科学历，房地产经纪入。2010年9月起，任北京首开仁信置业有限公司总经理。现任北京首都开发股份有限公司副总经理。

10、周兵，女，汉族，1968年5月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。2009年4月起，任北京首都开发股份有限公司首开志信分公司总经理。现任北京首都开发股份有限公司总经理助理。

11、张绍辉，男，汉族，1970年4月出生，中共党员，大学本科学历，高级

工程师。2011年1月至2018年3月任北京首都开发股份有限公司项目管理三部部长；2018年2月起任北京国家速滑馆经营有限责任公司党委副书记、董事、总经理。现任北京首都开发股份有限公司总经理助理。

12、高士尧，女，汉族，1982年6月出生，中共党员，大学本科学历，经济学硕士，具有法律职业资格、非执业注册会计师。2013年2月至2018年10月，任北京首都开发股份有限公司法务审计部副部长；2018年10月起，任北京首都开发股份有限公司审计部部长。现任北京首都开发股份有限公司总法律顾问。

（二）发行人员工情况

截至2020年末，公司及主要子公司在职职工2,024人，其中：母公司在职工144人、主要子公司在职职工1,880人，人员构成情况如下：

表 5-5：截至 2020 年月末发行人员工情况

单位：人

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	371
销售人员	234
技术人员	880
财务人员	221
行政人员	318
合计	2,024
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	405
大学本科	1,155
大学专科	223

中专及以下	241
合计	2,024

八、发行人主营业务情况

(一) 经营情况综述

1、经营范围

其一般经营项目包括：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。）

许可经营项目：无。

2、营业收入分布情况

发行人主营房产销售、土地开发和转让、酒店物业经营等业务，所得收入占营业收入的绝大部分。发行人其他业务收入主要源自车位租金、占地补偿和劳务费等，在营业收入中的份额极低。

表 5-6：2018 至 2020 年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,399,009.27	99.47	4,730,459.39	99.28	3,956,402.40	99.57
其他业务收入	23,633.46	0.53	34,080.45	0.72	17,198.17	0.43
合计	4,422,642.74	100.00	4,764,539.84	100	3,973,600.57	100

地域分布方面，京外项目收入份额有所增长，京外地区业务收入占比由 2018 年的 44.79% 升至 2020 年的 62.86%，北京地区的收入则由 2018 年的 55.21% 降至 2020 年的 37.14%。

表 5-7：2018 至 2020 年主营业务收入地域分布情况

单位：万元、%

地区	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京地区	1,633,811.99	37.14	2,073,018.15	43.82	2,184,486.67	55.21
京外地区	2,765,197.29	62.86	2,657,441.24	56.18	1,771,915.72	44.79
合计	4,399,009.27	100.00	4,730,459.39	100	3,956,402.40	100

(二) 主营业务经营状况

1、主营业务收入分析

近年来发行人主营业务收入较为稳定，房地产业务收入份额最高。2018 年度、2019 年度及 2020 年度发行人主营业务收入分别为 3,956,402.39 万元、4,730,459.39 万元及 4,399,009.27 万元。2019 年度较 2018 年度增长 19.56%；2020 年度较 2019 年度减少 7.01%，主要系当年结转项目收入有所下降。2019 年度房产销售及酒店物业经营收入分别占主营业务收入的 98.61%和 1.39%；2020 年度房产销售及酒店物业经营收入分别占主营业务收入的 98.69%和 1.31%。

表 5-8：2018 至 2020 年公司主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	4,341,172.16	98.69	4,664,526.07	98.61	3,894,190.65	98.43
其中：商品房	3,600,180.13	81.84	3,878,657.96	81.99	2,743,372.22	69.34
商业地产	545,906.75	12.41	674,960.77	14.27	229,595.48	5.8
保障房	195,085.28	4.43	110,907.34	2.34	921,222.95	23.28
酒店物业经营	57,837.11	1.31	65,933.32	1.39	62,211.75	1.57
合计	4,399,009.27	100	4,730,459.39	100	3,956,402.40	100

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度房产销售收入分别为 3,894,190.65 万元、4,664,526.07 万元及 4,341,172.16 万元。2018 年度全年结转各类房地产项目面积 182.52 万平方米，同比增长 9.39%；公司共实现签约面积 377.56 万平方米，同比上升 27.97%；签约金额 1,007.27 亿元，同比上升 45.58%。2019 年度全年结转各类房地产项目面积 222.76 万平方米，同比增长 22.05%；公司共实现签约面积 411.50 万平方米，同比上升 8.99%；签约金额 1,013.44 亿元，同比上升 0.61%。2020 年度全年结转面积 178.03 万平方米；公司共实现签约面积 381.55 万平方米，同比下降 7.28%；签约金额 1,074.55 亿元，同比增长 6.03%。

受疫情影响，2020 年度酒店物业经营业务收入有所下降。该板块 2018 年度、2019 年度及 2020 年度分别实现收入 62,211.75 万元、65,933.32 万元及 57,837.11 万元。

2、主营业务成本分析

表 5-9：2018 至 2020 年公司主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	3,143,134.16	98.80	2,933,866.35	98.98	2,642,510.86	99.04
其中：商品房	2,620,166.25	82.36	2,426,373.41	81.86	1,627,789.40	61.01

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产	320,845.11	10.09	398,392.85	13.44	127,356.98	4.77
保障房	202,122.79	6.35	109,099.09	3.68	887,364.49	33.26
酒店物业经营	38,077.02	1.20	30,350.40	1.02	25,481.61	0.96
合计	3,181,211.18	100	2,964,216.75	100	2,667,992.48	100

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

受房地产业务成本上升带动，发行人主营业务成本出现较大增幅。近三年发行人主营业务成本分别为 2,667,992.48 万元、2,964,216.75 万元和 3,181,211.18 万元。2019 年度较 2018 年度增长 11.10%，与营业收入增长匹配；2020 年度较 2019 年度增长 7.32%；2020 年度两大主营业务分别占主营业务成本的 98.80% 及 1.20%，房产销售占最主要份额。

房产销售成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。受前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本大幅度上升，以及原材料和人工成本的上涨的影响，房地产建设支出增加，房产销售成本逐年上升。

酒店物业经营成本呈上升趋势，主要因为随着出租商业增加，经营成本上升。该板块 2018 年度、2019 年度及 2020 年度酒店物业成本分别为 25,481.62 万元、30,350.40 万元及 38,077.02 万元。

3、主营业务毛利润和毛利率分析

表 5-10：2018 至 2020 年公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年度		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	1,198,038.01	98.38	1,730,659.72	97.99	1,251,679.79	97.15
其中：商品房	980,013.88	80.47	1,452,284.55	82.22	1,115,582.82	86.59
商业地产	225,061.64	18.48	276,567.92	15.66	102,238.50	7.94
保障房	-7,037.52	-0.58	1,808.25	0.10	33,858.46	2.63
酒店物业经营等	19,760.09	1.62	35,582.92	2.01	36,730.13	2.85
合计	1,217,798.10	100.00	1,766,242.64	100	1,288,409.92	100

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

受项目结转周期及疫情的影响，2020 年度房产销售板块和酒店物业经营板块毛利润均有所下降。近三年分别取得主营业务毛利润 1,288,409.92 万元、1,766,242.64 万元及 1,217,798.10 万元。房产销售板块毛利润所占份额最高，最近三年的份额分别为 97.15%、97.99% 及 98.38%。

由于酒店行业受到疫情冲击较大，2020 年度酒店物业经营板块输出的毛利润数额大幅下降，由于降幅大于房产销售板块，其在毛利润中的份额进一步下降。

表 5-11：2018 至 2020 年主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2020 年	2019 年	2018 年
房产销售	27.60	37.10	32.14
其中：商品房	27.22	37.44	40.66
商业地产	41.23	40.98	44.53
保障房	-3.61	1.63	3.68
酒店物业经营等	34.17	53.97	59.04
合计	27.68	37.34	32.56

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

近三年，发行人主营业务毛利率有所下降，分别为 32.57%、37.34%和 27.68%。其中，房产销售板块的毛利率分别为 32.21%、37.10%和 27.60%，2020 有所下降，一方面随着房地产开发业务土地成本、建安成本持续增长导致营业成本上升；另一方面受项目结算周期影响，当年京外项目结转收入占比提升，而京外项目相对北京地区项目毛利率较低。其中商品房业务系发行人的基础及核心业务。

公司酒店物业经营板块毛利率近三年分别为 56.78%、59.04%及 34.17%。最近一年受疫情影响，公司酒店物业经营板块毛利率有所下降。在疫情常态化下，发行人商办、酒店采取了灵活的经营政策，积极控制成本支出，利用淡季进行改造提升。积极引入了多个战略合作伙伴，增加经营效益；整合资源多渠道推广，塑造首开良好品牌形象；商业地产形成首开云锦、首开福茂、首开广场三种梯度服务不同客群的产品类型。

（三）发行人业务板块情况

1、房地产开发业务

房地产开发为发行人核心业务，包括商品住宅、商业地产和保障性住房等，由此形成的房产销售收入占比多年维持在 93%以上。在发行人的战略规划中，商品住宅为规模类基础业务，在营业收入中的份额约为 60%；高档住宅为战略类业务，是利润核心，所占份额约为 20%；商业地产开发为拓展类新兴业务，所占份额约为 10%；保障房为公司机会型业务，约占营业收入的 5%。发行人以此施行差异化经营策略，借此提高房地产开发业务的整体盈利能力与抵御风险的能力。

公司对库存去化周期制定了严格细致的管理要求。对于北京、上海、广州、深圳所属项目，一般在竣工备案完成时签约率不低于 95%，入住前原则上完成销售；对于除北京、上海、广州、深圳外的直辖市、省会城市、计划单列市及部分经济发达城市所属项目，竣工备案完成时签约率不低于 85%，一般在入住后一个季度内完成销售；对于其他城市所属项目，竣工备案完成时签约率不低于 75%，一般在入住后半年内完成销售；带有居住功能的商业或办公结构一般竣工备案完

成时签约率不低于 75%，入住后半年内完成销售。对于保障性住宅，一般在工程进度达到结构封顶后一个季度内完成全部回款。商业或办公项目一般以整售为主，以提高库存去化率。发行人深耕北京市场，多年来参与了北京市众多的房地产和基础设施建设项目，拥有较好的品牌形象、丰富的人脉和项目资源，获得了宝贵廉价的土地储备。通过“京津冀一体化”协同发展所带来的发展机遇，在环首都经济圈布局住宅、商业、产业园区等开发项目。同时，发行人优先选择有投资价值 and 成长性好的京外城市圈进行区域深耕扩展，在天津、沈阳、大连、苏州、杭州和扬州等地进行商品房开发。

发行人主要采取自主开发和合作开发两种经营模式，项目占比约为 7:3。公司自主开发的模式是成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目。近年来，发行人加大了与房地产行业标杆企业的合作力度，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，抢占市场，分担风险，促进公司跨越发展。在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

发行人具备房地产开发企业一级资质，发行人其他主要房地产开发经营主体资质情况如下：

表 5-12：截至 2020 年末发行人主要的房地产开发经营主体资质情况

单位：万元，%

公司名称	开发资质	资质证书编号	注册资本	发行人持股比例
北京城市开发集团有限责任公司	一级	建开企[2001]165号	300,000.00	100
北京首开天成房地产开发有限公司	四级	CY-A-5971	10,000.00	100
扬州首开衡泰置业有限公司	暂定二级	扬州 KF08062	70,396.58	100
北京首开亿信置业股份有限公司	三级	FT-A-6206	32,000.00	96.88
扬州首开正兴城市开发投资有限公司	暂定二级	扬州 KF10510	20,000.00	60
苏州首开永泰置业有限公司	暂定三级	苏州 KF08661	10,000.00	100
苏州首开龙泰置业有限公司	暂定二级	苏州 KF13085	10,000.00	70
苏州首开融泰置业有限公司	暂定三级	苏州 KF14442	10,000.00	75

苏州首开兴元置业有限公司	暂定三级	苏州 KF14409	10,000.00	100
海门源泰置业有限公司	二级	南通 KF14155	30,000.00	95
北京首开仁信置业有限公司	三级	DC-A-7414	30,000.00	90
太原首开龙泰置业有限责任公司	四级	01411473023A	30,000.00	85
北京中顺德房地产开发有限公司	四级	SY-A-6442	1,200.00	100
沈阳首开盛泰置业有限责任公司	三级	2.10131E+18	30,000.00	95

(1) 发行人房地产业务合规情况如下:

发行人能够按照《国务院关于遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010] 10号)的要求,执行国家“保自住、抑投资”的政策,进行保障性住房、自住商品房建设。开发普通商品住房户型符合政府规定的普通商品房标准,并能形成有效供应。发行人房地产销售业务以中小户型普通商品房为主,满足市场刚性需求;未来主营业务仍以普通商品房为主。

①发行人及从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。

②发行人作为上市公司,发行人信息披露记录透明详细,不存在未披露或者失实披露违法违规行为,不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚等情形。

2016年6月,发行人非公开发行A股股票。根据相关审核要求,发行人将最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况以及相应整改措施以《北京首都开发股份有限公司关于最近五年接受证券监管部门和交易所采取的措施或处罚及整改情况的公告》(编号:临2015-122)于2015年11月12日在上海交易所网站进行了公告。根据该公告,2012年9月中国证券监督管理委员会北京监管局对发行人进行现场检查并下发《关于对北京首都开发股份有限公司现场检查的监管意见》(京证公司发[2012]173号),该监管意见认为发行人当时:未如期履行资产重组承诺,并且相关信息披露不准确;公司2009年以非公开发行A股股票所募集资金在置换募投项目先期投入、专户存储、设立台账紧密跟踪使用进度方面存在问题;财务核算及披露存在问题。发行人已根据该监管意见进行了情况说明和整改(详情请见发行人2015年11月12日在上海交易所网站披露的前述编号为临2015-122之公告),发行人的整改措施已得到了中国证监会的认可。除上述情况外,发行人未接到北京证监局进一步的监管意见,亦不存在其他被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况,不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

③发行人诚信合法经营房地产业务:

截至募集说明书签署日,

a 发行人不存在违反供地政策(限制用地目录或禁止用地目录)的行为;

b 发行人不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等行为；

c 发行人不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的行为；

d 发行人不存在土地权属争议等问题；

e 发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；

f 发行人不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

g 发行人所开发的项目的合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为；

h 发行人不存在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

2016 年 10 月 10 日，中华人民共和国住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223 号），为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，住建部就进一步规范房地产开发企业经营行为有关工作通知，主要包括两个方面，一是积极引导房地产开发企业规范经营，二是对存在不正当经营行为的房地产开发企业，各级房地产主管部门要加大执法检查力度，依法严肃查处。

发行人遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。

④截至 2020 年 12 月 31 日，发行人不存在《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》中提到的不正当经营行为：

a 发布虚假房源信息和广告；

b 通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；

c 未取得预售许可证销售商品房；

d 不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；

e 捂盘惜售或者变相囤积房源；

f 商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；

g 以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；

h 将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；

i 其他不正当经营行为。

截至募集说明书签署日，发行人房地产开发业务符合国发[2013]17号文等国家房地产宏观调控政策的要求。土地竞拍合法合规，土地储备均不涉及“地王”事项，不涉及负面舆情，所取得土地的资金来源为发行人及其子公司自有资金。

(2) 房地产开发业务板块总体经营情况

发行人房地产开发业务收入规模持续上升，房地产开发业务收入占最主要份额，增速高于其他业务。

表 5-13：2018 至 2020 年发行人房地产业务板块收入情况

单位：万元、%

类型	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房开发	3,600,180.13	82.93	3,878,657.96	83.15	2,743,372.22	70.45
商业地产开发	545,906.75	12.58	674,960.77	14.47	229,595.48	5.9
保障房开发	195,085.28	4.49	110,907.34	2.38	921,222.95	23.66
合计	4,341,172.16	100	4,664,526.07	100	3,894,190.65	100

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

2020 年度，发行人房地产开发业务收入规模受项目结算周期影响有所下降，商品房开发业务收入占最主要份额。2018 年度、2019 年度及 2020 年度实现房产销售收入分别为 3,894,190.65 万元、4,664,526.07 万元及 4,341,172.16 万元，2019 年房产销售收入较 2018 年增长 19.78%，2020 年房产销售收入较 2019 年下降 6.93%。最近三年商品房开发收入分别为 2,743,372.22 万元、3,878,657.96 万元及 3,600,180.13 万元，占房地产开发收入比重分别为 70.45%、83.15%及 82.93%，发行人商品房开发收入是发行人最主要的收入；商业地产开发收入分别为 229,595.48 万元、674,960.77 万元及 545,906.75 万元，占房地产开发收入的比重分别为 5.90%、14.47%及 12.58%；保障房开发收入分别为 921,222.95 万元、

110,907.34 万元及 195,085.28 万元，占房地产开发收入的比重分别为 23.66%、2.38%及 4.49%。

在房地产开发业务收入上升的带动下，发行人房地产开发板块成本呈现增长趋势。

表 5-14：2018 至 2020 年发行人房地产业务板块成本情况

单位：万元、%

类型	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房开发	2,620,166.25	83.36	2,426,373.41	81.86	1,627,789.40	61.6
商业地产开发	320,845.11	10.21	398,392.85	13.44	127,356.98	4.82
保障房开发	202,122.79	6.43	109,099.09	3.68	887,364.49	33.58
合计	3,143,134.16	100.00	2,964,216.75	100	2,642,510.86	100

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

最近三年房地产开发成本分别为 2,642,510.87 万元、2,933,866.35 万元及 3,143,134.16 万元，2019 年房地产开发成本较 2018 年增长 11.03%，2020 年房地产开发成本较 2019 年增长 7.13%。可以看出商品房开发成本也是发行人房地产开发成本中占比最高的部分，近三年占比分别为 61.60%、82.70%及 83.36%。2020 年度商品房、商业地产和保障房开发板块的成本占比分别为 83.36%、10.21%和 6.43%。

表 5-15：2018 至 2020 年及发行人房地产业务板块毛利润情况

单位：万元、%

类型	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房开发	980,013.88	81.80	1,452,284.55	83.92	1,115,582.82	89.13
商业地产开发	225,061.64	18.79	276,567.92	15.98	102,238.50	8.17
保障房开发	-7,037.52	-0.59	1,808.25	0.1	33,858.46	2.71
合计	1,198,038.00	100	1,730,659.73	100	1,251,679.79	100

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

受土地成本和建安成本上升，以及京外项目结转占比提高影响，最近三年房地产开发所得毛利润呈下降趋势。2018 年度、2019 年度及 2020 年度分别实现毛利润 1,251,679.78 万元、1,730,659.73 万元及 1,198,038.00 万元，2019 年度较 2018 年增长 38.27%，2020 年度较 2019 年下降 30.78%。

表 5-16：2018 至 2020 年行人房地产业务板块毛利率情况

单位：%

类型	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年
商品房开发	27.22	37.44	40.66
商业地产开发	41.23	40.98	44.53
保障房开发	-3.61	1.63	3.68
合计	27.60	37.10	32.14

注：发行人商品房与商业地产混合开发项目纳入商品房开发范畴进行统计，此处商业地产开发仅包括纯商业地产类项目。

2018 年-2020 年度，发行人房产开发业务整体毛利率有所下降，分别为 32.14%、37.10%及 27.60%，但整体毛利率仍处于较高水平。从毛利率来看，发行人毛利率最高的板块仍然是商品房开发板块，2020 年，发行人商品房开发、商业地产开发、保障房开发板块毛利润率分别为 27.22%、41.23%及-3.61%。

(3) 商品房与商业地产开发模式

公司根据产品类别实行差异化盈利模式。高档住宅业务(包括旅游住宅地产)定位为公司战略业务，针对高收入人群，为公司的利润型产品，占经营性收入的 20%-30%；中档住宅业务定位为核​​心业务，针对中高收入人群，为规模型产品，约占经营性收入的 60%-70%；同时，以住宅配套商业项目开发为突破口，走租售并举的发展道路，约占经营性收入的 10%。

项目土地储备方面，公司本着“提前介入、审慎研究、积极拓展”的原则。公司长期跟踪各城市区域的土地出让信息，通过系统的项目可研评价体系，选择参与政府“招拍挂”土地出让竞标，关注有投资价值的项目机会。同时，选取已经或即将进入的重点城市，充分利用首开股份所具有的首都大型国企背景和品牌优势，与当地政府建立持续深入的合作关系，为获取后期土地储备创造主动权和优先权。

此外，在当前房企整合的大趋势中，公司关注收购、兼并与合作的机会。公司重点关注十大关键城市圈中处于第二集团的区域性开发商，关注拥有优质项目资源、良好市场信誉和健全人员队伍，并在短期内面临资金困难的公司，并择机推进公司并购。

项目拓展中公司主要遵循以下标准：

①经济性指标：项目需满足公司所设立的超额投资回报率要求。主要体现为项目投资回报率和项目利润率两个项目财务指标。

②项目规模指标：项目必须满足一定的规模要求。主要体现在项目面积和收入总额两方面。

项目运营管理方面，发行人一般按照总投的 30%投入启动资金，其余部分通过股东投入或外部直接融资解决。

公司主要通过“招拍挂”与股权收购的途径获取土地，同时采取独立竞标与合作拿地等方式获得土地，这在一定程度上提升了竞标的成功率、降低了拿地成本，分散了项目风险。此外，发行人还通过划拨方式取得保障房建设用地，但此类土地的转让受到严格的政策限制。

作为申请北京市商品房预售许可证的条件，在建工程项目需取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等证照；还需行政主管部门对项目立项与环境影响力评估报告的批复；此外，开发商自有资本金投入不得低于项目总投资的 25%。参照发行人一般项目运营周期，开工后第 10 个月可获得商品房预售许可证，到 12 至 18 个月开始形成房屋销售回款，在项目竣工后即可进行结算，预收购房款结转为收入，同时结转已销售商品房成本。

2018-2020 年，发行人商品房板块经营情况如下表所示：

表 5-17：2018 至 2020 年公司商品房板块经营情况

单位：亿元、万平方米

项目	2020 年	2019 年	2018 年
开发完成投资额 ¹	370.61	242.21	212.13
新开工面积	535.38	621.77	738.33
竣工面积	475.49	507.60	342.44
销售面积	349.29	411.50	377.56
其中：一、二线城市	341.80	288.90	321.24
非一、二线城市	7.49	122.60	56.32
待售面积	1,770	244.47	286.78
其中：一、二线城市	1,500	234.46	253.07
非一、二线城市	270	10.01	33.71
销售金额	1,013.28	1013.44	1007.27
结算面积	126.15	145.17	127.33
结算金额	355.99	372.56	274.34

2018-2020 年，发行人房地产板块一、二线城市的销售金额，占比同期公司全国销售金额均超过 90%。

注：发行人部分项目属于商住混合型，在此表中统一归集至商品房进行统计。

一、二线城市包括：北京、广州、天津、苏州、杭州、厦门、福州、大连、沈阳、武汉、太原、贵阳等。

非一、二线城市包括：扬州、海门、葫芦岛、烟台、绵阳等。

2018-2020 年及，发行人商业地产板块经营情况如下表所示：

表 5-18：2018-2020 年公司商业地产板块经营情况

单位：亿元、万平方米

¹ 开发投资额口径为包含商品房和商业地产板块的投资额

项目	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积	38.31	59.04	79.68
当年竣工面积	46.31	105.11	23.78
当年销售面积	20.57	44.34	55.79
销售金额	49.15	70.71	111.26
结算面积	25.08	17.53	10.17
结算金额	54.59	23.65	22.96

注：发行人部分项目属于商住混合型，统一归集至商品房进行统计。此表中列示数据为纯商业地产项目。

发行人商业地产总体开发规模较小，开工、销售与结算规模受单个项目影响较大，年际波动较为显著。2018-2020 年，发行人商业地产板块一、二线城市的销售金额，占比同期公司全国销售金额均超过 85%。

发行人近年主要完工项目情况如下表所示：

表 5-19：截至 2020 年末公司主要已完工项目情况

单位：亿元、万平方米、%

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目总投资	自有资金	项目批文情况	起止时间	项目类别	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	未完成销售原因	经营模式	项目后续销售安排	资金回笼计划
北京	1	熙悦诚郡	北京首开保利仁泰置业有限公司	21.58	5	已取得立项、环评及六证	2013-2016	商品房	7.71	6.83	32.83	89%	尾盘待售	合作开发	按计划销售	按计划回笼
	2	熙悦安郡	北京首开住总安泰置业有限公司	45.92	30.92	已取得立项、环评及六证	2016-2019	公租房配建商品房	20.84	20.84	58.9	100%	-	自主开发	按计划销售	按计划回笼
	3	熙兆嘉园	北京首开荣泰置业有限公司	60.31	25.1	已取得立项、环评及六证	2011-2015	商品房	45.89	38.24	68.4	86%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼

4	璞琨墅	北京首开亿信置业股份有限公司	13.23	13.23	已取得立项、环评及六证	2006-2021	别墅	10.2799	8.94	13.44	87%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
5	四季怡园	北京屹泰房地产开发有限公司	52.42	1	已取得立项、环评及六证	2015-2019	保障房、商业、办公	23.97	22.07	50	91%	受市场环境 影响，商业 及办公等业 态销售较慢	自主开发	按计划销售	按计划回笼
6	首开华润城	北京万信房地产开发有限公司	143.11	74.4	已取得立项、环评及六证	2015-2018	商品房、保障房	46.53	45.59	164	98%	剩余车位	自主开发	按计划销售	按计划回笼
7	琅樾	北京首都开发股份有限公司首开志信分公司	61.86	17	已取得立项、环评及六证	2014-2017	商品房	16.21	13.38	70.35	99%	-	自主开发	按计划销售	按计划回笼
8	首开尚樾	北京城市开发集团有限责任公司	17.28	7.49	已取得立项、环评及六证	2016-2019	商品房	5.2	4.3	36.37	83%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
9	景邈原著	北京昭泰房地产开发有限公司	115	50	已取得立项、六证	2015-2021	商品房	19.68	18	134	90%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼

北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书

	10	香溪郡	北京首都开发股份有限公司	41.21	12.94	已取得立项、环评及六证	2013-2017	商品房	23.48	18	54.08	77%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	计划2022年回笼
	11	国风美唐朗观	北京城市开发集团有限责任公司	48.36	48.36	已取得立项、环评及六证	2012-2016	商品房、保障房	37.78	36.35	38.01	96%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
	12	城市之光	北京首开万科房地产开发有限公司	42.22	42.22	已取得立项、环评及六证	2014-2020	商品房	25.01	21.57	37.56	86%	尾盘待售	合作开发	按计划销售	按计划回笼
	13	棠颂	北京首开住总房地产开发有限公司	32.2	9	已取得立项、环评及六证	2015-2020	公租房及商品房	14.25	11.25	20.68	79%	尾盘待售	合作开发	按计划销售	计划2022年回笼
	14	中晟景苑	北京首开中晟置业有限责任公司	23.89	5	已取得立项、环评及六证	2013.11	保障房、商业	52.57	43.65	37.67	83%	受市场政策影响，商业销售缓慢	自主开发	按计划销售	计划2022年回笼
京外	1	如院	苏州首开润泰置业有限公司	22.1	10.54	已取得立项、环评及六证	2016-2021	商品房	9.51	8.61	21.49	90.54%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼

2	德胜上郡	杭州首开龙泰房地产开发有限公司	21.11	11.08	已取得立项、环评及六证	2014-2017	商品房、保障房	13.69	13.02	27.79	95%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
3	望宸府	杭州首开旭泰房地产开发有限公司	15.2	15.2	已取得立项、环评及六证	2015-2017	商品房、保障房	8.93	8.76	18.19	98.10%	尾盘待售	自主开发	按计划销售	按计划回笼
4	首开杭州金茂府	首开金茂置业（杭州）有限公司	105.19	42.86	已取得立项、环评及六证	2017-2020	商品房	25.87	23.79	101.87	91.96%	剩余车位和商铺	合作开发	按计划销售	按计划回笼
5	首开东城金茂府	兴茂置业（杭州）有限公司	47.77	21.5	已取得立项、环评及六证	2018-2020	商品房	12.25	8.05	34.55	65.71%	剩余主要为车位、商业	合作开发	按计划销售	计划2022年销售完毕
6	水印西堤	扬州首开衡泰置业有限公司	26.3	23.3	已取得立项、环评及六证	2010-2016	商品房	35	32.87	26.55	94%	剩余主要为车位、商业	自主开发	按计划销售	按计划回笼
7	厦门领翔上郡	厦门首开翔泰置业有限公司	64.93	64.93	已取得立项、环评及六证	2013-2018	商品房	42.85	38.87	73.14	90.71%	商铺、车位尾盘销售	自主开发	按计划销售	按计划回笼

8	香槟国际	福州中鼎投资有限公司	90.47	90.47	已取得立项、环评及六证	2011-2019	商品房、保障房	81.61	81.61	110	100%	-	合作开发	按计划销售	按计划回笼
9	乌山九巷	福州中环房地产开发有限公司	52.8	52.8	已取得立项、环评及六证	2016-2021	商品房、保障房	25.48	21.79	53	86%	剩余主要为车位、商业	合作开发	按计划销售	按计划回笼
10	香开新城	首开中庚(福州)房地产开发有限公司	47.99	47.99	已取得立项、环评及六证	2012-2016	商品房、保障房	40.74	39.93	58.84	98.01%	剩余主要为车位	合作开发	按计划销售	按计划回笼
11	香开连天广场	福州首开中庚投资有限公司	17.07	17.07	已取得立项、环评及六证	2015-2020	商品房	10.83	5.02	11.56	46.35%	主要为soho,陆续销售中	合作开发	按计划销售	计划2022年销售完毕
12	香开连天花园	福州首开中庚投资有限公司	21.47	21.47	已取得立项、环评及六证	2015-2020	商品房	9.47	8.3	20.56	87.65%	剩余主要为车位	合作开发	按计划销售	按计划回笼
13	首开融侨·首融府	福州融城房地产开发有限公司	43.85	36.2	已取得立项、环评及六证	2015-2022	商品房、保障房	14.5	12.54	41.39	86%	尾盘待售	合作开发	按计划销售	按计划回笼

14	天宸原著	广州市君梁房地产有限公司	84.07	62.07	已取得立项、环评及六证	2015-2022	商品房	33.82	31.13	106.17	92%	剩余主要为车位	合作开发	按计划销售	按计划回笼
15	白云天奕	广州市振梁房地产有限公司	58.81	48.81	已取得立项、环评及六证	2017-2021	商品房	12.81	7.67	41.02	60%	项目处于尾盘，可选单位过少，客户中盘率低	合作开发	按计划销售	计划2022年销售完毕
16	首开铂郡	大连中嘉房地产开发有限公司	23	15.5	已取得立项、环评及六证	2014-2018	商品房	13.5	12.44	24.05	92%	剩余主要为车位	合作开发	按计划销售	按计划回笼

注：

五证：国有土地使用权证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证；六证：五证和竣工验收备案证。

发行人合作方主要包括中国金茂、龙湖地产、万科地产、碧桂园、保利地产等知名地产公司。

截至2020年末，发行人主要在建商品房项目（含商业地产）共计95个，其中北京项目41个，京外项目54个，在建商品房（含商业地产）项目均已按照相关规定取得相关批文，详细情况见本章“九、发行人在建项目、拟建项目及土地储备情况”之“（一）在建项目情况”。

首开股份已完工和在建项目中中低档普通住宅的业主方主要为拟解决住房的刚性需求，购买首套住房的人群；中高档住宅的业主方主要为有改善住房条件需求的社会中产人群。项目施工方主要包括：北京城建北方建设有限责任公司、北京住总集团有限责任公司、江苏省建筑工程集团有限公司、北京怀建集团有限公司、北京建工集团有限责任公司、中建一局华江建设有限公司等。公司在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。工程施工结算方面，承包人根据施工进度申请支付工程款；监理工程师接到承包人当月进度款报告后5个工作日内予以审核确认，发包人在3个工作日内予以审核，经审核完后7个工作日内（节假日顺延）支付当期工程进度款；银行转账方式支付工程进度款，每次实际支付工程进度款额为当期进度款的80%。

（为保证工程项目专款专用，避免发生挤占、挪用工程款情况的发生，承包人应针对本项目开立专用银行账户，并对专用银行账户支付的款项实行发包方和承包方会签方式。进度款支付累计达到合同价款的80%时，停止支付进度款；项目完成竣工验收并取得备案后14天内支付到合同价款的87%；发包人委托有资质的专业咨询机构出具竣工结算审核结论书28天内按审核结果支付至结算价的95%；余款在保修期满两年后支付至结算价的97%；保修期满5年后支付完毕。报告期内，发行人无拖欠工程款情况。

（4）保障房开发

保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。

我国保障房体系经历了四个发展阶段，目前已基本形成包括销售型和租赁型在内的保障性住房体系。销售型保障房（又称产权型保障房）是指针对符合要求购房人出售产权的保障房，包括限价商品住房（又叫两限房，即限房价、限套型普通商品住房）、经济适用住房（经适用房）和各类定向安置房（又称三定三限房，即定性、定向、定量，限户型、限价和限交易）、危旧房棚户区改造住房（棚改房）。租赁型保障房指房屋产权不发生转移，仅向特定群体出租的保障房，包括公共租赁住房（公租房）和廉租住房（廉租房）。

发行人保障房业务集中在北京地区，是北京市保障性住房骨干建设企业，相继开发建设了回龙观文化居住区、通惠家园、望京、大兴区康庄、小屯馨城、分钟寺桥东北侧回迁安置房（大绿地）等项目，总建筑面积近千万平方米，积累了

丰富的保障房项目运营经验。此外，发行人与各级政府主管部门建立了良好的合作关系，拥有较强的项目获取与运营能力。

发行人保障房开发主要为自有资金平衡模式：通过棚户区改造项目招标获得项目，由项目公司负责项目的前期手续，进行项目范围内居民住宅（私房、公房）进行征收或腾退工作；非住宅房屋腾退工作；市政基础设施建设；项目回迁安置房及资金平衡区住宅开发建设工作。项目公司的最终利润主要来源于资金平衡区商品房住宅的销售收入。

发行人保障房开发业务会计处理与商品房无异，即：存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，发行人确认商品销售收入的实现。发行人在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

发行人保障房开发业务板块经营情况如下表：

表 5-20：2018-2020 年公司保障房板块经营情况

单位：亿元、万平方米

项目	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积	22.04	48.47	8.40
竣工面积	11.58	33.95	40.1
销售面积	11.68	59.44	21.34
销售金额	12.11	88.58	32.02
结算面积	23.63	17.53	45.02
结算金额	19.5	23.65	92.12

保障房板块新开工面积、竣工面积、销售面积、结算面积、结算金额等整体有较大波动，主要是由于发行人保障房项目集中在北京地区。近年北京市相关主管部门主要采取在住宅项目土地招拍挂时搭配供给（即同一地块既包括商品房又包括保障房，中标房地产企业在该地块同时开发商品房和保障房）。在此种模式下，发行人对于保障房板块建设规模控制力有所降低。

发行人已完成保障房项目情况如下表所示：

表 5-21：截至 2020 年末公司主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、平方米、万/平方米、年、%

