

北京首都开发股份有限公司 2019 年度第 二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50亿元 |
| 发行金额: | 人民币20亿元 |
| 发行期限: | 3+N (3) 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 |
| 发行人主体长期信用等级: | AAA |
| 债项评级: | AAA |

主承销商及
簿记管理人:



交通银行股份有限公司

联席主承销商:



华夏银行股份有限公司

二〇一九年九月

重要提示

本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册,注册不代表交易商协会对中期票据的投资价值作出任何评价,也不代表对本期中期票据的投资风险作出任何判断。投资者购买公司本期中期票据,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析,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。

本公司董事会已批准本募集说明书,董事会全体成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人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中期票据的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

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。

截至本募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

发行人在会计初始确认时拟将本期永续票据计入所有者权益。

目录

| | | |
|-----|----------------------|----|
| 第一章 | 释义 | 8 |
| 第二章 | 风险提示及说明 | 11 |
| 一、 | 投资风险 | 11 |
| (一) | 利率风险 | 11 |
| (二) | 流动性风险 | 11 |
| (三) | 偿付风险 | 11 |
| (四) | 信用评级变化风险 | 11 |
| 二、 | 发行人相关风险 | 11 |
| (一) | 财务风险 | 11 |
| (二) | 经营风险 | 16 |
| (三) | 管理风险 | 19 |
| (四) | 政策风险 | 21 |
| 第三章 | 发行条款 | 26 |
| 一、 | 主要发行条款 | 26 |
| 二、 | 发行安排 | 28 |
| (一) | 集中簿记建档安排 | 28 |
| (二) | 分销安排 | 29 |
| (三) | 缴款和结算安排 | 29 |
| (四) | 登记托管安排 | 29 |
| (五) | 上市流通安排 | 30 |
| (六) | 其他 | 30 |
| 第四章 | 募集资金运用 | 31 |
| 一、 | 募集资金主要用途 | 31 |
| 二、 | 公司承诺 | 31 |
| (一) | 募集资金用途承诺 | 31 |
| (二) | 募集资金用途合规性承诺 | 31 |
| 三、 | 偿债保障措施 | 32 |
| (一) | 设立专门的中期票据偿付工作小组 | 32 |
| (二) | 加强本次中期票据募集资金使用的监督和管理 | 32 |
| (三) | 严格的信息披露 | 32 |
| (四) | 本期中期票据偿债措施 | 32 |

| | |
|---------------------------|-----|
| 第五章 发行人基本情况..... | 35 |
| 一、发行人基本情况..... | 35 |
| 二、发行人历史沿革及股本变动情况..... | 35 |
| 三、发行人控股股东及实际控制人情况..... | 38 |
| (一) 控股股东情况..... | 38 |
| (二) 实际控制人情况..... | 38 |
| 四、发行人独立性..... | 39 |
| 五、发行人重要权益投资情况..... | 39 |
| (一) 全资及控股子公司..... | 40 |
| (二) 参股公司简要情况介绍..... | 45 |
| 六、发行人内部治理及内控制度情况..... | 45 |
| (一) 公司组织架构..... | 46 |
| (二) 公司治理结构..... | 47 |
| (三) 内控制度..... | 50 |
| 七、发行人企业人员基本情况..... | 53 |
| (一) 董事、监事及高级管理人员..... | 53 |
| (二) 发行人员工情况..... | 56 |
| 八、发行人主营业务情况..... | 57 |
| (一) 经营情况综述..... | 57 |
| (二) 主营业务经营状况..... | 58 |
| (三) 发行人业务板块情况..... | 60 |
| 九、发行人在建项目拟建项目及土地储备情况..... | 84 |
| (一) 在建项目情况..... | 84 |
| (二) 拟建项目情况..... | 105 |
| (三) 土地储备..... | 106 |
| 十、发行人发展战略..... | 118 |
| (一) 总体发展战略..... | 118 |
| (二) 目标定位..... | 118 |
| (二) 发行人的行业地位和竞争优势..... | 123 |
| 第六章 发行人主要财务状况..... | 126 |
| 一、发行人财务报表的编制基础..... | 126 |
| 二、发行人重大会计政策变更..... | 126 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| 三、发行人合并报表范围变动情况..... | 127 |
| (一) 公司 2016 年度报表合并范围变化情况..... | 127 |
| (二) 公司 2017 年度报表合并范围变化情况..... | 128 |
| (三) 公司 2018 年报表合并范围变化情况..... | 130 |
| (四) 公司 2019 年 1-6 月报表合并范围变化情况..... | 131 |
| 四、发行人最近三年及一期会计报表..... | 131 |
| (一) 合并财务报表..... | 131 |
| (二) 母公司财务报表..... | 135 |
| 五、发行人财务状况分析..... | 139 |
| (一) 资产结构分析..... | 139 |
| (二) 负债结构分析..... | 156 |
| (三) 所有者权益构成分析..... | 165 |
| (五) 现金流量分析..... | 170 |
| (六) 发行人主要财务指标分析..... | 172 |
| 六、发行人有息债务情况..... | 173 |
| (一) 有息债务余额情况..... | 173 |
| (二) 发行人借款明细..... | 175 |
| (三) 发行人存续期内债务融资工具情况..... | 184 |
| 七、关联交易..... | 186 |
| (一) 关联方..... | 186 |
| (二) 关联交易情况..... | 187 |
| (三) 关联方应收应付款项..... | 192 |
| 八、或有事项..... | 195 |
| (一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债..... | 195 |
| (二) 已判决但尚未执行的诉讼..... | 195 |
| (三) 承诺事项..... | 195 |
| 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排..... | 196 |
| 十、金融衍生产品及重大投资理财产品情况..... | 196 |
| 十一、海外投资情况..... | 196 |
| 十二、其他财务重要事项..... | 196 |
| 十三、公司近期其他直接债务融资计划..... | 196 |
| 第七章 发行人资信状况..... | 197 |

| | |
|------------------------------|-----|
| 一、发行人信用评级情况说明 | 197 |
| (一) 发行人近三年及一期的历史主体评级情况 | 197 |
| (二) 评级机构 | 197 |
| (三) 评级结论 | 197 |
| (四) 评级报告摘要 | 198 |
| 二、发行人主要银行授信情况 | 199 |
| 三、近三年债务违约记录 | 200 |
| 四、发行人债务融资工具发行及偿还情况 | 200 |
| 五、其他资信情况 | 201 |
| 第八章 中期票据信用增进 | 202 |
| 第九章 税项 | 203 |
| 一、投资中期票据所需缴纳的税项 | 203 |
| (一) 增值税 | 203 |
| (二) 所得税 | 203 |
| (三) 印花税 | 203 |
| 二、声明 | 203 |
| 第十章 发行人信息披露工作安排 | 205 |
| 一、中期票据发行前的信息披露 | 205 |
| 二、中期票据存续期内重大事项的信息披露 | 205 |
| 三、中期票据存续期内定期信息披露 | 206 |
| 四、本息兑付事项 | 206 |
| 第十一章 投资者保护机制 | 207 |
| 一、违约事件 | 207 |
| 二、违约责任 | 207 |
| 三、投资者保护机制 | 207 |
| (一) 应急事件 | 207 |
| (二) 投资者保护应急预案的启动 | 208 |
| (三) 信息披露 | 208 |
| (四) 持有人会议 | 209 |
| 四、不可抗力 | 212 |

| | |
|-------------------------|-----|
| (一) 不可抗力 | 212 |
| (二) 不可抗力包括但不限于以下情况..... | 212 |
| (三) 不可抗力事件的应对措施 | 212 |
| 五、弃权 | 212 |
| 第十二章 本次中期票据发行的有关机构..... | 213 |
| 第十三章 备查文件及查询地址 | 215 |
| 一、备查文件 | 215 |
| 二、查询地址 | 215 |
| 附录主要财务指标计算公式..... | 217 |

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 |
| 本期中期票据 | 指 | 金额为 20 亿元的“北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据” |
| 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 2019 年度第二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）。 |
| 主承销商兼簿记管理人 | 指 | 簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）担任。 |
| 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。 |
| 联席主承销商 | 指 | 华夏银行股份有限公司（以下简称“华夏银行”） |
| 承销团 | 指 | 由主承销商、联席主承销商为本期发行组织的由主承销商、联席主承销商和各其他承销商组成的承销团。 |
| 承销协议 | 指 | 公司与主承销商、联席主承销商签订的《北京首都开发股份有限公司 2019-2021 年度长期限含权中期票据承销协议》。 |
| 余额包销 | 指 | 本期中期票据的主承销商和联席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 | 北京市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 |

| | | |
|--------|---|-------------------|
| 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 |
| 厦门琚泰 | 指 | 厦门琚泰置业有限公司 |
| 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农村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。 |
| 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、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

本期中期票据将在银行间市场上进行交易,在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现,存在一定的流动性风险。

(三) 偿付风险

在本期中期票据的存续期内,如果由于不可控制的市场及环境变化,公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差,从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

(四) 信用评级变化风险

在本期中期票据的存续期间,如果发行人经营的外部环境、内部经营与管理等方面出现重大不利变动,可能对发行人及本期中期票据的信用等级发生不利影响,从而可能导致投资者利益受损。

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末,发行人资产负债率分别为79.91%、80.59%、81.58%及81.40%。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

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末,发行人负债总额分别为14,496,966.55万元、19,378,750.87万元、23,774,292.14万元及23,964,738.33万元。