序号	项目名称	项目	项目	自有	项目批文情况	起止时间	所属保障	销售对象	竣工	合计销售金额	销售均价	销售
		建设主体	总投资				资金		房类别			面积
1	大兴区康庄两限房居住(三期)	北京首开仁信置业有限公司	18.62	6	已取得立项、环评、四证	2009-2013	两限房	市建委备案取得两限房购买资格的客户	29.9	20.9	0.65	已销售完毕
2	顺义洼子	北京首开亿信置业股份有限公司	3.8	1.8	已取得立项、环评、四证	2012-2016	定向安置房	当地居民	6.87	1.17	0.78	已回迁安置完毕
3	通惠家园 DE 区经济适用房	北京城市开发集团有限责任公司通惠家园项目管理部	17.1	5.12	已取得立项、环评、四证	1999-2005	经适房	市建委备案取得经适房购买资格的客户	37.74	14.98	0.4	已销售完毕
4	回龙观文化居住区后期 G04-G06、G08、G09	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	24.26	24.26	已取得立项、环评、四证	2005-2009	经适房	市建委备案取得经适房购买资格的客户	81.63	22.44	经适房：0.26	尾盘待售
											配套商业：1.06	
5	小屯馨城保障房项目(C04-C09)	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	3.57	3.57	已取得立项、环评及五证	2009-2011	两限房	市建委备案取得两限房购买资格的客户	5.29	3.33	0.73	尾盘待售
6	小屯馨城保障房项目(C10-C11)	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	3.14	3.14	已取得立项、环评及五证	2010-2012	两限房	市建委备案取得两限房购买资格的客户	4.66	3.4	0.73	已销售完毕
7	回龙观镇文化居住区 1-6 期	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	65.7	65.7	已取得立项、环评、四证	1998-2005	经适房	符合经适房购买资格的购房人	359.21	63.77	0.26	尾盘待售
8	回龙观镇文化居住区 7 期	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	13.77	13.77	已取得立项、环评、四证	2005-2012	经适房	符合经适房购买资格的购房人	89.02	15.32	0.26	尾盘待售

北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目	项目	自有	项目批文情况	起止时间	所属保障	销售对象	竣工	合计销售金额	销售均价	销售
		建设主体	总投资	资金			房类别		面积			进度
9	小屯馨城保障房项目 (C02-C03)	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	4.4	4.4	已取得立项、环评及五证	2011-2014	两限房	符合两限房购买资格的客户	6.8	4.96	0.73	已销售完毕
10	小屯馨城保障房项目 (C12)	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	3.03	3.03	已取得立项、环评及五证	2012-2014	公租房	北京市保障性住房建设投资中心	4.67	3.35	0.9	已销售完毕
11	小屯馨城保障房项目 (C01)	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	0.62	0.62	已取得立项、环评及五证	2012-2015	经济适用房	北京市保障性住房建设投资中心	1.8	0.63	0.37	已销售完毕
12	小屯馨城保障房项目 (C14)	北京首开晟馨房地产开发有限责任公司	0.31	0.31	已取得立项、环评及五证	2012-2014	廉租房	北京市丰台区房屋经营管理中心	0.91	0.27	0.45	已销售完毕
13	回龙观镇文化居住区 F05 北区 1、2、3 号楼	北京城市开发集团有限责任公司回龙观分公司	3.07	3.07	已取得立项、环评、四证	2011-2014	两限房	符合条件的购房人或昌平区保障房中心回购	5.1	6.84	1.4	尾盘待售
14	四季怡园	北京屹泰房地产开发有限公司	59.18	18.7	已取得立项、环评、四证	2015-2019	自住型商品房	符合条件的购房人	18.07	39.7	2.2	只剩 2 套

注：“五证”：即在“四证”的基础上增加竣工验收备案证。

发行人在建保障房项目情况如下表所示：

表 5-22：截至 2020 年末公司主要保障房在建项目情况

单位：亿元、万平方米、年、%

项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止日期	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	投资计划			计划资金来源		主要项目批文情况						
								2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款	项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证
大绿地	北京首开亿信置业股份有限公司	保障房	36.00	2014-2021	127.35	65.52	51.45	5.8738	10.992	2.0327	36.89	34.00	京发改(核)【2019】174号	无	京环审【2011】504号	2013规地字0059号	无	无	无

注：本表所列示投资相关金额均使用发行人经营部门口径数据。

本表所列示大绿地项目，在《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发【2019】7号）名录中，本项目用地正在拆迁，待拆迁完毕后才能取得国有土地使用权证，建设工程规划许可证正在办理中，其他证件尚未到达法定办理时间。

2、一级土地开发

发行人一级土地开发项目的份额较少，一般由政府委托发行人负责项目地块前期土地的征收拆迁，由发行人自行筹措征收拆迁及平整土地的资金。发行人主要负责前期土地的征收拆迁，完成“三通一平”后通过地块成本评估及审核确认开发成本，当项目平整完毕土地达到上市条件后，项目地块被纳入土储中心，土地经过“招拍挂”形式出售后，发行人比照成本加成确认收入（加成比例以具体项目协议为准）。该部分业务规模小，对公司收入影响不大。

个别项目如大绿地保障房项目和马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目为一、二级开发联动项目。经政府批准签订协议后，发行人完成土地一级开发将直接接续后续改造工程，无需经土储中心收储。

发行人土地一级开发业务会计处理方式如下：①前期征收拆迁以及土地平整阶段，相关土地开发成本借记为“开发成本”，贷记“银行存款”；②项目地块平整完毕经审计验收后“招拍挂”售出阶段，进行收入和成本确认结转，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”或“应收账款”，成本结转借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”。

根据发行人提供资料，发行人及其合并报表范围内的子公司的土地开发整理业务，相关业务的各项目均取得了有关部门所签署的土地开发合同等文件证明其为合法开发主体，同时取得了国有土地使用权证/不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等文件。土地开发整理业务的项目均合法合规，符合国家法律法规及有关政策的规定。

截至 2020 年末，发行人主要已完成土地一级开发项目情况如下：

表 5-23：截至 2020 年末主要已完成土地一级开发项目情况

单位：万平方米，亿元

序号	项目名称	面积	总投资	已完成投资	已完成出让建筑面积	已形	项目计	开发单位
						成	划	
						收入	竣工时	
							间	
1	回龙观 G05-1、G05-3、G08-1、G06-2、G06-4、G09-1	7.9	0	0	7.9	5.52	2013	北京天鸿嘉诚房地产开发 有限公司
2	复内 2-2	2.29	2.89	4.87	2.29	3.55	2012.12	北京城市开发集团有限责 任公司长安分公司
3	复内 3-2 号地	2.15	3.52	3.5	2.15	3.46	2010	北京城市开发集团有限责 任公司长安分公司
4	复内 4-2	1.97	7.64	6.59	1.97	8.92	2012.02	北京城市开发集团有限责 任公司长安分公司

序号	项目名称	面积	总投资	已完成投资	已完成出让建筑面积	已形成	项目计划	开发单位
						收入	竣工时间	
5	复内 8-2 号地	3.7	4.2	4.2	3.7	6.33	2009	北京城市开发集团有限责任公司长安分公司
合计		18.01	18.25	19.16	18.01	27.78	-	-

注：回龙观 G05-1、G05-3、G08-1、G06-2、G06-4 和 G09-1 号地原为回龙观经济适用房配套商业用地，于 2012 年由土储中心重新收储，土地于 2013 年被招拍挂，土储中心在收到土地款后随即确立了与发行人的债务关系，发行人于 2013 年确认该笔业务的营业收入，由于不涉及土地整备施工，故无相关支出。

报告期内，发行人一级土地开发业务不存在对本次注册发行中期票据产生重大不利影响的诉讼情况。

截至 2020 年末，发行人在建及拟开发一级土地开发项目包括：

表 5-24：截至 2020 年末公司主要棚户区改造及土地一级开发项目情况

单位：平方米，%

序号	项目名称	项目位置	总用地面积	计划总投资	实施进度
1	万泉寺村棚户区改造和环境整治项目	北京市丰台区	101.70	131.48	完成全部宅类腾退工作，项目控规方案已上报。
2	幸福西街棚户区改造项目	北京市顺义区	6.31	22.77	场清地平，入市手续推进中；大市政道路及管线建设中。
3	南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目	北京市怀柔区	224.20	174.40	各项工作正在积极开展中。
4	马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目	北京市顺义区	59.72	48.52	完成全部宅类腾退工作，回迁房建设工作已经启动。

5	长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	北京市密云区	11.83	21.91	剩余待腾退户正在处理中；商品房建设工作已经启动、回迁安置房实现结构封顶，并完成外立面施工。
6	大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目	北京市延庆区	73.02	46.12	宅基地已全部完成签约及拆除，部分安置房项目已开工。
7	固安县大韩寨村旧城改造项目	河北省廊坊市	497.67	28.52	各项工作正在积极开展中。
小计			974.45	473.72	-

3、物业经营业务

公司依托部分已开发项目，逐渐积累了一定规模的持有型物业，主要包括：中高档酒店及酒店式公寓、住宅小区配套的商铺、地理位置优越的办公写字楼、小区车库等。公司主要持有型物业主要分布于北京，少量位于苏州、深圳、三亚的京外城市。

按不同物业种类划分，公司主要持有型物业出租情况如下表。

表 5-25：2018-2020 年发行人主要办公楼经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2018 年	北京发展大厦	办公	5.2	14,750.58	92.2
	北京华宝大厦 5 号楼	办公	2.7	3,967.00	98
	新洲商务大厦	办公	1.4	1,749.27	99
	鑫鼎科技大厦	办公	1.34	1,048.00	92
	首开广场	办公	3.75	5,359.00	74
	小计			14.39	26,873.85
2019 年	北京发展大厦	办公	5.2	16,413.60	98
	北京华宝大厦 5 号楼	办公	2.7	3,418.00	81
	新洲商务大厦	办公	1.4	1,715.99	100
	鑫鼎科技大厦	办公	1.34	1,132.00	99
	首开广场	办公	3.75	6,056.14	91
	小计			14.39	28,735.73
2020 年	北京发展大厦	办公	5.2	16,388.80	97
	北京华宝大厦 5 号楼	办公	2.7	2,815	82
	新洲商务大厦	办公	1.4	1,562	98
	鑫鼎科技大厦	办公	1.34	951	58
	首开广场	办公	3.75	-	-
	小计			14.39	21,716.80

发行人办公楼类物业的出租率较高，为发行人提供了持续稳定的现金流。2020 年出租率处于较低水平以及租赁收入大幅下降主要由于 2020 年受疫情影响，出租率有所下降。

表 5-26：2018-2020 年发行人主要酒店经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2018 年	北京宝辰饭店	酒店	3.4	7,333.00	77
	北京丽亭华苑酒店	酒店	3.3	9,679.00	77
	苏州太湖宝岛花园酒店	酒店	2.9	586.87	20
	小计		9.6	17,598.87	--
2019 年	北京宝辰饭店	酒店	3.4	6882	74.7
	北京丽亭华苑酒店	酒店	3.3	9753	74.4
	苏州太湖宝岛花园酒店	酒店	2.9	475.68	17
	小计		9.6	17,110.68	--
2020 年	北京宝辰饭店	酒店	3.4	2,374	21
	北京丽亭华苑酒店	酒店	3.3	4,127	30
	苏州太湖宝岛花园酒店	酒店	2.9	255	11
	小计		9.6	6,756	-

表 5-27：2018-2020 年发行人主要公寓经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2018 年	联宝公寓	公寓	2.5	1,691	99
	富瑞斯公寓	公寓	1.42	-	股权转让
	小计		3.92	1,691	
2019 年	联宝公寓	公寓	2.5	1,757.79	99
	小计		2.5	1,757.79	99
2020 年	联宝公寓	公寓	2.5	1,691	99
	小计		2.5	1,691	99

表 5-28：2018-2020 年发行人主要商业经营情况

单位：万平方米，万元，%

年度	主要物业	物业类型	建筑面积	租赁收入	平均出租率
2018 年	复兴商业城	商业	1.22	478	100
	通惠家园 C7C8 商业	商业	0.97	1382	86.5
	华侨村	商业	1.34	2,130.00	100

	璞瑁	商业	1.17	2,922.00	100
	铂郡	商业	0.5	1,973.00	100
	宋家庄	商业	1.57	3,180.00	100
	小计		6.77	12065	--
2019 年	复兴商业城	商业	1.22	624	100
	通惠家园 C7C8 商业	商业	0.97	1,265.00	83
	华侨村	商业	1.34	3,213.00	100
	璞瑁	商业	1.17	3,027.15	100
	铂郡	商业	0.5	2,176.18	100
	宋家庄	商业	1.57	3,595.79	100
	小计		6.77	13,901.12	--
2020 年	复兴商业城	商业	1.22	541	100
	通惠家园 C7C8 商业	商业	0.97	937	65
	华侨村	商业	1.34	2,838	100
	璞瑁	商业	1.17	2,704	100
	铂郡	商业	0.5	1,252	80
	宋家庄	商业	1.57	2,622	91
	小计		6.77	10,894.00	-

运营模式方面，配合住宅开发业务，积极践行社区综合体或社区大型商业的运营模式；配合商业地产开发业务，培育城市综合体、大型购物中心、甲级写字楼、高星级酒店等物业、旅游地产及养老地产等物业的运营管理能力。定价模式方面，发行人采用市场化定价模式，根据周边物业平均价格确定租金价格。

盈利模式方面，在努力提升服务品质、逐步调整服务结构的基础上，公司根据不同产品类别，实行差异化的盈利模式，即对于中高端服务项目，采取突出个性化服务需求的高溢价为主导的盈利模式；对于老旧住宅以及保障性住房等低端服务项目以基础服务为主导，因地制宜地开展增值服务。同时，围绕房地产产业价值链，构建房地产经纪、物业服务、地产运营管理等完整的、相互关联的多元化产业盈利模式。

九、发行人在建项目拟建项目及土地储备情况

(一) 在建项目情况

截至 2020 年末，公司主要在建项目具体情况如下：

表 5-29：截至 2020 年末发行人主要的在建项目情况-1

单位：万平方米，亿元，%

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止时间	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款
北京	1	熙悦林语	北京和信兴泰房地产开发有限公司	商品房开发、自持运营	29.01	2018-2021	95.00	85.50	90.00%	5.00	2.50	2.00	51.80	43.20
	2	熙悦观湖	北京首都开发股份有限公司房山分公司	商品房	15.97	2018-2021	25.11	20.00	80%	3.00	2.11		13.11	12.00
	3	熙悦宸著	北京龙和信泰置业有限公司	商品房	14.86	2020-2023	56.90	43.30	76.10%	10.00	3.00	0.60	44.90	12.00
	4	璞瑅公馆	北京首开亿信置业股份有限公司	商品房	18.73	2012-2025	21.91	18.80	86%	3.11			21.91	-
	5	大绿地	北京首开亿信置业股份有限公司	保障房	43.91	2014-2021	127.35	65.52	51%	5.87	10.99	2.03	93.35	34.00
	6	华侨村二期	北京东银燕华置业有限公司	商品房	9.41	2019-2023	70.46	24.95		1.97	4.38	5.25	50.46	20.00
	7	公园十七区	北京金开辉泰房地产开发有限公司	限竞商品房	22.22	2019-2022	76.32	60.63	79.44%	4.85	7.88	2.96	20.40	17.56
	8	金禧璞瑅	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	商品房	25.87	2020-2023	72.56	35.41	48.80%	4.40	6.70	4.60	18.00	46.50

北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止时间	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款
	9	缙香郡	北京首都开发股份有限公司	商品房、保障房	47.05	2013-2020	39.21	34.21	87.26%	0.4	-	-	13	26.21
	10	和锦薇棠	北京致泰房地产开发有限公司	商品房	18.89	2015-2020	52.42	47.87	91%	2.75	1.8	-	39.84	20
	11	金悦郡	北京融泰房地产开发有限公司	商品房	25.9232	2019-2024	57.17	37.98	66%	6.3	7.9	2.3	46	11
	12	华樾国际	北京金开旭泰房地产开发有限公司	商品房 车库 仓储	7.3856	2020-2024	29.75	23.4	79%	4.4	2.7	1	3	8
	13	华樾北京	北京金开祯泰房地产开发有限公司	商品房、商业	9.5	2019-2022	36.78	32.56	89%	3.6	2.4	1.2	7	-
	14	回龙观 G 区商业	北京首都开发股份有限公司	商业	15.40	2018-2020	34.91	26.24	75.16%	2.14	-	-	24.91	10.00
	15	和悦华锦	北京博睿宏业房地产开发有限公司	商品房	28.22	2018-2021	96.07	79.26	82.50%	16.81	-	-	72.07	24.00
	16	和悦华玺	北京创世瑞新房地产开发有限公司	商品房	10.90	2018-2021	35.86	29.50	82.26%	6.36	-	-	25.26	10.60
	17	国风尚城	北京首开新奥置业有限公司	共有产权房	25.60	2019-2022	42.49	26.34	61.99%	6.96	3.75	1.07	16.15	
	18	中晟新城	北京首开中晟置业有限责任公司	保障房	63.40	2013-2019	46.32	41.40	89.38%	0.22	0.41	0.16	36.66	9.66
	19	南菜园棚改项目 (回迁及南北区商品房)	北京绿州博园投资有限公司	住宅	37.16	2019-2022	30.69	3.40	11.08%	0.28	3.19	4.83	9.69	21.00
	20	国樾天晟	北京绿州博园投资有限公司	商品房	6.72	2019-2022	8.79	1.70	19.34%	3.00	1.31	0.39	8.79	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止时间	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款
	21	幸福里	北京毓秀置业有限公司	商品房	17.56	2020-2023	80.97	62.30	76.94%	5.36	4.88	1.22	70.97	10.00
	22	顺义牛栏山租赁房	北京合安房地产开发有限责任公司	租赁住房	3.60	2019-2022	2.45	0.80	32.65%	0.63	0.92	0.46	0.80	1.65
	23	西丰乐棚改回迁房	北京首开中晟置业有限责任公司	住宅	9.98	2018-2023	46.59	0.58	1.24%	1.00	1.71	1.68	9.30	37.29
	24	延庆大榆树镇棚改回迁房	北京庆泰置业有限公司	住宅	24.89	2018-2023	41.92	0.16	0.38%	2.25	4.67	3.09	24.00	16.00
京外	1	熙悦九里	北京首都开发股份有限公司房山分公司	住宅	22.66	2020-2023	17.84	8.41	47%	4.93	4.50	-	13.55	4.29
	2	国风悦都	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	商品房	42.61	2013-2021	25.86	23.59	91.22%	1.30	0.60	0.04	7.26	18.60
	3	龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	商品房	12.48	2020-2024	18.28	10.07	55.08%	3	3	2.21	15	3.28
	4	首开国风润城	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	商品房	45.77	2011-2022	24.00	17.50	72.92%	1.70	1.00	0.25	3.00	6.00
	5	首开如院	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	商品房	19.37	2019-2022	15.50	10.00	64.52%	3.50	1.70	1.40	3.00	4.00
	6	首开国风尚城	沈阳首开京泰置业有限责任公司	商品房	44.17	2020-2027	27.00	5.70	21.11%	5.60	4.20	7.20	3.00	4.00
	7	葫芦岛国风海岸	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	商品房	179.04	2011-2025	100.52	30.08	29.92%	1.30	6.23	6.09	97.62	2.90

北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止时间	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款
	8	太原国风上观	太原首开龙泰	商品房	26.15	2017-2022	87.9	76.18	86.66%	10.77	8.22	4.57	11.9	5
	9	紫云府	太原首润房地产开发有限公司	商品房销售	70.42	2020-2015	73.27	34.33	46.85	10.05	8.55	8.17	18.77	8
	10	大连东港项目	大连中美居置业有限公司	商品房、办公、商业、车库、酒店	45.56	2021-2025	50.00	18.10	36.20%	1.21	5.22	4.57	15.00	30.00
	11	棠前如院	苏州首开佳泰置业有限公司	住宅、商业	28.25	2019-2021	39.06	26.35	67%	6.11	3.72	2.88	24.06	15.00
	12	苏地 2020-WG-43 号	苏州平泰置业有限公司	住宅	24.50	2020-2023	55.94	35.47	63%	3.54	6.45	5.58	35.94	20.00
	13	首开金茂熙悦	苏州茂泰置业有限公司	商品房	27.76	2018-2020	55.05	48.93	88.88%	3.81	2.31	-	40.05	15.00
	14	无锡蠡湖金茂府	无锡泰茂置业有限公司	商品房	46.90	2017-2021	103.70	84.61	81.59%	10.33	4.43	4.17	69.70	34.00
	15	天青里	杭州首开润泰置业有限公司	住宅+自持	8.61	2018-2021	21.69	13.52	62.33%	3.80	2.57	1.80	18.85	2.84
	16	扬州中央都会	扬州首开正兴城市开发投资有限公司	商品房	32.34	2011-2019	22.80	14.70	64.47%	3.20	-	-	21.2	1.6
	17	首开·金茂·阳光城东城金茂悦二期	南京达泰筑茂置业有限公司	住宅、商业	11.16	2018-2021	21.56	19.28	89.42%	1.16	1.12	-	13.36	8.2
	18	都会澜岸	南京锦泰房地产开发有限公司	住宅	19.38	2020-2022	40.65	26.61	65.46%	7.99	6.05	-	28.35	12.3

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止时间	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款
	19	海门紫郡	海门源泰置业有限公司	商品房	101.07	2011-2024	53.71	27.90	51.95%	7.45	9.40	8.50	51.00	2.71
	20	同安新城 12-14 片区通福路与滨海旅游路交叉口西南侧 (B 地块)	厦门同理置业有限公司	商品房	7.3	2018-2022	31.5	26.27	83.39%	3.23	2	-	23.62	7.88
	21	时代上城	厦门首泰置业有限公司	商业、办公、酒店	67.30	2015-2026	97.70	23.27	23.82%	2.19	10.09	10.65	85.70	12.00
	22	东湖金茂府	武汉首茂城置业有限公司	商品房	68.79	2016-2022	126.36	106.15	84.01%	4.80	6.70	6.62	73.40	52.96
	23	绵阳仙海龙湾	绵阳首开兴泰置业有限公司	商品房	77.65	2011-2026	53.94	20.64	38.26%	4.27	6.50	6.60	24.00	29.94
	24	贵阳首开紫郡	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	商品房、保障房	178.37	2010-2022	109.73	68.20	62.00%	6.25	10.23	10.41	30.06	79.67
	25	紫樾花园	福州首开瑞泰房地产开发有限公司	住宅、商业	22.95	2018-2022	45.58	33.42	73.32%	5.05	4.01	3.10	15.66	29.92
	26	榕心映月	福州祯泰置业有限公司	住宅、商业	22.47	2019.7.26-2023.10.31	37.15	24.86	67%	4.95	4.00	3.34	25.30	11.85
	27	香开万里	温州首开中庚实业有限公司	商品房、代建房、自持酒店	67.51	2019-2023	78.99	37.70	48%	3.47	35.37	2.45	41.29	-
	28	花满庭	福州融侨和众房地产开发有限公司	住宅、商业	4.35	2020-2023	7.39	4.48	60.62%	1.23	1.14	0.54	2.91	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止时间	项目计划总投资	已投资金额	投资进度	未来投资计划			计划资金来源	
										2021 年	2022 年	2023 年	自有	借款
	29	白马映书台	福州首开纵成置业有限公司	住宅、商业	4.34	2020-2022	11.99	8.15	67.97%	2.49	1.35	-	3.84	-
	30	白云湖	广州穗江置业有限公司	住宅、商业	20.53	2019	54.56	33.97	62.26%	7.09	7.99	5.37	36.56	18.00
	31	首开龙湖天钜	珠海市润梁房地产有限公司	住宅、商业、LOFT 公寓	4.30	2018-2020	8.89	7.93	89.20%	0.51	0.45	-	4.48	3.70
	32	天钜三期	珠海市润梁房地产有限公司	住宅	6.45	2020	11.31	8.05	71.18%	1.77	1.36	0.12	4.48	6.83
	33	美墅湾	海南民生长流油气储运有限公司	商品房	35.41	2014-2024	40.51	17.43	43.03%	3.24	3.58	1.32	15.55	24.96
	34	成都金茂府	成都隆中策置业有限公司	住宅	42.41	2019.6-2024.12	94.4825	67.74	71.70%	12	12	2.02	14.62	11.4
	35	首开·云著	成都首开晟泰置业有限公司	住兼商	45.17	2018.1-2024.12	71.7651	39.4	54.90%	15.1	11.97	6.32	27.39	6

注：本表所列示项目总投资金额系该项目启动时预计的投资金额。本表所列示投资相关金额均使用发行人经营部门口径数据。

表 5-30：截至 2020 年末发行人主要的在建项目情况-2

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况								
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证	
北京	1	熙悦林语	北京和信兴泰房地产开发有限公司	商品房开发、自持运营	京发改(核)(2017)200号	京(2018)大不动产权第000173号、京(2018)大不动产权第000174号	京兴环审(2017)142号	2017规(大)地字0020号、2018规(大)地字0002号	2018规土(大)建字0018号、2018规土(大)建字0017号、2018规土(大)建字0020号、2018规土(大)建字0021号	[2018]施[大]建字0056号、[2018]施[大]建字0055号、[2018]施[大]建字0066号、[2018]施[大]建字0067号、[2018]施[大]建字0063号	0531大竣 2020(建)0076号	京房售证字(2018)139号、京房售证字(2018)151号、京房售证字(2019)6号	
	2	熙悦观湖	北京首都开发股份有限公司房山分公司	商品房	京房山发改(核)[2018]105号	京(2018)房不动产权第000051号、京(2018)房不动产权第000050号、京(2018)房不动产权第000049号	'201911011 100000424	2018规土(房)地字0010号	2019规自(房)建字0018号、2019规自(房)建字0021号、2019规自(房)建字0022号	[2019]施[房]建字0038号	-	京房售证字(2019)78号	
	3	熙悦宸著	北京龙和信泰置业有限公司	商品房	京大兴发改(核)[2020]29号	京(2020)大不动产权第0018100号	备案号: 2020110115 00002371	京规自(大)综审函[2020]0027号	2020规自(大)建字0024号	[2020]施[大]建字0121号、[2020]施[大]建字0120	-	京房售证字(2020)128、京房售证字(2021)42	
	4	璞瑅公馆	北京首开亿信置业股份有限公司	商品房	京计基字【1994】第672号	2009年第00323号	京环保监督审字【2002】253号	99-规地字-0229	2009规(丰)建字0074、0075、0076、0077、0078号	2009施建字0937、0938、1609号	0445丰竣2015(建)0046、0443丰竣2015(建)0044、0442丰竣2015(建)0043、0444丰竣2015(建)0045		京房售证字(2009)405号
	5	大绿地	北京首开亿信置业股	保障房	京发改(核)【2019】	-	京环审【2011】504号	2013规地字0059号	-	-	-	-	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
			份有限公司		174号							
	6	华侨二期	北京东银燕华置业有限公司	商品房	华侨二期5#地项目	京朝国用(2006出)第0067号;京朝国用(2006出)第0054号	京环评价审字【2004】743号	地字第110000201100093号2011规地字041号	建字第110105201800096号2018规土(朝)建字0838号;建字第110105201800129号2018规土(朝)建字0054号	【2018】施【朝】建字0485号 110105201812200101	-	-
	7	公园十七区	北京金开辉泰房地产开发有限公司	限竞商品房	京发改(核)【2019】39号	京(2019)顺不动产权第0009861	43,557.00	-	2019规自(顺)建字0031号、2019规自(顺)建字0032号、2019规自(顺)建字0049号	【2019】施【顺】建字0114号、【2019】施【顺】建字0115号、【2019】施【顺】建字0142号	-	京房售证字(2019)65号、京房售证字(2019)114号、京房售证字(2019)施【顺】147号
	8	金禧璞珉	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	商品房	京发改(核)【2019】269号	-	顺环评审字【2020】0061号	-	2020规自(顺)建字0009号、2020规自(顺)建字0007号、2020规自(顺)建字0002号	2020施(顺)建字0001号、2020施(顺)建字0013号、2020施(顺)建字0010号、2020施(顺)建字0012号	-	京房售证字(2020)62号、京房售证字(2020)105号
	9	缙香郡	住宅、商业、办公	商品房、保障房	京发改【2011】2446号、京发改【2011】2450号	京通国用(2011出)第00117号、00119号、00121号京通国用(2011出)第00116号、00118号、00120号	京环审【2012】126号、京环审【2012】125号	2012规(通)建字0081、0083、0117、0118、0123、0124、0125、0126、0127、0133、0135、0136、0137、0171、0172、0174号;2013规(通)建字0006、0012、0081号;2014	2012规(通)地字0009号、0010号	[2012]施建字1354、1355、1356、1357、1358号;[2013]施建字0727号;[2014]施建字0165、0604、0605号	0284通竣2016(建)0030号;0286通竣2016(建)0032号;0287通竣2016(建)0033号;0288通竣2016(建)0034号;0285通竣2016(建)0031号;0684通竣2016(建)0085号	京房售字(2016)58号、京房售字(2014)82号、178号。

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
								规(通)建字 0044、0045、0046、0048、0049、0151、0152号				
	10	和锦薇棠	北京致泰房地产开发有限公司	商品房、共有产权房、限价房、商业	2016(规)朝 0028	朝阳区(2016)000070	朝环保审字【2018】0016	2016规(朝)地字 00009	2016规(朝)建字 0073号; 0074号; 2017规(朝)建字 0114号	2017施朝建字 0040号; 0050号	0433朝竣 2020(建)0344号、0435号	京房售证字(2017)限 19号; 京房售证字(2017)128号
	11	金悦郡	北京融泰房地产开发有限公司	商品房	京发改(核)(2020)35号	"京(2020)通不动产权第 0013235号 2020年6月"	2020110000 0100000095	-	2020规自(通)建字 0025号、0026号、0028号	[2020]施[经]建字 0045号、0046号、0050号	-	京房售证字(2020)开 8号
	12	华樾国际	北京金开旭泰房地产开发有限公司	商品房、仓储、车位		京(2020)朝不动产权第 0078404号			建字第 110105202000146号 2020规自(朝)字 0047号 建字第 110105202000186号 2020规自(朝)字 0061号	[2020]施[朝]建字 0635号; [2020]施[朝]建字 0780号		京房售证字(2020)179号
	13	华樾北京	北京金开禧泰房地产开发有限公司	商品房、商业	京朝阳发改(核)京发改(核)(2019)17号	京(2019)朝不动产权第 0055473号	2019110105 00001731	-	建字第 2019规自(朝)建字 0018号	2019施朝建字 0332号 2019施朝建字 0331号	-	京房售证字(2019)158号
	14	回龙观 G	北京首都开发	商业	京发改[2014]222	京昌国用(2014出)第 00199	昌环保审字[2014]0413	2014规(昌)地字 0022号、	2017规(昌)建字 0040号、 2017规(昌)建字 0022号	(2017)施(昌)建字 0038号、(2017)	-	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
		区商业	股份有限公司		6号、京发改[2014]2227号	号、京昌国用(2014出)第00200号、京昌国用(2014出)第00195号、京昌国用(2014出)第00197号	号、昌环保审字[2014]0412号	2014规(昌)地字0023号		施(昌)建字0064号		
	15	和悦华锦	北京博睿宏业房地产开发有限公司	商品房	京技管[2018]2号	京(2018)开不动产第0000008号	2,018,110,000,000.00	2018规(开)地字0005号	2018规(开)建字0025号; 2018规(开)建字0028号; 2018规(开)建字0027号	[2018]施[经]建字0040号; [2018]施[经]建字0041号; [2019]施[经]建字0037号;	0666经竣2020(建)0079号 0667经竣2020(建)0080号	京房售字(2018)开7号; 京房售字(2018)开8号
	16	和悦华玺	北京创世瑞新房地产开发有限公司	商品房	京昌平发改(核)[2018]21号	京(2018)昌不动产权第0000016号	国环评乙字第1026号	2018规土(昌)地字0001号	2018规土(昌)建字0013号	[2018]施[昌]建字0052号; [2018]施[昌]建字0053号	-	京房售证字(2018)106号
	17	国风尚城	北京首开新奥置业有限公司	共有产权房	京发改(核对)[2018]220号	京(2019)通不动产权第0013215、0013216号	通环保审字[2018]0069号	2018规土(通)地字0007号	2019规自(通)建字0084、0105号	[2019]施[通]建字0130、131、134号	-	京房售证字(2020)48号
	18	中晟新城	北京首开中晟置业有限责任公司	保障房	京发改(2012)1898号	京顺国用2014出第0014号-京顺国用2014出第0019号	-	2014规(顺)地字0010号	2014规(顺)建字0033号; 2014规(顺)建字0032号; 2014规(顺)建字0027; 2014规(顺)建字0026; 2014规(顺)建字0025; 2014规(顺)建字0031; 2014规(顺)建字0034; 2014规(顺)建字0101; 2016规(顺)建字0022; 2015规(顺)建字	2014施(顺)建字0046号; 2014施(顺)建字0048号; 2014施(顺)建字0043号; 2014施(顺)建字0045号; 2014施(顺)建字0044号; 2014施(顺)建字0035号; 2014施(顺)建字0034号; 2014	顺竣2015(建)0077号; 顺竣2015(建)0078号; 2015(建)0079号; 2015(建)0080号; 2015(建)0095号; 2015(建)0094号; 2015(建)0097号; 2015(建)0096号; 2017(建)0050号; 2017(建)	京房售证字(2013)限25号; 京房售证字(2013)限26号; 京房售证字(2016)限76号;

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
									0119;2016 规(顺)建字 0060 号	施(顺)建字 0033 号; 2014 施(顺)建字 0032 号; 2015 施(顺)建字 0005 号; 2016 施(顺)建字 0061 号; 2016 施(顺)建字 0153 号; 2017 施(顺)建字 0148 号	0049 号; 2017 (建) 0098 号;	
	19	南菜园棚改项目(回迁及南北区商品房)	北京绿州博园投资投资有限公司	住宅	京发改(核)(2018)344 号	-	2018110000 00000014	-	-	-	-	-
	20	国樾天晟	北京绿州博园投资投资有限公司	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	21	幸福里	北京毓秀置业有限公司	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
	22	顺义牛栏山租房	北京合安房地产开发有限公司	住宅	京发改(核)[2018]386 号	-	-	-	2019 规自(顺)乡建字 0007 号	[2019]施[顺]建字 0228 号	-	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
	23	西丰乐棚改回迁房	北京首开中晟置业有限责任公司	住宅	京发改(核)[2018]202号	-	202011011300002316	-	2020规自(顺)建字0069号、2020规自(顺)建字0070号	[2020]施[顺]建字0193号、[2020]施[顺]建字0196号	-	-
	24	延庆大榆树镇棚改回迁房	北京庆泰置业有限公司	住宅	京发改(核)(2019)231号	-	-	-	2020规自(延)建字0018号 2020规自(延)建字0020号 2020规自(延)建字0023号	2020施(延)建字0039号	-	-
京外	1	熙悦九里	北京首都开发股份有限公司房山分公司	住宅、商办	海口市秀英区发展和改革委员会(秀发改审批备[2014]90号)、[2014]91号)、[2015]10号)、[2015]11号)、[2015]12号)	海口市国用(2014)第004672、2004673004671号	海口市环保局(海环建[2015]1069号); (2)海口市秀英区环境保护局(秀环审字[2016]19号); (3)海口市秀英区环境保护局(秀环审字[2016]53号);	建字第460100201600052; 460100201600206; 460100201600207; 460100201600208	海口市规划局(建字第460100201500206号 460100201500208号 460100201500207号 460100201500052号	海口市秀英区发展和改革委员会(秀发改审批备[2014]90号、[2014]91号)、[2015]10号); [2015]11号[2015]12号;	-	(2017)海房预字第0144号、0145号、0146号; (2018)海房预字第0156号; (2019)海房预字第0067号
	2	国风悦都	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	商品房	廊发改投资核[2013]8号\廊发改投资核	廊坊国用(2011)第00067号\廊坊安国用(2011)第00068号	廊环管[2012]183号\ [2012]184号	地字第131000201100041号	建字第131000201300039号\建字第131000201400003号\建字第131000201400011号\建	131000S130770101\131000S1307701桩\131000S140170101\131000S140170201\131000S140240101\13	河北省建设工程竣工验收备案证明书	(廊)房预售证第20140054号\ (廊)房预售证第20150034号\ (廊)房预售(廊)房预