2016年末较上年末增长24.74%，2017年末较2016年末增长33.67%，2018年末较上年末增长22.68%，2019年6月末较上年末增长了0.80%。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

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司未分配利润分别为869,268.91万元、960,551.52万元、1,085,609.27万元和1,275,150.84万元，所有者权益分别为3,644,771.91万元、4,667,587.80万元、5,366,777.89万元和5,476,013.52万元，未分配利润占发行人所有者权益的比例分别为23.85%、20.58%、20.23%和23.29%。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。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司其他权益工具分别为700,000万元、798,500万元、798,500.00万元和498,500.00万元，占发行人所有者权益的比例分别为19.20%、17.11%、14.88%和9.10%。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

2016-2018年末及2019年6月末，公司分别实现营业利润39.49亿元、53.16亿元、57.16亿元和57.70亿元；分别实现归属于母公司所有者的净利润19.01亿元、23.63亿元、31.67亿元和20.64亿元。最近三年，由于商品房项目结算增加，发行人实现的营业利润均较上年出现明显上升。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，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司存货分别为11,449,684.98万元、14,153,244.12万元、16,406,205.36万元和17,274,191.50万元，占总资产的比例分别为63.11%、58.86%、56.30%和58.67%，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和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2018年12月31日,发行人存货跌价准备为103,771.16万元,其中开发成本跌价准备为77,883.83万元,开发产品跌价准备为25,887.32万元。截至2019年6月30日,发行人存货跌价准备为100,036.92万元,其中开发成本跌价准备为77,883.83万元,开发产品跌价准备为22,153.09万元,该项本期转回或转销存货跌价准备的原因主要是价格上涨或实现销售。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

2018年,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2018年末,发行人应收关联方款项为2,506,064.63万元,应付关联方款项为737,107.10万元。2018年发行人收到关联方资金拆借资金1,367,952.89万元,支付关联方资金拆借资金977,829.14万元。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。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-850,982.74万元、-2,045,323.95万元、1,164,320.48万元和-575,951.52万元。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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末,公司其他应收款分别为2,116,553.66万元、4,567,631.37万元、4,725,792.25万元及4,949,945.47万元,占总资产的比例分别为11.67%、19.00%、16.22%及16.81%。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

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司流动比率分别为1.98、1.96、1.65和1.74，速动比率分别为0.63、0.69、0.59和0.55。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，但随着近期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、长期偿债能力下降风险

2016年末、2017年末、2018年末，发行人EBITDA分别为549,803.41万元、713,643.04万元、918,144.16万元；EBITDA利息保障倍数分别为1.27倍、1.69倍、1.42倍。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。但如未来发行人进一步扩张债务规模，仍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2018年12月31日，发行人受限资产账面价值为563.07亿元，占净资产的104.92%，占总资产的19.32%。截至2019年6月末，发行人受限资产账面价值为499.48亿元，占净资产的91.21%，占总资产的16.97%。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

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人投资收益分别为70,434.23万元、105,009.07万元、141,628.07万元及24,214.45万元。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2019年6月末，发行人对外担保余额为387,444.16万元，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2019年6月末，发行人投资性房地产账面价值为977,379.12万元，占总资产的比例为3.32%，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，2016年末、2017年末，发行人投资性房地产未计提减值准备。2018年发行人持有的投资性房地产计提减值准备2,030.98万元，2019年6月末发行人持有的投资性房地产计提减值准备仍为2,030.98万元，这可能影响其盈利能力，存在一定风险。

16、应交税费余额较大风险

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人应交税费分别为167,358.96万元、350,527.38万元、405,487.40万元和303,604.20万元，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

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人短期借款余额分别为255,000.00万元、96,293.90万元、88,835.90万元和89,835.90万元，一年内到期的非流动负债分别为1,640,080.00万元、1,925,197.25万元、3,511,483.95万元和3,020,999.54万元。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

2016-2018年末，发行人存货周转率分别为0.19次/年、0.19次/年和0.17次/年，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。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。

(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。由于城市管理的需要，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、项目开发的風險

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、銷售的風險

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風險。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契稅、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風險。

6、跨区域經營的風險

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。

7、市場较为集中的風險

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。2016年、2017年、2018年及2019年6月末，发行人在北京地区的主营业务收入占比分别为51.37%、49.18%、55.21%和46.12%，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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、房屋销售毛利率下降的风险

2016年末、2017年末和2018年末，发行人房屋销售毛利率分别为33.38%、32.21%和32.14%，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。

12、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。

13、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。

（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。2018年发行人的总资产、净资产和营业收入的增长率分别达到了21.19%、14.98%和8.34%，截至2018年末，纳入首开股份合并报表的子公司共110家。截止到2019年6月末，发行人的总资产、净资产较去年年末增长率分别为1.03%、2.04%，营业收入较去年同期增长了32.49%，纳入首开股份合并报表的子公司共113家。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、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。

3、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。

4、自持物业所产生的管理风险

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人投资性房地产账面价值分别为186,002.05万元、186,746.86万元、936,187.78万元和977,379.12万元。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。

5、合并范围变化频繁风险

2016年末纳入合并报表范围子公司共76家，二级子公司50家，与2015年相比，新增8家二级子公司。2017年末纳入合并报表范围子公司共95家，其中65家二级子公司、25家三级子公司、5家四级子公司。2018年度合并财务报表范围包括本公司及77家二级子公司、27家三级子公司、6家四级子公司，较上年增加12家二级子公司，2家三级子公司，1家四级子公司。2019年1-6月合并财务报表范围包括本公司及80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4家二级子公司，减少一家二级子公司。

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。

6、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。

7、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。

8、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，2019年1-6月纳入发行人合并报表范围的子公司共113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，可能会对未来发展及品牌声誉产生不利影响。

9、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。

（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。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力事件的频频出现，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。

（五）特有风险

1、发行人不行使赎回权的风险

本期中期票据没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权赎回本期中期票据，如果发行人在可行使赎回权时没有行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、利息递延支付的风险

本期中期票据条款约定，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、资产负债率波动的风险

本期中期票据发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人资产负债率分别为79.91%、80.59%、81.58%及81.40%。本期中期票据发行后，发行人资产负债率将会有所下降。如果发行人在有权赎回本期中期票据时行权，则会导致发行人资产负债率上升，中期票据的发行及后续赎回会加大发行人资产负债率波动的风险。

4、可分配利润不足以覆盖中期票据票面利息的风险

本期中期票据拟发行后，由于发行金额较大，每年产生的票面利息达数千万元。如果发行人的经营情况发生恶化，则会导致发行人的可分配利润不足以覆盖本期中期票据的票面利率的风险。

5、净资产收益率波动的风险

募集资金到位后，发行人的净资产将增加，若募集资金短期内不能产生经济效益，可能导致发行人净资产收益率下降；永续中票行使赎回权可能导致净资产出现波动，从而导致发行人净资产收益率产生波动。

6、会计政策变动的风险

目前，依据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13号），通过发行条款的设计，发行的本期中期票据将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的中期票据重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。

7、无法收回本金的风险

本期中期票据在发行人行使赎回权前长期存续，除非发生发行人赎回，发行人不需要兑付本金，投资者购买本期中期票据可能面临无法收回投资本金的风险。

8、再投资风险

本期中期票据的期限于发行人按条款约定赎回前长期存续，但发行人可于本期中期票据第三个和其后每个付息日，有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回本期中期票据。若发行人行使赎回权，则本期债券的本金将提前兑付，届时投资者可能难以获得与本期中期票据投资收益水平相当的投资机会。

9、清偿顺序劣于普通债务之后的风险

本期中期票据清偿顺序劣于发行人普通债务之后。中国现行有效的法律并未对非金融机构次级债的清偿顺序做出强制性规定，本期永续票据清偿顺序的合同安排并不违反中国法律法规。可能出现发行人资产不足以清偿其普通债务，导致次级债无法足额清偿的风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

| | |
|-----------------------|---|
| 本期中期票据名称: | 北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据 |
| 发行人全称: | 北京首都开发股份有限公司 |
| 发行人及下属子公司待偿还债务融资工具余额: | 截至本募集说明书签署之日, 发行人待偿还债务融资工具余额为人民币 490.72 亿元, 其中中期票据 90 亿元, 永续中票 50 亿元, 超短期融资券 10 亿元, 短期融资券 15 亿元, ABS43.11 亿元, 私募债 121.24 亿元, 公司债 40 亿元, 定向工具 30 亿元, ABN10.37 亿元, 债权融资计划 81 亿元。 |
| 接受注册通知书文号: | |
| 注册金额: | 人民币 50 亿元。 |
| 本期发行金额: | 人民币 20 亿元。 |
| 中期票据期限: | 于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续, 并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期, 期限为 3+N 年期 |
| 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。 |
| 利率确定方式: | <p>本期中期票据的利率为固定利率。</p> <p>本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定, 在前 3 个计息年度内保持不变。自第 4 个计息年度起, 每 3 年重置一次票面利率; 前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差, 其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算至 0.01%); 初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值; 如果发行人不行使赎回权, 则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 在之后的计息年度内保持不变。当期基准利率为票面利率重置前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算至 0.01%)。此后每 3 年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定; 票面利率公式为: 当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BP; 如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得, 票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。</p> |
| 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、联席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、联席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业。 |
| 主承销商: | 交通银行股份有限公司 |
| 联席主承销商: | 华夏银行股份有限公司 |
| 簿记管理人: | 交通银行股份有限公司 |
| 集中簿记建档日: | 2019年 |
| 发行日: | |
| 缴款日: | |
| 起息日: | |
| 债权债务登记日: | |
| 上市流通日: | |
| 付息日 | 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 |
| 付息方式: | 本期中期票据每个付息日前5个工作日,由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》,并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作 |
| 首个票面利率重置日: | 2022年月日 |
| 票面利率重置日 | 首个票面利率重置日起每满3年之各日(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) |
| 递延支付利息条款: | 除非发生强制付息事件,本期中期票据的每个付息日,发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付,且不受到任何递延支付利息次数的限制;前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率非累计计息。如发行人选择利息递延支付,则于付息日前十个工作日,由发行人通过交易商协会认可的网站披露《利息递延支付公告》。 |
| 利息递延下的限制事项 | 发行人(本部)有利息递延支付的情形时,在已递延利息及其孳息全部清偿完毕之前,不得从事下列行为:1、向普通股股东分红(国有独资企业上缴利润除外);2、减少注册资本。 |
| 强制付息事件 | 在本期永续票据付息日前12个月内,发生以下事件的,应当在事项发生之日起2个工作日内,通过交易商协会认可的网站及时披露,明确该事件已触发强制付息条件,且发行人(母公司)不得递延支付当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息:1、向普通股股东分红(国有独资企业上缴利润除外);2、减少注册资本。发行人承诺不存在隐性强制分红情况。 |
| 赎回日 | 每个票面利率重置日为赎回日(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)。 |
| 赎回选择权 | 每个赎回日,发行人有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回本期中期票据。 |

| | |
|-----------------|---|
| 赎回方式 | 如在前述赎回权条款规定的时间，发行人决定行使赎回权，则于赎回日前 20 个工作日，由发行人通过交易商协会认可的网站披露《提前赎回公告》；如发行人不行使赎回权，则于付息日前 20 个工作日，由发行人通过交易商协会认可的网站披露本期债券票面利率以及调整幅度的公告。 |
| 持有人救济条款 | 如果发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项，本期永续票据的主承销商、联席主承销商（如有）自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，由持有人会议达成相关决议。 |
| 清偿顺序 | 本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序劣于发行人普通债务之后；本期中期票据与发行人已发行的其他次级债处于同一清偿顺序，与未来可能发行的其他次级债同顺位受偿。 |
| 会计处理 | 本期中期票据设置发行人赎回选择权、利息递延支付权，根据会计准则及相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时拟将本期中期票据计入所有者权益。对于本期中期票据发生以下事件的，发行人应当在定期财务报表公告两个工作日内，通过交易商协会认可的网站及时披露，并说明其影响及相关安排：1、发行时信息披露拟计入所有者权益，发行后会计初始确认未计入权益；2、会计初始确认时计入所有者权益，存续期内不再计入权益。 |
| 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，评级展望为稳定，本期中期票据信用级别为 AAA。 |
| 中期票据担保： | 本期中期票据不设担保。 |
| 登记和托管： | 上海清算所为本期中期票据的登记、托管机构。 |
| 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交通银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2019 年 12 月 3 日 9 时至 20 年 月 日 17 时，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 2019 年度第二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。

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：2018 年 12 月 5 日 12:00 之前。

2、簿记管理人将在 2018 年 12 月 5 日下午 17:00 前通过集中簿记建档系统发送《北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二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以下指定账户：

户名：交通银行股份有限公司

开户行：交通银行

账号：115500722

中国人民银行支付系统行号：301290000007

汇款用途：北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据承销款

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中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、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（2018年12月6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

公司发行本期中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

本次拟注册 50 亿元中期票据，用于偿还即将到期的债务融资工具。

| 债券简称 | 债券余额 (亿元) | 起息日 | 到期日 | 下一行权日 | 票面利率 (%) | 期限 | 是否用于住宅项目 |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|-----|----------|
| 16 首开 MTN001 | 20 | 2016-12-30 | 2019-12-30 | 2019-12-30 | 4.8 | 3+N | 是 |
| 17 首开 MTN002 | 30 | 2017-03-14 | 2020-03-14 | 2020-03-14 | 5.1 | 3+N | 是 |

二、公司承诺

(一) 募集资金用途承诺

发行人承诺，本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动。募集资金不得进入土地、股权、股票、期货等领域。本期中期票据将不会用于拿地，不会用于支付土地款。不会用于金融行业，不用于购买理财产品，不用于长期投资。不用于地王项目开发及其他相关用途，不用于三、四线城市房地产项目开发建设。

严格管理募集资金，采取专户资金监管模式，遵守《资金监管协议》中的约定，确保募集资金合理、有效地使用。

主承销商将就募集资金使用加强后续监管，确保募集资金根据本期中期票据募集说明书披露的用途使用，不用于取得土地和支付土地价款。

在本期中期票据存续期间内，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、中国货币网和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。发行人承诺，变更后的募集资金用途将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动。

发行人承诺不存在隐性强制分红情况。

(二) 募集资金用途合规性承诺

为优先推动符合公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可“四公”标准的房地产企业注册发行债务融资工具用于普通商品房建设。募集资金用于归还前期已

通过各家商业银行按照中国银监会关于“三个办法一个指引”要求，即《固定资产管理办法》、《项目融资业务指引》审批发放的房地产开发贷款产品，需符合下列情况：

- 1、符合国家政策支持普通商品房项目；
- 2、募集资金用于归还银行开发贷款项目还同时满足了以下条件：

- (1) 该项目的自有资金投入不低于项目总投资的 30%；
- (2) 套型面积和价格应符合所在地城建/税务部门对普通商品房的规定（含经济适用房），普通商品房开发的面积要占到项目总面积的 70% 以上；
- (3) 募集资金仅用于房建开发，未作为土地款等其他用途；
- (4) 已采用专户监管模式，并签订了相应的监管协议。

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资、投资能力，筹措相应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。作为本次中期票据的法定偿债主体，发行人的偿债资金主要来源于公司充裕的货币资金、经营活动产生的现金流入稳定增长以及较强的外部支持能力。

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

发行人已与主承销商签订了本期中期票据《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，并由主承销商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中期票据投资人的监督，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运营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。2016-2018年度和2019年1-6月发行人主营业务收入总额分别为298.22亿元、365.65亿元、395.64亿元和232.45亿元。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 4-5: 发行人偿债能力指标表

| 项目 | 2019年6月末 | 2018年末 | 2017年末 | 2016年末 |
|-------------|----------|--------|--------|--------|
| 资产负债率 | 81.40% | 81.58% | 80.59% | 79.91% |
| 流动比率 | 1.74 | 1.65 | 1.96 | 1.98 |
| 速动比率 | 0.55 | 0.59 | 0.69 | 0.63 |
| EBITDA 保障倍数 | 2.12 | 1.42 | 1.69 | 1.27 |

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。

2016-2018年末及2019年6月末,公司流动比率分别为1.98、1.96、1.65和1.74。速动比率分别为0.63、0.69、0.59和0.55。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。近三年及近期,公司EBITDA保障倍数分别为1.27、1.69、1.42和2.12,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2019年6月末,发行人存货账面价值为17,274,191.50万元,占总资产的比例为58.67%。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2019年6月末，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46.09%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。此外，截至2019年6月末发行人前十大股东情况如下：北京首都开发控股（集团）有限公司持股46.09%、北京

首开天鸿集团有限公司持股5.53%、安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合持股4.58%、中国证券金融股份有限公司持股3.47%、君康人寿保险股份有限公司—万能保险产品持股3.28%、建信基金—工商银行—陕西国际信托—陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划2.62%、苏州信托有限公司—苏信财富·富诚K1602单一资金信托2.62%、国寿安保基金—广发银行—国寿安保—鑫源定增5号资产管理计划1.96%、中央汇金资产管理有限责任公司1.52%、君康人寿保险股份有限公司-自有资金1.49%。

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 | 133,000 |
| 主要经营业务 | 房地产开发与经营 |

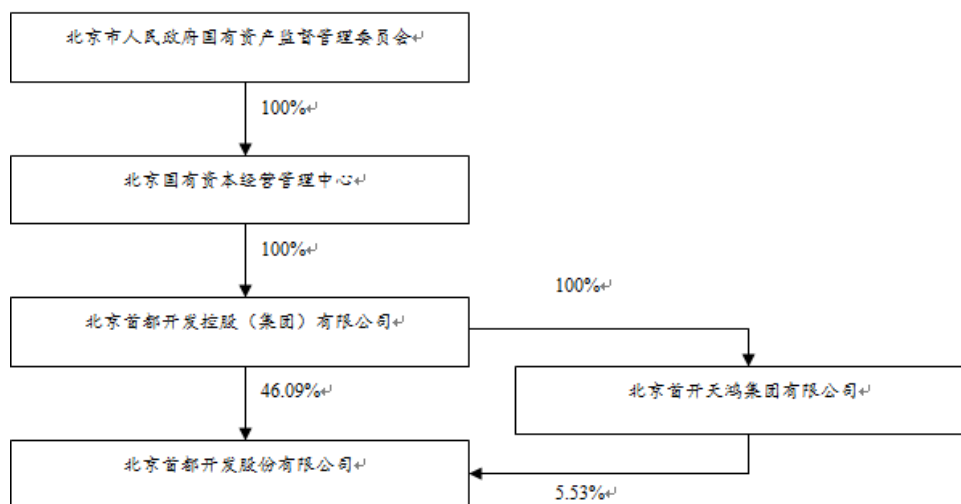
截至 2018 年 12 月 31 日，首开集团经审计的资产总额为 3,132.78 亿元，其中流动资产 2,689.96 亿元；负债总额为 2,477.63 亿元；所有者权益合计 655.14 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计 165.11 亿元。2018 年度，首开集团实现营业收入 426.53 亿元，营业利润 62.11 亿元，净利润 43.80 亿元，归属母公司的净利润 14.94 亿元。