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
			有限公司		[2014]8号\麻发改投资备[2014]6号\麻发改投资核[2014]67号\麻发改投资核[2015]19号		\[2012]185号 \[2012]186号 \[2012]187号		字第 131000201600034 号\建字第 131000201700016 号	1000S140240201\131000201706230101\131000201706230201\131000201706230301		售证第 20140054 号 \(麻)房预售证第 20150034 号\ (麻)房预售证第 20160015 号 \(麻)房预售证第 20160043 号\ (麻)房预售证第 20170001 号 \(麻)房预售证第 20170045 号\ (麻)房预售证第 20180004 号 \(麻)房预售证第 20190003 号\ (麻)房预售证第 20190033 号 \(麻)房预售证第 20200001 号\ (麻)房预售证第 20200025 号
	3	龙河高新区麻安土 2017-4 地块	廊坊市首开志泰房地产开发有限公司	商品房	麻审批投资 [2019]1002 号	-	201913100200000489	地字第 131000201900001 号	建字第 131000201900033 号	131000202004030201	-	-
	4	首开国风润城	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	商品房	沈蒲核【2010】69 号、68 号	沈北国用(2010) 215 号 216 号	蒲环分审字【2010】185 号 184 号	地字第 210113201000091 号 92 号	建字第 210113201000131、210113201100109、210113201200087 号	210132201112225101、 210132201112225001、 210132201306283001、 210132201410310701、 210132201212201501	2012 年第 0178-0179 号、2012 年第 0228-0229 号、2013 年第 0193-0196 号、2014 年第 0223-0228 号、2015 年第 0169-0175 号、2018 年第 111754-756 号、	沈房预售第 11290 号、12318 号、12487 号、12622 号、13299 号、13667 号、15438 号、15455 号、16515 号

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
											2019 年第 110095-097	
	5	首开如院	沈阳首开盛泰置业有限责任公司	商品房	沈北发改备字【2018】150 号	辽(2019)沈阳市不动产权第 9000028 号(2019 年)	, 20182101000200000116	辽(2019)沈阳市不动产权第 9000028 号(2019 年)	建字第 210113201900020 号(2019 年)	(210113201906170101、210132201907300101)(2019 年)	-	沈房预售第(19670、19802、19873)2019 年、(200010、200179、200242、200340)2020 年、
	6	首开国风尚城	沈阳首开京泰置业有限责任公司	商品房	沈北发改便【2013】第 35 号	沈北国用(2014)087 号	‘20202101000200000001	地字第 113201400001 号	建字第 210113202000017 号(2020)	210113202009140101、 210113202008210101、 210113202009090201	-	沈房预售第 200827
	7	葫芦岛国风海岸	葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司	商品房	葫连发改[2012]42 号, 葫连发改[2013]28 号、[2013]29 号, 连发改备[2015]22 号、14 号, 连发改备[2017]4 号, 连发改备[2019]61 号, 连发改备[2020]22 号, 连发	2011 第 060159 号、060160 号、060161 号、060162 号、060163 号、060164 号、060165 号、060166 号、060171 号、060172 号、2012 第 060180 号、060181 号	葫连环审[2012]56 号、62 号、63 号	地字第打 2012-04 号	建字第打 2012-9 号、2012-10 号、2012-11 号、2012-12 号、2012-13 号、2012-14 号、2012-15 号、2012-16 号、2013-15 号、2013-16 号; 建字第 211402201600105、211402201400116、211402201500108、211402201500109、211402201500107、211402201300105、211402201600106、211402201700101、211402201700102 号、211402202000103、211402202000104	211408201212284301 211408201212284901 211408201212284201 211408201212284701 211408201212284401 211408201307120301 211408201212284801 211408201212284501 211408201212284601 211408201309303301 211408201309303401 211408201608090901 211408201309303201 211408201307120201 211408201604271601 211408201512301401 211408201603240201 211408201703270501 211408201707270501 211408201709083401 211408202008120401	2114081609230101-JX-001, 2114021810300101-JX-001、 002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021, 2114081609230101-JX/021/020/019/002/003/005/006/007/008/009/010/018/017/016/015/014/013/012011	(葫建开)房预售证第 14070 号、15194 号、15114 号、14071 号、14072 号、15195 号、14073 号、16039 号、16040 号、16041 号、16042 号、16043 号、16044 号、16045 号、16046 号、15196 号、15115 号、15197 号、15116 号、15117 号、15118 号、15119 号、16098 号、16099 号、16100 号、16113 号、16114 号、16115 号、16116 号、16101 号、16106 号、16108 号、16109 号、16110 号、16102 号、16103

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
					改备[2020]107号					211408202008120501		号、16104号、16105号、16107号、2017116号、2017117号等
	8	太原国风上观	住宅、商业、教育	商品房、商业、车库	并发改投字(2010)556号	并政地国用(2015)第00024/25/26号	并环审批【2010】205号	并规许字【2014】第0152号	并规建证新字[2015]第0675;0683--0685;0703--0706;0805--0831号	140103201512282401--140103201512285801	-	(2018)并商房预售字第0253号、089号、0173号
	9	紫云府	太原首润房地产开发有限公司	商品房	并审管投备(2020)238号、并审管投备(2020)243号	晋2020太原市不动产权第0130086号	202014010500000319	地字第140100202020110号	建字第140100202031208号	140103202011180101	-	(2020)并商房预售字第0352号-0353号
	10	大连东港项目	大连中美居置业有限公司	商品房、办公、商业、车库、酒店	大中发改背【2020】48号	大国用2013第01052号	-	地字第210202202100009号	建字第210202202100015号 建字第210202202100016号	-	-	-
	11	棠前如院	苏州首开佳泰置业有限公司	商品房	苏发改中心许可{2019}2号	苏(2019)苏州市不动产权5128766/67号	备案号:201932050500000293	地字第320505201900014号	建字第320505201900061/62/63号、建字第320505201900075号	320505201906200201 、 320505201907310301 、 320505201911150201	-	苏房预高新(2019)267号(2019-11-29)、苏房预高新(2020)019号(2020-4-2)、苏房预高新(2020)212号(2020-9-10)、苏房预高新(2020)313号(2020-11-20)
	12	苏地2020-WG-43号	苏州平泰置业有限公司	商品房	姑苏发投[2020]140号	苏(2020)苏州市不动产权8021781号	备案号:202032050300000479	地字第320508202000022号	建字第320508202000026号、建字第320508202000028号、建字第320508202050006号	320501202010300301 320501202012070301	-	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
	13	首开金茂熙悦	苏州茂泰置业有限公司	商品房	苏发改中心{2017}297号	苏(2017)苏州市不动产权第5066591号	苏新环项{2017}133号	地字第320505201700047号	320505201700134; 320505201700133; 320505201700132	320505201709280101; ; 320505201710250301; ; 320505201801230101	一标: 3205011707310104-JX-001 二标: 3205011707310104-JX-003	苏房预高新{2019}061号、苏房预高新{2018}170号、苏房预高新{2018}173号
	14	无锡蠡湖金茂府	无锡泰茂置业有限公司	住宅、商业	锡滨发改许【2016】157号	苏(2017)无锡市不动产权第0034036号	锡滨环评许准字【2016】291号	地字第3202112017A0001	B地块:建字第3202112017A0053号/C1地块:建字第3202112017A0072号/C2地块:建字第3202112017A0073号/B地住宅、C1地块:建字第3202112017A0023号/附件:建字第3202112017A0023号/A1地块:建字第3202112017A0026号	B地块: 320211201707050101/C1地块: 320211201707050201/C2地块: 320211201712250201/配套幼儿园: 320211201809180101/A1地块: 320211201804270101	B地块 3202111703060102-jx-001	3#:(2018)预销准字第072号/4#:(2018)预销准字第072号/A地块:(2018)预销准字第108号/C1-1#6#:(2017)预销准字第108号/B地块:(2017)预销准字第084号/C2-5#:(2019)预销准字第048号
	15	天青里	杭州首开润泰置业有限公司	住宅+自持	2017-330105-70-03-076506-000	浙(2019)杭州市不动产权第0054088	201933010500000222	地字第330100201800024号	建字第330100201900066号	330105201908190201	-	-
	16	扬州中央都会	扬州首开正兴城市开发投资有限公司	商品房	扬发改许发(2017)193号	扬国用(2011)第0556号	扬邗环审[2017]27号	扬规地字第3210002017H0025	3210002017H0376至3210002017H0385	3210000000000000000	-	扬房销证第2018446号、2018470号、2019042号、2018563号
	17	首开·金茂·阳光	南京达泰筑茂置业有	住宅、商业	江宁发改备[2017]225	苏(2017)宁江不动产权第0224624号	-	地字第320100201710709号	建字第320115201810229号	320115201805310401 320115201806130101	部分取得 3201151711290101-JX-001	2018200069、 2018200079、 2019200041、

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案号	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
		城东城金茂悦二期	限公司		号							2019200058
	18	都会澜岸	南京锦泰房地产开发有限公司	住宅	雨发改备[2020]1号	苏(2020)宁雨不动产权第0003018号	-	地字第32011420202002号	建字第320114202020053号 建字第320114202020111号 建字第320114202020132号	320114202005281101 320114202006191101 320114202010231101	-	2020100065、 2020100092、 2020100119、 2020100148、 2020100174
	19	海门紫郡	海门源泰置业有限公司	商品房	海发核准(2013)26号、海发核准(2011)31号、海发核准(2016)38号、海发核准(2016)39号、海发核准(2016)41号、海审批核准【2017】44号、海审批核准【2016】41号、海	海国用(2008)第420018号、海国用(2008)第420019号、海国用(2008)第420020号、	海环发(2011)67号、海环发(2016)115号	地字第320684201110026号	建字第320684201110090号、建字第320684201110088号、建字第320684201700104号、建字第320684201700105号、建字第320684201700106号、建字第320684201700023号、建字第320684201800006号、建字第320684201700023-1号、建字第320684201700014号、建字第320684201700014-1号、建字第320684201110090+号、建字第320684201800133号、	320684201110041、 320684201808290101 、 320684201812260201 、 320684201707100101 、 320684201705270101 、32068420120101、 320684201809130101 、 320684202008100101 、 320684201909270201 、 320684201910220201	2014043、2019146、 2019145、2020114	预2015009号、预2017029、预2017046、 预2017030、预2013004、 预2013034、预2019015、 预2018015、预2019015、 预2018030、预2019027、 预2019029、预2020035、 预2020052、预2020096、 预2021005、预2021017

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
					发核准【2014】13号							
	20	同安新城12-14片区通福路与滨海旅游路交叉口西南侧(B地块)	厦门同程置业有限公司	住宅、商业	同发投(2019)备318	闽(2018)厦门市不动产权第0026920号	备案号:201835021200000215	地字第350212201814903号	建字第350212201914016号	350212201903290101	-	-
	21	时代上城	厦门首泰置业有限公司	商业、办公、酒店	翔发改2017104	厦国土房证第地00020787	备案号:201835021300000068	地字第350213201515068	建字第350213201815005号、建字第350213201915008号	编号:350213201804020201	编号:FJYSBA-0592-XA-2019-0027	预售许可证第20180108号、预售许可证第20180061号
	22	东湖金茂府	武汉首茂城置业有限公司	商品房	2016-420111-70-03-335159	鄂(2017)武汉市不动产权第0000987号	洪行审环[2017]35	鄂规用地420100201700027号	鄂规工程420100201700096号、鄂规工程420100201800194号、鄂规工程420100201800265号、鄂规工程420100201800264号	4201112017042600114BJ4001号、4201112017042600114BJ4002号、4201112017042600114BJ4003号	1、2019年5月21日东湖金茂府C03地块地上部分取得竣工备案表;2、2019年11月18日东湖金茂府C03地块地下部分取得竣工备案表;3、2020年8月21日取得C04竣工备案表	;武房开预售[2018]168号、武房开预售[2018]258号、武房开预售[2018]324号、武房开预售[2018]568号预售证、武房开预售[2018]736号预售证、武房开预售[2019]1022号预售证、武房开预售[2020]943号预售证

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
	23	绵阳仙海龙湾	绵阳首开兴泰置业有限公司	商品房	绵府函[2011]30号	绵城国用(2015)第03750/03755/03762/04155/03754/03761/03760/03756/03759/03758/03752/03753/03751/03757/04148/04143/04153/04211/04146/04144/04151号	绵环审批【2012】8号	地字第(2015)2号	建字第(2015)10号;建字第(2017)166、173号	建施第0150043号;建施第20180011号	(2015)0040	房预售证第073号
	24	贵阳首开紫郡	贵阳首开龙泰房地产开发有限公司	商品房、保障房	南发改项字(2010)第476、480、481、482、483、484号	1、筑国用(2012)第06017号;2、筑国用(2012)第06018号;3、筑国用(2012)第06019号;4、筑国用(2012)第06020号;5、筑国用(2015)第C00305号;6、黔(2018)南明区不动产权第0000045号;7、筑国用(2015)第C00307号;8、黔(2016)南明区不动产权第0003510号;9、	筑环审【2011】131号	1、地字第520000201112545号{筑规地字2011(南明)002};2、地字第520000201112546号{筑规地字2011(南明)003};3、地字第520000201112548号{筑规地字2011(南明)004};	建字第520000201112778号{筑规建字2011(南明)033}、建字第520000201112176号{筑规建字2012(南明)061}、建字第520000201112012号{筑规建字2012(南明)034}、建字第520000201112011号{筑规建字2012(南明)033}、建字第520000201426172号{筑规建字2014-0255号}、建字第520000201432528号{筑规建字2015-0006号}、建字第520000201432659号{筑规建字2015-0106号}、建字第520000201503124号{筑规建字2015-0181号}、建字第520000201503210	520102201112060101、520102201210230101、520102201311150101、520102201506030101、520102201506180101、5201021612070119-SX-002、5201021612070125-SX-002、5201021612070123-SX-002、5201021612070116-SX-002、5201021803270123-SX-001、5201192004020001-S	1、2014年10月15日首开紫郡A区安置区竣工验收备案;2、2015年12月23日首开紫郡F3-F5、F8-F19、C1、C4、A5、A5-1竣工验收备案;3、2016年12月21日首开紫郡C27-33栋竣工验收备案;4、2017年12月27日首开紫郡C9-22、C20-1、C21-1、C22-1栋竣工验收备案、2020年12月8日D2-D11栋、G16栋竣工验收备案	1、(2013)筑商房预字第032号;2、(2013)筑商房预字第097号;3、(2013)筑商房预字第129号;4、(2015)筑商房预字第023号;5、(2015)筑商房预字第069号;6、(2015)筑商房预字第133号;7、(2016)筑商房预字第172号、2019筑商房预字第089号、2020筑商房预字第042号、

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况								
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证	
						黔(2016)南明区不动产权第0040424号;10、黔(2016)南明区不动产权第0003512号;黔双龙经贸项[2018]13、14、15、16、17号、项目编码:2018-520116-70-03-283217				号{筑规建字2016-0044号}、建字第520000201503283号{筑规建字2016-0084号}、建字第520000201601149号{筑规建字2016-0210号}、建字第520000201601173号{筑规建字2016-0209号}、建字第520000201601338号{筑规建字2016-0281号}、建字第520000201701342号{筑规建字2017-0088号}、建字第520000201701459号{筑规建字2017-0164号}、建字第520000201701096号{筑规建字2018-0010号}	X-001、520119200109001-SX-001		
	25	紫樾花园	福州首开瑞泰房地产开发有限公司	住宅、商业	闽发改备[2019]A030080号	闽(2020)福州市不动产权第0000061号	榕环保评[2018]11号	地字第350101201600196号	建字第350101201810180号	350100201805240101号、350100201811090101号、350100201811090201号	FJYSBA-0591-FZ-2020-00025\FJYSBA-0591-FZ-2020-00053\3501041812180101-JX-001	<2019>榕房许字第0083号; <2019>榕房许字第0082号; <2019>榕房许字第0245号	
	26	榕心映月	福州祯泰置业有限公司	住宅、商业	闽发改备(2018)A030106号	闽(2019)福州市不动产权第0000091号	201935010400000068	地字第350101201800293号	建字第350101201910166号; 建字第350101201910086号	350100201909090601; 350100201907260201	-	(2019)榕房许字第0231号; (2019)榕房许字第0242号; (2020)榕房许字第0219号; (2020)榕房许字第0219号254号; (2020)榕房许字第0399号	

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
	27	香开万里	温州首开中庚实业有限公司	商品房、代建房、自持酒店	2019-330304-72-03-047473-000	浙(2020)温州市不动产权第0008518号	备案号: 201933030400000342	温瓯[2019]土字第099号	浙规证 2019-030400114号	330304201912310101	-	瓯房售许字(2020)第014号、瓯房售许字(2020)第022号、温州售许字(2020)第119号
	28	花满庭	福州融侨和众房地产开发有限公司	住宅、商业	闽发改备[2019]A010002号	闽(2020)福州市不动产权第0000241号	-	地字第350101201900105号	建字第350101202010027	3501021910300101-SX-001	-	-
	29	白马映书台	福州首开纵成置业有限公司	住宅、商业	闽发改备[2019]A010059号	闽(2020)福州市不动产权第0000099号(一区) 闽(2020)福州市不动产权第0000087号(二区) 闽(2020)福州市不动产权第0000101号(三区)	-	地字第350101201900104号	建字第350101202010022号	350100202004100401	-	<2020>榕房许字第0387号 <2021>榕房许字第0009号 <2021>榕房许字第0021号
	30	白云湖	广州穗江置业有限公司	住宅、商业	2020-440111-70-03-072788	粤(2021)广州市不动产权第04000559号	202044011100006522	地字第440111202000269号	穗规划资源建证【2020】7434号; 穗规划资源建证【2020】7402号	编号: 440111202011110301; 编号: 440111202011120501; 编号: 440111202011110101; 编号	-	-

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
										440111202011110201		
	31	首开龙湖天钜	珠海市润梁房地产有限公司	商品房	2018-440402-70-03-802729	粤 2018 珠海市不动产权第 0027043 号	20184404000300000030	地字第(高新) 2018-020 号	建字第(高新) 2018-051 号;建字第(高新) 2018-053-01 号;建字第(高新) 2018-053-02 号	编号: 440408201805300101	-	GX20180037;GX20180022;GX20180030;GX20180049
	32	天钜三期	珠海市润梁房地产有限公司	住宅	2020-440402-47-03-022938	粤(2020) 珠海市不动产权第 0047175 号	20204404000300000031	地字第 440402202000027 号	建字第(高新) 2020-028-01 号;建字第(高新) 2020-028-02 号;建字第(高新) 2020-029 号	编号: 440408202004200101	-	GX20200035;GX20200041
	33	美墅湾	海南民生长流油气储运有限公司	住宅、商业、办公	海口市秀英区发展和改革委员会(秀发改审批备[2014]90号)、[2014]91号)、[2015]10号)、[2015]11号)、[2015]12号)	海口市国用(2014)第 004672、2004673004671 号	海口市环保局(海环建[2015]1069号);(2)海口市秀英区环境保护局(秀环审字[2016]19号);(3)海口市秀英区环境保护局(秀环审字[2016]53号);	建字第 460100201600052; 460100201600206; 460100201600207; 460100201600208	海口市规划局(建字第 460100201500206 号 460100201500208 号 460100201500207 号 460100201500052 号	海口市秀英区发展和改革委员会(秀发改审批备[2014]90号、[2014]91号)、[2015]10号)、[2015]11号[2015]12号);	2020 年 11 月 10 日首开美墅湾二、四标竣工备案	(2017)海房预字第 0144 号、0145 号、0146 号; (2018)海房预字第 0156 号; (2019)海房预字第 0067 号
	34	成都金茂府	成都隆中策置业有限公司	住宅	川投资备【2017-510107-70-03-179550】FGQB-03	川(2017)成都市不动产权第 0323653 号、0282835 号、0282885 号	成武环审【2017】13 号; 201951010700000349; 2020510107	地字第 510107201720080 号	建字第 510107201730343 号; 建字第 51010701930345 号	编号: 510107201712220101 编号: 510107201801050101 编号: 510107201907021001	成武建设竣工验收备案(房建)2020-6; 成武建设竣工验收备案(房建)2020-13	成房预售中心城区字第 102234 号, 蓉预售字第 51010720191327 号, 蓉现售字第 51010720204419, 蓉预售字第

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况								
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证	
					95号;川投资备【2019-510107-47-03-349230】FGQB-0127号;川投资备【2020-510107-47-03-506368】FGQB-0351号		00000593				编号: 510107201903190601		51010720195891, 蓉预售字第51010720203321
	35	首开·云著	成都首开晟泰置业有限公司	住兼商	川投资备【2019-510164-70-03-332586】FGQB-0036号;川投资备【2019-510164-70-03-332584】FGQB-0035号;川投资备【2019-510164-70-03-33228	川(2019)成天不动产权第0017184号,川(2019)成天不动产权第0017182号,川(2019)成天不动产权第0017183号	20195101000200000127; 20205101000200000438; 20195101000200000487	地字第510122201922014号	建字第510156201930352号;建字第510156202031324号	2号地块1标段A区编号 510110201906170201; 2标段A区编号 510110201906170401; 2标段B区编号 510110201906170301; 2号地块1标段B区:编号 510110201909260101; 1号地块:编号 510110202001190401; 1号地块: 510110202001190401; 3号地块1标段: 510110202012230701; 3号地块2标段: 510110202012230801	-	蓉预售字第51011020196217;蓉预售字第51011020200706;蓉预售字第51011020202904;蓉预售字第51011020204007;蓉预售字第51011020205113;蓉预售字第510110202013803号;蓉预售字第510110202127213号	

地域	序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	主要项目批文情况							
					项目立项/备案	国有土地使用权证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工备案证	销售(预售)证
					8】 FGQB-00 28号							

注：发行人所有在建工程项目均合法合规，近三年来未出现过违法违规进行项目投资建设的不良情形。公司将视主管部门政策和自身实际情况实时调整投资进度，保证公司稳健发展。

(二) 拟建项目情况

表 5-31：截至 2020 年末公司主要拟建项目情况

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止日期	项目计划总投资	已投资金额	资金落实情况	项目批文	投资进度	投资安排			计划资金来源	
											2021年	2022年	2023年	自有	借款
1	朝阳区东坝乡 1104-6011、12 地块 F1 混合用地	北京金开旭泰房地产开发有限公司	商品房	7.45	-	-	-	已落实	立项：京朝阳发改(核){2020}53号；土地证：京(2020)朝不动产权第 0039830 号	-	-	-	-	-	-
2	通州区宋庄镇 TZ00-0302-6002 地块 R2 二类居住用地、TZ00-0302-6001 地块 A33 基础教育用地(限价商品住房项目)	-	限价商品房	11.18	-	-	-	已落实	京发改(核)【2016】258号、京(2017)通不动产权第 0000035 号	-	-	-	-	-	-
3	福州市仓山区螺洲城峰路南侧，轨道交通 4 号线螺洲车辆段出让地块	福州首融房地产开发有限公司	商品房	40.53	2021-2024	60.76	15.89	已落实	立项：闽发改备(2020) A030040 号	26%	17.55	9.2	8.8	42.76	18

序号	项目名称	项目建设主体	项目性质	规划面积	预计建设起止日期	项目计划总投资	已投资金额	资金落实情况	项目批文	投资进度	投资安排			计划资金来源	
											2021年	2022年	2023年	自有	借款
4	南京市 NO.新区 2020G17	南京荣泰置业有限公司	商品房	7.08	2021-2023	17.39	12.26	已落实	立项：宁新区管备 [2020]838 号； 土地证：苏 (2020) 宁浦不动产权第 0064252 号	70.50%	2.15	1.53	1.44	11.89	5.50
5	成都市 SLG- (07) -2020-012	成都首开铭泰置业有限公司	商品房	9.22	-	-	-	已落实	国土证：川 (2021) 双流区不动产权第 0030642 号，立项：川投资备【2020-510122-70-03-528279】FGQB-0635 号	-	-	-	-	-	-
6	福州市 2020-70 号晋安区鹤林路南侧、前横路东侧，鹤林片区 K04 出让地块	福州首开福泰投资有限公司	商品房	12.08	2021-2023	21.74	2.09	已落实	立项：闽发改备 (2021) A040046 号	9.61	12.58	4	3.07	17.74	4

注：本表所列示项目总投资金额系该项目启动时预计的投资金额。本表所列示投资相关金额均使用发行人经营部门口径数据。

(三) 土地储备

发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；发行人按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；发行人已取得土地使用权的项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为；发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目，不违反《闲置土地处置办法》，也未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；发行人在囤地方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

截至募集说明书出具日止，发行人土地储备均不涉及“地王”事项，不涉及负面舆情，所取得土地的资金来源为发行人及其子公司自有资金，不存在使用银行贷款缴纳土地出让金等情形，资金来源合法。本期债务融资工具的募集资金未变相用于土地购买，资金用途严格落实国家房地产调控政策，及中国银行间市场交易商协会相关管理要求。此外，发行人无其他需要说明的重大事项。

(1) 2019 年至募集说明书出具日止，公司所获得地块情况如下：

表 5-32：2019 年至募集说明书签署日，公司主要商品房土地储备情况

单位：平方米，%

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出 让金	资金来 源	后续出 让金资 金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时 间
京内项目汇总											
1	顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、6002 地块	京承高速与北六环交汇处 东北角，首开富力十號国 际项目北侧	R2 二类居住用地	41.00	41.00	自有资 金	-	9.69	24.53	2.82 万元/ 平方米	2019.6.27
2	北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6014 地块	距离和荣瑞著项目 500 米，距离六环直距离 线约 55 公里	R2 二类居住用地	5.93	5.93	自自有 资金	-	5.86	11.55	1.00 万元/ 平方米	2019.6.27
3	北京市通州区马驹桥镇国家环 保产业园区 YZ00-0703-6004、 6005、6006 地块	通州区马驹桥镇	R2 二类居住用 地、A33 基础教 育用地	33.2	33.2	自有资 金	-	7.32	15.4	2.23 万元/ 平方米	2019.10.15
4	通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块	通州区潞城镇	F3 其他多功能用 地	9.78	9.78	自有资 金	-	2.8	7	1.4 万元/平 方米	2019.10.17
5	丰台区长辛店镇辛庄村 A-46 地 块	北京市丰台区	R2 二类居住用地	26	26	自有资 金	-	7.46	8.21	3.17 万元/ 平方米	2019.12.5
6	北京市昌平区东小口镇 HC-031 地块、HC-030 地块	北京市昌平区东小口镇	住宅、教育	78.8	78.8	自有资 金	-	7.70	20.73	3.87 万元/ 平方米	2020/2/14
7	“海淀北部地区整体开发”西北 旺镇 HD00-0403-0043、0049 地 块	北京市海淀区西北旺镇	住宅	54.4	54.4	自有资 金	-	4.87	10.75	5.43 万元/ 平方米	2020.2.14

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出 让金	资金来 源	后续出 让金资 金来源	总占地面 积	总建筑面 积	楼面地 价	土地取得 时间
8	大兴区西红门镇 B1-05-(3)地块 R2 二类居住用地	北京市大兴区西红门镇	住宅	37.40	37.40	自有资 金	-	4.51	9.47	3.95 万元/ 平方米	2020.4.29
9	朝阳区东坝乡东风村 1104-613、 614 地块	北京市朝阳区东坝乡	住宅、教育	20.55	20.55	自有资 金	-	2.02	4.85	4.23 万元/ 平方米	2020.5.15
10	朝阳区东坝北东南一期土地储 备项目 1104-611 地块	北京市朝阳区东坝乡	住宅	35.02	35.02	自有资 金	-	2.66	10.88	4.71 万元/ 平方米	2020.12.14
11	房山区长阳镇 04 街区 FS10-0104-6001 等地块	房山区	住宅	7.5	7.5	自有资 金	-	4.05	14.15	0.8618 万 元/平方米	2021.4.23
12	北京市丰台区长辛店镇张郭庄 村 A 区 FT00-0203-6145、 FT00-0203-6159 地块	丰台区	住宅	62	62	自有资 金	-	7.44	25.99	4.70 万元/ 平方米	2021.5.11
京外项目汇总											
1	苏州高新区通安镇 230 省道绿 化地西、青城山绿化地北地块 (苏地 2018-WG-38 号地块)(棠前 如苑)	高新区通安镇 230 省道绿 化地西、青城山绿化地北	住宅、商业	21.86	21.86	自有资 金	-	11.01	25.85	1.08 万元/ 平方米	2019.1.4
2	成都郫县 93 亩地块 (紫云赋)	郫都区蜀都新城板块	住宅、商业	9.64	9.64	自有资 金	-	6.22	22.16	0.62 万元/ 平方米	2019.1.9
3	苏州吴中区开发区通达路东侧、 东方大道南侧苏地 2018-WG-40 号地块 (湖西星辰)	吴中区开发区通达路东 侧、东方大道南侧	住宅	40.62	40.62	自有资 金	-	10.33	30.30	1.79 万元/ 平方米	2019.1.11
4	福州 2019-19 号鼓楼柳河一地块	福州市鼓楼区柳河路以北 旧改地块	住宅、商住、商 业商务	7.18	7.18	自筹	-	1.31	3.92	3.43 万元/ 平方米	2019.5.9
5	福州 2019-25 号中冶 2 局地块	鼓楼区东街南侧；中庚青 年广场东侧地块	住宅、商业	4.01	4.01	自筹	-	1.00	4.15	3.41 万元/ 平方米	2019.5.9
6	温州市核心片区站南片区林村 旧村改造 B 区地块	瓯海区梧田街道林村村	住宅、零售商业、 餐饮、旅馆、商 务金融	24.90	24.90	自筹	-	13.77	65.98	0.93 万元/ 平方米	2019.5.29
7	保定市竞秀区 2019-032 号地块	河北保定市竞秀区	R2 二类居住用地	6.38	6.38	自有资 金	-	6.92	15.22	0.4192 万 元/平方米	2019.9.25

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出 让金	资金来 源	后续出 让金资 金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时 间
8	南京市雨花台区 NO.2019G87 地块	南京市雨花台区	R2 二类居住用地	23.20	23.20	自有资 金	-	4.98	19.44	1.19 万元/ 平方米	2019.12.4
9	珠海市珠自然资储 2020-04 地块	珠海	住宅	6.94	6.94	自有资 金	-	1.53	4.59	1.53 万元/ 平方米	2020.2.26
10	福州市仓山区螺洲城峰路南侧， 轨道交通 4 号线螺洲车辆段出 让地块	福州市仓山区螺洲城峰路 南侧	商住	29.59	29.59	自有资 金	-	19.19	28.79	1.13 万元/ 平方米	2020.2.27
11	姑苏区日益路以南、苏清路以西	苏州市姑苏区	住宅	34.36	34.36	自有资 金	-	6.62	17.21	2.00 万元/ 平方米	2020.7.1
12	太原坞城村城改项目 2,3,9 地块	小店区坞城村	住宅、幼儿园	10.02	10.2	自有资 金	-	8.05	42.56	0.75 万元/ 平方米	2020.9.4
13	南京江北新区 NO.新区 2020G17 江北新区新浦路以东、 四方路以南 14-12 地块	南京市江北新区中央商务 区板块，东至规划道路、 西至新浦路、南至现状、 北至四方路	住宅	11.9	11.9	自有资 金	-	2.32	7.04	2.33 万元/ 平方米	2020.10.29
14	太原市小店区坞城村城改项目 SG-2085、SG-2090、SG-2091 地块（3 宗）	小店区坞城村	住宅，商业	5.9	5.9	自有资 金	-	4.13	22.17	0.74 万元/ 平方米	2020.10.29
15	成都双流怡心 69 亩地块	双流区怡心街道双塘社区 6 组，一心社区 14 组，距 云著 6 公里	住宅	12.45	12.45	自有资 金	-	4.61	1.46	1.70 万元/ 平方米	2020.11.03
16	晋安区 2020-70 号鹤林 k04 地块	东区东二环板块，紧邻香 开连天项目	住宅	13.6	13.6	自有资 金	-	3.78	12.57	1.49 万元/ 平方米	2020.12.16
17	福州市晋安区 2021-20 号后屿地 块	晋安区	住宅	7.04	3.52	自有资 金	自有资 金	1.81	5.41	1.62 万元/ 平方米	2021.5.12

上述土地储备目前处在前期开发规划阶段，仍在办理相关开发手续。

(2) 2020 年至募集说明书签署日，发行人通过招拍挂方式拿地情况如下：

表 5-33：2020 年至募集说明书签署日，公司主要拿地情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米、%

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让金资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
京内项目汇总												
1	“海淀北部地区整体开发”西北旺镇 HD00-0403-0043、0049 地块	北京市海淀区西北旺镇	二类居住及基础教育用地	54.4	54.4	26%	自有资金	-	4.87	10.75	5.43 万元/平方米	2020.2.14
2	朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-611 地块	位于 613 地块北侧，楼梓庄桥西站和管庄路口西站(12、3 号线换乘站，12 号线终点站)之间	住宅	35.02	35.02	4%	自有资金	-	2.66	10.88	4.71 万元/平方米	2020.12.14
3	北京市大兴区西红门 B1-05-(3)二类居住用地	西红门桥东侧，南四、五环间，距 4 号线西红门站 2 公里	住宅	37.4	37.4	3.03%	自有资金	-	4.51	14.66	3.98 万元/平方米	2020.4.29
4	朝阳区东坝乡东风村 1104-613、1104-614 等地块	朝阳区东坝乡东风村	住宅、托幼	20.55	20.55	0.00%	自有资金	-	2.02	7.17	4.57 万元/平方米	2020.5.15
5	房山区长阳镇 04 街区 FS10-0104-6001 等地块	房山区	住宅	7.5	7.5	2.60%	自有资金	-	4.05	14.15	0.8618 万元/平方米	2021.4.23
6	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块	丰台区	住宅	62	62	5.08%	自有资金	-	7.44	25.99	4.70 万元/平方米	2021.5.11
京外项目汇总												
7	珠海市珠自然资储 2020-04 地块	珠海	住宅	6.94	6.94	0.00%	自有资金	-	1.53	4.59	1.53 万元/平方米	2020.2.26