截至 2019 年 6 月末，首开集团资产总额为 3154.53 亿元，其中流动资产 2670.60 亿元；负债总额为 2489.15 亿元；所有者权益合计 665.38 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计 171.40 亿元。2019 年 1-6 月，首开集团实现营业收入 240.84 亿元，营业利润 58.48 亿元，净利润 42.32 亿元，归属母公司的净利润 8.36 亿元。

(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2019年6月末，发行人合并范围内子公司共113家，其中80家二级子公司、27家三级子公司、6家四级子公司。本年度增加4家二级子公司，减少1家二级子公司，具体情况如下：

表 5-2：至 2019 年 6 月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 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----|--------|-------|-----|-------|---------|----|------------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 1 | 天鸿嘉诚 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 51 | -- | 投资设立 |
| 2 | 首开天成 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 60 | 40 | 投资设立 |
| 3 | 城开集团 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 4 | 烟台天鸿 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发 | 100 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 5 | 首开立信 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 76.39 | 8 | 同一控制下企业合并 |
| 6 | 三亚度假村 | 三亚 | 三亚 | 酒店 | 95.89 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 7 | 宝辰饭店 | 北京 | 北京 | 酒店 | 100 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 8 | 燕华置业 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 75 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 9 | 商业地产 | 北京 | 北京 | 商业地产 | 100 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 10 | 联宝房地产 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 61.5 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 11 | 苏州永泰 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 12 | 扬州衡泰 | 扬州 | 扬州 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 13 | 太原龙泰 | 太原 | 太原 | 房地产开发 | 85 | -- | 投资设立 |
| 14 | 沈阳盛泰 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 15 | 厦门翔泰 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 16 | 贵阳龙泰 | 贵阳 | 贵阳 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 17 | 绵阳兴泰 | 绵阳 | 绵阳 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 18 | 北京荣泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 19 | 首开中庚 | 福州 | 福州 | 房地产开发 | 51 | -- | 投资设立 |
| 20 | 廊坊志泰 | 廊坊 | 廊坊 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 21 | 葫芦岛宏泰 | 葫芦岛 | 葫芦岛 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 22 | 福州中鼎 | 福州 | 福州 | 房地产开发 | 40 | -- | 投资设立 |
| 23 | 海门锦源 | 海门 | 海门 | 房地产开发 | 100 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 24 | 苏州融泰 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 75 | -- | 投资设立 |
| 25 | 沈阳京泰 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 26 | 苏州龙泰 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 70 | -- | 投资设立 |
| 27 | 北京首开万科 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 28 | 苏州依湖 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 29 | 首开保利仁泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 51 | -- | 投资设立 |
| 30 | 大连中嘉 | 大连 | 大连 | 房地产开发 | 60 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 31 | 大连中美居 | 大连 | 大连 | 房地产开发 | 95 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 32 | 海南长流 | 海口 | 海口 | 房地产开发 | 100 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 33 | 浙江美都 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | 51 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 34 | 东银燕华 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | -- | 51 | 非同一控制下企业合并 |
| 35 | 锦泰房地产 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 36 | 广州湖品 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 50 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 37 | 广州君梁 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 50 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 38 | 昭泰房地产 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 25 | -- | 投资设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 | |
|-------|---------|-----|------|---------|-------|------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 39 | 首开盈信投资 | 北京 | 北京 | 投资管理 | 100 | -- | 投资设立 |
| 40 | 万信房地产 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 34 | -- | 投资设立 |
| 41 | 屹泰房地产 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 42 | 福州福泰 | 福州 | 福州 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 43 | 福州融城 | 福州 | 福州 | 房地产开发 | 51 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 44 | 和信国际 | 香港 | 香港 | 融资 | 100 | -- | 投资设立 |
| 45 | 北京旭泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 51 | -- | 投资设立 |
| 46 | 北京致泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 47 | 力博国际 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 51 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 48 | 首开住总安泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 60 | -- | 投资设立 |
| 49 | 苏州润泰 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 75 | -- | 投资设立 |
| 50 | 首开住总房地产 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 51 | 天津全泰 | 天津 | 天津 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 52 | 北京达泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 53 | 成都恒泰 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 54 | 广州至泰 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 55 | 和信兴泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 49.93 | -- | 投资设立 |
| 56 | 南京达泰 | 南京 | 南京 | 房地产开发 | 40 | -- | 投资设立 |
| 57 | 北京祐泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 58 | 北京维泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 59 | 北京平泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 60 | 上海连泰 | 上海 | 上海 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 61 | 新城置业 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 70 | -- | 投资设立 |
| 62 | 广州振梁 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 63 | 厦门首泰合伙 | 厦门 | 厦门 | 投资 | 55 | -- | 投资设立 |
| 64 | 创世瑞新 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 34 | -- | 投资设立 |
| 65 | 博睿宏业 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 34 | -- | 投资设立 |
| 66 | 融尚恒泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 55 | -- | 投资设立 |
| 67 | 首开美丽乡村 | 廊坊 | 廊坊 | 房地产开发 | 60 | -- | 投资设立 |
| 68 | 新奥置业 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 69 | 金开连泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 55 | -- | 投资设立 |
| 70 | 金开祯泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 55 | -- | 投资设立 |
| 71 | 太原首润房地产 | 太原 | 太原 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 72 | 苏州茂泰 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 51 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 73 | 无锡泰茂 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发 | 51 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 74 | 杭州兴茂 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | 50 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 75 | 发展大厦 | 北京 | 北京 | 出租经营 | 100 | -- | 非同一控制下企业合并 |
| 76 | 首开中晟 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100 | -- | 同一控制下企业合并 |
| 77 | 苏州佳泰 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 78 | 金开辉泰 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 50 | -- | 投资设立 |
| 79 | 成都晟泰 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 100 | -- | 投资设立 |
| 80 | 温州首开中庚 | 温州 | 温州 | 房地产开发 | 49 | -- | 投资设立 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

A、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%。

B、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。

C、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、金开辉泰董事会决议的表决权为 60%，在广州振梁、温州首开中庚董事会决议的表决权为 66.67%，能够通过董事会对该等公司实施控制。

D、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和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，本公司在南京达泰董事会决议的表决权为 70%。

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：建设用地开发、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、中西糕点、包装食品、酒、饮料、零售烟；中餐、西餐；住宿。（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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，城开集团总资产为 669.99 亿元，总负债为 598.69 亿元，所有者权益为 71.30 亿元；2018 年实现营业收入 42.08 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 3.94 亿元。

(2) 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司

该公司成立于 2016 年 1 月，当前注册资本 27,000 万元，为发行人的控股子公司，其经营范围为房地产开发。

截至2018年12月31日,北京首开旭泰总资产为129.1亿元,总负债为99.2亿元,所有者权益为29.9亿元;2018年实现营业收入9.8亿元,归属于母公司所有者的净利润为2.5亿元。

(3) 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,主要负责厦门领翔上郡、厦门领翔国际项目的开发。

截至2018年12月31日,厦门翔泰总资产为119.1亿元,所有者权益为12.2亿元;2018年实现营业收入20.4亿元,归属于母公司所有者的净利润为8.7亿元。

(4) 北京万信房地产开发有限公司

该公司成立于2015年1月,当前注册资本为20,000万元,由于董事会席位过半数,发行人对其形成实质控制。其经营范围为:房地产开发;物业管理;销售商品房;出租商业用房。

截至2018年12月31日,该公司总资产为70.2亿元,总负债为63.1亿元,所有者权益为7.0亿元;2018年实现营业收入92.0亿元,归属于母公司净利润为5.8亿元。

(5) 广州市君梁房地产有限公司

该公司成立于2014年11月24日,当前注册资本金为1亿元。其经营范围为房地产开发,主要负责天辰原著项目的开发。

截至2018年12月31日,广州君梁产总资产为44.2亿元,所有者权益为12亿元;2018年实现营业收入42亿元,归属于母公司所有者的净利润为11.5亿元。

(6) 苏州首开龙泰置业有限公司

该公司成立于2013年4月9日,当前注册资本金为1亿元。其经营范围为房地产开发,主要负责太湖一号项目的开发。

截至2018年12月31日,苏州龙泰产总资产为16.8亿元,所有者权益为7.1亿元;2018年实现营业收入26.5亿元,实现归属于母公司所有者的净利润为5.9亿元。

(7) 苏州首开永泰置业有限公司

该公司成立于2009年04月,当前注册资本10,000万元,为发行人全资子公司。其经营范围包括:房地产开发与经营;物业管理;房屋拆迁;停车场管理服务;房屋租赁。

截至2018年12月31日,该公司总资产为13.5亿元,总负债为5.2亿元,所有者权益为8.3亿元;2018年实现营业收入5.1亿元,营业利润2.1亿元,净利润为1.6亿元。(8)北京昭泰房地产开发有限公司