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让金资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
8	福州市仓山区螺洲城峰路南侧，轨道交通4号线螺洲车辆段出让地块	福州市仓山区螺洲城峰路南侧	商住	29.59	29.59	0.00%	自有资金	-	19.19	28.79	1.13 万元/平方米	2020.2.27
9	苏州姑苏区日益路以南、苏清路以西地块	苏州姑苏区平江新城板块	住宅	34.36	34.36	13.40%	自有资金	-	6.62	25.05	2.00 万元/平方米	2020.7.1
10	太原坞城村城改项目 2,3,9 地块	小店区坞城村	住宅、幼儿园	10.02	10.02	12.46%	自有资金	-	8.05	42.56	0.75 万元/平方米	2020.9.4
11	南京江北新区 NO.新区 2020G17 江北新区新浦路以东、四方路以南 14-12 地块	南京市江北新区中央商务区板块，东至规划道路、西至新浦路、南至现状、北至四方路	住宅	11.9	11.9	15.53%	自有资金	-	2.32	7.04	2.33 万元/平方米	2020.10.29
12	太原市小店区坞城村城改项目 SG-2085、SG-2090、SG-2091 地块 (3 宗)	小店区坞城村	住宅，商业	5.9	5.9	0.00%	自有资金	-	4.13	22.17	0.74 万元/平方米	2020.10.29
13	成都双流怡心 69 亩地块	双流区怡心街道双塘社区 6 组，一心社区 14 组，距云著 6 公里	住宅	12.45	12.45	14.98%	自有资金	-	4.61	1.46	1.70 万元/平方米	2020.11.03
14	晋安区 2020-70 号鹤林 k04 地块	东区东二环板块，紧邻香开连天项目	住宅	13.6	13.6	30.02%	自有资金	-	3.78	12.57	1.49 万元/平方米	2020.12.16
15	福州市晋安区 2021-20 号后屿地块	晋安区	住宅	7.04	3.52	30.13%	自有资金	自有资金	1.81	5.41	1.62 万元/平方米	2021.5.12

注：溢价率=（成交价-起始总价）/起始总价

2020 年以来，发行人及其子公司通过招拍挂方式拿地的平均溢价率为 10.48%。

截至募集说明书签署日止，发行人不存在“地王”项目，募集资金未用于变相土拍，均按照披露使用，房地产融资资金来源合法合规。

十、发行人发展战略

（一）总体发展战略

公司将按照北京市委提出的“前瞻十五年、干好这五年、抓紧每一年”的要求，以时不我待的紧迫感和舍我其谁的责任感抓紧每年，更要提出抓紧每一天，戮力同心共同推动首开股份高质量发展。

优化市场空间布局。立足北京、拓展全国，坚持审慎原则，以服务京津冀协同发展等国家战略为导向，聚焦重点城市群，培育 3-5 个百亿级销售额、8-10 个 50 亿级销售额的城市市场。

优化产品供给结构。紧跟行业转型升级和消费品质提升趋势，把握“完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房保障体系”政策导向，针对人口、家庭结构变化和美好生活需要带来的差异化需求，找准细分市场，设计特色产品，优化住宅与非住宅产品、政策性住房、普通住宅和中高档住宅产品结构，稳步提升市场占有率。

提升项目运营能力。强化精准投资能力，加强项目前期研究，优化项目筛选模型，围绕战略漏斗、经营漏斗、市场漏斗、财务漏斗对项目投资决策方法进行优化；提高自主开发比例，提升项目开发运营效率；优选合作伙伴，加强合作项目管控，提升品牌价值和行业地位。

加快转型发展升级。优化业务发展模式，探索从增量市场转入存量市场的路径，积极参与老旧小区改造、城市更新等，探索多元化商业模式和市场化运营机制，拓展发展空间，形成新的盈利模式。

强化物业经营。存量聚焦，以利润贡献、盘活资产、强化专业、打造品牌为导向，做精做专存量资源。完善商业模式，打造首开独特的商业品牌。创新模式，盘活在手存量资源。

（二）目标定位

1、战略目标

发行人将建立并持续保持公司在国内房地产行业的领先地位，将公司打造成为效益和责任并重的国内房地产知名品牌，具体包括：

- （1）巩固公司在北京房地产市场的龙头地位；
- （2）拓展京外地区的市场份额；
- （3）保持公司运作特大型片区住宅开发项目的优势；
- （4）增强公司在中高端住宅产品方面的开发能力；
- （5）成为中国最受尊敬的房地产开发企业和品牌。

2、战略定位

(1) 主营业务：以房地产开发为核心主营业务，同时逐步提高持有型物业经营盈利能力，实现二者之间的协调发展。

(2) 产品定位：以特大型社区开发和中高端住宅开发为重点，兼顾普通住宅、中高档商业物业、养老地产、旅游地产。同时优化产品结构，逐步形成标准化、系列化的产品制造工艺和流程。

(3) 区域战略：立足北京，稳步向全国其他一二线城市拓展业务，最终成为以一二线城市为主的全国性开发企业。

(4) 资本战略：在巩固和提升产业经营优势的基础上，积极培育公司的资本运营能力，借力资本市场，实现公司的跨越式发展。

十一、发行人所处行业状况

(一) 房地产行业

2020年，上半年为抵抗新冠肺炎疫情冲击，中央财政、货币政策齐发力，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，市场快速恢复。进入下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，行业金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，同时多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。市场方面，重点城市商品住宅市场规模已基本恢复，百城新建住宅价格稳中有升，长三角和珠三角地区量价上行特征突出。土地方面，300城宅地供需规模同比小幅增长，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价结构性上涨。企业方面，代表房企加大营销加速回款，销售业绩持续提升。

1、全国商品房销售金额、面积双创新高

2020年，全国商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.64%。其中，1-12月住宅销售面积为15.5亿平方米，同比增长3.2%，办公楼销售面积同比下降10.4%，商业营业用房销售面积同比下降8.7%。全国商品房销售额为17.36万亿元，同比增长8.69%。其中，1-12月住宅销售额为15.5万亿元，同比增长10.8%，办公楼销售额同比下降5.3%，商业营业用房销售额同比下降11.2%。公司进驻城市（选取：北京、上海、广州、深圳、天津、廊坊、苏州、杭州、厦门、福州、成都、重庆、海口、三亚、武汉、南京、贵阳、绵阳、扬州、海门、无锡、沈阳、太原、大连、宁波、珠海、桂林、烟台、温州、保定等。）商品房销售面积4.06亿平方米，同比减少0.16%，占全国比重达到23.05%，商品房销售额6.72万亿元，同比增加7.46%，占全国比重为38.73%。具体来看，海门、南京同比增幅较大，增幅分别达44%、30%，武汉、三亚同比降幅相对较大，分别达25%、31%。

图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房销售面积



图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房销售金额



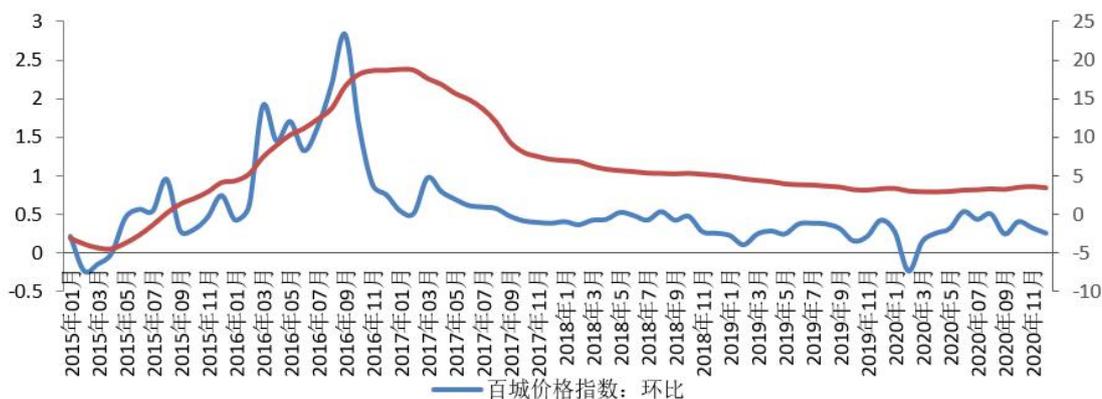
2、12月百城价格环比上涨0.25%，同比上涨3.46%

2020年12月，百城新建住宅均价为15795元/平方米，环比上涨0.25%，涨幅较上月收窄0.07个百分点。从涨跌城市个数看，79个城市环比上涨，19个城市环比下跌，2个城市与上月持平。同比来看，百城新建住宅平均价格较去年同期上涨3.46%，涨幅较上月收窄0.17个百分点；2020年累计涨幅已超过2019年，较2019年扩大0.12个百分点。2020年，公司进驻重点城市（选取：北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、福州、成都、武汉、厦门），除福州和武汉，其他重点城市商品房销售价格较去年同期均有所增加，其中，广州销售价格同比增幅较大，达12.04%，其次是成都，增幅达11.87%。

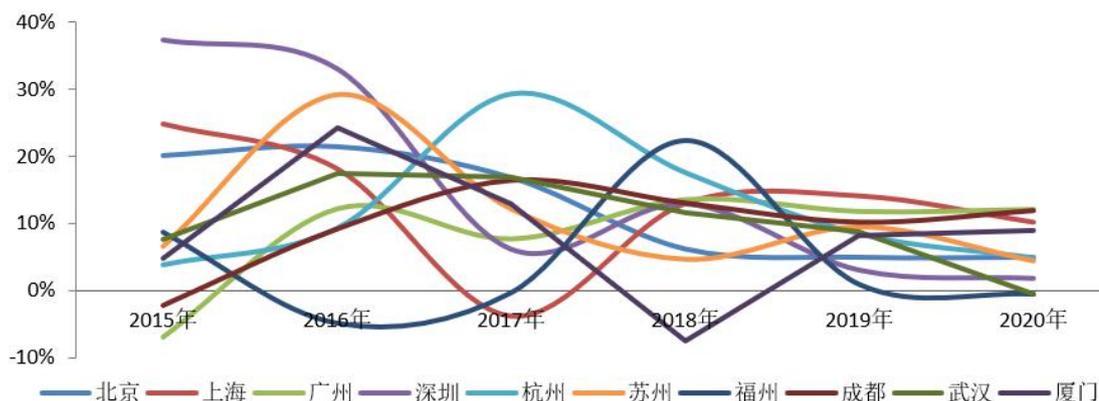
从市场表现来看，新建住宅方面，12月重点城市整体推盘量居今年高位，除上海、广州整体去化较好外，多数城市去化呈分化状态，热门板块、高性价比项目普遍去化较好；此外，粤港澳大湾区、长三角部分城市市场仍较活跃，而宁波受调控政策加码影响，市场有所降温。展望未来，中央将继续坚持“房住不炒”定位，全面落实房地产长效机制，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引

导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行，房价将保持稳中小幅上涨态势，一线及二线热点城市因有较强经济支撑，房价仍将保持上涨势头，但在严格的调控政策背景下，涨幅有限；部分城市群内部三四线城市调控政策存收紧空间，或带动房价理性回归。

图：2015 年 1 月—2020 年 12 月百城住宅价格指数



图：2015—2020 年公司进驻重点城市商品房销售价格同比增速

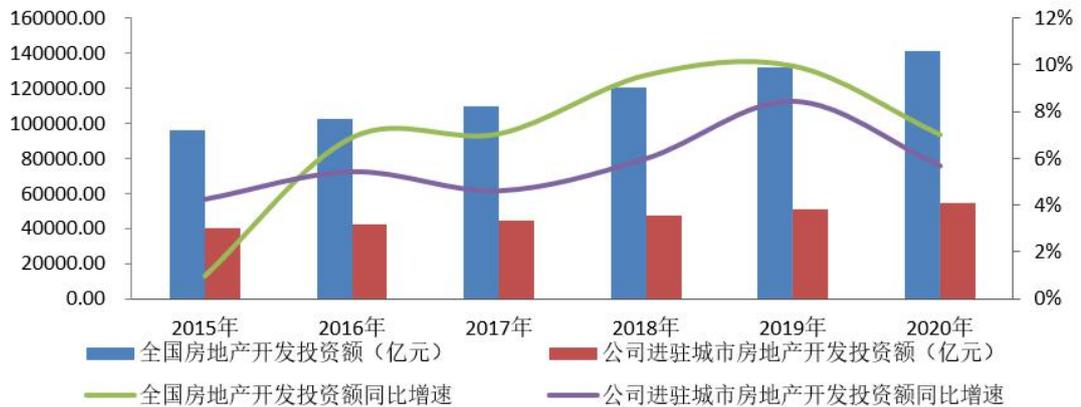


3、房地产开发投资额保持中高速增长，新开工面积同比下降

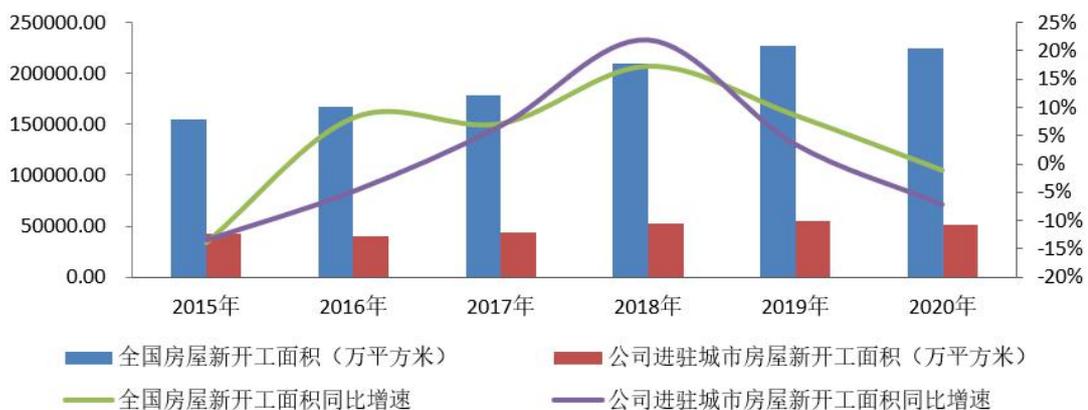
2020年，全国房屋新开工面积为22.44亿平方米，同比下降1.20%，上年为增长8.5%；其中，住宅新开工面积为16.4亿平方米，同比下降1.9%，降幅较1-11月收窄0.8个百分点。单月来看，全国房屋新开工面积同比增长6.3%，较11月扩大2.2个百分点。公司进驻城市房屋新开工面积为5.08亿平方米，占全国比重为22.61%，同比下降7.15%。

2020年，全国房地产开发投资额为14.14万亿元，同比增长7.00%，较1-11月扩大0.2个百分点，比上年回落2.9个百分点。12月房地产开发投资额同比增长9.4%。其中，1-12月住宅开发投资额为10.4万亿元，同比增长7.6%，增速较1-11月提高0.2个百分点，比上年回落6.3个百分点，占开发投资总额比重为73.8%；公司进驻城市房地产开发投资额为5.42万亿元，同比增加5.69%，占全国比重为38.34%。其中，海门、绵阳同比增幅显著，增速分别为61%、39%，海口降幅相对较大，达8%。

图：2015-2020 年全国及公司进驻城市房地产开发投资额累计情况



图：2015-2020 年全国及公司进驻城市商品房新开工面积



4、房企到位资金增幅较上年有所扩大，个人按揭贷款同比增幅最大

2020年全国房地产开发企业到位资金为19.31万亿元，同比增长8.1%，增幅较1-11月扩大1.5个百分点，比上年提高0.5个百分点。具体来看，国内贷款为2.7万亿元，同比增长5.7%，增幅较1-11月扩大0.3个百分点，比上年提高0.6个百分点；占比为13.8%，比上年下降0.3个百分点；自筹资金为6.3万亿元，同比增长9.0%，增幅较1-11月扩大1.1个百分点，比上年提高4.8个百分点；占比为32.8%，比上年提高0.3个百分点；定金及预收款为6.7万亿元，同比增长8.5%，增幅较1-11月扩大3.2个百分点，比上年下降2.2个百分点；占比为34.5%，比上年提高0.1个百分点；个人按揭贷款为3.0万亿元，同比增长9.9%，增幅较1-11月收窄0.7个百分点，比上年下降5.2个百分点；占比为15.5%，比上年提高0.2个百分点。

图：2001-2020 年房地产开发资金来源



(数据来源：中国指数研究院)

5、住宅业务全面调控，推动行业新格局成型

2021年年初至今，住宅地产板块政策再次全面升级，实现全方位、全主体调控，涉及主体包括购房者（限购等）、房企（三道红线）、金融机构（贷款集中度管理）、地方政府（集中供地）。从供需方面看，需求端仍然偏紧，一二线限购限售等政策频繁出台；供给端的调控则再度升级，房地产税试点、大力支持租赁、集中供地和税务征收土地出让收入是年内重点支持新政，延续了行业抑投机、去杠杆、稳预期、运营驱动的趋势。

从购房者端来看，调控政策进一步收紧，约束购买行为。中央层面来看，十四五规划和2035远景目标、两会政府工作报告、央行和住建部等重点部门发声中例行提及“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”、“因城施策促进房地产市场平稳健康发展”等内容，此外还提及推进房地产税试点和加大租赁政策支持力度，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度等。

从房企端来看，“三道红线”持续扩围，进一步约束房企拿地融资行为。继住建部和央行2020年8月公布首批“三道红线”12家试点企业后，2021年1月重点房企与央行、住建部座谈会亦包括了部分去年为参加试点的房企，“三道红线”试点持续扩围。同时，部分城市也限制“三道红线”超标的房企拿地，如西安3月末出台新政，存在重大失信行为、超出“三道红线”管理要求的竞买人不得参与土地竞拍。企业层面总体资金偏紧、分化加剧，暂缓拿地企业持续增加，包括部分一二线房企。

从金融机构端来看，中央的贷款集中度管理政策和地方的房地产行业违规信贷严查也在进一步收紧行业资金。2020年末，央行和银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，对银行分五档分别设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差异化调节机制。该管理制度已逐步体现在银行房贷业务实操中。城市方面来看，一方面，部分房价上涨过快的一二线城市房贷利率有所提升；另一方面，一二线城市严查消费贷、企业经营贷等乱象，部分城市公积金和商贷额

度从紧、审批和放款周期大幅延长，也有部分城市收紧二套房公积金贷款额度和利率。在新一轮的政策严控之下，部分城市楼市交易热度较年初已有所下降。

从地方政府端看，集中供地政策和土地出让金划转税务征收是今年的新变化。2021年一季度，根据自然资源部《2021年住宅用地供应分类调控相关工作》要求，重点城市将施行住宅用地供应“两集中”新规，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，并全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动。北上广深等22个重点城市在列，另有6个非试点城市也开始实施集中供地制度。一方面，预计后续地方政府“价高者得”的供地政策或将向“非价高者得”的供地政策转变，另一方面，拿地需求和房企资金阶段性双旺的局面，随着房企资金的进一步趋紧以及中尾部企业的出清，预计后续行业内卷化的格局将有所改善，综合之下预计今年第二、三批集中供地的地价将有所控制、房企毛利率也将有所改善，真正达到供给端调控、房住不炒的意图，

2021年6月，财政部等四部门发布通知，将由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入，统一划转税务部门负责征收，自2022年起全面实施征管划转工作。本次税务部门征收土地出让收入等非税收入或意在降低地方政府土地财政依赖，提高土地出让金对于中央政府的透明度。长期来看，土地收入的透明化、规范化也将土地金融向土地财政转变。地方政府以往主要靠卖地的一次性收入或土地抵押贷款获益，并不持续，后续土地支出的透明化将倒逼地方政府提升持续性收入，也就是税收，将推动地方政府进入更为持续的土地财政阶段，通过引入企业的经营提升土地财政，同时也将有利于物业管理、商业地产、物流地产等持有型业态的发展。

综上所述，今年以来政策方面需求端调控已达历史最严阶段，供给端调控也不断升级，资金端的“三道红线”和贷款集中度管理抑制行业过度加杠杆冲动，土地端的集中供地意在降低土地市场热度，供给的持续调整导致周期规律变化。供需两端的变化或将重塑行业格局，行业将由杠杆驱动向运营驱动转变。

（二）发行人的行业地位和竞争优势

1、行业地位

首开股份作为北京最早从事房地产行业的大型国有上市企业，是中国最早成立的房地产企业之一，经过近二十多年特别是“十一五”期间的发展，开发了普通商品房、保障性住房、中高档公寓等一批精品工程，为拉动北京经济增长、提升城市功能和提高居民居住水平发挥了重要作用。首开股份成立20多年以来，多次获得全国各权威协会、研究所等部门颁发的奖项及荣誉称号，在政府实施重大经济建设和文化建设等公益性项目方面，主动肩负起国有企业的使命与责任。多年来，公司继续保持北京市场销售领军地位。

2、竞争优势

发行人秉承首开集团30多年的优良传统和丰富经验，在全国范围内成功开发了众多住宅项目及一批国家重点项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发

的领先企业，发行人在项目获取能力、债务融资能力、施工建设管理能力和公司品牌四大方面拥有行业领先优势，为公司未来发展奠定了良好基础。

(1) 项目获取能力

发行人依托国资背景和多年来的良好信誉，在多个关键城市具备良好的项目获取能力。发行人的前身天鸿集团和城开集团均为北京市国有大型房地产开发企业，在北京地区有 30 多年的开发经验，这些宝贵的开发经验使发行人在北京地区无论是项目获取还是市场把握方面都更具优势。

公司深度融入协同发展，进一步增强京津冀协同发展的自觉；结合疏解非首都功能，拓展后续资源途径。抓住机遇，积极推进北京地区棚改工作，逐步形成规模，更多项目逐步落地，切实落实城市复兴官企业定位。

公司持续通过各种形式新增北京区域土地储备，2017 年在京内获得土地数量、金额及面积均居于前列。深耕北京市场，成为公司未来利润的保障。

(2) 债务融资能力

凭借在市场上拥有良好信誉和多年来的顺利合作，公司与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，贷款利率稳定、额度充足，具有良好的融资能力。同时，公司有效的利用了多渠道、多类型融资工具；公司于 2019 年专业评级机构继续维持对企业信用的最高评定 AAA 级主体信用，代表着公司经营业绩、管理模式、风险管控及未来发展规划获得认可，极大保证了公司的融资能力。

公司也受益于公司的控股股东首开集团的融资能力。首开集团对公司提供了包括直接资金支持、担保、银行授信总额度在内的一系列支持，公司资金安全性也由此得到了进一步的加强。

(3) 施工建设管理能力

发行人从事房地产开发行业超过 30 年，积累了大量的工程管理经验、知识和人才，具有开发大型居住区的超强能力。发行人人才规模总量合理，人才队伍结构优化，为核心业务的快速发展提供了高层次、高技能及复合型应用人力资源保障。

在项目的成本控制方面，发行人已经形成了具有自身特点的，制度化和标准化的管理体系。公司严格可研成本测算审查；通过签订项目责任书，落实项目收益、开发周期、关键节点指标；定期核算项目目标成本，监控分析成本变动原因及经济效益影响；推进招标合约和集采规范化管理工作，推行限额设计及全过程造价咨询管理，始终强化工程质量管理，在行业竞争中始终保持领先地位。

(4) 品牌影响力

凭借首开集团及其前身几十年来在北京地区积累的房地产开发经验,经过多年的努力,公司践行“责任地产”的企业理念和“首开地产”的品牌深入人心,赢得了社会的广泛赞誉,具有较高的认知度和美誉度。

公司良好信誉的树立,使得公司在全国范围内成为各类合作伙伴的合作首选。尤其在土地获取方面,公司得到了各全国领先和区域龙头房地产企业的充分认可,通过双方、多方联合体拿地或股权收购方式,优势互补、科学研判、有效规避市场恶性竞争和项目投资风险。在合作拿地中充分发挥公司的主动权和市场引领作用,根据各个项目的不同属性,优选不同专长的房企进行合作,最大限度地发掘地块价值。

“首开地产”的品牌,目前已经走出北京,走向全国,品牌影响力日益增强。公司优质品牌的建立,是消费者信心的保证,也是公司在激烈的竞争中稳步壮大的保证。

发行人营业收入从 2001 年刚上市时的 2.74 亿元增长到了 2018 年的 397.36 亿元,增长了超 145 倍;与此同时,发行人的净利润也从 2001 年的 0.48 亿元增长到了 2018 年的 35.66 亿元,成果显著。发行人 2017-2018 年分别入选“2017 中国房地产卓越 100 榜”、“2017 中国绿房企 TOP10”、“2018 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”和“2018 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”。

第六章 发行人主要财务状况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年、2019 年、2020 年合并及母公司会计报表进行了审计，并分别出具了致同审字（2019 年）第 110ZA2169 号审计报告、致同审字（2020）第 110ZA7989 号审计报告、致同审字（2021）第 110A009378 号审计报告，审计意见均为标准无保留意见。

本章节中所涉及发行人 2018-2020 年的财务数据均来源于上述经审计的财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照公司完整的经审计的财务报告。

一、发行人财务报表的编制基础

发行人 2018 年、2019 年、2020 年财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

财务报表以持续经营为基础列报。

发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

二、发行人重大会计政策变更

（一）2018 年度重要会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增 2017 年度其他收益 298,250.52 元，调减 2017 年度营业外收入 298,250.52 元。

(一) 2019年度重要会计政策变更

1、新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(修订)》(以下统称“新金融工具准则”)，本公司于 2019 年 4 月 11 日召开的第八届董事会第八十次会议，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

除财务担保合同负债外，采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- (3) 持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则		
类别	账面价值	项目
以成本计量（权益工具）	15,858,030.10	可供出售金融资产
以成本计量（权益工具）	109,500,000.00	可供出售金融资产
以公允价值计量（权益工具）	1,083,596,231.33	可供出售金融资产
新金融工具准则		
类别	账面价值	项目
以公允价值计量且其变动计入当期损益	75,758,426.00	交易性金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益	294,684,093.73	其他非流动金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,083,596,231.33	其他非流动金融资产

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
交易性金融资产	--	15,858,030.10	59,900,395.90	75,758,426.00
应收账款	156,905,269.17	--	--	156,905,269.17
其他应收款	47,257,922,468.72	--	--	47,257,922,468.72
其他流动资产	4,614,024,182.17	--	--	4,614,024,182.17
可供出售金融资产	1,208,954,261.43	-1,208,954,261.43	--	--
其他非流动金融资产	--	1,193,096,231.33	185,184,093.73	1,378,280,325.06
负债：				
股东权益：				
其他综合收益	56,690,572.47	-53,061,039.16	--	3,629,533.31

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
盈余公积	1,934,746,046.42	--	--	1,934,746,046.42
未分配利润	10,856,092,690.86	53,061,039.16	183,813,367.22	11,092,967,097.24
少数股东权益	22,781,474,720.61	--	--	22,781,474,720.61

2、财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

（三）2020 年度重要会计政策变更

1、因执行新收入准则，本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债；将为获得销售合同产生的销售佣金列示为其他流动资产。

受重要影响的报表项目名称和金额如下：

项目	金额（元）
应收账款	-1,581,088.71
合同资产	1,581,088.71
其他流动资产	518,207,627.23
递延所得税资产	-4,559,481.10
合同负债	63,686,617,156.22
其他流动负债	4,792,720,970.33
预收款项	-68,479,338,126.55
递延所得税负债	118,428,004.54
未分配利润	221,059,332.09
少数股东权益	174,160,809.50

2、财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会[2019]21 号) (以下简称“解释第 13 号”)。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

3、财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)，可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法(参见附注五、45、(4))，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。作为出租人，上述简化方法对本期租金收入的影响金额为-5,496.89 万元(含税)。

本公司对 2020 年 1 月 1 日之前发生的租金减让不适用上述简化处理方法。

三、发行人合并报表范围变动情况

(一) 公司 2018 年度报表合并范围变化情况

2018 年度纳入合并财务报表范围子公司 110 家，包括 77 家二级子公司、27 家三级子公司、6 家四级子公司，其中本年度增加 12 家二级子公司，2 家三级子公司，1 家四级子公司。

表 6-1：公司 2018 年度新增并表二级子公司情况表

序号	企业名称	变化情况	变化原因
1	兴茂置业(杭州)有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	苏州茂泰置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	无锡泰茂置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
4	北京发展大厦有限公司	新增	非同一控制下企业合并
5	北京博睿宏业房地产开发有限公司	新增	投资设立
6	北京融尚恒泰置业有限公司	新增	投资设立

序号	企业名称	变化情况	变化原因
7	首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司	新增	投资设立
8	北京首开新奥置业有限公司	新增	投资设立
9	北京金开连泰房地产开发有限公司	新增	投资设立
10	北京金开栎泰房地产开发有限公司	新增	投资设立
11	太原首润房地产开发有限公司	新增	投资设立
12	北京首开中晟置业有限责任公司	新增	同一控制下企业合并

（二）公司 2019 年度报表合并范围变化情况

2019 年末公司合并财务报表范围包括 85 家二级子公司、30 家三级子公司、5 家四级子公司；2019 年度增加 10 家二级子公司，4 家三级子公司，减少 2 家二级子公司，1 家三级子公司，1 家四级子公司。

表 6-2：公司 2019 年度合并范围内二级子公司变化情况

序号	企业名称	变化情况	变化原因
1	福州绿榕投资发展有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	北京惠信端泰商业地产有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	北京金开辉泰房地产开发有限公司	新增	投资设立
4	成都首开晟泰置业有限公司	新增	投资设立
5	杭州首开网谷商业管理有限公司	新增	投资设立
6	温州首开中庚实业有限公司	新增	投资设立
7	苏州首开佳泰置业有限公司	新增	投资设立
8	保定首开润怡房地产开发有限公司	新增	投资设立
9	北京融泰房地产开发有限公司	新增	投资设立
10	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	新增	投资设立
11	苏州合本投资管理有限公司	减少	股权转让
12	苏州首开嘉泰置业有限公司	减少	注销

（三）公司 2020 年度报表合并范围变化情况

2020 年末公司合并财务报表范围包括本公司及 91 家二级子公司、31 家三级子公司、5 家四级子公司，其中 2020 年增加 8 家二级子公司，4 家三级子公司，减少 2 家二级子公司，3 家三级子公司。

表 6-3：公司 2020 年度合并范围内二级子公司变化情况

序号	企业名称	变化情况	变化原因
1	北京金开旭泰房地产开发有限公司	新增	投资设立
2	南京首开隆泰置业有限公司	新增	投资设立

序号	企业名称	变化情况	变化原因
3	北京毓秀置业有限公司	新增	投资设立
4	北京龙和信泰置业有限公司	新增	投资设立
5	苏州平泰置业有限公司	新增	投资设立
6	南京荣泰置业有限公司	新增	投资设立
7	南京锦泰房地产开发有限公司	新增	非同一控制下企业合并
8	广州穗江置业有限公司	新增	投资设立
9	北京金开连泰房地产开发有限公司	减少	股权稀释
10	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	减少	股权转让
11	苏州首开嘉泰置业有限公司	减少	注销
12	北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	减少	股权转让

四、发行人最近三年会计报表

(一) 合并财务报表

表 6-4：公司近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	3,555,302.65	2,524,497.43	3,273,888.66
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	15,690.53
应收账款	56,100.40	24,741.50	-
预付款项	37,832.96	249,840.33	573,189.19
应收利息	1,598.91	275.84	-
应收股利	49,827.67	83,356.59	106,004.23
其他应收款	4,810,431.80	4,484,738.69	4,725,792.25
存货	19,075,996.25	18,439,978.95	16,406,205.36
合同资产	6,018.95	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	635,227.52	498,975.69	461,402.42
流动资产合计	28,176,910.52	26,226,020.23	25,456,168.40
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	120,895.43
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	2,603,741.93	2,097,530.77	2,017,649.54
其他非流动金融资产	294,592.15	225,481.80	-
投资性房地产	1,141,932.56	1,142,294.04	936,187.78
固定资产	114,466.14	118,508.01	83,025.91

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
在建工程	68,522.14	32,988.71	12,714.25
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	8,146.57	8,386.36	8,626.17
开发支出	-	-	-
商誉	1,873.66	1,873.66	1,873.66
长期待摊费用	18,684.03	10,960.33	9,540.69
递延所得税资产	354,069.01	471,331.54	490,134.40
其他非流动资产	1,352.92	1,404.97	4,253.80
非流动资产合计	4,607,381.12	4,110,760.18	3,684,901.64
资产总计	32,784,291.64	30,336,780.41	29,141,070.03
流动负债：			
短期借款	1,000.00	171,400.90	88,835.90
应付票据	37,810.29	53,265.39	874,654.78
应付账款	1,102,630.06	951,537.07	832,371.37
预收款项	6,890.63	6,854,351.55	6,314,357.54
合同负债	6,727,548.86	-	-
应付职工薪酬	5,584.92	10,470.65	36,174.46
应交税费	216,522.21	374,543.26	405,487.40
其他应付款	2,456,688.53	2,794,963.46	3,128,985.43
一年内到期的非流动负债	2,594,379.02	2,395,336.41	3,511,483.95
其他流动负债	1,637,565.66	1,126,556.42	1,105,634.28
流动负债合计	14,786,620.18	14,732,687.64	15,465,613.75
非流动负债：			
长期借款	7,216,717.07	6,846,965.07	5,315,451.94
应付债券	3,576,743.17	2,941,924.56	2,981,123.64
长期应付款	730,038.86	-	-
长期应付职工薪酬	44.40	58.25	182.41
递延所得税负债	50,203.35	24,347.44	10,578.00
递延收益	6,319.13	1,437.60	1,342.40
非流动负债合计	11,580,065.97	9,814,732.91	8,308,678.39
负债合计	26,366,686.16	24,547,420.55	23,774,292.14
股东权益：			
股本	257,956.52	257,956.52	257,956.52
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	798,500.00
资本公积	749,644.07	747,283.07	747,420.96
其他综合收益	-59.71	259.65	5,669.06
盈余公积	193,474.60	193,474.60	193,474.60
未分配利润	1,458,377.33	1,250,133.69	1,085,609.27
归属于母公司所有者权益合计	3,159,392.83	2,949,107.54	3,088,630.42
少数股东权益	3,258,212.65	2,840,252.31	2,278,147.47
股东权益合计	6,417,605.48	5,789,359.86	5,366,777.89
负债和股东权益总计	32,784,291.64	30,336,780.41	29,141,070.03

表 6-5：公司近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	4,422,642.74	4,764,539.84	3,973,600.57
减：营业成本	3,186,088.79	2,973,783.33	2,672,489.48
营业税金及附加	230,073.53	408,717.65	380,705.57
销售费用	138,734.47	156,830.14	133,365.03
管理费用	102,700.97	93,080.04	110,488.18
研发费用	-	252.82	-
财务费用	254,535.77	255,738.35	183,821.96
资产减值损失	-37,665.54	-72,639.25	64,501.19
投资收益(损失以“-”号填列)	142,535.52	12,304.18	141,628.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	67,523.45	7,203.90	138,898.36
公允价值变动收益	51,119.18	28,462.82	-
信用减值损失	-4,069.23	-10,942.62	-
资产处置收益	15.56	9.41	20.16
其他收益	3,999.92	2,071.87	1,729.78
二、营业利润(损失以“-”号填列)	666,524.61	835,403.93	571,607.17
加：营业外收入	7,083.78	9,154.37	12,946.59
减：营业外支出	32,701.24	1,594.30	2,509.97
三、利润总额(损失以“-”号填列)	640,907.15	842,964.00	582,043.79
减：所得税费用	222,475.36	279,347.25	183,652.67
四、净利润(损失以“-”号填列)	418,431.79	563,616.75	398,391.12
归属于母公司所有者的净利润	313,960.31	275,794.59	316,656.06
少数股东损益	104,471.47	287,822.15	81,735.06
五、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)	1.13	0.94	1.07
(二) 稀释每股收益(元/股)	1.13	0.94	1.07
六、其他综合收益	-319.35	-103.31	5,754.32
七、综合收益总额	418,112.44	563,513.44	404,145.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	313,640.96	275,691.29	322,410.38
归属于少数股东的综合收益总额	104,471.47	287,822.15	81,735.06

表 6-6：公司近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	5,410,913.20	5,507,653.16	4,995,438.02
收到的税费返还	38,271.12	11,266.82	25,798.22
收到其他与经营活动有关的现金	3,715,633.52	3,209,101.33	3,939,935.92
经营活动现金流入小计	9,164,817.84	8,728,021.31	8,961,172.16
购买商品、接受劳务支付的现金	3,057,076.85	3,113,928.07	2,894,636.85
支付给职工以及为职工支付的现金	107,047.10	128,450.20	107,640.86
支付的各项税费	770,940.50	820,539.84	746,718.53
支付其他与经营活动有关的现金	4,670,787.94	4,492,672.53	4,047,855.44
经营活动现金流出小计	8,605,852.40	8,555,590.65	7,796,851.68
经营活动产生的现金流量净额	558,965.44	172,430.66	1,164,320.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	37,768.21	36,231.76	24,067.53
取得投资收益收到的现金	12,096.14	7,366.86	5,126.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.81	35.04	159.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,878.07	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	104,541.90	73,070.00	-
投资活动现金流入小计	173,305.12	116,703.67	29,353.94
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,395.64	58,106.84	47,865.18
投资支付的现金	387,389.00	241,232.13	607,767.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	213.95	-	121,831.68
支付其他与投资活动有关的现金	59,453.88	18,374.62	140.13
投资活动现金流出小计	510,452.47	317,713.59	777,604.42
投资活动产生的现金流量净额	-337,147.34	-201,009.92	-748,250.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	817,072.18	416,302.00	306,090.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	517,072.18	216,302.00	306,090.00
取得借款收到的现金	6,405,600.73	5,052,274.59	2,688,256.66
发行债券收到的现金	-	-	1,984,794.81
收到其他与筹资活动有关的现金	1,846.62	935.19	1,094.95
筹资活动现金流入小计	7,224,519.53	5,469,511.78	4,980,236.42
偿还债务支付的现金	5,204,709.45	4,872,389.74	3,632,619.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	879,904.44	798,282.82	757,535.19
其中：子公司支付少数股东的现金股利	2,550.00	14,293.99	1,669.66
支付其他与筹资活动有关的现金	352,168.18	519,335.83	17,758.83
筹资活动现金流出小计	6,436,782.06	6,190,008.39	4,407,913.87
筹资活动产生的现金流量净额	787,737.47	-720,496.60	572,322.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-364.64	-91.48	497.29
五、现金及现金等价物净增加额	1,009,190.93	-749,167.34	988,889.84

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：期初现金及现金等价物余额	2,488,316.48	3,237,483.82	2,248,593.99
六、期末现金及现金等价物余额	3,497,507.41	2,488,316.48	3,237,483.82

(二) 母公司财务报表

表 6-7：公司近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
流动资产：			
货币资金	1,365,597.76	380,379.69	390,363.53
应收票据	-	-	-
应收账款	12,060.95	3,176.13	429.18
预付款项	-	198,916.00	541,123.32
其他应收款	6,250,406.84	6,897,618.79	6,838,342.70
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	247.27	247.27	52,940.96
存货	723,729.42	795,871.51	890,886.76
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	142,578.89	119,674.39	69,473.24
流动资产合计	8,494,373.86	8,397,166.51	8,730,618.74
非流动资产：			
长期应收款	750,779.01	-	-
长期股权投资	5,916,985.05	5,017,549.35	4,367,890.17
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	150.00	150.00	-
投资性房地产	7,170.03	7,505.21	7,749.75
固定资产	612.95	573.48	577.4
无形资产	198.41	258.75	362.84
长期待摊费用	18.67	31.78	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	1,331.86	119,876.88	203,911.90
非流动资产合计	6,677,245.98	5,145,945.46	4,580,642.06
资产总计	15,171,619.84	13,543,111.97	13,311,260.79
流动负债：			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	307,686.98	332,028.11	182,497.73
预收款项	245.65	77,982.74	83,218.79
合同负债	99,745.45	-	-
应付职工薪酬	1,392.02	1,391.36	5,571.38
应交税费	24,742.61	8,922.70	5,079.17
其他应付款	4,175,024.01	3,738,866.16	4,005,338.91
其中：应付利息	104,481.98	99,564.00	69,633.06
应付股利	476.38	476.38	476.38

项目	2020 年	2019 年	2018 年
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,523,175.23	1,815,036.68	1,020,425.95
其他流动负债	369,629.88	333,243.35	325,588.80
流动负债合计	6,501,641.83	6,307,471.11	5,627,720.72
非流动负债：			
长期借款	2,486,518.27	1,745,237.67	1,889,700.00
应付债券	3,576,743.17	2,941,924.56	2,981,123.64
长期应付款	73,535.69	-	-
非流动负债合计	6,136,797.14	4,687,162.23	4,870,823.64
负债合计	12,638,438.97	10,994,633.34	10,498,544.36
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	257,956.52	257,956.52	257,956.52
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	798,500.00
资本公积	979,892.68	979,892.68	979,892.68
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	138,559.23	138,559.23	138,559.23
未分配利润	656,772.44	672,070.19	637,807.99
所有者权益（或股东权益）合计	2,533,180.88	2,548,478.63	2,812,716.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,171,619.84	13,543,111.97	13,311,260.79

表 6-8：公司近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	294,327.96	289,980.65	316,283.96
减：营业成本	153,552.86	134,865.79	179,057.16
营业税金及附加	8,006.81	32,106.10	25,355.41
销售费用	10,875.49	13,266.07	7,495.92
管理费用	20,515.57	16,888.73	15,223.66
财务费用	232,272.90	200,865.14	120,975.00
资产减值损失	-	-	221.4
投资收益(损失以“-”号填列)	178,801.39	277,576.91	154,720.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,658.14	29,293.96	55,833.70
资产处置收益	-	-	-
信用减值损失	-505.23	-203.96	-
其他收益	480.95	43.27	566.38
二、营业利润(损失以“-”号填列)	47,881.44	169,152.20	123,242.55
加：营业外收入	10.79	95.40	63.16
减：营业外支出	20.06	27.80	11.58
其中：非流动资产处置损失	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、利润总额(损失以“-”号填列)	47,872.18	169,219.81	123,294.13
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润(损失以“-”号填列)	47,872.18	169,219.81	123,294.13
七、综合收益总额	47,872.18	169,219.81	123,294.13

表 6-9：公司近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	288,641.44	281,267.13	216,031.59
收到的税费返还	3,892.62	10.13	1,775.27
收到其他与经营活动有关的现金	10,274,026.70	6,192,063.39	6,269,197.00
经营活动现金流入小计	10,566,560.75	6,473,340.65	6,487,003.86
购买商品、接受劳务支付的现金	754,863.47	511,371.75	1,116,908.16
支付给职工以及为职工支付的现金	16,998.12	19,920.31	16,703.05
支付的各项税费	24,985.13	26,212.93	20,797.02
支付其他与经营活动有关的现金	8,630,359.57	5,261,015.12	4,248,237.67
经营活动现金流出小计	9,427,206.28	5,818,520.11	5,402,645.90
经营活动产生的现金流量净额	1,139,354.48	654,820.54	1,084,357.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,173.25	27,846.85	1,560.94
取得投资收益收到的现金	9,635.93	19,508.83	12,702.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
投资活动现金流入小计	19,809.17	112,355.68	51,103.74
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	190.34	144.60	60.36
投资支付的现金	761,254.03	564,656.18	1,258,447.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	21,760.00	40,800.00	233,228.63
投资活动现金流出小计	783,204.37	605,600.78	1,491,736.33
投资活动产生的现金流量净额	-763,395.20	-493,245.10	-1,440,632.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	300,000.00	200,000.00	-
取得借款收到的现金	4,405,080.99	2,776,097.61	689,835.00
发行债券收到的现金	-	-	1,987,694.81
收到其他与筹资活动有关的现金	504.42	935.19	1,094.95
筹资活动现金流入小计	4,705,585.41	2,977,032.80	2,678,624.76
偿还债务支付的现金	3,267,646.30	2,178,992.23	1,980,436.19

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	526,959.78	453,151.92	446,775.46
支付其他与筹资活动有关的现金	318,626.80	516,447.94	17,275.47
筹资活动现金流出小计	4,113,232.89	3,148,592.09	2,444,487.12
筹资活动产生的现金流量净额	592,352.53	-171,559.29	234,137.64
五、现金及现金等价物净增加额	968,311.80	-9,983.84	-122,136.99
加：期初现金及现金等价物余额	380,379.69	390,363.53	512,500.52
六、期末现金及现金等价物余额	1,348,691.49	380,379.69	390,363.53

五、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

表 6-10：公司资产结构分析表

单位：万元，%

资产项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	3,555,302.65	10.84	2,524,497.43	8.32	3,273,888.66	11.23
应收账款	56,100.40	0.17	24,741.50	0.08	15,690.53	0.05
预付款项	37,832.96	0.12	249,840.33	0.82	573,189.18	1.97
其他应收款	4,810,431.80	14.67	4,484,738.69	14.78	4,725,792.25	16.22
存货	19,075,996.25	58.19	18,439,978.95	60.78	16,406,205.36	56.3
合同资产	6,018.95	0.02	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	3,247.63	0.01	-	-
其他流动资产	635,227.52	1.94	498,975.69	1.64	461,402.42	1.58
流动资产合计	28,176,910.52	85.95	26,226,020.23	86.45	25,456,168.39	87.35
可供出售金融资产	-	-	-	-	120,895.43	0.41
长期股权投资	2,603,741.93	7.94	2,097,530.77	6.91	2,017,649.54	6.92
其他非流动金融资产	294,592.15	0.90	225,481.80	0.74		
投资性房地产	1,141,932.56	3.48	1,142,294.04	3.77	936,187.78	3.21
固定资产	114,466.14	0.35	118,508.01	0.39	83,025.91	0.28
在建工程	68,522.14	0.21	32,988.71	0.11	12,714.25	0.04
无形资产	8,146.57	0.02	8,386.36	0.03	8,626.17	0.03
商誉	1,873.66	0.01	1,873.66	0.01	1,873.66	0.01
长期待摊费用	18,684.03	0.06	10,960.33	0.04	9,540.69	0.03
递延所得税资产	354,069.01	1.08	471,331.54	1.55	490,134.40	1.68
其他非流动资产	1,352.92	0.00	1,404.97	0	4,253.80	0.01
非流动资产合计	4,607,381.12	14.05	4,110,760.18	13.55	3,684,901.64	12.65
资产总计	32,784,291.64	100	30,336,780.41	100	29,141,070.03	100

随着公司业务规模的逐步扩大，总资产规模逐年增长，2018-2020 年末分别为 29,141,070.03 万元、30,336,780.41 万元和 32,784,291.64 万元，较上年末增幅分别为 21.19%、4.10%和 8.07%。

其中流动资产分别为 25,456,168.39 万元、26,226,020.23 万元和 28,176,910.52 万元，占总资产的比例分别为 87.35%、86.45%和 85.95%。发行人流动资产占比较高。较上年末其增幅分别为 16.86%、3.02%和 7.44%，是总资产增长的主要原因。

非流动资产分别为 3,684,901.64 万元、4,110,760.18 万元和 4,607,381.12 万元，占总资产的比例分别为 12.65%、13.55%和 14.05%。

发行人流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等项目构成，非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产等项目构成。具体情况如下：

1. 货币资金：

公司的货币资金由现金、银行存款及其他货币资金组成。2018-2020 年末，公司货币资金分别为 3,273,888.66 万元、2,524,497.43 万元和 3,555,302.65 万元，占总资产的比例分别为 11.23%、8.32%和 10.84%。发行人货币资金中绝大多数为银行存款，2018 年末、2019 年末和 2020 年末银行存款占货币资金的比例均达到 99%以上。

2018 年末，公司货币资金较上年末增加 57.86%，主要是公司 2018 年发行债务工具导致货币资金增加、四季度销售回款增多。2019 年末，公司货币资金较上年末减少 749,391.23 万元，降幅 22.89%，主要系当年偿还债务支付现金较多所致；2020 年末，公司货币资金较上年末增加 1,030,805.22 万元，增幅 40.83%，主要系经营活动和筹资活动净流入所致。

总体来看，发行人始终保持一定比例的货币资金，为其业务开展提供了有力的支持和保障。

表 6-11：2018-2020 年末公司货币资金构成表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	111.53	169.87	137.39
银行存款	3,553,399.35	2,523,560.76	3,268,260.87
其他货币资金	1,791.77	766.80	5,490.409
合计	3,555,302.65	2,524,497.43	3,273,888.66

截至 2020 年末，公司受限资金包括按揭贷款保证金、履约保证金、项目资本金等 57,565.25 万元。

2. 应收账款：

发行人应收账款主要由应收房款和应收租金组成。2018-2020 年末，公司应收账款分别为 15,690.53 万元、24,741.50 万元和 56,100.40 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.08%及 0.17%，占比相对较低。2018 年末，发行人应收账款较上年末大幅下降，降幅为 61.62%，主要原因是保障性住房周期性回款所致。2019 年末发行人应收账款较上年末增加 9,050.97 万元，增幅 57.68%。2020 年末发行人应收账款较上年末增加 31,358.90 万元，增幅 126.75%，主要系应收房款增加所致。整体来看公司应收账款金额较低，受保障房回购款等应收项目回款周期影响，报告期内金额有所波动。

由于发行人应收账款总规模相对较小，但一些单笔应收账款金额较大，因此某些单笔应收账款的产生、收回对企业应收账款总量影响较大，造成发行人应收账款规模变动较为频繁。

发行人对于应收账款坏账准备的计提分三种情况，具体如下：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 4,000 万元（含 4,000 万元）以上的应收非本公司合并范围内关联方的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

表 6-12：按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	以信用风险为依据，不计提坏账准备
押金、保证金、备用金组合	以款项性质为依据，不计提坏账准备

A、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	0	0
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
关联方组合	0	0
押金、保证金、备用金组合	0	0

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

表 6-13：单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项坏账准备计提方法

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项、备用金等
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2018-2020 年末发行人应收账款全部为按账龄组合计提坏账准备的应收账款。具体情况如下：

表 6-14：2018-2020 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况表

单位：万元，%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	46,546.02	76.04	19,085.87	64.89	5,695.15	25.86
1 至 2 年	7,052.70	11.52	2,057.43	7	7,980.04	36.23
2 至 3 年	174.20	0.28	1,578.86	5.37	728.14	3.31
3 年以上	7,440.49	12.16	6,688.43	22.74	7,620.76	34.6
小计	61,213.41	100.00	29,410.59	100.00	22,024.09	100.00
减：坏账准备	5,113.01	-	4,669.10	-	6,333.56	-
合计	56,100.40	-	24,741.49	-	15,690.53	-

近一年末，发行人应收账款前五名情况如下：

表 6-15：2020 年末发行人应收账款前五名情况表

单位：万元，%

单位名称	关联方关系	金额	年限	占比	产生原因
福州市鼓楼区建设投资管理中心	非关联方	22,557.55	1 年以内	36.85	购销业务
北京昌信硕泰置业有限公司	非关联方	11,554.51	1 年以内	18.88	购销业务
福州市仓山区自然资源和规划局	非关联方	5,463.44	3 年以上	8.93	购销业务
福州市城乡建设发展有限公司	非关联方	2,399.24	3 年以上	3.92	购销业务
国土储备海淀分中心	非关联方	1,500.00	3 年以上	2.45	购销业务
合计	--	43,474.73	--	71.03	--

3. 预付款项

发行人预付款项主要为竞拍保证金和预付施工方的工程建设款项。

2018-2020 年末，公司预付款项分别为 573,189.19 万元、249,840.33 万元及 37,832.96 万元，占总资产的比例分别为 1.97%、0.82%及 0.12%，占比亦相对较低。

2018年末，预付账款较上年末增加8.73%，均为支付建筑施工的预付账款。2019年末预付款项较上年末减少323,348.85万元，降幅56.41%，主要系部分预付地价款转入存货所致；2020年末预付款项较上年末减少212,007.38万元，降幅84.86%，主要系期初预付土地价款转入存货所致。

近三年，发行人账龄在3年以内的预付款项占比超过99%，具体账龄分布情况如下：

表 6-16：2018-2020 年末发行人预付款项账龄分布情况表

单位：万元，%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,690.43	12.40%	70,680.83	28.29	572,038.40	99.80
1 至 2 年	7,175.44	18.96%	178,863.67	71.59	1,134.74	0.20
2 至 3 年	25,691.50	67.91%	279.83	0.11	16.05	0
3 年以上	275.59	0.73%	16	0.01	--	--
合计	37,832.96	100	249,840.33	100	573,189.18	100

近一年末发行人预付款项前五名情况如下：

表 6-17：2020 年末发行人预付款项前五名情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	未结算原因
北京市密云区密云镇人民政府	非关联方	32,500.00	3 年以内	工程未结算
修一装饰	关联方	1,937.10	1 年以内	工程未结算
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	非关联方	653.65	1 年以内	工程未结算
鸿城实业	关联方	491.74	1-2 年	工程未结算
国网浙江省电力公司杭州供电公司	非关联方	172.67	1 年以内	工程未结算
合计	--	35,755.15	--	--

4.其他应收款

发行人其他应收款主要由关联方往来款、土地保证金等组成。2018-2020 年末，公司其他应收款分别 4,725,792.25 万元、4,484,738.69 万元及 4,810,431.80 万元，占总资产的比例分别为 16.22%、14.78%及 14.67%。发行人其他应收款前五大均为发行人合作方，是并表公司的其他股东，合计应收金额占比在 20%左右。公司其他应收款产生主要系合作开发项目与合作方的项目合作往来款项具备享有经营背景，不涉及替政府融资。

2018 年末发行人其他应收款较上年末增长 33,668.06 万元,增幅 0.72%;2019 年末发行人其他应收款较上年末减少 241,053.56 万元,降幅 5.10%;2020 年末发行人其他应收款较上年末增长 325,693.11 万元,增幅 7.26%。

发行人其他应收款计提坏账准备的方法同应收账款。具体情况如下:

表 6-18: 2020 年末公司其他应收款计提坏账准备情况表

单位: 万元, %

账龄	账面价值	占比
1 年以内小计	2,106,932.69	44.27%
1 至 2 年	688,665.55	14.47%
2 至 3 年	732,538.33	15.39%
3 年以上	1,253,164.89	26.33%
减: 坏账准备	22,296.24	0.47%
合计	4,759,005.21	100.00%

近一年末发行人其他应收款前五名情况如下:

表 6-19: 2020 年末按欠款方归集的公司其他应收款金额前五名情况表

单位: 万元, %

单位名称	关联关系	金额	年限	性质或内容	比例
常熟虞茂	关联方	372,891.42	1 年以内	往来款	7.80
龙湖中佰	非关联方	167,455.02	4 年以内	往来款	3.50
北京保利营	非关联方	167,455.02	4 年以内	往来款	3.50
深圳联新	非关联方	167,455.02	4 年以内	往来款	3.50
厦门莹泰	关联方	145,895.86	3 年以内	往来款	3.05
合计	--	1,021,152.34	--	--	21.35

上述前五大往来款项产生背景均系合作开发项目与合作方产生的正常合作项目往来款。

5. 存货

存货是发行人资产的重要组成部分,近三年末其占总资产的比例分别达到 56.30%、60.78%和 58.19%。发行人存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、开发成本、开发产品,以开发成本、开发产品为主。2018-2020 年末,公司存货分别为 16,406,205.36 万元、18,439,978.95 万元及 19,075,996.25 万元。

2018 年末较上年末增长 15.92%,主要是取得新项目。2019 年末发行人存货较上年末增加 2,033,773.59 万元,增幅 12.40%;2020 年末较上年末增加 636,017.30

万元，增幅 3.45%。报告期内存货规模持续增长，主要由于近年来新取得房地产项目所致。

近一年末，公司存货构成情况如下：

表 6-20：2020 年末公司存货构成情况表

单位：万元

存货种类	2020 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,600,964.35	71,862.94	15,529,101.41
开发产品	3,602,122.48	55,630.35	3,546,492.13
其他商品及耗材	402.71	-	402.71
合计	19,203,489.54	127,493.29	19,075,996.25

近一年末，公司开发成本情况如下：

表 6-21：2020 年末公司开发成本情况表

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	金额	跌价准备
1	和悦华锦	2018	2021	90.53	789,896.81	-
2	万泉寺村 B、C 地块棚户区改造项目	2014	2021	132.81	763,042.57	-
3	方庄大绿地	2013	2021	113.00	696,220.40	-
4	西北旺项目	2020	2022	64.13	605,164.05	-
5	庆峪嘉园	2019	2022	74.00	577,122.83	-
6	高丽营二期	2020	2023	63.38	488,006.18	-
7	无锡蠡湖金茂府	2016	2021	80.00	468,313.73	-
8	锦都家园	2016	2021	53.07	458,913.82	-
9	武汉东湖金茂府	2017	2022	129.63	438,519.30	23,535.70
10	太原坞城村项目	2019	2024	68.19	425,142.52	-
11	熙悦宸著	2020	--	45.92	408,419.34	-
12	首开杭州金茂府	2016	2021	42.38	398,004.75	-
13	马驹桥镇国家环保产业园区 YZ00-0703-6004、6005、6006 地块	2020	2023	59.26	382,245.53	-
14	首开龙湖云著	2019	2023	72.02	364,066.11	-
15	璀璨平江如苑	2020	2023	57.00	363,686.92	-
16	首开金茂府	2017	2021	35.70	357,195.46	-
17	白云湖东侧地块项目	2020	2023	50.09	343,476.70	-

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	金额	跌价准备
18	首开融侨·首融府	2016	2021	36.00	321,916.96	-
19	贵阳紫郡	2011	2023	83.22	313,404.18	-
20	首开紫樾花园	2016	2021	37.30	311,191.41	-
21	香开万里	2019	2023	58.75	300,835.36	-
22	和悦华玺	2018	2021	28.26	295,041.11	-
23	崔各庄 0603 项目	2019	2022	39.63	293,885.04	-
24	棠前如苑	2019	2022	41.03	272,695.28	-
25	回龙观 G 区商业	2017-2018	2021	34.86	270,071.02	-
26	雨花台区 2019G87	2020	2022	40.64	267,380.84	-
27	尚城家园	2019	2022	42.75	263,408.04	-
28	顺义西丰乐棚改项目	2018	2021	46.59	261,011.73	-
29	2017TP05	2018	2021	31.71	257,379.28	-
30	熙悦林语	2018	2021	37.02	255,092.46	-
31	福州榕心映月	2019	2021	40.00	231,652.66	-
32	华樾嘉园	2020	2024	25.85	219,846.76	-
33	建国门外华侨村二期 5 号地	2018	2023	69.00	195,218.41	-
34	熙悦观湖	2019	2021	20.13	174,994.55	-
35	云洲郡	2021	2025	6.06	158,392.87	-
36	厦门时代上城	2018	2025	65.12	153,308.24	-
37	大连东港 H10 项目	2021	2025	45.00	168,945.46	21,066.98
38	延庆下屯棚改项目	2019	2022	37.00	142,629.29	-
39	熙和悦花园	2017	2021	31.87	136,694.52	8,266.26
40	怡心湖 69 亩项目	2021	2023	24.41	126,927.31	-
41	南京首开 G17	2020	2023	17.65	123,081.45	-
42	葫芦岛国风海岸	2010	2024	84.04	120,420.00	-
43	太原国风柳樾	2016	2021	71.88	114,361.53	-
44	海口美墅湾	2016	2021	35.13	114,063.96	-
45	廊安土 2017-4 地块	2020	2022	15.00	98,707.91	18,994.00
46	时代紫芳璞璉	2016	2021	40.63	94,990.80	-
47	首开天青里	2019	2021	10.47	90,970.47	-
48	海门紫郡	2016	2024	16.20	87,319.58	-
49	熙悦九里	2020	2022	17.87	85,592.34	-
50	沈阳首开·如院	2019	2024	13.87	82,795.97	-
51	白马映书台	2020	2022	9.32	81,002.37	-
52	通州区宋庄镇保障房项目	2016	2021	16.58	80,453.49	-
53	首开龙湖天奕院	2020	2021	11.31	80,358.18	-
54	廊坊国风悦郡	2017	2021	20.00	76,909.60	-

序号	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	金额	跌价准备
55	G61 地块	2017	2021	25.00	75,720.59	-
56	绵阳仙海龙湾	2012	2021	40.00	54,888.39	-
57	首开国风尚城	2020	2027	27.00	53,615.41	-
58	花满庭	2020	2022	5.98	44,692.76	-
59	回龙观项目	2006	2021	66.35	42,390.45	-
60	沈阳国风润城	2017	2022	5.70	38,097.20	-
61	中晟新城	2013	2021	46.32	32,933.50	-
62	钰公馆	2017	2021	6.00	31,016.34	-
63	畅顺园	2012	2021	5.84	27,236.59	-
64	密云区水源路北侧住宅项目	2019	2022	5.64	24,172.82	-
65	密云区长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目	2016	2023	35.89	23,774.10	-
66	缙香郡	2013	2021	35.35	21,390.53	-
67	首开香颂花园	2021	2024	22.00	20,920.00	-
68	其他				59,728.23	
合计		--	--	--	15,600,964.35	71,862.94

近一年末，公司开发成本情况如下：

表 6-22：2020 年末公司开发产品情况表

单位：万元

序号	项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
1	首开东城金茂府	2020	--	453,491.39	--	453,491.39	--
2	东湖金茂府	2019	36,259.08	352,292.57	57,116.50	331,435.14	--
3	熙和悦花园	2019	377,138.69	7,306.07	110,468.79	273,975.97	22,862.85
4	中寰广场	2020	--	408,244.15	155,576.92	252,667.23	--
5	白云天奕	2020	133,222.30	341,467.25	241,082.19	233,607.36	--
6	棠颂	2019-2020	32,293.70	263,466.87	86,780.56	208,980.02	2,169.47
7	首开成都金茂府	2021	--	282,620.83	107,365.59	175,255.24	14,423.66
8	缙香郡	2018	53,859.84	111,773.14	13,689.71	151,943.27	--
9	葫芦岛国风海岸	2017-2019	108,035.45	--	6,582.18	101,453.27	3,035.94
10	蠡湖金茂府	2019	480.71	438,371.76	343,090.08	95,762.39	--
11	中晟新城	2019	65,778.04	215,478.77	187,082.69	94,174.12	--

序号	项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
12	香溪郡	2016	133,178.20	--	43,307.11	89,871.09	--
13	贵阳紫郡	2014-2020	68,266.26	42,969.74	29,563.41	81,672.59	--
14	景粼原著	2019	165,931.70	2,180.35	92,334.37	75,777.67	--
15	首开华润城	2018	109,769.74	--	41,611.89	68,157.86	--
16	方庄住宅及商业项目	2000-2016	82,332.76	21,816.59	37,484.67	66,664.68	--
17	时代上城	2020	--	80,451.36	25,219.38	55,231.98	--
18	香开连天广场	2020	--	99,360.44	45,431.19	53,929.25	--
19	首开仙海龙湾	2015	535.52	62,004.39	9,096.79	53,443.12	--
20	厦门领翔上郡	2018	74,533.29	1,429.88	23,690.71	52,272.47	--
21	熙悦广场	2017	55,342.89	92.02	8,727.17	46,707.74	--
22	回龙观住宅项目	2007-2016	40,520.89	649.76	2,843.22	38,327.43	--
23	城市之光	2016	5,936.38	137,407.54	105,426.35	37,917.57	--
24	四季怡园	2019	95,911.34	17,076.75	78,048.04	34,940.06	--
25	美墅湾	2020	--	75,095.38	40,936.40	34,158.97	--
26	香开连天花园	2020	--	173,088.98	142,472.15	30,616.83	--
27	首开国风上观	2016	31,294.92	--	985.08	30,309.84	--
28	首开龙湖天钜院	2019	39,073.99	--	12,965.54	26,108.45	--
29	首开国风琅樾	2019-2020	29,578.38	--	8,822.18	20,756.21	--
30	望京住宅及商业	1994-2009	22,631.05	--	3,329.32	19,301.73	2,193.06
31	熙悦安郡	2020	--	214,004.79	195,160.18	18,844.61	--
32	畅颐园	2018	18,701.04	1,004.90	1,284.41	18,421.53	--
33	大连首开铂郡	2017	32,878.38	150.65	15,238.61	17,790.42	--
34	国风上樾项目	2019	72,314.61	--	54,584.02	17,730.59	--
35	领翔国际	2018	19,060.38	69.89	2,242.14	16,888.13	--
36	首开杭州金茂府	2020	--	552,382.58	536,343.94	16,038.65	--
37	首开·紫宸江湾	2019	12,034.91	41,041.27	37,928.28	15,147.90	--

序号	项目名称	竣工时间	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	期末跌价准备
38	首信祥和苑	2013-2014	19,792.68	4,106.46	9,529.76	14,369.37	--
39	首开琅樾	2017	67,452.10	--	55,235.93	12,216.16	--
40	沈阳国风润城	2019	16,000.91	--	5,462.29	10,538.62	389.34
41	如苑	2019	51,436.52	--	41,240.33	10,196.19	--
42	晟品景园	2020	--	9,639.52	--	9,639.52	8,475.52
43	广州天宸原著二期	2018	12,238.98	38.35	3,733.46	8,543.87	--
44	回迁区 1-4#	2014	8,668.21	--	366.50	8,301.71	--
45	小屯馨城	2011-2015	8,216.75	--	--	8,216.75	--
46	熙兆嘉园	2014	9,292.96	--	1,938.49	7,354.47	--
47	福州香槟国际	2018	7,092.95	--	223.12	6,869.84	--
48	海门紫郡	2014	7,899.40	77.23	1,109.18	6,867.45	822.49
49	扬州水印西堤	2015	8,010.10	1,106.10	2,599.62	6,516.59	--
50	福州香开新城	2016	6,364.13	0.55	1,750.71	4,613.98	1,251.56
51	苏州国风华府	2015	8,850.48	--	5,981.98	2,868.50	6.44
52	其他		463,810.70	271,621.55	660,195.54	75,236.70	--
	合计		2,612,021.31	4,683,379.85	3,693,278.68	3,602,122.48	55,630.35

6.其他流动资产

发行人其他流动资产主要包括：进项税额、多交或预缴的增值税额、待抵扣进项税额、待认证进项税额、预交税费、预付保险费、维护费、修缮费、其他等。2018-2020 年末，发行人其他流动资产余额分别为 461,402.42 万元、498,975.69 万元及 635,227.52 万元，占总资产比例相对较低。

7.可供出售金融资产：

2018-2020 年末，公司可供出售金融资产分别为 120,895.43 万元、0 万元及 0 万元，占总资产的比例分别为 0.41%、0%及 0%，占比相对较低。

2018 年末较上年大幅增长，增加了 78.48%，增长的主要原因是将中信并购投资基金（深圳）合伙企业、深圳市信中龙成投资合伙企业、芜湖高和融德投资中心纳入合并范围。2019 年末，可供出售金融资产调整为 0，系重分类至其他非流动金融资产所致。

8. 长期股权投资

发行人在长期股权投资科目下核算子公司、合营企业及联营企业的权益性投资。发行人能够对被投资单位施加重大影响的，为发行人的联营企业。

2018-2020 年末，发行人长期股权投资分别为 2,017,649.54 万元、2,097,530.77 万元和 2,603,741.93 万元，占总资产的比例分别为 6.92%、6.91%及 7.94%。发行人长期股权投资 2018 年末较上年末增加了 14.44%，主要是因为 2018 年发行人对联营企业投资和权益法确认投资收益形成的。2019 年末较上年末增加了 3.96%，变化不大。2020 年末较上年末增加了 506,211.16 万元，增幅 24.13%，主要系本期增加了对子公司、合营及联营企业的投资。

9. 投资性房地产：

发行人在投资性房地产科目下核算的房屋、建筑物均为为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。发行人投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产的有关规定计提折旧或摊销。

2018-2020 年末，发行人投资性房地产分别为 936,187.78 万元、1,142,294.04 万元及 1,141,932.56 万元，占总资产的比例分别为 3.21%、3.77%及 3.48%。

2018 年末，发行人投资性房地产较年初大幅增张，增加了 401.31%，主要是由于 2018 年多采取与其他开发商“合作开发模式”比例大幅提升。2019 年末发行人投资性房地产较年初增加 206,106.26 万元，增幅 22.02%；2020 年末发行人投资性房地产较年初减少 361.48 万元，降幅 0.03%。

截至 2020 年末公司主要投资性房地产构成明细如下：

单位：万元

项目	账面金额
大兴区旧宫镇 DX07-0201-0010、0011、0012 地块 R2 二类居住、A33 基础教育用地（首开熙悦林语）	595,215.74
拱墅区杭州储出(2017)66 号地块（首开天青里）	38,026.20

10. 固定资产：

发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他等。2018-2020 年末，公司固定资产账面价值分别为 83,025.91 万元、118,508.01 万元及 114,466.14 万元，占总资产的比例分别为 0.28%、0.39%及 0.35%，占总资产比例相对较低。

2018年末，公司固定资产较上期末增加1.36%，较上一年基本持平。2019年末固定资产较上年末增加35,482.10万元，增幅42.74%，主要系福州首开中庚本期存货转入所致。2020年末固定资产较上年末减少4,041.87万元，降幅3.41%。

近一年末，公司固定资产构成情况如下：

表 6-23：2020 年末公司固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	108,384.47	94.69
机器设备	1,382.35	1.21
运输工具	805.51	0.70
其他设备	3,893.81	3.40
合计	114,466.14	100.00

11. 无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权和软件。2018-2020 年末，公司无形资产账面价值分别为 8,626.17 万元、8,386.36 万元及 8,146.57 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.03%和 0.02%，占总资产比例较低，报告期内金额相对稳定。

12. 递延所得税资产

2018-2020 年末，公司递延所得税资产分别为 490,134.40 万元、471,331.54 万元及 354,069.01 万元，占总资产的比例分别为 1.68%、1.55%及 1.08%，占比相对较低。

2018 年末发行人递延所得税资产较上年末增加了 17.40%，主要因预收账款预计利润和可弥补亏损等项目可抵扣暂时性差异增加所致。2019 年末递延所得税资产较上年末减少 18,802.86 万元，降幅 3.84%，基本保持稳定。2020 年末递延所得税资产较上年末减少 117,262.53 万元，降幅 24.88%，主要系完工清算成本差异和应付未付款项减少所致。

表 6-24：2020 年末公司递延所得税资产构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末
内部交易未实现利润	231.43
可抵扣亏损	19,983.18
三项费用	1,351.47
坏账准备	5,289.88

项目	2020 年末
固定资产减值准备	6.75
预收账款预计利润	159,283.62
存货跌价准备	6,432.19
应付未付款项	130,371.38
完工清算成本差异	31,085.21
长期待摊费用摊销	33.90
合计	354,069.01

(二) 负债结构分析

表 6-25: 公司负债结构分析表

单位: 万元, %

负债项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	1,000.00	0.00	171,400.90	0.70	88,835.90	0.37
应付票据	37,810.29	0.14	53,265.39	0.22	42,283.41	0.18
应付账款	1,102,630.06	4.18	951,537.07	3.88	832,371.37	3.50
预收款项	6,890.63	0.03	6,854,351.55	27.92	6,314,357.54	26.56
合同负债	6,727,548.86	25.52	-	-	-	-
应付职工薪酬	5,584.92	0.02	10,470.65	0.04	36,174.46	0.15
应交税费	216,522.21	0.82	374,543.26	1.53	405,487.40	1.71
其他应付款	2,456,688.53	9.32	2,794,963.46	11.39	3,128,985.43	13.16
持有待售负债	-	-	262.53	0.00	-	-
一年内到期的非流动负债	2,594,379.02	9.84	2,395,336.41	9.76	3,511,483.95	14.77
其他流动负债	1,637,565.66	6.21	1,126,556.42	4.59	1,105,634.28	4.65
流动负债合计	14,786,620.18	56.08	14,732,687.64	60.02	15,465,613.75	65.05
长期借款	7,216,717.07	27.37	6,846,965.07	27.89	5,315,451.94	22.36
应付债券	3,576,743.17	13.57	2,941,924.56	11.98	2,981,123.64	12.54
长期应付款	730,038.86	2.77	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	44.40	0.00	58.25	0.00	182.41	0.00
递延收益	6,319.13	0.02	1,437.60	0.01	1,342.40	0.01
递延所得税负债	50,203.35	0.19	24,347.44	0.10	10,578.00	0.04