该公司成立于2015年10月,当前注册资本为500,000万元,发行人对其持股比例25%,由于董事会席位过半数,发行人对其形成实质控制。其经营范围包括:房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理;货物进出口;技术进出口。

截至2018年12月31日,昭泰房地产总资产为170.9亿元,总负债为120.1亿元,所有者权益为50.8亿元;2018年实现营业收入6.2亿元,实现归属于母公司所有者的净利润为0.6亿元。

公司报告期内由于股权转让导致合并报表范围发生变化的情况如下:

2016年,公司召开第七届董事会第七十三次会议决议,北京首开住总安泰置业有限公司(简称“安泰公司”)为公司与北京住总集团有限责任公司共同成立的合作公司,注册资本为壹亿元人民币,股权比例为公司51%,北京住总集团有限责任公司49%。安泰公司主要开发北京市朝阳区小红门乡肖村保障性住房用地(配建商品房及公建)项目。为提高安泰公司开发实力,双方股东拟对安泰公司进行增资并调整股权比例。以北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字(2015)第827号评估报告结果为基础,按如下方案进行增资:公司本次增加投资贰亿肆仟玖佰万元;北京住总集团有限责任公司本次增加投资壹亿伍仟壹佰万元,增资后安泰公司注册资本达到伍亿元,股权调整为公司60%、北京住总集团有限责任公司40%。收购后北京首开住总安泰置业有限公司纳入公司合并报表范围。

2016年10月,公司召开第八届董事会第二十次会议决议,审议通过《关于公司收购上海卓诚投资有限责任公司所持有的力博国际建材会展(北京)有限公司51%股权的议案》,该公司注册资本5,200万元,截至2016年5月31日,力博国际评估价值总资产7,449.29万元,总负债6,113.76万元,净资产1,335.53万元。本次收购51%股权价值为681.12万元。收购后,力博国际纳入公司合并报表。

2017年11月厦门首泰合伙因合伙人变更,重新签订投资合作协议,约定发行人享有厦门首泰合伙和标的公司项目权益的55%。本公司据此对厦门首泰合伙实现控制,自投资协议签订日起将其纳入合并范围。

2018年新设子公司包括北京博睿宏业房地产开发有限公司(以下简称博睿宏业)、北京融尚恒泰置业有限公司(以下简称融尚恒泰)、首开隆泰(固安)美丽乡村建设有限公司(以下简称首开美丽乡村)、北京首开新奥置业有限公司(以下简称新奥置业)、北京金开连泰房地产开发有限公司(以下简称金开连泰)、北京金开祯泰房地产开发有限公司(以下简称金开祯泰)、太原首润房地产开发

有限公司(以下简称太原首润房地产);新设子公司包括北京庆泰置业有限公司、武汉明泰置业有限公司。

本期同一控制企业合并首开中晟,首开中晟原子公司北京绿洲博园投资有限公司纳入合并范围。

(二) 参股公司简要情况介绍

表 5-3: 截至 2019 年 6 月末发行人重要参股子公司情况

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 | 北京尚泰信华房地产开发有限公司 | 房地产 | 135,000.00 | 50 | 50 |
| 2 | 厦门琯泰置业有限公司 | 房地产 | 231,750.00 | 49 | 49 |
| 3 | 北京首开万科置业有限公司 | 房地产 | 36,000.00 | 50 | 50 |

1、北京尚泰信华房地产开发有限公司

该公司成立于2015年7月16日,当前注册资本为135,000.00万元,发行人持有尚泰信华50%的股份,拥有50%的表决权。其经营范围为:房地产开发;销售自行开发的商品房;货物进出口;技术进出口;代理进出口。

截至2018年12月31日,尚泰信华的总资产为25.3亿元,归属于母公司股东权益为18.2亿元;2018年度实现营业收入38.4亿元,实现净利润5.6亿元。

2、厦门琯泰置业有限公司

该公司成立于2015年11月04日,当前注册资本为231,750万元,发行人持有厦门琯泰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2018年12月31日,厦门琯泰的总资产为82亿元,归属于母公司股东权益为35.1亿元;2018年度实现营业收入55.6亿元,实现净利润12.7亿元。

3、北京首开万科置业有限公司

该公司成立于2013年07月19日,当前注册资本为36,000.00万元,发行人持有首开万科置业50%的股份,拥有50%的表决权。其经营范围为:房地产开发;销售自行开发的商品房。

截至2018年12月31日,首开万科置业的总资产为34.1亿元,归属于母公司股东权益为9.0亿元;2018年度实现营业收入18.2亿元,实现净利润5.1亿元。

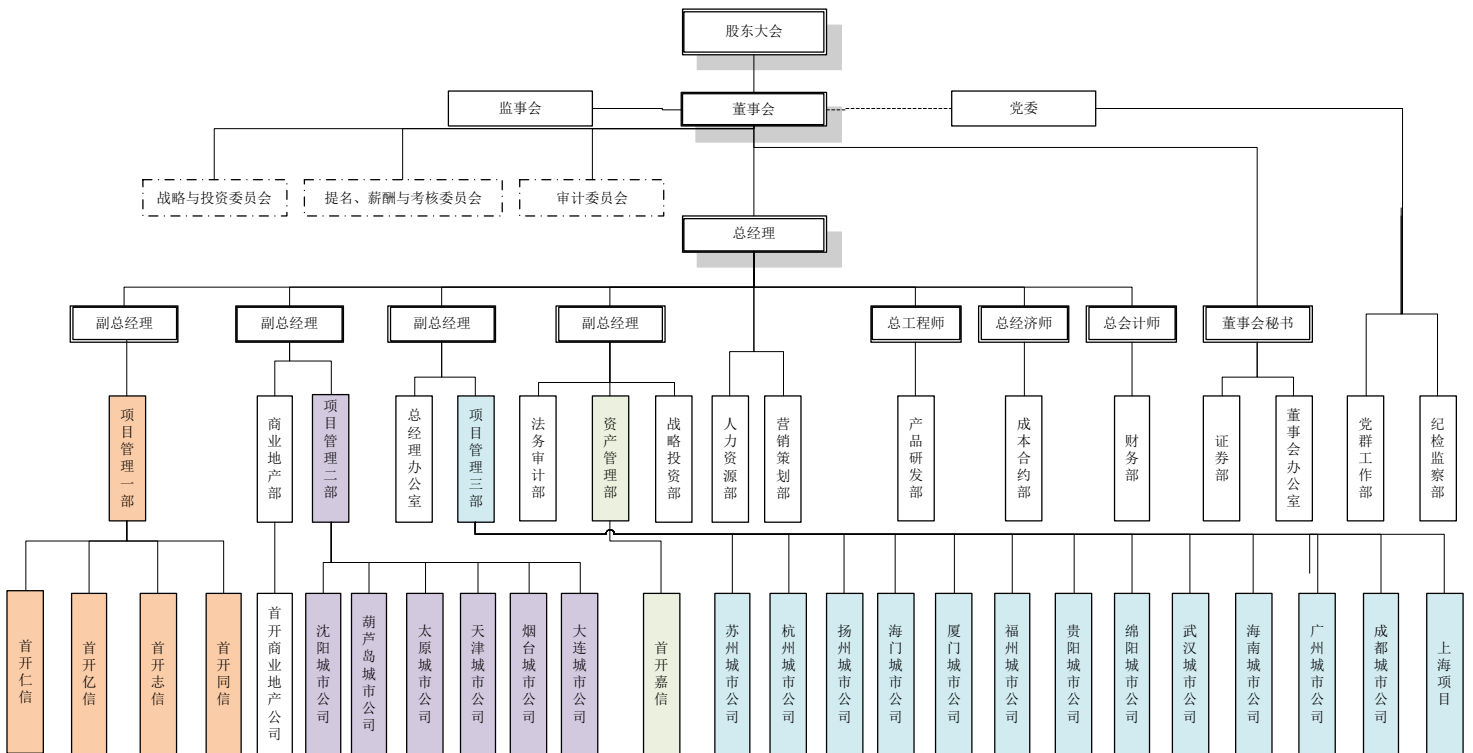
六、发行人内部治理及内控制度情况

（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9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》、《资金管理及审批权限规定》、《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。

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 | 50 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 潘文 | 董事 | 男 | 56 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 阮庆革 | 董事 | 男 | 50 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 潘刚升 | 董事、总经理 | 男 | 59 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 符飞 | 董事 | 男 | 48 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 王洪斌 | 董事 | 男 | 40 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 孙茂竹 | 董事 | 男 | 60 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 邱晓华 | 董事 | 男 | 61 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 白涛 | 董事 | 女 | 54 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 秘勇 | 监事会主席 | 男 | 49 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 王栢新 | 监事 | 男 | 51 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 陈刚 | 监事 | 男 | 47 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 张国宏 | 职工监事 | 男 | 51 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 裴艳 | 职工监事 | 女 | 38 | 2019/8/1 | 2022/8/2 |
| 赵龙节 | 副总经理 | 男 | 49 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|-----|-------|----|----|----------|----------|
| 刘安 | 副总经理 | 男 | 54 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |
| 田萌 | 副总经理 | 女 | 51 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |
| 胡瑞深 | 总工程师 | 男 | 54 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |
| 王宏伟 | 总经济师 | 男 | 53 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |
| 王怡 | 董事会秘书 | 男 | 52 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |
| 容宇 | 总会计师 | 女 | 51 | 2019/8/2 | 2022/8/2 |

公司高管人员设置符合《公司法》、《公务员法》等法律法规及公司章程要求，无公务员兼职，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、潘刚升，男，1960年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，国际注册商业房地产投资师。曾任北京天鸿集团公司副总经理，北京首都开发控股（集团）有限公司副总经理，现任北京首都开发股份有限公司董事、总经理。

5、符飞，男，1971年7月出生，中共党员，博士研究生学历。现任中国保险保障基金有限责任公司风险处置与法律事务部总监、安邦保险集团股份有限公司接管工作组副组长、远洋集团控股有限公司董事。2018年8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。

6、王洪斌，男，1979年8月出生，经济学博士。曾任职于财达证券董事总经理。2017年至今，任君康人寿保险股份有限公司投资总监、资产管理中心总经理。2017年5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。

7、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。

8、邱晓华，男，1958年1月出生，经济学博士学历。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。

9、白涛，女，1965年3月出生，法学博士学历。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。

公司监事会成员简历如下：

1、秘勇，男，汉族，1970年9月出生，中共党员，研究生学历，高级会计师。2009年3月至2010年4月，任北京市国有企业监事会主席助理（挂职）。2010年4月至2010年6月，负责北京城建集团有限责任公司财务专项工作。2010年6月至今，任北京首都开发控股(集团)有限公司财务总监。2010年8月至今任北京首都开发股份有限公司监事。

2、王炳新，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月起，任北京首都开发控股(集团)有限公司副总会计师。

3、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。

4、张国宏，男，汉族，1968年9月出生，中共党员，曾任首开集团总经理助理，现任首开股份党委副书记。2019年8月任首开股份公司职工监事。

5、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月至今任首开股份纪检监察部职员。

公司高级管理人员简历如下：

1、潘刚升，男，汉族，1960年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，国际注册商业地产投资师。曾任北京天鸿集团公司副总经理，北京首都开发控股(集团)有限公司副总经理，北京首都开发股份有限公司副总经理。现任北京首都开发股份有限公司董事、总经理。

2、赵龙节，男，汉族，1970年9月出生，中共党员，经济学博士学位，正高级经济师。曾任北京天鸿集团公司人力资源部经理，北京首都开发控股(集团)有限公司人力资源部经理，现任北京首都开发股份有限公司副总经理。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

（二）发行人员工情况

截至2018年12月末，公司及主要子公司在职职工1,866人，其中：母公司在职工131人、主要子公司在职职工1,044人；生产人员425人、销售人员232人、技术人员821人、财务人员184人、行政人员204人；研究生及以上282人、大学本科912人、大学专科260人、中专及以下412人。

表 5-5：截至 2018 年 12 月末发行人员工情况

单位：人

| | |
|------------------------|--------|
| 母公司在职工的数量 | 131 |
| 主要子公司在职职工的数量 | 1,044 |
| 在职职工的数量合计 | 1,866 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 0 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 生产人员 | 425 |
| 销售人员 | 232 |
| 技术人员 | 821 |
| 财务人员 | 184 |
| 行政人员 | 204 |
| 合计 | 1,866 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 研究生及以上 | 282 |
| 大学本科 | 912 |
| 大学专科 | 260 |
| 中专及以下 | 412 |

| | |
|----|-------|
| 合计 | 1,866 |
|----|-------|

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 5-6：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月收入分布情况

单位：万元、%

| 项目 | 2019 年 1-6 月 | | 2018 年 | | 2017 年 | | 2016 年 | |
|--------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 2,313,021.98 | 99.51 | 3,956,402.40 | 99.57 | 3,656,498.00 | 99.69 | 2,982,159.98 | 99.79 |
| 其他业务收入 | 11,495.50 | 0.49 | 17,198.17 | 0.43 | 11,266.19 | 0.31 | 6,166.48 | 0.21 |
| 合计 | 2,324,517.48 | 100 | 3,973,600.57 | 100 | 3,667,764.18 | 100 | 2,988,326.46 | 100 |

地域分布方面，2016 年至 2018 年京内项目收入份额逐年增长。京外地区业务收入占比由 2016 年的 54.8% 降至 2018 年的 44.79%，北京地区的收入则由 2016 年的 45.2% 升至 2018 年的 55.21%。

表 5-7：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月主营业务收入地域分布情况

单位：万元、%

| 地区 | 2019 年 1-6 月 | | 2018 年 | | 2017 年 | | 2016 年 | |
|------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 北京地区 | 1,066,769.50 | 46.12 | 2,184,486.67 | 55.21 | 1,797,891.84 | 49.17 | 1,347,861.64 | 45.2 |

| | | | | | | | | |
|------|---------------------|---------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| 京外地区 | 1,246,252.48 | 53.88 | 1,771,915.72 | 44.79 | 1,858,606.16 | 50.83 | 1,634,298.34 | 54.8 |
| 合计 | 2,313,021.98 | 100.00 | 3,956,402.40 | 100 | 3,656,498.00 | 100 | 2,982,159.98 | 100 |

(二) 主营业务经营状况

2018年末发行人主营业务收入397.36亿元，同比增长8.18%，主要原因是本期房屋销售收入增加、达到389.42亿元，同比增长8.05%。主营业务成本266.75亿元，同比增长8.15%，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%。

1、主营业务收入分析

表 5-8：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月主营业务收入情况

单位：万元、%

| 项目 | 2019年1-6月 | | 2018年 | | 2017年 | | 2016年 | |
|--------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产销售 | 2,283,413.75 | 98.72 | 3,894,190.65 | 98.43 | 3,603,328.46 | 98.55 | 2,927,551.50 | 98.17 |
| 其中：商品房 | 1,824,497.05 | 78.88 | 2,743,372.22 | 69.34 | 3,109,236.97 | 85.03 | 2,651,660.60 | 88.92 |
| 商业地产 | 448,120.53 | 19.37 | 229,595.48 | 5.80 | 323,161.61 | 8.84 | 207,209.03 | 6.95 |
| 保障房 | 10,796.17 | 0.47 | 921,222.95 | 23.28 | 170,929.88 | 4.67 | 68,681.87 | 2.3 |
| 酒店物业经营 | 29,608.23 | 1.28 | 62,211.75 | 1.57 | 53,169.53 | 1.45 | 54,608.48 | 1.83 |
| 合计 | 2,313,021.98 | 100 | 3,956,402.40 | 100 | 3,656,498.00 | 100 | 2,982,159.98 | 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。

发行人主营业务收入持续增长，房产销售收入份额最高。2016年至2018年及2019年1-6月房产销售收入分别为2,927,551.50万元、3,603,328.47万元、3,894,190.65万元和2,283,413.75万元。2016年，宏观政策宽松趋稳，各类需求集中释放推动市场整体高位运行，代表城市商品住宅月均成交创历史同期最高水平，核心一、二线及周边城市房价轮番领涨，2016年、2017年和2018年发行人房产销售收入分别较前一年增长26.79%、23.08%、8.07%。2017年，全国房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现，全年市场高位运行，成交量创新高；发行人2017年实现房产销售收入3,603,328.46万元，2018年实现房产销售收入3,894,190.65万元。

另外，发行人2018年保障房收入占比增高的主要原因是：随着2018年各保障房项目的竣工、验收，各项目已经进入交付期，发行人对各项目进行收入确认，因此保障房项目收入持续增加。一直以来商品房业务系发行人的基础及核心业务，

2018年受项目结算周期影响保障房收入占比较高，该情形不具有持续性，未来随着商品房项目的陆续结算，保障房收入占比将大幅回落。

酒店物业经营业务收入上升趋势，该板块2016年、2017年、2018年及2019年1-6月分别实现收入54,608.48万元、53,169.53万元、62,211.75万元和29,608.23万元，2016年、2017年、2018年分别较前一年增长8.92%、-2.63%、17.01%。

2、主营业务成本分析

表 5-9：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月主营业务成本情况

单位：万元、%

| 项目 | 2019年1-6月 | | 2018年 | | 2017年 | | 2016年 | |
|--------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产销售 | 1,282,213.05 | 99.00 | 2,642,510.86 | 99.04 | 2,442,548.93 | 99.07 | 1,950,145.53 | 98.81 |
| 其中：商品房 | 1,021,605.95 | 78.88 | 1,627,789.40 | 61.01 | 2,054,137.07 | 83.31 | 1,719,655.57 | 87.13 |
| 商业地产 | 253,567.92 | 19.58 | 127,356.98 | 4.77 | 262,181.39 | 10.63 | 160,297.20 | 8.12 |
| 保障房 | 7,039.18 | 0.54 | 887,364.49 | 33.26 | 126,230.47 | 5.12 | 70,192.76 | 3.56 |
| 酒店物业经营 | 12,945.09 | 1.00 | 25,481.61 | 0.96 | 22,980.29 | 0.93 | 23,464.47 | 1.19 |
| 合计 | 1,295,158.13 | 100 | 2,667,992.48 | 100 | 2,465,529.22 | 100 | 1,973,610.00 | 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，2016年和2017年发行人主营业务成本出现较大增幅，2018年增幅减小。2016-2018年及2019年1-6月，发行人主营业务成本分别为1,973,610.00万元、2,465,529.22万元、2,667,992.48万元及1,295,158.13万元，2016年、2017年、2018年分别较前一年增长40.73%、25.50%、8.21%；2019年6月末两个板块主营业务分别占主营业务成本的99.00%、1.00%，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波动趋势，主要是随着出租商业增加及减少而变动。该板块2019年1-6月主营业务成本为12,945.09万元，2016年、2017年、2018年分别较前一年增长9.21%、-2.06%、10.88%。