负债项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	11,580,065.97	43.92	9,814,732.91	39.98	8,308,678.39	34.95
负债合计	26,366,686.16	100	24,547,420.55	100	23,774,292.14	100

随着发行人房地产开发业务的持续发展,发行人负债规模伴随着资产规模的增长而逐年上升。2018-2020 年末,公司负债总额分别为 23,774,292.14 万元、24,547,420.55 万元和 26,366,686.16 万元。近三年末,发行人资产负债率分别为 81.58%、80.92%和 80.42%

发行人属于房地产行业,其商品房销售产生的预收款项规模较大,因此负债中流动负债占比较高。2018-2020 年末,发行人流动负债占总负债的比例分别为 65.05%、60.02%和 56.08%。负债类项目具体情况如下:

1.短期借款:

2018-2020 年末,公司短期借款分别为 88,835.90 万元、171,400.90 万元和 1,000.00 万元,占总负债的比例分别为 0.37%、0.70%和 0.00%,占总负债比例相对较低。

2018 年末,发行人短期借款较上期末下降 7.75%,主要由于当期归还短期借款。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末增加 82,565.00 万元,增幅 92.94%,主要系本期武汉首茂城短期委托贷款增加所致;2020 年末发行人短期借款较 2019 年末减少 170,400.90 万元,降幅 99.42%,主要系发行人归还借款所致。

最近三年末,公司短期借款为信用借款和抵押借款。发行人借款期限与资金使用期限匹配情况良好,无“短贷长用”情况。发行人短期借款明细详见本募集说明书本章发行人有息债务情况。

2.应付账款:

发行人应付账款主要为货款、工程款。2018-2020 年末,公司应付账款分别为 832,371.37 万元、951,537.07 万元及 1,102,630.06 万元,占总负债的比例分别为 3.50%、3.88%及 4.18%,占总负债比例亦相对较低。

2018 年末,发行人应付账款较上年末增加 43.80%,主要是货款和工程款的增加。2019 年末发行人应付账款较上年末增加 119,165.70 万元,增幅 14.32%。2020 年末,发行人应付账款较上年末增加 151,092.99 万元,增幅 15.88%。

近一年,发行人应付账款构成情况如下:

表 6-26: 2020 年末公司应付账款情况表

单位: 万元, %

项目	2020 年末	
	金额	比例
货款、工程款	1,064,011.96	96.50
销售代理及服务费	38,536.77	3.40
其他	81.33	0.00
合计	1,102,630.06	100.00

3.预收款项：

预收款项主要为购房人与发行人签订商品房销售合同后，按照合同支付给发行人购房款，但该购房款尚未达到会计准则规定的商品房销售收入确认条件而形成的负债。在相关项目完工并已向购买方办理交付手续时，相应的预收账款结转为营业收入。

2018-2020 年末，公司预收款项分别为 6,314,357.54 万元、6,854,351.55 万元和 6,890.63 万元，占总负债的比例分别为 26.56%，27.92%和 0.03%。

2018 年末，预收账款较上年末增长 22.38%，主要由于 2018 末预售房屋增加的预收款大于结转收入减少的预收款。2019 年末发行人预收款项较上年末增加 539,994.00 万元，增幅 8.55%；2020 年末发行人预收款项较 2019 年末减少 6,847,460.92 万元，降幅 99.90%，主要系 2020 年起公司首次执行新收入准则，将预收款项调整到合同负债，2020 年末合同负债金额为 6,727,548.86 万元。

近一年，发行人预收款项情况如下：

表 6-27：2020 年末公司预收账款情况表

单位：万元，%

项目	2020 年末	
	金额	比例
售房款	-	-
物业租金等	6,890.63	100.00%
合计	6,890.63	100.00%

4、合同负债

合同负债主要为购房人与发行人签订商品房销售合同后，按照合同支付给发行人购房款，但该购房款尚未达到会计准则规定的商品房销售收入确认条件而形成的负债。在相关项目完工并已向购买方办理交付手续时，相应的合同负债结转为营业收入。

2018-2020 年末，公司合同负债分别为 0 万元、0 万元及 6,727,548.86 万元，占总负债的比例分别为 0%、0%及 25.52%。2020 年末发行人合同负债较 2019 年末增加 6,727,548.86 万元，主要系执行新收入准则预售房款转入合同负债所致。

表 6-28：2020 年末公司合同负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例
售房款	6,726,608.28	99.99%
酒店预收款	774.54	0.01%
其他	166.04	0.00%
合计	6,727,548.86	100.00%

表 6-29：2020 年末公司大额预售房款情况明细表

单位：万元

项目名称	2020 年末	预计竣工时间	预售比例
和悦华锦	761,964.70	2021 年	74.81%
首开杭州金茂府	432,684.87	2021 年	91.88%
首开东城金茂府	384,513.46	2020 年	66.19%
首开融侨·首融府	379,405.86	2021 年	91.11%
庆峪嘉园	327,019.29	2022 年	54%
首开龙湖云著	302,606.82	2023 年	76.07%
中寰广场	275,264.00	2020 年	85%
无锡蠡湖金茂府	266,335.81	2021 年	64.78%
锦都家园	251,774.78	2021 年	49%
和悦华玺	246,281.35	2021 年	70.96%
合计	3,627,850.94	-	-

5.其他应付款：

发行人其他应付款主要包括资金往来款、购房定金、押金保证金、代收代付款、代建项目工程款、债券承销费等。2018-2020 年末，发行人其他应付款金额分别为 3,128,985.43 万元、2,794,963.46 万元和 2,456,688.53 万元，占总负债的比例分别为 13.16%、11.39%和 9.32%。公司其他应付款产生主要来源于合作开发项目合作投入的项目合作往来款，均具有相应经营背景，不涉及替政府融资。

2018 年末，发行人其他应付款较上年末增加了 48.24%，主要是因为子公司对少数股东应付往来款的增加。2019 年末发行人其他应付款较上年末减少

334,021.97 万元，降幅 10.68%；2020 年末，发行人其他应付款较上年末减少 338,274.93 万元，降幅 12.10%。

发行人近一年及其他应付款情况如下：

表 6-30：2020 年末公司其他应付款情况表

单位：万元，%

项目	2020 年末	
	金额	比例
资金往来款	2,152,732.06	91.84
购房定金	67,281.77	2.87
押金保证金	32,999.61	1.41
代收代付款	76,628.72	3.27
其他	14,291.57	0.61
合计	2,343,933.73	100.00

发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2020 年末	
	金额	占其他应付比例
厦门璋泰	84,078.83	3.59
首开万科置业	64,065.23	2.73
武汉华侨城实业发展有限公司	36,459.87	1.56
北京住总首开置业有限公司	32,854.52	1.40
万城永辉	31,992.53	1.36
合计	249,450.99	10.64

6. 一年内到期的非流动负债：

2018-2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 3,511,483.95 万元、2,395,336.41 万元及 2,594,379.02 万元，占总负债的比例分别为 14.77%、9.76% 及 9.84%。

2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增长 82.40%，主要原因系一年内到期长期借款增加形成；2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 1,116,147.54 万元，降幅 31.79%，主要系本期一年内到期长期借款降低所致；2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 199,042.61 万元，增幅 8.31%。

近一年末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

表 6-31：2020 年末公司一年内到期的非流动负债构成情况表

单位：万元

项目	2020 年末
一年内到期的长期借款	1,413,663.79
一年内到期的应付债券	1,180,715.23
合计	2,594,379.02

7、其他流动负债

发行人其他流动负债主要包括预提工程成本、预提土增税、短期应付债券融资券等。2018-2020 年末，公司其他流动负债分别为 1,105,634.28 万元、1,126,556.42 万元和 1,637,565.66 万元，占总负债的比例分别为 4.65%、4.59%和 6.21%。2018 年末，发行人其他流动负债较上年末增加 292,020.44 万元，增幅为 35.89%，主要原因系公司发行短期融资券和超短期融资券形成。2019 年末，发行人其他流动负债较上年末增加 20,922.14 万元，增幅为 1.89%，变化较小。2020 年末，发行人其他流动负债较上年末增加 511,009.24 万元，增幅为 45.36%，主要系执行新收入准则待转销项税转入形成。

8.长期借款：

2018-2020 年末，公司长期借款分别为 5,315,451.94 万元、6,846,965.07 万元及 7,216,717.07 万元，占总负债的比例分别为 22.36%、27.89%及 27.37%。

2018 年末，公司长期借款较上年末下降了 12.36%。造成发行人长期借款下降的主要原因是：部分原有长期借款转入一年内到期非流动负债科目，另外由于 2018 年房地产市场整体收缩，发行人新项目增速有所下降，因此新增长期借款增速较上年有所下降。2019 年末，公司长期借款较上年末增加 1,531,513.13 万元，增幅 28.81%，主要系公司融资规模增加所致。2020 年末，公司长期借款较上年末增加 369,752.00 万元，增幅 5.40%。

近一年末，发行人长期借款构成情况如下：

表 6-32：2020 年末公司长期借款担保情况表

单位：万元

项目	2020 年末
质押借款	191,400.00
抵押借款	1,702,099.05
保证借款	5,343,606.91
信用借款	1,393,274.90
减：一年内到期的长期借款	1,413,663.79
合计	7,216,717.07

9. 应付债券：

2018-2020 年末，公司应付债券分别为 2,981,123.64 万元，2,941,924.56 万元及 3,576,743.17 万元，占总负债的比例分别为 12.54%、11.98%及 13.57%。

2018 年末，发行人应付债券较上年末增加 37.20%，主要是由发行资产支持计划、债权融资计划和公司债形成。2019 年末，发行人应付债券较上年末减少 39,199.08 万元，降幅 1.31%。2020 年 3 月末，发行人应付债券较上年末增加 634,818.61 万元，增幅 21.58%。发行人应付债券明细详见本募集说明书本章发行人有息债务情况。

10、递延所得税负债

2018-2020 年末，公司递延所得税负债分别为 10,578.00 万元、24,347.44 万元和 50,203.35 万元，占总负债的比例分别为 0.04%、0.10%和 0.19%。2018 年末，发行人递延所得税负债较上年末增加 7,315.37 万元，增幅 224.22%，主要系合同取得成本和公允价值变动形成。2019 年末，发行人递延所得税负债较上年末增加 13,769.44 万元，增幅 130.17%，主要是合同取得成本和公允价值变动形成。2020 年末，发行人递延所得税负债较上年末增加 25,855.91 万元，增幅 106.20%，主要主要是合同取得成本和公允价值变动形成。

(三) 所有者权益构成分析

表 6-33：公司所有者权益分析表

单位：万元，%

权益项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本（或股本）	257,956.52	4.02	257,956.52	4.46	257,956.52	4.81
其他权益工具	500,000.00	7.79	500,000.00	8.64	798,500.00	14.88
资本公积	749,644.07	11.68	747,283.07	12.91	747,420.96	13.93
其他综合收益	-59.71	0.00	259.65	0	5,669.06	0.11
盈余公积	193,474.60	3.01	193,474.60	3.34	193,474.60	3.61
未分配利润	1,458,377.33	22.72	1,250,133.69	21.59	1,085,609.27	20.23
归属于母公司所有者权益合计	3,159,392.83	49.23	2,949,107.54	50.94	3,088,630.42	57.55
少数股东权益	3,258,212.65	50.77	2,840,252.31	49.06	2,278,147.47	42.45
所有者权益（或股东权益）合计	6,417,605.48	100	5,789,359.86	100	5,366,777.89	100

2018-2020 年末，发行人所有者权益分别为 5,366,777.89 万元、5,789,359.86 万元及 6,417,605.48 万元。2018 年末，发行人所有者权益较上年末增长了 14.98%。

2019 年末发行人所有者权益较上年末增长 7.87%。2020 年末，发行人所有者权益较上年末增长 10.85%。

1.股本：

2018-2020 年末，发行人股本分别为 257,956.52 万元、257,956.52 万元及 257,956.52 万元。

2016 年 9 月末股本增加是由于 2016 年 6 月，经中国证监会批准，发行人向 5 名特定投资者非公开定向发行股票 337,552,742 股，定向增发完成后，发行人注册资本变更为人民币 257,956.52 万元。

2.其他权益工具

2018-2020 年末，发行人其他权益工具分别为 798,500.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元。2019 年末其他权益工具减少系可续期委托贷款偿付所致。

2019 年 12 月 18 日，公司在交易商协会发行 20 亿元永续中期票据；2020 年 2 月 28 日，公司在交易商协会发行 30 亿元永续中期票据。

3.资本公积：

2018-2020 年末，公司资本公积分别为 747,420.96 万元、747,283.07 万元及 749,644.07 万元。

2018 年末，发行人资本公积较上年末下降 2.47%，主要是发行人收购首开中晟形成的。

4.其他综合收益：

2018-2020 年末，公司其他综合收益分别为 5,669.06 万元、259.65 万元及 -59.71 万元。2018 年末其他综合收益大幅增加，系可供出售金融资产公允价值变动损益所致。2020 年末其他综合收益大幅减少，主要系外币财务报表折算差额所致。

根据《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》的要求，所有者权益类应该按照实收资本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润等项目分类。其他综合收益是指企业根据其他会计准则未在当期损益中确认的各项利得和损失。主要包括两类：1、以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；2、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目。对发行人影响主要是可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失。

5.盈余公积：

2018-2020 年末，公司盈余公积分别为 193,474.60 万元、193,474.60 万元及 193,474.60 万元，全部为法定盈余公积。2018 年末，发行人盈余公积较上年末增长了 0.69%。

6. 未分配利润：

2018-2020 年末，发行人未分配利润分别为 1,085,609.27 万元、1,250,133.69 万元及 1,458,377.33 万元。

未分配利润保持增长的主要原因是净利润逐年增长持续转入；2018 年末，发行人未分配利润较上年末上升 13.02%，主要原因是净利润逐年增长持续转入。2019 年末，发行人未分配利润较上年末增长 15.16%；2020 年末，发行人未分配利润较上年末增长 16.66%，未分配利润保持增长的主要原因是净利润逐年增长持续转入。

报告期内根据《中华人民共和国公司法》、中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）等相关法律、法规、规范性文件，以及公司章程的规定，结合公司实际情况，制定并披露了《北京首都开发股份有限公司未来三年（2015 年—2017 年）股东回报规划》。着眼于长远和可持续的发展，在综合考虑公司的战略规划、实际经营发展情况、行业发展趋势、股东要求和意愿、社会资金成本和外部融资环境等因素的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，并对利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。公司该年度实现的可分配利润为正值，且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营时，公司该年度应该进行现金分红；不满足上述条件之一时，公司该年度可以不进行现金分红，但公司最近三年以现金方式累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

7、少数股东权益

2018-2020 年末，发行人少数股东权益分别为 2,278,147.47 万元、2,840,252.31 万元和 3,258,212.65 万元，占所有者权益的比例分别为 42.45%、49.06%和 50.77%。2018 年末，发行人少数股东权益较上年末增加 585,944.57 万元，增幅 34.62%，主要系少数股东投入和合并范围增加形成。2019 年末，发行人少数股东权益较上年末增加 562,104.84 万元，增幅 24.67%。2020 年末，发行人少数股东权益较上年末增加 417,960.34 万元，增幅 14.72%。

（四）利润表分析

表 6-34：发行人合并利润情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,422,642.74	4,764,539.84	3,973,600.57
营业成本	3,186,088.79	2,973,783.33	2,672,489.48

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	138,734.47	156,830.14	133,365.03
管理费用	102,700.97	93,080.04	110,488.18
研发费用	-	251.82	-
财务费用	254,535.77	255,738.35	183,821.96
期间费用占营业收入之比	11.21%	10.61%	10.76%
投资收益	142,535.52	12,304.18	141,628.07
营业外收入	7,083.78	9,154.37	12,946.59
利润总额	640,907.15	842,964.00	582,043.79
净利润	418,431.79	563,616.75	398,391.12
毛利率	27.96%	37.59%	32.74%
总资产收益率	1.28%	1.86%	1.37%
净资产收益率	9.94%	9.35%	10.25%

1. 营业收入、营业成本、毛利率

近年来，发行人营业收入稳步增长，2018-2020 年度，公司营业收入分别为 3,973,600.57 万元、4,764,539.84 万元和 4,422,642.74 万元。

发行人营业收入主要由房产销售、土地开发转让、酒店物业经营三大板块贡献，其中房产销售为最主要的构成部分。报告期内房产销售收入占营业收入之比分别达到 98.43%，98.61%和 98.69%。2019 年公司实现营业收入 4,764,539.84 万元，较上年末增长 19.90%，主要系房屋销售收入增加所致。2020 年公司实现营业收入 4,422,642.74 万元，较上年末减少 7.18%，主要系房地产项目结转收入减少所致。

随着发行人业务规模的持续扩大，其营业成本也相应逐年增加。报告期内，公司营业成本分别为 2,672,489.48 万元、2,973,783.33 万元和 3,186,088.79 万元。最近三年营业成本持续增长，主要系土地成本、建安成本增加所致。2018 年公司营业成本较上年末增加 8.30%，主要原因是本期房屋销售成本增加，达到 264.25 亿元，同比增长 8.14%。发行人房产销售成本为营业成本的最主要组成部分，2018 年度、2019 年度房产销售成本占营业成本之比分别达到 98.88%、98.98%，房屋销售成本主要由土地取得成本和房屋建安成本等构成。

2018-2020 年度，发行人毛利率分别为 32.74%、37.59%和 27.96%。2019 年度发行人毛利率较 2018 年度基本保持稳定。2020 年度发行人毛利率较 2019 年度下降 9.63 个百分点，一方面随着房地产开发业务土地成本、建安成本持续增长，公司毛利率有所下滑；另一方面当年京外项目结转收入占比提升，而京外项目相对北京地区项目毛利率较低。

2. 期间费用

2018-2020 年度，发行人期间费用合计分别为 427,675.17 万元、505,900.35 万元和 495,971.21 万元，占当期营业收入之比分别为 10.76%、10.62%及 11.21%。

发行人的销售费用主要包括销售代理及策划费、广告宣传费、售楼处费用、酒店经营费用、人员费用、办公费用、促销费用等。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人销售费用分别为 133,365.03 万元、156,830.14 万元和 138,734.47 万元。

发行人的管理费用主要包括人员管理、办公费用、折旧及摊销、税金、中介费用、办公用房费用、酒店管理及维修费等。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人管理费用分别为 110,488.18 万元、93,080.04 万元和 102,700.97 万元。金额呈小幅波动，在业务规模不断扩大的前提下控制情况良好。

发行人财务费用主要体现为利息支出。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人财务费用分别为 183,821.96 万元、255,738.35 万元和 254,535.77 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.63%、5.37%和 5.76%。发行人财务费用占当期营业收入的比例稳定在较低水平，其原因是发行人发生的借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。发行人所取得的借款有较大比例用于项目建设投资，其利息在满足相关条件时予以资本化。发行人近年利息支出资本化的比率有所提升，2018 年度、2019 年度及 2020 年度，利息资本化金额占利息支出的比例分别为 50.56%、53.90%及 54.22%。

3. 投资收益

发行人投资收益主要来自于长期股权投资收益。2018-2020 年度，发行人投资收益分别为 141,628.07 万元、12,304.18 万元及 142,535.52 万元。投资收益受联营和合营企业实现的净利润水平有所波动，2019 年度发行人投资收益同比上年下降 129,323.89 万元，降幅 91.31%，主要系对联合营企业的投资收益降低。2020 年度投资收益大幅增加，主要系权益法核算的长期股权投资收益增加，以及丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得增加所致。

4. 营业外收入

发行人营业外收入主要包括取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得及违约金收入等。2018-2020 年度，发行人营业外收入分别为 12,946.59 万元、9,154.37 万元和 7,083.78 万元。2018 年度，发行人营业外收入较上年度增加 11,164.27 万元，增幅 626.39%，主要系取得成本小于应享有被投资单位净资产份额形成的利得增加所致。2019 年度，发行人营业外收入较上年度减少 3,792.22 万元，降幅 29.29%。2020 年度，发行人营业外收入较上年度减少 2,070.59 万元，降幅 22.62%。

5. 利润情况、总资产收益率、净资产收益率

受营业收入变化的影响，2018-2020 年度，公司利润总额分别为 582,043.79 万元、842,964.00 万元及 640,907.15 万元。2019 年度较上年度增加 44.83%，主要系 2019 年度营业收入上涨。2020 年度较上年度减少了 23.97%。

利润总额扣除按税法及相关规定计算的当期所得税和递延所得税调整后，发行人近三年净利润分别为 398,391.12 万元、563,616.75 万元和 418,431.79 万元。

2018-2020 年度，发行人总资产收益率分别为 1.37%、1.86%和 1.28%。2018 年随着北京地区房地产市场调控及保障房和“两限房”政策的执行，公司总资产收益率较往年有所下滑。2019 年发行人利润水平有所增长，使得其总资产收益率上升。2020 年发行人利润水平有所下降，使得其总资产收益率有所下降。

2018-2020 年度，发行人净资产收益率分别为 10.25%、9.35%和 9.94%，报告期内整体净资产收益率保持稳定。

(五) 现金流量分析

表 6-35：合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	9,164,817.84	8,728,021.31	8,961,172.16
经营活动现金流出小计	8,605,852.40	8,555,590.65	7,796,851.68
经营活动产生的现金流量净额	558,965.44	172,430.66	1,164,320.48
投资活动现金流入小计	173,305.12	116,703.67	29,353.94
投资活动现金流出小计	510,452.47	317,713.59	777,604.42
投资活动产生的现金流量净额	-337,147.34	-201,009.92	-748,250.49
筹资活动现金流入小计	7,224,519.53	5,469,511.78	4,980,236.42
筹资活动现金流出小计	6,436,782.06	6,190,008.39	4,407,913.87
筹资活动产生的现金流量净额	787,737.47	-720,496.60	572,322.55
现金及现金等价物净增加额	1,009,190.93	-749,167.34	988,889.84

1. 经营活动现金流分析

发行人经营活动现金流入量主要源自销售商品、提供劳务收到的现金，主要为房屋销售款。2018-2020 年度，公司经营活动现金流入量分别为 8,961,172.16 万元、8,728,021.31 万元及 9,164,817.84 万元。近三年公司经营活动现金流入/有息债务分别为 0.74、0.69 及 0.67，经营性现金流入对有息债务的覆盖情况良好。总体来看，随着商品房销售规模持续扩大，销售款回笼力度不断加强，公司经营活动现金流入量保持稳定增长。

发行人经营活动现金流出以购地支出、相关保证金等购买商品、接受劳务支付的现金为主，2018-2020 年度，公司经营活动现金流出量分别为 7,796,851.68 万元、8,555,590.65 万元及 8,605,852.40 万元。2018 年，发行人经营活动现金流出量较上年减少 2,774,635.71 万元，主要原因是 2018 年由于北京地区房地产市场处于相对“收缩”阶段，首开股份购买土地和支付往来款均有所减少，造成公司 2018 年经营活动现金流支出减少。2019 年度，发行人经营活动现金流出量较上年同期增加 9.73%，2020 年度，发行人经营活动现金流出量较 2019 年度增加 0.59%，最近三年经营活动现金流出量主要为购买土地、支付建安成本和支付往来款。

2018-2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,164,320.48 万元、172,430.66 万元及 558,965.44 万元。发行人 2018 年相较 2017 年经营性现金流量净额有显著改善，经营性现金流量净额增加 320.96 亿元，主要系 2018 年发行人房地产项目回款良好，同时当期支付的地价款和往来款降低，经营活动产生的现金流量净额转负为正，加之发行人近年来货币资金较为充足，销售回款稳定增长，且项目储备丰富，筹资渠道畅通，具有一定的间接融资能力。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 172,430.66 万元，较上年同期净流入减少 85.19%，主要系支付地价款及一级开发拆迁款和支付工程款增加，以及支付给联合营企业和少数股东往来款增加所致；2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 558,965.44 万元，较 2019 年度增加 224.17%，主要系收到往来款增加所致。

2. 投资活动现金流分析

2018-2020 年度，公司投资活动现金流入量分别为 29,353.94 万元、116,703.67 万元及 173,305.12 万元。2018 年，投资活动现金流入量下降了 84.27%，主要是由于相较 2017 年拿地数量下降，合作项目减少。2019 年投资活动现金流入量较上年同期增加了 297.57%，以及 2020 年公司投资活动现金流入量较上年同期增加了 48.50%，主要系收到其他与投资活动有关的现金中收购子公司现金净额增加所致。

2018-2020 年度，公司投资活动现金流出量分别为 777,604.42 万元、317,713.59 万元及 510,452.47 万元，呈现一定波动，最近三年由于对联合营企业的投资金额较大导致流出金额较高。投资支付的现金占发行人投资活动现金流出的较大部分，发行人投资支付的现金主要用于购买银行理财产品和股权投资等。公司根据当期资金情况及用款计划灵活安排理财投资计划，同时根据相关内部决议进行股权投资。

2018-2020 年度，公司投资活动现金流量净额均为负值，分别为-748,250.49 万元、-201,009.92 万元及-337,147.34 万元，主要由于对联合营企业的投资导致现金流出规模较大。2018 年度公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期减

少主要由于股权投资增加。2019 年度,公司投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度净流出减少 73.14%,主要系当年支付投资款减少所致。2020 年度,公司投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度净流出增加 67.73%,主要系本年支付的投资比去年增加所致。

3. 筹资活动现金流分析

发行人为满足持续增长的房地产项目融资需求,近年通过银行贷款、信托贷款、发行债券等方式增强外部融资力度。2018-2020 年度,公司筹资活动现金流入量分别为 4,980,236.42 万元、5,469,511.78 万元及 7,224,519.53 万元,呈逐年增长趋势。筹资活动现金流出量分别为 4,407,913.87 万元、6,190,008.39 万元及 6,436,782.06 万元,近三年来,发行人筹资活动现金流出规模较大,这主要是由于发行人前期借入的款项陆续到期兑付所致。

2018-2020 年度,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 572,322.55 万元、-720,496.60 万元及 787,737.47 万元,受当期筹资活动现金流入量和筹资活动现金流出量的共同影响呈现了波动趋势。2018 年筹资活动产生的现金流量净额为正主要由于发行人发行债务工具、增加借款等使筹资活动流入量增长大于流出所致。2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 1,292,819.15 万元,主要系当年偿还债务支付的现金大幅增加所致。2020 年筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 1,508,234.08 万元,主要系发行人借款及吸收投资收到的现金增加所致。

(六) 发行人主要财务指标分析

1. 偿债能力指标分析

表 6-36: 偿债能力指标表

单位: 万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率	80.42%	80.92%	81.58%
流动比率	1.91	1.78	1.65
速动比率	0.62	0.53	0.59
EBITDA	1,050,501.62	1,220,355.41	918,144.16
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.58	1.42

2018-2020 年末,发行人资产负债率分别为 81.58%、80.92%及 80.42%。发行人资产负债率较高,原因一方面是由于其房地产销售形成较大规模的预收款项;另一方面,为了保证业务发展,发行人通过银行贷款、信托贷款、债务融资工具等方式募集开发资金,符合房地产开发行业的一般特点。

短期偿债能力方面,2018-2020 年末,公司流动比率分别为 1.65、1.78 及 1.91,速动比率分别为 0.59、0.53 及 0.62。受房地产开发行业特点影响,发行人存货占流动资产比例较大,变现能力不强;但另一方面,发行人货币资金充裕,流动负债中的合同负债无需实际偿还,短期偿债能力适宜。2018-2020 年度,公司经营活动现金流入分别为 8,961,172.16 万元、8,728,021.31 万元及 9,164,817.84 万元,经营活动现金流入与期末流动负债的比例分别为 0.58、0.59 及 0.62,由于流动负债中合同负债占比较高,合同负债主要系预收房款无需实际偿还,公司经营性现金流入对短期债务的实际保障情况良好。

从长期偿债能力指标看,2018-2020 年度,发行人 EBITDA 分别为 918,144.16 万元、1,220,355.41 万元及 1,050,501.62 万元,EBITDA 利息保障倍数分别为 1.42、1.58 及 1.26,最近三年发行人的 EBITDA 利息保障倍数均保持在高于 1 的水平,为发行人还本付息提供了保证。

2. 盈利能力指标分析

表 6-37: 盈利能力指标表

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润率	9.46%	11.83%	10.03%
总资产收益率	1.28%	1.86%	1.37%
加权平均净资产收益率	11.42%	10.26%	11.87%

2018-2020 年度,公司净利润率较为稳定,分别为 10.03%、11.83%及 9.46%,总资产收益率分别为 1.37%、1.86%及 1.28%,加权平均净资产收益率分别为 11.87%、10.26%及 11.42%,2020 年度受到疫情冲击,发行人净利润有所下降,导致盈利能力指标有所下降,但发行人盈利能力仍处于良好水平。

3. 资产运营效率分析

表 6-38: 资产运营效率指标表

单位: 次/年

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	109.41	235.68	137.31
存货周转率	0.17	0.17	0.17
总资产周转率	0.14	0.16	0.15

2018-2020年度,发行人应收账款周转率保持较高水平,分别为 137.31、235.68 及 109.41。发行人对客户销售通常采取预售模式,应收账款主要为房屋的销售尾

款和出租物业的租金欠款，应收账款规模相对较小，同时发行人对应收账款的管理控制较为严格，因此应收账款周转率保持在较高水平。

2018-2020年度，发行人存货周转率分别为0.17、0.17及0.17。发行人存货主要由开发成本和开发产品构成，而开发成本包括已取得土地和未完工项目，土地开发周期不确定性较大。总体来看，发行人存货周转率较低，这主要因为近年来发行人土地储备和项目拓展力度较大，带动存货规模持续增长。

2018-2020年度，发行人总资产周转率分别为0.15、0.16及0.14。由于近年发行人存货占总资产比例均达60%左右，同样受到上述因素影响，发行人总资产周转效率相对较低。

六、发行人有息债务情况

(一) 有息债务余额情况

最近一年末，发行人有息债务余额情况如下：

表 6-39：发行人有息债务期限结构表

单位：万元，%

项目	2020年12月31日	
	金额	占比
短期借款	1,000.00	0.01
一年内到期的非流动负债	2,594,379.02	18.95
其他流动负债(短期融资券)	300,000.01	2.19
长期借款	7,216,717.07	52.72
应付债券	3,576,743.17	26.13
合计	13,688,839.27	100.00

表 6-40：发行人有息债务结构表

单位：万元，%

项目	2020年12月31日	
	金额	占比
质押借款	191,400.00	1.40
抵押借款	1,702,099.05	12.43
保证借款	5,343,606.91	39.04
信用借款	6,451,733.31	47.13

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
合计	13,688,839.27	100.00

表 6-41：发行人有息债务分类情况

单位：万元，%

项目	担保方式	2020年12月31日	
		金额	占比
银行借款等传统融资	信用	451,275.90	3.30
	保证	2,621,556.91	19.15
	抵押	1,702,099.05	12.43
	质押	191,400.00	1.4
非银行借款等非传统融资	信用	942,999.00	6.89
	保证	2,722,050.00	19.89
	抵押	-	-
	质押	-	-
债券融资	信用	5,057,458.41	36.95
合计		13,688,839.27	100.00

(二) 发行人借款明细

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人贷款总额 8,631,380.86 万元。其中短期借款 1,000.00 万元，1 年内到期的长期借款 1,413,663.79 万元，长期借款 7,216,717.07 万元。银行传统借款明细如下：

表 6-42：发行人银行借款明细表

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
1	北京首开惠信商业管理有限公司	工商银行新街口支行	1,000.00	2020/3/31	2021/3/30	4.35%	信用
2	城开集团	国家开发银行北京市分行	240,000.00	2017/7/13	2027/7/12	4.90%	保证借款
3	城开集团	兴业银行股份有限公司北京世纪坛支行	160,000.00	2017/7/13	2027/7/12	4.90%	保证借款
4	城开集团	中国农业发展银行北京市西三环支行	20,000.00	2017/9/8	2027/7/12	4.90%	保证借款
5	城开集团	中国农业发展银行北京市西三环支行	40,000.00	2018/3/30	2027/7/12	4.90%	保证借款
6	城开集团	中国工商银行股份有限公司杭州半山支行	1,000.00	2019/11/18	2022/6/30	4.75%	保证借款
7	城开集团	广发银行武汉分行	15,629.95	2018/3/27	2021/3/1	5.23%	保证借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
8	城开集团	广发银行武汉分行	392.00	2018/4/17	2021/3/1	5.23%	保证借款
9	城开集团	广发银行武汉分行	5,250.00	2018/9/30	2021/3/1	5.70%	保证借款
10	城开集团	广发银行武汉分行	8,750.00	2018/10/12	2021/3/1	5.70%	保证借款
11	城开集团	广发银行武汉分行	91.00	2018/10/30	2021/3/1	5.70%	保证借款
12	城开集团	广发银行武汉分行	829.50	2018/11/23	2021/3/1	5.70%	保证借款
13	城开集团	广发银行武汉分行	3,738.00	2018/12/21	2021/3/1	5.70%	保证借款
14	城开集团	广发银行武汉分行	3,000.00	2019/9/26	2021/3/21	5.23%	保证借款
15	城开集团	广发银行武汉分行	4,000.00	2019/9/26	2021/9/21	5.23%	保证借款
16	城开集团	广发银行武汉分行	4,000.00	2019/9/26	2022/3/21	5.23%	保证借款
17	城开集团	广发银行武汉分行	7,000.00	2019/9/26	2022/9/8	5.23%	保证借款
18	城开集团	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	150,000.00	2017/4/11	2022/4/12	5.08%	保证借款
19	城开集团	华夏银行股份有限公司北京东直门支行	10,000.00	2017/8/29	2022/8/29	5.23%	保证借款
20	城开集团	华夏银行股份有限公司北京东直门支行	17,000.00	2017/9/19	2022/9/19	5.23%	保证借款
21	城开集团	华夏银行股份有限公司北京东直门支行	50,000.00	2016/6/27	2021/6/27	5.23%	保证借款
22	城开集团	华夏银行股份有限公司北京东直门支行	8,000.00	2017/7/5	2022/7/5	5.23%	保证借款
23	城开集团	华夏银行股份有限公司北京东直门支行	7,000.00	2017/5/2	2022/5/2	5.23%	保证借款
24	城开集团	华夏银行股份有限公司北京东直门支行	8,000.00	2017/8/7	2022/8/7	5.23%	保证借款
25	太原龙泰	中国农业银行股份有限公司太原市城南支行	16,000.00	2020/1/17	2023/1/6	5.32%	保证借款
26	太原龙泰	中国农业银行股份有限公司太原市城南支行	25,000.00	2020/4/27	2023/1/6	5.32%	保证借款
27	太原龙泰	中国农业银行股份有限公司太原市城南支行	5,500.00	2020/4/27	2023/1/6	5.32%	保证借款
28	沈阳盛泰	招商银行沈阳分行	32,000.00	2019/10/14	2022/10/13	4.75%	抵押借款
29	厦门翔泰	中国建设银行股份有限公司厦门市分行	27,580.00	2019/4/29	2022/4/27	LPR+21.25%	抵押借款
30	贵阳龙泰	中国银行	17,405.00	2018/12/20	2021/12/6	5.70%	抵押借款
31	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司息烽支行	2,800.00	2020/11/4	2021/6/12	5.40%	抵押借款
32	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司息烽支行	757.00	2019/1/2	2021/6/12	5.70%	抵押借款
33	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司息烽支行	1,514.00	2018/11/28	2021/6/12	5.70%	抵押借款
34	贵阳龙泰	中国农业银行股份有	1,514.00	2018/9/5	2021/6/12	5.70%	抵押借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
		限公司息烽支行					
35	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司息烽支行	3,630.00	2018/6/13	2021/6/12	5.04%	抵押借款
36	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	7,570.00	2018/6/13	2021/6/12	5.04%	抵押借款
37	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	3,785.00	2018/7/20	2021/6/12	5.70%	抵押借款
38	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	1,514.00	2018/8/8	2021/6/12	5.70%	抵押借款
39	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	1,514.00	2018/10/18	2021/6/12	5.70%	抵押借款
40	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	757.00	2019/1/2	2021/6/12	5.70%	抵押借款
41	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	3,960.00	2020/1/4	2021/6/12	5.70%	抵押借款
42	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	1,980.00	2020/3/31	2021/6/12	5.60%	抵押借款
43	贵阳龙泰	中国农业银行股份有限公司贵阳中南支行	2,500.00	2020/6/19	2021/6/12	5.40%	抵押借款
44	首开中庚	中国银行股份有限公司福州市分行	11,390.00	2019/7/31	2026/7/30	5.15%	抵押借款
45	东银燕华	北京东银燕华置业有限公司	200,000.00	2020/2/24	2025/2/23	5.23%	保证借款
46	沈阳京泰	平安银行股份有限公司沈阳分行	10,000.00	2020/9/29	2023/9/28	4.51%	保证借款
47	和信兴泰	中国工商银行北京新街口支行	70,000.00	2018/12/25	2021/11/19	3.80%	抵押借款
48	和信兴泰	中国工商银行北京新街口支行	289,500.00	2019/1/1	2043/12/31	4.05%	抵押借款
49	南京达泰	中国农业银行股份有限公司南京江宁支行	20,000.00	2018/10/25	2021/10/25	4.64%	抵押借款
50	创世瑞新	交通银行股份有限公司北京通州支行	13,700.00	2019/6/27	2022/6/21	4.99%	抵押借款
51	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	29,600.00	2019/6/24	2022/6/24	4.75%	抵押借款
52	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	27,500.00	2019/8/29	2022/12/24	4.75%	抵押借款
53	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	1,797.00	2019/9/25	2022/12/24	4.75%	抵押借款
54	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	15,000.00	2019/10/15	2022/12/24	4.75%	抵押借款
55	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	23,000.00	2019/10/28	2023/5/13	4.75%	抵押借款
56	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	12,093.00	2019/11/22	2023/5/13	4.75%	抵押借款
57	金开辉泰	北京银行股份有限公司顺义支行	361.00	2019/11/28	2023/5/13	4.75%	抵押借款
58	金开辉泰	北京银行股份有限公司	1,800.00	2019/12/19	2023/5/13	4.75%	抵押借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
		司顺义支行					
59	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	30,000.00	2019/7/25	2023/7/24	4.75%	抵押借款
60	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	10,000.00	2019/9/26	2023/9/25	4.64%	抵押借款
61	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	8,000.00	2019/10/25	2023/10/24	4.64%	抵押借款
62	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	5,000.00	2019/12/12	2023/12/11	4.69%	抵押借款
63	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	7,000.00	2019/12/20	2023/12/19	4.69%	抵押借款
64	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	10,000.00	2020/1/21	2024/1/20	4.69%	抵押借款
65	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	10,000.00	2020/3/17	2024/3/16	4.55%	抵押借款
66	成都晟泰	中国农业银行成都天府长城支行	9,000.00	2020/6/16	2024/6/15	4.75%	抵押借款
67	温州首开中庚	广发银行股份有限公司温州分行	30,000.00	2020/10/1	2023/3/8	4.75%	抵押借款
68	温州首开中庚	广发银行股份有限公司温州分行	20,000.00	2020/10/12	2023/3/8	4.75%	抵押借款
69	温州首开中庚	广发银行股份有限公司温州分行	20,000.00	2020/10/13	2023/3/8	4.75%	抵押借款
70	温州首开中庚	广发银行股份有限公司温州分行	30,000.00	2020/11/4	2023/3/8	4.75%	抵押借款
71	温州首开中庚	广发银行股份有限公司温州分行	50,000.00	2020/12/25	2023/3/8	4.75%	抵押借款
72	温州首开中庚	广发银行股份有限公司温州分行	26,000.00	2020/12/28	2023/3/8	4.75%	抵押借款
73	保定首开润怡房地产开发有 限公司	工商银行股份有限公司保定东风支行	11,890.93	2020/5/21	2023/5/20	4.55%	抵押借款
74	北京融泰房地产开发有限公司	建设银行	109,922.42	2020.8.7	2023.8.7	3.80%	抵押借款
75	北京融泰房地产开发有限公司	建设银行	272.57	2020.9.8	2023.9.8	3.80%	抵押借款
76	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司北京通州分行	75,000.00	2020/7/29	2023/7/29	4.51%	抵押借款
77	北京龙和信泰置业有限公司	中国银行股份有限公司	60,000.00	2020/9/27	2023/9/11	LPR-0.15	抵押借款
78	北京龙和信泰置业有限公司	北京银行股份有限公司	60,000.00	2020/9/25	2023/9/11	3.70%	抵押借款
79	广州至泰	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	22,000.00	2018/6/5	2021/6/30	5.03%	保证借款
80	广州至泰	中国光大银行股份有	30,000.00	2020/8/4	2023/8/3	4.65%	保证借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
		限公司珠海香洲支行					
81	广州振梁	中国建设银行股份有限公司广州琶洲支行	10,000.00	2017/9/30	2022/9/29	4.75%	保证借款
82	广州振梁	中国建设银行股份有限公司广州琶洲支行	50,000.00	2017/10/17	2022/9/29	4.75%	保证借款
83	广州振梁	中国建设银行股份有限公司广州琶洲支行	6,000.00	2017/11/30	2022/9/29	4.75%	保证借款
84	广州振梁	中国建设银行股份有限公司广州琶洲支行	4,000.00	2017/12/1	2022/9/19	4.75%	保证借款
85	博睿宏业	中国农业银行股份有限公司	63,333.33	2018/8/7	2021/7/23	4.75%	抵押借款
86	福州绿榕投资发展有限公司	中国建设银行福州城东支行	30,772.50	2019/12/25	2022/12/25	4.45%	保证借款
87	福州绿榕投资发展有限公司	中国建设银行福州城东支行	25,177.50	2019/12/26	2022/12/25	4.45%	保证借款
88	福州绿榕投资发展有限公司	中国建设银行福州城东支行	32,550.00	2020/1/3	2022/12/25	4.45%	保证借款
89	北京金开旭泰房地产开发有限公司	中国银行北京启阳路支行	36,000.00	2020/12/15	2023/12/15	3.80%	抵押借款
90	北京金开旭泰房地产开发有限公司	中国银行北京启阳路支行	24,000.00	2020/12/24	2023/12/15	3.80%	抵押借款
91	南京锦泰房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	79,000.00	2020/6/15	2023/4/16	3.90%	抵押借款
92	无锡泰茂	平安银行股份有限公司南京分行	31,500.00	2019/11/29	2022/11/14	5.22%	抵押借款
93	北京毓秀置业有限公司	中国工商银行股份有限公司	60,000.00	2020/10/26	2025/9/7	3.80%	抵押借款
94	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行并购	68,400.00	2018/11/16	2023/11/15	5.70%	质押借款
95	首开股份	中国农业银行股份有限公司北京八大处支行	150,000.00	2017/1/20	2022/1/19	4.28%	保证借款
96	首开股份	中国建设银行北京城市建设开发专业支行	52,500.00	2018/6/25	2021/6/24	4.53%	保证借款
97	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	62,450.00	2019/6/25	2024/6/24	5.23%	保证借款
98	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	31,474.80	2019/7/29	2024/6/24	5.23%	保证借款
99	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	116.47	2019/10/29	2024/6/24	5.23%	保证借款
100	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	799.80	2019/12/25	2024/6/24	5.23%	保证借款
101	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	341.40	2019/12/3	2024/6/24	5.23%	保证借款
102	首开股份	兴业银行股份有限公司	15,121.45	2020/1/20	2024/6/24	5.23%	保证借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
		司北京丰台支行					
103	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	878.55	2020/1/21	2024/6/24	5.23%	保证借款
104	首开股份	兴业银行股份有限公司北京丰台支行	4,836.80	2020/2/19	2024/6/24	5.23%	保证借款
105	首开股份	中国工商银行股份有限公司北京学院路支行	150,000.00	2017/1/18	2027/1/15	4.41%	信用借款
106	首开股份	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	18,000.00	2017/7/13	2022/7/12	5.23%	信用借款
107	首开股份	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	50,400.00	2017/9/30	2022/7/12	5.23%	信用借款
108	首开股份	广发银行股份有限公司北京魏公村支行	21,600.00	2019/1/22	2022/7/12	5.23%	信用借款
109	苏州茂泰	中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行	6,800.00	2018/10/26	2022/5/5	4.99%	抵押借款
110	首开中晟	中国农业发展银行顺义支行	119,200.00	2018/6/28	2027/12/31	4.55%	保证借款
111	首开中晟	北京银行顺义支行	86,907.19	2018/6/28	2027/12/31	4.90%	保证借款
112	商业地产	青岛瑞景商业保理有限公司	123,000.00	2019/12/24	2028/12/20	5.50%	质押借款
113	成都恒泰	中国建设银行股份有限公司成都桐梓林支行	26,395.50	2019/12/6	2022/12/6	4.22%	抵押借款
114	成都恒泰	中国建设银行股份有限公司成都桐梓林支行	17,597.00	2019/12/23	2022/12/6	4.22%	抵押借款
115	成都恒泰	成都银行股份有限公司智谷支行	50,000.00	2020/11/20	2022/5/29	5.04%	抵押借款
116	金开祯泰	交通银行股份有限公司北京通州支行	67.07	2019/8/12	2022/8/9	4.51%	抵押借款
117	金开祯泰	交通银行股份有限公司北京通州支行	8,000.00	2019/8/30	2022/8/26	4.51%	抵押借款
118	金开祯泰	交通银行股份有限公司北京通州支行	30,000.00	2019/8/30	2022/8/29	4.51%	抵押借款
119	金开祯泰	交通银行股份有限公司北京通州支行	799.23	2019/12/19	2022/11/25	4.51%	抵押借款
120	金开祯泰	交通银行股份有限公司北京通州支行	30,000.00	2020/3/26	2023/3/23	4.75%	抵押借款
121	金开祯泰	交通银行股份有限公司北京通州支行	30,000.00	2020/3/30	2023/3/23	4.75%	抵押借款

表 6-43：截至 2020 年末发行人非传统借款明细表

单位：万元

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
----	------	------	----	------	------	------	------

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
1	城开集团	光大兴陇信托	200,000.00	2019/6/27	2022/6/26	7.10%	保证借款
2	城开集团	建信信托有限责任公司	500.00	2019/10/25	2022/4/25	7.70%	保证借款
3	城开集团	建信信托有限责任公司	583.33	2019/11/8	2022/4/25	7.70%	保证借款
4	城开集团	建信信托有限责任公司	833.33	2019/10/31	2022/4/25	7.70%	保证借款
5	城开集团	建信信托有限责任公司	83.33	2020/3/3	2022/4/25	7.70%	保证借款
6	城开集团	建信信托有限责任公司	29,000.00	2019/10/25	2022/10/25	7.70%	保证借款
7	城开集团	建信信托有限责任公司	48,333.33	2019/10/31	2022/10/25	7.70%	保证借款
8	城开集团	建信信托有限责任公司	4,833.33	2020/3/3	2022/10/25	7.70%	保证借款
9	城开集团	建信信托有限责任公司	33,833.34	2019/11/8	2022/10/25	7.70%	保证借款
10	城开集团	建信信托有限责任公司	250.00	2019/10/25	2021/10/25	7.70%	保证借款
11	城开集团	建信信托有限责任公司	416.67	2019/10/31	2021/10/25	7.70%	保证借款
12	城开集团	建信信托有限责任公司	291.67	2019/11/8	2021/10/25	7.70%	保证借款
13	城开集团	建信信托有限责任公司	41.67	2020/3/3	2021/10/25	7.70%	保证借款
14	厦门翔泰	平安信托有限责任公司	169,980.00	2019/11/14	2021/11/13	7.20%	保证借款
15	首开中庚	平安信托有限责任公司	89,980.00	2019/11/27	2021/11/27	7.20%	保证借款
16	福州融城	平安信托有限责任公司	10,300.00	2020/4/3	2022/4/3	6.90%	保证借款
17	福州融城	平安信托有限责任公司	5,800.00	2020/4/10	2022/4/3	6.90%	保证借款
18	福州融城	平安信托有限责任公司	13,600.00	2020/4/30	2022/4/3	6.90%	保证借款
19	福州融城	平安信托有限责任公司	43,380.00	2020/5/28	2022/4/3	6.90%	保证借款
20	福州福泰	中信信托有限责任公司	50,000.00	2020/8/20	2022/8/20	6.70%	保证借款
21	福州福泰	平安信托有限责任公司	10,000.00	2019/10/30	2021/1/30	6.42%	保证借款
22	福州福泰	平安信托有限责任公司	10,000.00	2019/10/31	2021/1/30	6.42%	保证借款
23	福州福泰	平安信托有限责任公司	29,950.00	2019/10/30	2021/4/30	6.42%	保证借款
24	福州福泰	平安信托有限责任公司	10,000.00	2019/10/31	2021/4/30	6.42%	保证借款
25	福州福泰	平安信托有限责任公司	20,000.00	2019/10/30	2021/7/30	6.42%	保证借款
26	福州福泰	平安信托有限责任公司	21,300.00	2019/10/30	2021/10/30	6.42%	保证借款
27	福州福泰	平安信托有限责任公司	50,000.00	2020/5/15	2021/10/30	6.17%	保证借款
28	福州福泰	平安信托有限责任公司	18,700.00	2020/5/21	2021/10/30	6.17%	保证借款
29	首开股份	北京国际信托有限公司	164,600.00	2019/4/26	2022/5/7	7.00%	保证借款
30	首开股份	北京国际信托有限公司	69,960.00	2018/12/18	2021/12/18	7.00%	保证借款
31	首开股份	渤海国际信托股份有限公司	40,000.00	2019/3/21	2024/3/21	7.00%	保证借款
32	首开股份	渤海国际信托股份有限公司	10,000.00	2019/3/27	2024/3/27	7.00%	保证借款
33	首开股份	江苏省国际信托有限责任公司	70,000.00	2018/12/14	2023/12/14	7.40%	保证借款
34	首开股份	江苏省国际信托有限责任公司	50,000.00	2018/12/19	2023/12/19	7.40%	保证借款
35	首开股份	江苏省国际信托有限责任公司	125,000.00	2019/4/29	2024/4/29	6.60%	保证借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
36	首开股份	长安国际信托股份有限公司	9,500.00	2019/9/12	2022/9/12	6.97%	保证借款
37	首开股份	上海国际信托有限公司	100,000.00	2020/6/30	2023/8/12	6.80%	信用借款
38	首开股份	中信信托有限责任公司	200,000.00	2020/3/20	2022/3/31	6.97%	信用借款
39	首开股份	光大兴陇信托有限责任公司	303,000.00	2020/1/20	2023/1/19	6.8%-7%	信用借款
40	首开股份	交银国际信托有限公司	339,999.00	2019/9/27	2022/9/27	7.50%	信用借款
41	首开盈信投资	中信信托有限责任公司	32,500.00	2019/5/31	2022/5/31	6.50%	保证借款
42	首开盈信投资	光大兴陇信托有限责任公司	67,500.00	2020/3/27	2023/4/3	6.95%	保证借款
43	城开集团	泰康资产管理有限责任公司	85,000.00	2018/1/12	2021/1/12	6.00%	保证借款
44	城开集团	泰康资产管理有限责任公司	65,000.00	2018/2/7	2021/2/7	6.00%	保证借款
45	城开集团	泰康资产管理有限责任公司	20,000.00	2018/2/8	2021/2/8	6.00%	保证借款
46	城开集团	太平洋资产管理有限责任公司	390,000.00	2018/3/20	2025/2/7	6.35%	保证借款
47	城开集团	太平洋资产管理有限责任公司	200,000.00	2018/4/26	2025/2/7	6.35%	保证借款
48	城开集团	中英益利-首开扬州不动产债权投资计划资产管理	15,000.00	2020/12/30	2025/12/30	5.30%	保证借款
49	首开中庚	生命保险资产管理有限公司	56,000.00	2019/11/25	2021/11/25	6.00%	保证借款
50	首开中晟	平安不动产有限公司资产管理	150,000.00	2019/11/29	2026/11/28	5.80%	保证借款
51	首开中晟	新华资产管理股份有限公司	115,000.00	2020/7/24	2027/7/24	5.64%	保证借款
52	首开中晟	新华资产管理股份有限公司	115,000.00	2020/7/30	2027/7/24	5.64%	保证借款
53	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	46,793.90	2018/11/19	2023/7/10	6.00%	信用借款
54	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	9,900.00	2018/8/8	2023/7/10	6.00%	信用借款
55	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	3,201.00	2017/12/20	2023/7/10	6.00%	信用借款
56	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	2,640.00	2018/3/20	2023/7/10	6.00%	信用借款
57	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	6,600.00	2019/11/18	2023/7/10	6.00%	信用借款
58	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	33,000.00	2019/12/9	2023/7/10	6.00%	信用借款
59	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	8,250.00	2020/3/20	2023/7/10	6.00%	信用借款
60	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	3,960.00	2020/6/19	2023/7/10	6.00%	信用借款

序号	借款单位	贷款银行	金额	贷款时间	还款时间	付息利率	担保方式
61	武汉首茂城置业有限公司	北京凯晨置业有限公司	8,910.00	2020/9/18	2023/7/10	6.00%	信用借款
62	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	23,100.00	2018/11/19	2023/7/10	6.00%	信用借款
63	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	3,201.00	2017/12/20	2023/7/10	6.00%	信用借款
64	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	6,600.00	2019/11/18	2023/7/10	6.00%	信用借款
65	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	33,000.00	2019/12/9	2023/7/10	6.00%	信用借款
66	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	8,250.00	2020/3/20	2023/7/10	6.00%	信用借款
67	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	3,960.00	2020/6/19	2023/7/10	6.00%	信用借款
68	武汉首茂城置业有限公司	武汉华侨城实业发展有限公司	8,910.00	2020/9/18	2023/7/10	6.00%	信用借款
69	首开股份	北京首开丝路企业管理中心(有限合伙)	500,000.00	2017/5/25	2022/4/25	5.50%	保证借款
70	首开股份	北京首开丝路企业管理中心(有限合伙)	300,000.00	2018/12/21	2021/7/31	7.32%	保证借款
71	首开中晟	北京银行世纪城支行委贷	66,250.00	2017/11/29	2022/4/27	6.46%	保证借款

(三) 发行人存续期内债券及债务融资工具情况

截至募集说明书签署日,公司债务融资工具、公司债及债权融资计划存续余额合计为 578.81 亿元,情况如下:

表 6-44: 发行人合并范围内债券及债务融资工具存续情况表

单位:亿元,%,年

发行人	证券名称	起息日期	到期日期	当前余额	票面利率	发行期限	发行规模	是否兑付
发行人本部	21 首开 PPN003	2021-06-18	2026-06-18	32	4.15	3+2	32	否
发行人本部	21 首开 MTN002	2021-04-26	2026-04-26	5.4	3.78	3+2	5.4	否
发行人本部	21 首开 PPN002	2021-04-09	2026-04-09	10	3.98	3+2	10	否
发行人本部	21 首开 MTN001	2021-03-15	2026-03-15	22.6	3.98	3+2	22.6	否
发行人本部	21 首开 SCP002	2021-02-02	2021-07-27	20	3.2	175D	20	否
发行人本部	21 首开 PPN001	2021-01-28	2026-01-28	13	4.18	3+2	13	否
发行人本部	21 首开 SCP001	2021-01-15	2021-10-12	10.00	3.08	270D	10.00	否
发行人本部	20 首开优(上海)	2020-12-09	2022-12-08	16.00	4.80	2	16.00	否
发行人本部	20 首开次	2020-12-09	2022-12-08	0.85	0.00	1.9973	0.85	否
发行人本部	20 首开优(深圳)	2020-10-16	2029-10-22	18.40	4.30	3+3+3	18.40	否
发行人本部	20 首股 03	2020-09-29	2025-09-29	19.05	4.27	3+2	19.05	否
发行人本部	20 首开 PPN003	2020-09-11	2025-09-11	10.00	4.15	3+2	10.00	否
发行人本部	20 债权融资计	2020-8-21	2022-8-21	5.00	5.15	2	5.00	否

发行人	证券名称	起息日期	到期日期	当前余额	票面利率	发行期限	发行规模	是否兑付
	划 003							
北京金开祯泰房地产开发有限公司	PR 华懋 A1	2020-8-13	2021-10-22	4.40	3.40	1.2	4.40	否
北京金开祯泰房地产开发有限公司	PR 华懋 A2	2020-8-13	2021-10-22	3.60	3.50	1.2	3.60	否
发行人本部	20 债权融资计划 002	2020-6-24	2022-6-24	20.00	5.12	2	20.00	否
发行人本部	20 债权融资计划 001	2020-6-18	2022-6-18	7.50	4.99	2	7.50	否
发行人本部	20 首开 PPN002	2020-05-21	2025-05-21	10.00	3.50	3+2	10.00	否
发行人本部	20 首开 MTN002	2020-04-27	2025-04-27	42.00	2.70	3+2	42.00	否
发行人本部	20 首开 PPN001	2020-04-16	2025-04-16	10.00	3.51	3+2	10.00	否
发行人本部	20 首股 02	2020-03-06	2025-03-06	12.00	3.69	3+2	12.00	否
发行人本部	20 首开 MTN001	2020-02-28	2023-02-28	30.00	3.88	3+N	30.00	否
发行人本部	20 首股 01	2020-02-26	2025-02-26	27.00	3.74	3+2	27.00	否
发行人本部	20 首开 ABN001A	2020-01-21	2040-01-21	16.36	4.32	3+3+3+3+3+3+2	16.50	否
发行人本部	20 首开 ABN001 次	2020-01-21	2040-01-21	0.10	0.00	20.0137	0.10	否
发行人本部	20 首开 ABN001B	2020-01-21	2040-01-21	13.50	4.49	3+3+3+3+3+3+2	13.50	否
发行人本部	19 首开 MTN002	2019-12-18	2022-12-18	20.00	4.67	3+N	20.00	否
发行人本部	19 首开 PPN002	2019-10-15	2024-10-15	10.00	4.00	3+2	10.00	否
发行人本部	19 京首开 ZR004	2019-10-11	2021-10-11	8	5.62	2	8	否
发行人本部	19 首股 02	2019-08-28	2024-08-28	16.80	4.14	3+2	16.80	否
发行人本部	19 首股 01	2019-05-22	2024-05-22	20.00	4.39	3+2	20.00	否
发行人本部	19 首开 MTN001	2019-04-03	2024-04-03	25.00	3.98	3+2	25.00	否
发行人本部	19 首开 PPN001	2019-03-08	2024-03-08	30.00	4.40	3+2	30.00	否
发行人本部	18 京首开 ZR003	2018-8-31	2021-8-31	30.00	6.62	3	30	否
发行人本部	18 首股 01	2018-08-29	2023-08-29	30.00	5.70	3+2	30.00	否
发行人本部	18 首开 MTN001	2018-03-22	2023-03-22	6.05	5.46	3+2	25.00	否
发行人本部	16 首股 03	2016-10-27	2021-10-27	1.00	3.57	3+2	10.00	否
发行人本部	16 首股 02	2016-09-05	2021-09-05	3.20	3.59	3+2	30.00	否
	合计			578.81	-	-	633.70	

七、关联交易

(一) 关联方

1. 发行人母公司及最终控制方情况

公司的母公司及最终控制方为北京首都开发控股（集团）有限公司。

表 6-45：发行人母公司情况表

单位：万元，%

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
北京首都开发控股（集团）有限公司	北京	房地产	222,210.00	52.66	52.66

2. 公司的子公司及主要参股公司

公司的子公司及主要参股公司情况详见本募集说明书第五章。

3. 发行人其他关联方情况

表 6-46：发行人其他关联方情况表

序号	其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
1	首开天鸿	参股股东
2	亿方物业	同一最终控制方
3	望京物业	同一最终控制方
4	城开材料	同一最终控制方
5	博维信	同一最终控制方
6	三瑞门窗	同一最终控制方
7	宏基建筑	同一最终控制方
8	世安住房	同一最终控制方
9	鸿城实业	同一最终控制方
10	岳安实业	同一最终控制方
11	宝晟住房	同一最终控制方
12	房地集团	同一最终控制方
13	房地置业	同一最终控制方
14	修一装饰	同一最终控制方
15	福州鸿腾	联营企业之子公司
16	宁波龙禧	联营企业之子公司
17	正德丰泽	联营企业之子公司
18	宝信实业	股东代管企业
19	燕侨物业	同一最终控制方
20	宝景物业	同一最终控制方
21	首开千方科技	同一最终控制方
22	天鸿宝地物业	同一最终控制方

（二）关联交易情况

发行人与关联方发生的关联交易包括经常性关联交易和偶发性关联交易。发行人因产品设计、材料设备供应、物业服务等方面的需要向首开集团及其关联方采购少量材料设备和接受产品设计、物业管理等方面的服务。最近两年，发行人均在年初披露了当年预计发生的日常关联交易金额，并经过了审计委员会审议、独立董事发表意见、董事会审议、股东大会审议等程序。

发行人与关联方遵循公平、有偿、互利的市场原则进行交易，在发生关联交易时将签署有关的协议或合同。交易以市场价格为依据，遵循公平合理的原则，交易双方协商定价。市场价格以产品销售地或提供服务地的市场平均价格为准。在无市场价格参照时，以成本加合理的适当利润作为定价依据，产品出售方或劳务提供方提供成本构成依据。

1. 关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务

表 6-47：2020 年采购商品、接受劳务情况表

单位：万元，%

关联方	关联交易内容	2020 年度
亿方物业	接受劳务	879.74
方庄物业	接受劳务	2,033.68
望京物业	接受劳务	915.93
宝景物业	接受服务	36.97
首开万科物业	接受服务	920.46
首开千方科技	接受服务	0.09
燕侨物业	接受服务	1.66
天鸿宝地物业	接受服务	222.33

(2) 出售商品、提供劳务

表 6-48：2020 年出售商品、提供劳务情况表

单位：万元，%

关联方	关联交易内容	2020 年度
昌信硕泰	出售商品	41,315.97
首开集团	提供劳务	117.92
首开万科置业	提供劳务	225.04
成都龙湖锦祥	提供劳务	386.78
首开龙湖盈泰	提供劳务	752.83
远和置业	提供劳务	110.47
杭州开茂	提供劳务	206.60
苏州安茂	提供劳务	397.97
望京物业	提供劳务	57.65
滨湖恒兴	提供劳务	169.81
北京怡和	提供劳务	840.57
尚泰信华	提供劳务	565.48

关联方	关联交易内容	2020 年度
首城置业	提供劳务	368.20
朗泰房地产	提供劳务	325.61
正德丰泽	提供劳务	90.55
宝景物业	提供劳务	19.75
知泰房地产	提供劳务	69.17
厚泰房地产	提供劳务	830.16
成都旭泰	提供劳务	635.25
成都辰启	提供劳务	490.57
无锡润泰	提供劳务	200.82
南京锦泰	提供劳务	656.60

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租

表 6-49：2020 年公司出租情况表

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2020 年度
望京物业	房产	595.40
方庄物业	房产	280.23
首开野村	房产	6,356.06
亿方物业	房产	127.99
首开文投	房产	376.47
厚泰房地产	房产	67.86
首开龙湖盈泰	汽车	7.60
首开千方科技	场地	14.15
和信丰泰	房产	9.52
怡城置业	房产	54.58
北京怡和	房产	17.32

(2) 公司承租

表 6-50：2020 年公司承租情况表

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2020 年度
岳安实业	商业办公	142.63
首开集团	商业办公	6,349.00

关联方	租赁资产种类	2020 年度
首开天鸿	商业办公	1,264.70
燕侨物业	商业办公	74.61
世安住房	商业办公	189.85

3. 关联担保情况

发行人为了顺利取得金融机构的贷款，需要首开集团对其中的部分贷款承担到期还款付息的连带责任担保。担保期限与贷款期限相同，参考市场化定价原则，确定贷款担保费率为 0.50-1.00%。发行人接受首开集团担保事项均经过了公司董事会、股东大会等审议程序，并由独立董事相应发表意见。

发行人向关联方提供的担保主要系便于控股子公司、合营企业正常获取贷款而提供连带责任担保，担保期限与贷款期限相同。发行人向关联方提供担保均根据《公司章程》的要求，经过了公司董事会、股东大会等审议程序，并由独立董事相应发表意见。

其中，发行人为商业地产提供的担保系因商业地产承购公司合并范围内其他公司的商业物业而提供的贷款阶段性保证。根据《对外担保管理办法》，发行人为购房客户提供按揭担保不包含在对外担保范畴之内。

表 6-51：关联担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
城开集团	200,000.00	2019/6/27	2022/6/27	否
城开集团	85,000.00	2018/1/12	2021/1/12	否
城开集团	65,000.00	2018/2/7	2021/2/7	否
城开集团	20,000.00	2018/2/8	2021/2/8	否
城开集团	390,000.00	2018/3/20	2025/3/19	否
城开集团	200,000.00	2018/4/27	2025/3/19	否
城开集团	15,000.00	2020/12/30	2025/12/30	否
杭州润泰	1,000.00	2019/11/18	2022/6/30	否
中阳政泰	400,000.00	2017/7/13	2027/7/12	否
中阳政泰	20,000.00	2017/9/8	2027/7/12	否
中阳政泰	40,000.00	2018/3/29	2027/7/12	否
中庚投资	89,980.00	2019/11/27	2021/11/27	否
中庚投资	56,000.00	2019/11/25	2021/11/25	否
盈信投资	32,500.00	2019/5/31	2022/5/30	否
盈信投资	67,500.00	2020/3/27	2023/4/3	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州振梁	5,000.00	2017/9/30	2022/9/24	否
广州振梁	25,000.00	2017/10/17	2022/9/24	否
广州振梁	3,000.00	2017/11/30	2022/9/24	否
广州振梁	2,000.00	2017/12/1	2022/9/24	否
武汉首茂城	5,314.18	2018/3/27	2021/3/1	否
武汉首茂城	133.28	2018/4/17	2021/3/1	否
武汉首茂城	1,785.00	2018/9/30	2021/3/1	否
武汉首茂城	2,975.00	2018/10/12	2021/3/1	否
武汉首茂城	30.94	2018/10/30	2021/3/1	否
武汉首茂城	282.03	2018/11/23	2021/3/1	否
武汉首茂城	1,270.92	2018/12/21	2021/3/1	否
武汉首茂城	6,120.00	2019/9/26	2022/9/8	否
武汉首茂城	10,115.00	2019/10/25	2022/10/25	否
武汉首茂城	16,858.33	2019/10/31	2022/10/25	否
武汉首茂城	11,800.84	2019/11/8	2022/10/25	否
武汉首茂城	1,685.83	2020/3/3	2022/10/25	否
首开亿信	150,000.00	2017/4/13	2022/4/12	否
首开亿信	10,000.00	2017/8/29	2022/8/29	否
首开亿信	17,000.00	2017/9/19	2022/9/19	否
首开亿信	50,000.00	2016/6/27	2021/6/27	否
首开亿信	8,000.00	2017/7/5	2022/7/5	否
首开亿信	7,000.00	2017/5/2	2022/5/2	否
首开亿信	8,000.00	2017/8/7	2022/8/7	否
太原龙泰	46,500.00	2020/1/17	2023/1/6	否
厦门同理	169,980.00	2019/11/15	2021/11/15	否
贵阳龙泰	33,795.00	2020/9/8	2021/6/12	否
福州融城	10,300.00	2020/4/3	2022/4/3	否
福州融城	5,800.00	2020/4/10	2022/4/3	否
福州融城	13,600.00	2020/4/30	2022/4/3	否
福州融城	43,380.00	2020/5/28	2022/4/3	否
温州首开中庚	26,000.00	2020/12/28	2023/3/8	否
温州首开中庚	50,000.00	2020/12/25	2023/3/8	否
温州首开中庚	30,000.00	2020/11/4	2023/3/8	否
温州首开中庚	20,000.00	2020/10/13	2023/3/8	否
温州首开中庚	20,000.00	2020/10/12	2023/3/8	否
温州首开中庚	30,000.00	2020/10/1	2023/3/8	否
首开中晟	150,000.00	2019/11/29	2026/11/28	否
首开中晟	115,000.00	2020/7/24	2027/7/24	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
首开中晟	115,000.00	2020/7/30	2027/7/24	否
福州祯泰	7,761.60	2019/12/25	2022/12/25	否
福州祯泰	6,350.40	2019/12/26	2022/12/25	否
福州祯泰	1,554.00	2020/1/3	2022/12/25	否
福州祯泰	9,114.00	2020/1/3	2022/12/25	否
东银燕华	200,000.00	2020/2/24	2025/2/23	否
福州福泰	50,000.00	2020/8/20	2022/8/20	否
福州瑞泰	18,700.00	2020/5/21	2021/10/30	否
福州瑞泰	69,950.00	2020/5/15	2021/10/30	否
福州瑞泰	40,000.00	2019/10/30	2021/2/28	否
福州瑞泰	11,300.00	2019/10/30	2021/5/30	否
福州瑞泰	30,000.00	2019/10/30	2021/5/30	否
珠海润梁	11,000.00	2018/6/8	2021/6/7	否
珠海润梁	15,000.00	2020/8/4	2023/8/3	否
沈阳盛泰	32,000.00	2019/10/14	2022/10/13	否
沈阳京泰	10,000.00	2020/9/30	2023/9/21	否
无锡泰茂	31,500.00	2019/11/29	2022/11/14	否
寸草养老	1,000.00	2020/3/18	2021/3/19	否
寸草养老	500.00	2020/4/24	2021/6/3	否
寸草养老	1,000.00	2020/4/19	2021/4/28	否
寸草养老	797.68	2020/1/15	2021/1/15	否
寸草养老	52.22	2020/2/12	2021/2/12	否
寸草养老	78.98	2020/3/12	2021/3/12	否
寸草养老	67.49	2020/4/13	2021/4/13	否
北京俊泰	70,418.02	2017/9/17	2023/9/6	否
福州中泓盛	12,240.00	2020/1/22	2023/1/20	否
武汉明泰	16,650.00	2019/11/19	2022/9/24	否
福州鸿腾	5,115.00	2019/4/12	2024/2/27	否
天津海景	5,800.00	2020/8/28	2023/8/27	否
天津海景	58,100.00	2020/10/30	2023/10/29	否
天津海景	50,000.00	2018/12/19	2021/12/18	否
和信金泰	48,850.00	2018/5/17	2022/5/16	否
和信金泰	113,500.00	2018/5/17	2043/5/16	否
城志置业	19,159.00	2018/5/31	2021/5/31	否
祐泰通达	180,000.00	2020/1/19	2023/1/18	否
无锡润泰	34,534.50	2018/6/20	2021/6/11	否
北京怡和	35,658.48	2020/9/30	2021/9/22	否
苏州首龙	2,450.00	2020/11/20	2023/11/20	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
常熟耀泰	52,800.00	2020/12/23	2023/12/22	否
金开连泰	35,550.00	2020/12/1	2021/11/1	否
宁波龙禧	20.06	2019/10/22	2021/1/10	否
首开龙湖盈泰	6,067.65	2019/7/17	2022/7/16	否