3、主营业务毛利润和毛利率分析

表 5-10：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月主营业务毛利润情况

单位：万元、%

| 项目 | 2019年1-6月 | | 2018年 | | 2017年 | | 2016年 | |
|------|-------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产销售 | 1,001,200.7 | 98.36 | 1,251,679.79 | 97.15 | 1,160,779.53 | 97.47 | 977,405.97 | 96.91 |

| | | | | | | | | |
|-----------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| 其中：商品房 | 802,891.10 | 78.88 | 1,115,582.82 | 86.59 | 1,055,099.90 | 88.59 | 932,005.03 | 92.41 |
| 商业地产 | 194,552.61 | 19.11 | 102,238.50 | 7.94 | 60,980.22 | 5.12 | 46,911.83 | 4.65 |
| 保障房 | 3,756.99 | 0.37 | 33,858.46 | 2.63 | 44,699.41 | 3.75 | -1,510.89 | -0.15 |
| 酒店物业经营等 | 16,663.14 | 1.64 | 36,730.13 | 2.85 | 30,189.24 | 2.53 | 31,144.01 | 3.09 |
| 合计 | 1,017,863.84 | 100 | 1,288,409.92 | 100 | 1,190,968.78 | 100 | 1,008,549.98 | 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。

2016-2018年及2019年1-6月，受房产销售板块和酒店物业经营板块毛利润增长带动，发行人毛利润呈现较好增长态势。在近三年及一期分别取得毛利润1,008,549.98万元、1,190,968.78万元、1,288,409.92万元和1,017,863.84万元。2016年较2015年增长5.42%、2017年较2016年增长18.09%，2018年较2017年增加8.18%。

房产销售板块毛利润所占份额最高，2016-2018年及2019年1-6月该板块的毛利润份额分别为96.91%、97.47%、97.15%和98.36%。

酒店物业经营板块输出的毛利润数额较为稳定，由于增幅小于房产销售板块，其在毛利润中的份额逐步下降。

表5-11：2016至2018年及2019年1-6月主营业务毛利率情况

单位：%

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年度 | 2016年度 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 房产销售 | 43.85 | 32.14 | 32.21 | 33.39 |
| 其中：商品房 | 44.01 | 40.66 | 33.93 | 35.15 |
| 商业地产 | 43.42 | 44.53 | 18.87 | 22.64 |
| 保障房 | 34.80 | 3.68 | 26.15 | -2.20 |
| 酒店物业经营等 | 56.28 | 59.04 | 56.78 | 57.03 |
| 合计 | 44.01 | 32.56 | 32.57 | 33.82 |

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。

2016年-2018年随着土地成本的增长，发行人房产开发业务整体毛利率略有下滑，分别为33.82%、32.57%及32.56%。其中，房产销售板块的毛利率分别为33.38%、32.21%及32.14%。2019年1-6月，毛利率有所提高，主要是当期结算的商品房项目毛利率较高所致。一直以来商品房业务系发行人的基础及核心业务，2018年度受项目结算周期影响保障房收入占比较高，该情形不具有持续性，未来随着商品房项目的陆续结算，保障房收入占比将大幅回落。

酒店物业经营板块毛利率基本保持稳定，在2016-2018年及2019年1-6月分别为56.95%、56.78%、59.04%和56.28%。

（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和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。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 2019 年 6 月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 | 2101312015090652320 | 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。

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。

发行人作为上市公司，发行人信息披露记录透明详细，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

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。

发行人房地产开发项目的土地取得、项目建设与开发等相关土地出让合同、立项批文、环评批复及项目开发证照等文件资料：

①发行人不存在取得《限制用地项目目录（2012年本）》或《禁止用地项目目录（2012年本）》类别土地等违反供地政策的行为；

②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；

③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；

④截至法律意见书出具日，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；

⑤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；

⑥发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况；不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形；

⑦发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

⑧发行人在囤地、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。

截至2019年6月30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：

- ①发布虚假房源信息和广告；
- ②通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；
- ③未取得预售许可证销售商品房；
- ④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；
- ⑤捂盘惜售或者变相囤积房源；
- ⑥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；
- ⑦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；
- ⑧将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；
- ⑨其他不正当经营行为。

（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 5-13：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月发行人房地产业务板块收入情况

单位：万元、%

| 类型 | 2019 年 1-6 月 | | 2018 年 | | 2017 年 | | 2016 年 | |
|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商品房开发 | 1,824,497.05 | 79.90 | 2,743,372.22 | 70.45 | 3,109,236.97 | 86.29 | 2,651,660.60 | 90.57 |

| 类型 | 2019年1-6月 | | 2018年 | | 2017年 | | 2016年 | |
|--------|---------------------|---------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商业地产开发 | 448,120.53 | 19.63 | 229,595.48 | 5.90 | 323,161.61 | 8.97 | 207,209.03 | 7.08 |
| 保障房开发 | 10,796.17 | 0.47 | 921,222.95 | 23.66 | 170,929.88 | 4.74 | 68,681.87 | 2.35 |
| 合计 | 2,283,413.75 | 100.00 | 3,894,190.65 | 100 | 3,603,328.46 | 100 | 2,927,551.50 | 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。

2016年至2018年及2019年1-6月实现房产销售收入2,927,551.50万元、3,603,328.46万元、3,894,190.65万元及2,283,413.75万元，2017年较2016年增长23.08%、2018年较2017年增长8.07%；其中，商品房开发收入2016年-2018年分别为2,651,660.60万元、3,109,236.97万元和2,743,372.22万元，占房地产开发收入比重分别为90.57%、86.29%和70.45%；商业地产开发收入2016年-2018年分别为207,209.03万元、323,161.61万元和229,595.48万元，占房地产开发收入的比重分别为7.08%、8.97%和5.90%；2016年-2018年发行人保障房开发收入分别为68,681.87万元、170,929.88万元和921,222.95万元，2018年较2017年增长较大，主要是受项目结算周期影响当期结算的保障房项目占比较高，该情形不具有持续性，2019年保障房收入占比将大幅回落。

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 5-14：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月发行人房地产业务板块成本情况

单位：万元、%

| 类型 | 2019年1-6月 | | 2018年 | | 2017年 | | 2016年 | |
|--------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商品房开发 | 1,021,605.95 | 79.68 | 1,627,789.40 | 61.60 | 2,054,137.07 | 84.1 | 1,719,655.57 | 88.18 |
| 商业地产开发 | 253,567.92 | 19.78 | 127,356.98 | 4.82 | 262,181.39 | 10.73 | 160,297.20 | 8.22 |
| 保障房开发 | 7,039.18 | 0.55 | 887,364.49 | 33.58 | 126,230.47 | 5.17 | 70,192.76 | 3.6 |
| 合计 | 1,282,213.05 | 100.00 | 2,642,510.86 | 100.00 | 2,442,548.93 | 100 | 1,950,145.53 | 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。

近三年又一期房地产开发成本分别为1,950,145.53万元、2,442,548.93万元、2,642,510.86万元及1,282,213.05万元，2017年较2016年增长25.25%，2018年较2017年增长8.19%。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，近三年又一期占比分别为88.18%、84.10%、61.60%和79.68%。

表 5-15：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月发行人房地产业务板块毛利润情况

单位：万元、%

| 类型 | 2019年1-6月 | | 2018年 | | 2017年 | | 2016年 | |
|-----------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|------------|-------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商品房开发 | 802,891.10 | 80.19 | 1,115,582.82 | 89.13 | 1,055,099.90 | 90.9 | 932,005.03 | 95.35 |
| 商业地产开发 | 194,552.61 | 19.43 | 102,238.50 | 8.17 | 60,980.22 | 5.25 | 46,911.83 | 4.8 |
| 保障房开发 | 3,756.99 | 0.38 | 33,858.46 | 2.71 | 44,699.41 | 3.85 | -1,510.89 | -0.15 |
| 合计 | 1,001,200.70 | 100.00 | 1,251,679.79 | 100.00 | 1,160,779.53 | 100 | 977,405.97 | 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。

受收入增加带动，房地产开发所得毛利润呈增长趋势。近三年又一期毛利润977,405.97万元、1,160,779.54万元和1,251,679.79万元及1,001,200.70万元；2016年较2015年增长5.32%，2017年较2016年增长18.76%，2018年较2017年增长7.83%。

表 5-16：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月发行人房地产业务板块毛利率情况

单位：%

| 类型 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 商品房开发 | 44.01 | 40.66 | 33.93 | 35.14 |
| 商业地产开发 | 43.42 | 44.53 | 18.87 | 22.63 |
| 保障房开发 | 34.80 | 3.68 | 26.15 | -2.2 |
| 合计 | 43.85 | 32.14 | 32.21 | 33.38 |

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。

2016年-2018年随着土地成本的增长，发行人房产开发业务整体毛利率略有下滑，分别为33.38%、32.21%及32.14%。2019年1-6月商品房及商业地产项目结算较多导致毛利率较高。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。2018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40.66%、44.53%、3.68%。