说明：上述关联担保中，发行人为商业地产提供的担保系因商业地产承购合并范围内其他公司的商业物业而提供的贷款阶段性保证，发行人对商业地产取得所购房屋的所有权证并向贷款银行办妥抵押登记之前所产生的所有应付款项提供阶段性连带责任保证。其余关联担保均为贷款担保。

4. 关联方资金拆借情况

2020 年发行人关联方资金拆借的情况如下表所示：

表 6-52：2020 年发行人关联方资金拆借表

单位：万元

关联方	拆借金额
拆入	
无锡润泰	8,250.00
天津海景	65,681.17
首开万科和泰	5,850.73
朗泰房地产	15,012.35
住总首开	40,500.00
友泰房地产	12,000.00
首开龙湖盈泰	4,300.00
苏州首龙	1,060.32
苏州安茂	44,521.85
广州君庭	65,000.00
金良兴业	2,000.00
和信金泰	32,500.00
城志置业	18,130.00
腾泰亿远	3,250.00
祐泰通达	75,000.00
滨湖恒兴	2,300.00
厚泰房地产	10,975.65
芜湖高和	482.65
碧和信泰	231.00
苏州屿秀	1,155.00
昌信硕泰	29,761.46
杭州开茂	13,729.66

关联方	拆借金额
福州鸿腾	15,345.00
远和置业	11,500.00
苏州隆泰	274,690.50
北京怡和	227,910.53
宁波金郡	56,385.00
和信丰泰	73,253.74
中开盈泰	36,400.00
润和信通	14,250.00
祥晟辉年	26,025.00
龙万华开	50,367.72
万龙华开	5,000.00
正德丰泽	668.92
金谷创信	5,907.00
开创金润	22,610.00
成都辰启	112,000.00
成都辰华	61,500.00
怡城置业	166,044.00
大广汽车城	4,080.00
厦门煊泰	30.07
厦门莹泰	1,205.12
厦门跃泰	13,493.62
厦门璋泰	18.62
福州中泓盛	23,000.00
首城置业	19,453.11
国奥投资	10,252.50
武汉明泰	13,805.37
常熟虞茂	27,000.00
苏州沪泰	234,146.40
金开连泰	67,050.00
南京锦泰	81,994.40
首开集团	180,000.00
宝晟住房	1,703.30
房地置业	50,000.00
房地集团	50,000.00
拆出	
无锡润泰	13,200.00
天津海景	65,000.00
首开万科和泰	8,550.73
住总首开	20,000.00
知泰房地产	17,490.00
友泰房地产	18,100.00
首开万科置业	15,000.00
首开龙湖盈泰	20,800.00
苏州首龙	2,940.00
成都龙湖锦祥	3,185.00

关联方	拆借金额
深圳熙梁	400.00
厚泰房地产	1,300.00
碧和信泰	2,731.41
昌信硕泰	15,044.58
苏州隆泰	38,371.00
和信丰泰	5,131.90
中开盈泰	5,094.11
福州中泰	88,610.40
润和信通	1,467.00
常熟耀泰	35,544.81
祥晟辉年	2,608.04
城安辉泰	1,949.57
金谷创信	1,980.00
开创金润	1,342.00
成都辰华	6,000.00
怡城置业	9,000.00
厦门煊泰	980.00
厦门莹泰	53,805.00
福州中泓盛	2,000.00
首城置业	1,812.46
常熟虞茂	386,895.37
苏州沪泰	234,146.40
北京旭泰	10,564.78
成都旭泰	68,850.00
南京锦泰	68,394.40
合安房地产	1,000.00
首开集团	66,908.19
首开天鸿	227.86
望京物业	126.73
亿方物业	21.26
房地置业	50,000.00
房地集团	50,000.00
天鸿宝地物业	169.74

5. 关键管理人员报酬

表 6-53：关键管理人报酬情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员报酬	1,615.00	1,430.84	1,317.60

6. 其他关联交易

表 6-54：公司向联营、合营企业收取利息情况

单位：万元

关联方	2020 年收取资金占用费
无锡润泰	3,899.15
天津海景	2,382.51
首开万科和泰	2,444.76
友泰房地产	873.53
潭拓兴业	5,375.32
祐泰通达	3,709.28
滨湖恒兴	7,132.12
房地钧洋	1,725.76
昌信硕泰	556.29
杭州开茂	330.94
远和置业	3,312.76
北京怡和	4,170.53
和信丰泰	5,892.08
中开盈泰	1,610.00
福州中泰	2,206.87
润和信通	2,419.69
常熟耀泰	1,019.49
祥晟辉年	226.96
城安辉泰	838.08
龙万华开	1,417.74
万龙华开	2,866.18
正德丰泽	668.92
金谷创信	2,806.01
北京骏泰	1,384.47
开创金润	2,650.36
怡城置业	7,820.69
国奥投资	378.00
武汉明泰	1,979.81
首城置业	2,000.15
首开美驰	3,477.00
南京锦泰	1,516.17
常熟虞茂	12,996.04

表 6-55：公司向关联方支付利息情况

单位：万元

关联方	2020 年支付利息
首开集团	813.56
房地集团	29.79
房地置业	29.79

关联方	2020 年支付利息
首开丝路	54,999.13
苏州安茂	1,051.24

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

表 6-56: 应收关联方款项情况表

单位: 万元

项目名称	关联方	2020 年末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	望京物业	1,000.00	-
应收账款	方庄物业	45.34	-
应收账款	首开文投	123.41	-
应收账款	昌信硕泰	11,554.51	-
预付账款	修一装饰	1,937.10	-
预付账款	鸿城实业	491.74	-
其他应收款	上海众承	123,927.43	-
其他应收款	无锡润泰	69,378.84	-
其他应收款	天津海景	38,546.33	-
其他应收款	首开万科和泰	60,757.85	-
其他应收款	尚泰信华	599.41	-
其他应收款	知泰房地产	7.03	-
其他应收款	友泰房地产	51,645.87	-
其他应收款	首开龙湖盈泰	142,615.00	-
其他应收款	苏州首龙	27,720.02	-
其他应收款	广州君庭	1,502.44	-
其他应收款	金良兴业	31,298.84	-
其他应收款	潭拓兴业	83,985.17	-
其他应收款	深圳熙梁	15,812.81	-
其他应收款	城志置业	66,220.58	-
其他应收款	腾泰亿远	12,600.00	-
其他应收款	祐泰通达	85,398.42	-
其他应收款	滨湖恒兴	139,984.96	-
其他应收款	厚泰房地产	4,728.00	-
其他应收款	碧和信泰	49,314.63	-
其他应收款	房地钧洋	37,840.80	-
其他应收款	昌信硕泰	13,660.87	-
其他应收款	杭州开茂	3,539.00	-
其他应收款	福州鸿腾	33,259.38	-
其他应收款	远和置业	49,331.47	-
其他应收款	苏州隆泰	154.77	-
其他应收款	和信丰泰	68,194.54	-
其他应收款	中开盈泰	62,304.10	-

项目名称	关联方	2020 年末余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	福州中泰	90,817.27	-
其他应收款	润和信通	38,536.69	-
其他应收款	常熟耀泰	36,564.30	-
其他应收款	城安辉泰	61,461.91	-
其他应收款	龙万华开	8,210.43	-
其他应收款	万龙华开	51,083.45	-
其他应收款	北京辉广	6,123.60	-
其他应收款	正德丰泽	10,655.06	-
其他应收款	金谷创信	18,448.01	-
其他应收款	北京骏泰	35,231.44	-
其他应收款	开创金润	117,363.04	-
其他应收款	怡城置业	87,176.69	-
其他应收款	厦门煊泰	93,427.70	-
其他应收款	厦门莹泰	145,895.86	-
其他应收款	厦门跃泰	35,606.77	-
其他应收款	珠海润乾	2,359.06	-
其他应收款	福州中泓盛	48,227.20	-
其他应收款	首城置业	35,011.73	-
其他应收款	万城永辉	52.97	-
其他应收款	北京俊泰	23,611.90	-
其他应收款	首开美驰	81,177.59	-
其他应收款	武汉明泰	23,096.45	-
其他应收款	常熟虞茂	372,891.42	-
其他应收款	金旭开泰	23,120.00	-
其他应收款	宝信实业	16,000.00	-
应收股利	国奥投资	43,009.84	9,929.44
应收股利	万城永辉	16,500.00	-
应收股利	首开文投	247.27	-

2. 应付关联方款项

表 6-57：应付关联方款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末
应付账款	望京物业	14.12
应付账款	博维信	282.94
应付账款	世安股份	255.00
应付账款	亿方物业	103.16
应付账款	三瑞门窗	25.63
应付账款	宏基建筑	15.00
应付账款	房地集团	140.00
其他应付款	北京旭泰	41,128.93
其他应付款	天鸿嘉诚	1,491.69
其他应付款	金开连泰	64,603.95

项目名称	关联方	2020 年末
其他应付款	保利首开兴泰	32.26
其他应付款	首开万科和泰	48.52
其他应付款	朗泰房地产	77,000.00
其他应付款	住总首开	45,572.85
其他应付款	尚泰信华	67,500.00
其他应付款	知泰房地产	2,975.44
其他应付款	首开万科置业	78,233.19
其他应付款	成都龙湖锦祥	5,590.79
其他应付款	广州君庭	510.00
其他应付款	和信金泰	73,522.95
其他应付款	芜湖高和	482.65
其他应付款	苏州屿秀	1,155.00
其他应付款	厦门兆淳	3,547.50
其他应付款	苏州隆泰	112,685.94
其他应付款	北京怡和	87,120.00
其他应付款	宁波金郡	61,436.15
其他应付款	祥晟辉年	750.00
其他应付款	成都辰启	42,263.48
其他应付款	成都辰华	3,623.53
其他应付款	大广汽车城	21,307.00
其他应付款	厦门璋泰	84,078.83
其他应付款	珠海卓轩	15,006.50
其他应付款	万城永辉	31,992.53
其他应付款	方庄物业	35.24
其他应付款	首开集团	192,782.80
其他应付款	首开天鸿	1,034.32
其他应付款	望京物业	56.74
其他应付款	世安住房	1,255.27
其他应付款	宝晟住房	157.35
其他应付款	燕侨物业	74.61
长期应付款	苏州安茂	73,535.69

(四) 其他

1、截至 2020 年末首开丝路累计为发行人及子公司首开中晟提供委托贷款 866,250 万元。

2、截至 2020 年末发行人累计为潭拓兴业提供委托贷款 2,790 万元。

八、或有事项

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

表 6-58：截至 2020 年末对外担保情况表（不包括对子公司担保）

单位：万元

担保方	被担保单位	担保金额	担保起始日	担保到期日
城开集团	寸草养老	1,000.00	2020/3/18	2021/3/19
城开集团	寸草养老	500.00	2020/4/24	2021/6/3
城开集团	寸草养老	1,000.00	2020/4/19	2021/4/28
城开集团	寸草养老	797.68	2020/1/15	2021/1/15
城开集团	寸草养老	52.22	2020/2/12	2021/2/12
城开集团	寸草养老	78.98	2020/3/12	2021/3/12
城开集团	寸草养老	67.49	2020/4/13	2021/4/13
城开集团	北京俊泰	70,418.02	2017/9/17	2023/9/6
首开股份	福州中泓盛	12,240.00	2020/1/22	2023/1/20
首开股份	武汉明泰	16,650.00	2019/11/19	2022/9/24
首开股份	福州鸿腾	5,115.00	2019/4/12	2024/2/27
首开股份	天津海景	5,800.00	2020/8/28	2023/8/27
首开股份	天津海景	58,100.00	2020/10/30	2023/10/29
首开股份	天津海景	50,000.00	2018/12/19	2021/12/18
首开股份	和信金泰	48,850.00	2018/5/17	2022/5/16
首开股份	和信金泰	113,500.00	2018/5/17	2043/5/16
首开股份	城志置业	19,159.00	2018/5/31	2021/5/31
首开股份	祐泰通达	180,000.00	2020/1/19	2023/1/18
首开股份	无锡润泰	34,534.50	2018/6/20	2021/6/11
首开股份	北京怡和	35,658.48	2020/9/30	2021/9/22
首开股份	苏州首龙	2,450.00	2020/11/20	2023/11/20
首开股份	常熟耀泰	52,800.00	2020/12/23	2023/12/22
首开股份	金开连泰	35,550.00	2020/12/1	2021/11/1
首开股份	宁波龙禧	20.06	2019/10/22	2021/1/10
首开股份	龙湖盈泰	6,067.65	2019/7/17	2022/7/16
合计	--	750,409.08		

说明：上述关联担保中，本公司为商业地产提供的担保系因商业地产承购合并范围内其他公司的商业物业而提供的贷款阶段性保证，本公司对商业地产取得所购房屋的所有权证并向贷款银行办妥抵押登记之前所产生的所有应付款项提供阶段性连带责任保证。其余关联担保均为贷款担保。

此外，本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。发行人无其他需要披露的对外担保。

（二）已判决但尚未执行的诉讼

截至 2020 年末，发行人不存在实质影响本次中期票据发行的重大未决诉讼、仲裁事项。

(三) 承诺事项

截至本募集说明书出具日，公司不存在应披露的承诺事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，公司受限资产账面价值共 6,594,960.05 万元，情况如下：

表 6-59：截至 2020 年末发行人受限资产账面价值详情

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	57,795.25	保证金及项目资本金
存货	5,418,443.07	贷款抵押
固定资产	32,074.62	贷款抵押
长期股权投资	518,702.02	股权质押
投资性房地产	567,945.10	贷款抵押
合计	6,594,960.05	-

发行人存货受限资产明细情况如下：

单位：万元

资产类别	受限原因	账面价值	抵押/质权人	起始日	终止日	
存货	贷款抵押	22,826.91	招商银行	2019-10-14	2022-10-13	
		90,228.00	建设银行	2019-4-29	2022-4-27	
		65,212.85	中国农业银行	中国工商银行	2018-12-20	2021-12-6
				2020-11-4	2021-6-12	
				2019-1-2	2021-6-12	
				2018-11-28	2021-6-12	
				2018-9-5	2021-6-12	
				2018-6-13	2021-6-12	
				2018-7-20	2021-6-12	
				2018-8-8	2021-6-12	
				2018-10-18	2021-6-12	
				2020-1-4	2021-6-12	
				2020-3-31	2021-6-12	
		2020-6-19	2021-6-12			
		160,541.20	建设银行	2019-12-6	2022-12-6	
				2019-12-23	2022-12-6	
成都银行	2020-11-20			2022-5-29		
221,344.53	工商银行	2018-12-25	2021-11-19			
		2019-1-1	2043-12-31			

		26,596.80	农业银行	2018-10-25	2021-10-25
		295,041.11	交通银行	2019-6-27	2022-6-21
		792,659.58	农业银行	2018-8-7	2021-7-23
		98,378.73	中国银行	2018-10-26	2022-5-5
		273,492.27	平安银行	2019-11-29	2022-11-14
		240,195.18	交通银行	2019-8-12	2022-8-9
				2019-8-30	2022-8-26
				2019-8-30	2022-8-29
				2019-12-19	2022-11-25
				2020-3-26	2023-3-23
				2020-3-30	2023-3-23
		475,225.00	北京银行	2019-6-24	2022-6-24
				2019-8-29	2022-12-24
				2019-9-25	2022-12-24
				2019-10-15	2022-12-24
				2019-10-28	2023-5-13
				2019-11-22	2023-5-13
				2019-11-28	2023-5-13
		149,022.62	农业银行	2019-7-25	2023-7-24
				2019-9-26	2023-9-25
				2019-10-25	2023-10-24
				2019-12-12	2023-12-11
				2019-12-20	2023-12-19
				2020-1-21	2024-1-20
				2020-3-17	2024-3-16
		300,000.00	广发银行	2020-6-16	2024-6-15
				2020-10-1	2023-3-8
				2020-10-12	2023-3-8
				2020-10-13	2023-3-8
				2020-11-4	2023-3-8
				2020-12-25	2023-3-8
		2020-12-28	2023-3-8		
		63,800.00	工商银行	2020-5-21	2023-5-20
		332,000.00	建设银行	2020-8-7	2023-8-7
				2020-9-8	2023-9-8
		434,855.51	交通银行	2020-7-29	2023-7-29
		540,051.00	工商银行	2020-10-26	2025-9-7
		385,125.00	中国银行	2020-9-27	2023-9-11

		北京银行	2020-9-25	2023-9-11
	219,846.76	中国银行	2020-12-15	2023-12-15
			2020-12-24	2023-12-15
	232,000.00	建设银行	2020-6-15	2023-4-16

此外,发行人以依据部分项目购房合同对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利及其附属担保权益作为基础资产,设立招商创融-首开股份 2020 年购房尾款资产支持专项计划,募集资金 16.00 亿元;

发行人以丽亭华苑酒店与北京宝辰饭店未来物业的运营收入作为底层资产,设立中金-首开-丽亭宝辰端泰资产支持专项计划,募集资金 18.4 亿元。

发行人以华樾北京项目购房尾款作为基础资产,设立海通华泰-华樾北京资产支持专项计划,募集资金 8 亿元。

发行人以其持有的对北京首开亿信置业股份有限公司应收债权质押给中英益利资产管理股份有限公司(代表“中英益利-北京回龙观商业项目债权投资计划”),质押的应收债权本金余额为 3,629,255,300.00 元。

发行人及子公司联宝地产、首开立信、城开集团、燕华置业、三亚天鸿及首开商业将其所持的标的物业(包括新洲商务大厦、联宝公寓、劲松嘉园底商及车位、蜂巢 CBD 传媒艺术工作区、华宝大厦、三亚天鸿度假村酒店、首城国际、京泰大厦)经营应收账款(租金收入、分租租金收入、酒店经营收入等)作为底层资产,设立北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据,募集资金 30.00 亿元,同时上述标的物业资产已抵押。

十、金融衍生产品及重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署之日,发行人无金融衍生品交易、大宗商品期货交易、结构性理财产品交易等业务。

十一、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日,公司除在香港设立首开和信国际有限公司,无其他海外投资情况。

十二、其他财务重要事项

截至募集说明书签署之日,公司无其他需披露的财务重大事项。

十三、公司近期其他直接债务融资计划

截至募集说明书签署之日,公司无其他直接债务融资计划。

第七章 发行人资信状况

一、发行人信用评级情况说明

(一) 发行人近三年的历史主体评级情况

表 7-1: 发行人近三年的历史主体评级情况表

发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	评级方式
2021-03-09	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2020-07-27	AAA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托
2020-07-16	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2020-02-10	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2019-12-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2019-12-12	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2019-07-12	AAA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托
2019-07-11	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2019-06-11	AAA	稳定	维持	中诚信证券评估	长期信用评级	发行人委托
2019-05-29	AAA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托
2019-02-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2018-12-03	AAA	稳定	首次	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托
2018-07-13	AAA	稳定	维持	大公国际	长期信用评级	发行人委托
2018-06-12	AAA	稳定	维持	中诚信证券评估	长期信用评级	发行人委托

(二) 评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“评级公司”或“中诚信国际”)。

(三) 评级结论

发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

主体信用等级符号：

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。

C 级：不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

（四）评级报告摘要

评级主要观点：

中诚信国际审定北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”或“公司”）的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势：

股东背景强。公司实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）。作为北京国资委旗下最主要的房地产开发企业之一、以及北京市保障房、棚户区改造、一级开发建设的骨干企业，公司与北京各级政府主管部门及各业务相关单位客户建立并保持了长期良好的合作关系，在北京具有很强的项目获取能力和拿地优势。

区域竞争优势明显。公司是北京市最大的房地产开发企业之一，在北京区域市场享有很高的知名度，区域竞争实力强。

土地储备充足。截至 2020 年 9 月末，公司项目储备充沛，能满足多年的开发需求，且北京区域项目储备占比较高，能够为公司可持续发展提供有力保障。

融资渠道畅通。公司与国内主要金融机构保持着良好的合作关系，未使用额度充沛，备用流动性较充足。

关注：

房地产调控政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

财务杠杆处于较高水平。公司近年来房地产业务快速发展，但资产周转效率一般，融资规模较大，财务杠杆处于较高水平。

二、发行人主要银行授信情况

发行人及合并范围内各下属公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，间接债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至 2020 年 12 月 31 日，公司及下属公司合计获得各银行金融机构授信总额人民币 1,816.05 亿元，已使用银行授信总额为人民币 683.35 亿元，尚剩余授信额度 1,132.70 亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

表 7-2：发行人 2020 年末授信情况

单位：亿元

项目/银行	授信额度	实际使用额度	未使用额度
中国银行	124.41	31.45	92.96
工商银行	135.43	87.50	47.93
北京银行	80.00	38.89	41.11
中信银行	300.00	42.00	258.00
兴业银行	50.00	38.44	11.56
国家开发银行	80.00	24.00	56.00
厦门国际银行	18.00	7.00	11.00
平安银行	18.00	2.00	16.00
江苏银行	48.00	18.00	30.00
交通银行	170.00	23.10	146.90
光大银行	80.00	24.70	55.30
杭州银行	23.00	9.88	13.12
大连银行	5.00	5.00	-
华夏银行	102.00	48.50	53.50
广发银行	30.00	9.00	21.00
建设银行	150.00	92.70	57.30
农业银行	177.21	89.63	87.58
招商银行	24.00	2.00	22.00
邮储银行	15.00	-	15.00
上海银行	20.00	19.80	0.20
宁波	66.00	21.00	45.00
民生	80.00	28.76	51.24
浙商	20.00	20.00	-
授信总额	1,816.05	683.35	1,132.70

上述授信额度均为银行给予首开股份的总授信额度，是基于首开股份的资质、行业排名等各方面的综合授信额度。以上银行授信额度的具体使用条件一般基于企业与银行双方共同协商，根据融资项目目标的具体情况决定投放，投放标准在不同时点可能会有所调整。上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。

截至本募集说明书签署日，公司授信情况无重大不利变化。

三、近三年债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大债务违约情况。

四、发行人债务融资工具发行及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人能够如期足额偿还债券，不存在逾期未付的情况。具体发行情况如下：

表 7-3：截至募集说明书签署日，公司发行债券情况表

单位：亿元、%

发行人	证券名称	起息日期	到期日期	当前余额	票面利率	发行期限	发行规模	是否兑付
发行人本部	21 首开 PPN003	2021-06-18	2026-06-18	32	4.15	3+2	32	否
发行人本部	21 首开 MTN002	2021-04-26	2026-04-26	5.4	3.78	3+2	5.4	否
发行人本部	21 首开 PPN002	2021-04-09	2026-04-09	10	3.98	3+2	10	否
发行人本部	21 首开 MTN001	2021-03-15	2026-03-15	22.6	3.98	3+2	22.6	否
发行人本部	21 首开 SCP002	2021-02-02	2021-07-27	20	3.2	175D	20	否
发行人本部	21 首开 PPN001	2021-01-28	2026-01-28	13	4.18	3+2	13	否
发行人本部	21 首开 SCP001	2021-01-15	2021-10-12	10.00	3.08	270D	10.00	否
发行人本部	20 首开优（上海）	2020-12-09	2022-12-08	16.00	4.80	2	16.00	否
发行人本部	20 首开次	2020-12-09	2022-12-08	0.85	0.00	1.9973	0.85	否
发行人本部	20 首开优（深圳）	2020-10-16	2029-10-22	18.40	4.30	3+3+3	18.40	否
发行人本部	20 首股 03	2020-09-29	2025-09-29	19.05	4.27	3+2	19.05	否
发行人本部	20 首开 PPN003	2020-09-11	2025-09-11	10.00	4.15	3+2	10.00	否
发行人本部	20 债权融资计划 003	2020-8-21	2022-8-21	5.00	5.15	2	5.00	否
北京金开祯泰房地产开发有限公司	PR 华越 A1	2020-8-13	2021-10-22	4.40	3.40	1.2	4.40	否
北京金开祯泰房地产开发有限公司	PR 华越 A2	2020-8-13	2021-10-22	3.60	3.50	1.2	3.60	否
发行人本部	20 债权融资计划 002	2020-6-24	2022-6-24	20.00	5.12	2	20.00	否
发行人本部	20 债权融资计划 001	2020-6-18	2022-6-18	7.50	4.99	2	7.50	否
发行人本部	20 首开 PPN002	2020-05-21	2025-05-21	10.00	3.50	3+2	10.00	否
发行人本部	20 首开 MTN002	2020-04-27	2025-04-27	42.00	2.70	3+2	42.00	否
发行人本部	20 首开 PPN001	2020-04-16	2025-04-16	10.00	3.51	3+2	10.00	否
发行人本部	20 首股 02	2020-03-06	2025-03-06	12.00	3.69	3+2	12.00	否
发行人本部	20 首开 MTN001	2020-02-28	2023-02-28	30.00	3.88	3+N	30.00	否
发行人本部	20 首股 01	2020-02-26	2025-02-26	27.00	3.74	3+2	27.00	否
发行人本部	20 首开 ABN001A	2020-01-21	2040-01-21	16.36	4.32	3+3+3+3+3+3+2	16.50	否
发行人本部	20 首开 ABN001 次	2020-01-21	2040-01-21	0.10	0.00	20.0137	0.10	否
发行人本部	20 首开 ABN001B	2020-01-21	2040-01-21	13.50	4.49	3+3+3+3+3+3+2	13.50	否
发行人本部	19 首开 MTN002	2019-12-18	2022-12-18	20.00	4.67	3+N	20.00	否
发行人本部	19 首开 PPN002	2019-10-15	2024-10-15	10.00	4.00	3+2	10.00	否
发行人本部	19 京首开 ZR004	2019-10-11	2021-10-11	8	5.62	2	8	否

发行人	证券名称	起息日期	到期日期	当前余额	票面利率	发行期限	发行规模	是否兑付
发行人本部	19 首股 02	2019-08-28	2024-08-28	16.80	4.14	3+2	16.80	否
发行人本部	19 首股 01	2019-05-22	2024-05-22	20.00	4.39	3+2	20.00	否
发行人本部	19 首开 MTN001	2019-04-03	2024-04-03	25.00	3.98	3+2	25.00	否
发行人本部	19 首开 PPN001	2019-03-08	2024-03-08	30.00	4.40	3+2	30.00	否
发行人本部	18 京首开 ZR003	2018-8-31	2021-8-31	30.00	6.62	3	30	否
发行人本部	18 首股 01	2018-08-29	2023-08-29	30.00	5.70	3+2	30.00	否
发行人本部	18 首开 MTN001	2018-03-22	2023-03-22	6.05	5.46	3+2	25.00	否
发行人本部	16 首股 03	2016-10-27	2021-10-27	1.00	3.57	3+2	10.00	否
发行人本部	16 首股 02	2016-09-05	2021-09-05	3.20	3.59	3+2	30.00	否
	合计			578.81	-	-	633.70	

表 7-4：发行人永续债情况表

发行在外的金融工具	起息日	会计分类	票面利率	金额 (万元)	行权日	清偿顺序	是否兑付
19 首开 MTN002	2019.12.18	权益工具	4.67%	200,000.00	2022.12.18	劣后于普通债务	否
20 首开 MTN001	2020.2.28	权益工具	3.88%	300,000.00	2023.2.28	劣后于普通债务	否
合计	-	-	-	500,000.00	-	-	-

第八章 债务融资工具信用增进

无

第九章 税项

一、投资中期票据所需缴纳的税项

本期中期票据的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。

（一）增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

（二）所得税

本期中期票据持有人应根据其按中国法律享受的所得税待遇，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税税率通常为25%。

（三）印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

二、声明

本募集说明书的说明不构成对投资者的法律或税务建议,也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者,公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

第十章 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《北京首都开发股份有限公司信息披露管理制度》，并由证券部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。本制度由公司董事会负责实施；公司董事长是信息披露管理工作的第一责任人；董事会秘书王怡是信息披露管理工作的直接责任人，二者均对公司信息披露中的误导性陈述和重大遗漏负有法律责任和承担连带赔偿责任。董事会秘书负责协调实施信息披露事务管理制度，组织和管理信息披露事务管理部门具体承担公司信息披露工作。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网 (www.chinamoney.com.cn) 和上海清算所网站 (www.shclearing.com) 向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日 2 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、当期募集说明书；
- 2、当期法律意见书；
- 3、发行人主体信用评级报告及跟踪评级安排
- 4、发行人近三年经审计的财务报告和最近一期财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

(一) 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

(三) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

(四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- (一) 企业名称变更；
- (二) 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- (三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- (四) 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (六) 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- (七) 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- (九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- (十) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；
- (十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；
- (十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- (十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(二十) 企业拟分配股利, 或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化;

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日, 通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的, 发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的, 发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告; 存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间, 发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展, 发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的, 应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化, 发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】中信银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【257,956.52 万元】的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息,并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认,并登记其名称以及持有份额。

(二) 【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外,在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议,并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议,及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请,其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权,所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决,其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【**关联方回避**】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的,应主动向召集人表明关联关系,并不得参与表决,其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于:

- 1、发行人控股股东、实际控制人;
- 2、发行人合并范围内子公司;
- 3、债务融资工具清偿义务承继方;
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构;
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【**特别议案**】下列事项为特别议案:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四)【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五)【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六)【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；

2、会议有效性；

3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) **【决议答复与披露】** 发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) **【释义】** 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) **【保密义务】** 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) **【承继方、增进机构及受托人义务】** 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) **【兜底条款】** 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。

第十二章 投资人保护条款

一、 事先承诺条款

1.1 事先承诺事项

1.1.1 (财务指标承诺)

在本期债务融资工具存续期间，发行人应确保，在发行人的合并财务报表项下，每年度末的财务指标符合以下要求：

资产负债率（负债/资产）不超过_85_%（其中存续的永续委贷、永续中票等其他权益工具按负债计算）。

发行人及主承销商应按年度进行监测。

如果未满足上述约定的任一财务指标要求，则触发第 1.2 条约定的保护机制。

如果发行人未在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》规定的应当披露财务报表截止日后的两个月内披露财务报表，视为违反上述财务指标承诺，触发第 1.2 条约定的保护机制。

1.2 【处置程序】

如果发行人违反第 1.1 条中的承诺情形，应立即启动如下保护机制：

(一) 披露

1.2.1 第 1.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，并书面通知主承销商。

1.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并予以披露。发行人在 2 个工作日内未予书面确认的，视为发行人已经发生第 1.1 条触发情形，则直接适用 1.2.4—1.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

1.2.3 发行人确认其未发生第 1.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师并就相关异议发表法律意见，确认是否发生第 1.1 条触发情形。发行人应在法律意见书出具后 1 个工作日内披露律师意见情况。

(二) 宽限期

1.2.4 发行人在发生第 1.1 条触发情形之后有_20_个工作日的宽限期，若发行人在该期限内恢复至约定的承诺情形，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反承诺，无需适用第 1.2.6—1.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至约定承诺情形的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至约定承诺情形的，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。

1.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

(三) 救济与豁免机制

1.2.6 召集人在知道或应当知道发行人第 1.1 条触发情形发生之日起,应筹备召开持有人会议,如发行人在宽限期届满后未恢复至约定的承诺情形,召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告,并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

1.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案,以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反承诺。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决:

无条件豁免本期债务融资工具违反承诺;

有条件豁免本期债务融资工具违反约定,即持有人会议可就以下救济措施进行表决,持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施,持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议决议采取相应救济措施,则豁免本期债务融资工具违反约定:

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保;

(2) 发行人提高__100__BP 的票面利率(自持有人会议决议生效日的下一付息日起);

(3) 自披露之日起直至本期债务融资工具本息偿付之日不得新增发行债务融资工具;

1.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上,并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的,上述豁免的决议生效,并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。发行人应无条件接受持有人会议作出的决议,持有人会议决议给予投资人多项救济措施的,发行人应无条件全部接受,并于持有人会议决议生效之日起__20__个工作日内完成相关法律手续(如有)。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

1.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上,视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过,视同无条件获得豁免。发行人应于持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议关于其无条件获得豁免。

1.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

1.2.11 持有人会议决议有条件豁免,但发行人未在__20__个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议决议执行对应有效救济措施的,则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

1.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在20个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议决议执行对应有效救济措施,召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况,发行人应在其办理法律手续期限届满后次一工作日或未执行有效救济措施次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人多次触发上述条款或触发多个上述条款后,本期债务融资工具经召开持有人会议发行人未获得豁免,且本期债务融资工具提前到期应付的,后续不再触发投资人保护条款。

发行人发行本期债务融资工具,主承销商承销本期债务融资工具,以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者,均视为已同意及接受上述约定,并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2、因发行人触发本募集说明书中第十二章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率 0.21% 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违

约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：北京首都开发股份有限公司
联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座
法定代表人：李岩
联系人：韩轲
电话：010-66428039
传真：010-66428070

二、主承销商、簿记管理人、存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司
联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼
法人代表：李庆萍
联系人：李炫成
电话：010-66635911
传真：010-65559220
邮政编码：100020

三、联席主承销商

名称：平安银行股份有限公司
联系地址：北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦
法人代表：谢永林
联系人：周汉超
电话：010-56432761
传真：010-66292224
邮政编码：100031

四、律师事务所

名称：北京海润天睿律师事务所
联系地址：北京市朝阳区建外大街甲 14 号广播大厦 13、17 层
负责人：罗会远

联系人：吴团结

电话：010-82653566

传真：010-88381869

五、审计机构

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

法定代表人：徐华

联系人：孙鸥

电话：010-85665588

传真：010-85665220

邮编：100004

六、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：郑思卓

电话：010-66428877

传真：010-66426102

邮编：100125

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法人代表：谢众

联系人：发行岗

电话：021-23198800

传真：021-23198866

八、集中簿记建档技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2021]MTN【】号）；
- 2、北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书；
- 3、发行人 2018-2020 年经审计的财务报告、2021 年 1-3 月未经审计的财务报表
- 4、北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据的法律意见书
- 5、北京首都开发股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排
- 6、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）发行人

名称：北京首都开发股份有限公司

法定代表人：李岩

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座

邮编：100033

联系电话：010-66428039

传真：010-66428070

联系人：韩轲

（二）主承销商

名称：中信银行股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法人代表：李庆萍

联系人：袁善超

电话：010-66635929

传真：010-65559220

邮政编码：100020

（三）联席主承销商

名称：平安银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦

法人代表：谢永林

联系人：周汉超

电话：010-56432761

传真：010-66292224

邮政编码：100031

投资者可通过交易商协会综合业务和信息服务平台或者交易商协会认可的信息披露平台下载本募集说明书。

附录主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债比率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)
盈利能力指标	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
净资产收益率	归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/资产总额×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/平均应收账款
存货周转次数	营业成本/平均存货
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额

(以下无正文)

(本页无正文，为北京首都开发股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书盖章页)

北京首都开发股份有限公司

2021 年 7 月 23 日