(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理业务，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。主要体现在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。

2016至2018年及2019年1-6月，发行人商品房板块经营情况如下表所示：

表 5-17：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月公司商品房板块经营情况

单位：亿元、万平方米

| 项目 | 2019年1~6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|-------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 新开工面积 | 258.00 | 738.33 | 560.31 | 266.02 |
| 竣工面积 | 264.00 | 342.44 | 320.87 | 312.53 |
| 销售面积 | 144.54 | 377.56 | 295.04 | 287.47 |
| 其中：一、二线城市 | 129.83 | 321.24 | 279.40 | 260.95 |
| 非一、二线城市 | 14.71 | 56.32 | 15.64 | 26.52 |
| 待售面积 | 391.50 | 286.78 | 195.42 | 218.00 |
| 其中：一、二线城市 | 339.10 | 253.07 | 180.83 | 170.00 |
| 非一、二线城市 | 52.43 | 33.71 | 14.59 | 48.00 |
| 销售金额 | 403.90 | 1007.27 | 691.89 | 605.34 |

| | | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 结算面积 | 66.44 | 127.33 | 125.04 | 165.87 |
| 结算金额 | 182.45 | 274.34 | 310.92 | 265.17 |

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。

2016至2018年及2019年1-6月，发行人商业地产板块经营情况如下表所示：

表 5-18：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月公司商业地产板块经营情况

单位：亿元、万平方米

| 项目 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| 新开工面积 | 29.16 | 79.68 | 41.88 | 23.57 |
| 当年竣工面积 | 26.62 | 23.78 | 14.49 | 14.57 |
| 当年销售面积 | 5.86 | 55.79 | 8.38 | 24.95 |
| 销售金额 | 10.62 | 111.26 | 22.51 | 60.38 |
| 结算面积 | 32.30 | 10.17 | 17.66 | 13.18 |
| 结算金额 | 44.81 | 22.96 | 32.31 | 20.72 |

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。

发行人近年主要完工项目情况如下表所示：

表 5-19：截至 2019 年 6 月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 |
|----|----|-------|---------------------|--------|-------|-------------|-----------|---------|-------|--------|--------|--------|----------------------|------|
| 北京 | 1 | 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 | 42.33 | 38.12 | 92% | 尾盘 | 自主开发 |
| | 2 | 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 | 7.40 | 31.72 | 95.97% | 剩余户型面积较大，商业管控，市场去化较慢 | 合作开发 |
| | 3 | 璞瑅公馆 | 北京首开亿信置业股份有限公司 | 13.06 | 8.33 | 已取得立项、环评及六证 | 2011-2015 | 商品房 | 16.28 | 10.45 | 41.22 | 64.19% | 4号楼2019年8月开始精装销售 | 自主开发 |
| | 4 | 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 | 43.77 | 158.22 | 94% | 尾盘 | 自主开发 |
| | 5 | 琅樾 | 北京首都开发股份有限公司首开志信分公司 | 55.38 | 17 | 已取得立项、环评及五证 | 2014-2017 | 商品房 | 16.21 | 13.77 | 64.32 | 85% | 目前处顺销期 | 自主开发 |
| | 6 | 首开畅颐园 | 北京首开天成房地产开发有限公司 | 13.57 | 5.56 | 已取得立项、环评及六证 | 2015-2017 | 限价商品房 | 8.37 | 7.41 | 11.59 | 89% | 配套商业未销售 | 自主开发 |
| | 7 | 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 | 23.78 | 13.78 | 42.99 | 58% | 剩余户型面积较大，市场去化较慢 | 自主开发 |
| | 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 | 4.85 | 2.67 | 1.59 | 55% | 面积较大，房屋总价较高 | 自主开发 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 |
|----|----|-------|-----------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------|--------|--------|--------|-----------|------|
| 京外 | 1 | 国风华府 | 苏州首开兴元置业有限公司 | 13.9 | 13.78 | 已取得立项、环评及六证 | 2010-2015 | 商品房 | 16.78 | 15.23 | 13.37 | 91% | 部分商业、车位在售 | 自主开发 |
| | 2 | 常青藤花园 | 苏州首开融泰置业有限公司 | 21.75 | 14.02 | 已取得立项、环评及六证 | 2013-2016 | 商品房 | 24.43 | 20.71 | 29.54 | 84.47% | 尾盘待售 | 自主开发 |
| | 3 | 玫瑰花园 | 苏州首开龙泰置业有限公司 | 39.3 | 37.87 | 已取得立项、环评及六证 | 2013-2018 | 商品房 | 50.88 | 49.3 | 61.34 | 97% | 剩余尾房销售 | 自主开发 |
| | 4 | 山湖一号 | 苏州依湖置业有限公司 | 34.4 | 31.4 | 已取得立项、环评及六证 | 2013-2016 | 商品房 | 44.7 | 44.3 | 49.95 | 99% | 尾盘待售 | 自主开发 |
| | 5 | 狮山原著 | 苏州合本投资管理有限公司 | 51 | 37 | 已取得立项、环评及六证 | 2016-2017 | 商品房 | 21.72 | 21.2 | 62.30 | 98% | 剩余车位在售 | 自主开发 |
| | 6 | 如院 | 苏州首开润泰置业有限公司 | 23.13 | 11.56 | 已取得立项、环评及六证 | 2016-2019 | 商品房 | 7.61 | 5.86 | 17.36 | 77% | 正常销售 | 自主开发 |
| | 7 | 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 | 13.62 | 12.66 | 27.15 | 92% | 仅剩尾盘未销售 | 自主开发 |
| | 8 | 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 | 8.46 | 17.62 | 94.73% | 尾盘销售 | 自主开发 |
| | 9 | 国风美域 | 浙江美都置业有限公司 | 17 | 13.85 | 已取得立项、环评及六证 | 2014-2017 | 商品房 | 8.42 | 8.15 | 16.48 | 96.79% | 尾盘待售 | 自主开发 |
| | 10 | 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 | 33.16 | 26.44 | 95% | 尾盘待售 | 自主开发 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 |
|----|----|---------|-------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------|--------|--------|--------|-------------|------|
| | 11 | 首开·领翔国际 | 厦门首开翔泰置业有限公司 | 25.64 | 19.48 | 已取得立项、环评及六证 | 2010-2015 | 商品房 | 35.2 | 33.93 | 67.30 | 96.39% | 部分商业、办公楼待售 | 自主开发 |
| | 12 | 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 | 86.13 | 77.24 | 126.66 | 96% | 尾盘待售 | 合作开发 |
| | 13 | 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 | 40.64 | 39.39 | 58.48 | 97% | 尾盘待售 | 合作开发 |
| | 14 | 香开观海广场 | 福州首开中庚置业有限公司 | 15.97 | 15.97 | 已取得立项、环评及六证 | 2016-2018 | 商品房 | 7.14 | 6.71 | 19.17 | 94% | 部分车库、商业待售 | 合作开发 |
| | 15 | 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 | 16.65 | 10.31 | 19.54 | 62% | 已根据计划按时完成销售 | 合作开发 |

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。

部分项目销售进度情况如下：

1) 紫芳园五区（璞瑅公馆）项目原项目规划为毛坯商品房，在后续销售过程中，根据市场需求特征的变化，公司将毛坯房变更为精装修住宅。整体规划用途上报规委审批取得许可证照后，已继续进行销售。

截至2019年6月末，发行人主要在建商品房项目（含商业地产）共计51个，其中北京项目20个，京外项目31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。

保障房专项建设用地一般由行政主管部门划拨，或在商业开发地块中安排一定比例的保障房地块。相关土地的开发经营受到严格管理，未经许可不得变更保障房建设用地性质。项目建设资金方面，公司一般自筹项目总投资的20%，其他部分通过股东投入、金融机构贷款或其他外部融资途径解决。发行人保障房业务不涉及政府直接回购。

保障房的租售由北京市住房保障办公室统一调度安排。发行人依照政府名单进行销售，销售压力较普通商品住房小，回款效率更高。受保障性住房的公益性影响，保障房项目利润率一般为3%，但政策允许开发单位从保障房项目商业配套设施销售中获得利润补偿。

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 5-21：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月公司保障房板块经营情况

单位：亿元、万平方米

| 项目 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 | 2017 年 | 2016 年 |
|-------|--------------|--------|--------|--------|
| 新开工面积 | 17.94 | 8.40 | 11.46 | 15.72 |
| 竣工面积 | 8.72 | 40.1 | 15.03 | 16.17 |
| 销售面积 | 3.57 | 21.34 | 30.82 | 25.47 |
| 销售金额 | 12.91 | 32.02 | 32.98 | 36.52 |
| 结算面积 | 1.32 | 45.02 | 24.15 | 11.12 |
| 结算金额 | 1.08 | 92.12 | 17.09 | 6.87 |

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

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

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 5-22：截至 2019 年 6 月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 | 项目建设主体 | 项目总投资 | 自有资金 | 项目批文情况 | 起止时间 | 所属保障房类别 | 销售对象 | 竣工面积 | 合计销售金额 | 销售均价 | 销售进度 |
|----|----------------------------|-------------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------------------|-------|--------|-----------|---------|
| 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 | 6.00 | 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 | 29.90 | 20.90 | 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 | 3.80 | 1.80 | 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 | 17.10 | 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 | 0.40 | 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 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 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 | 所属保障房类别 | 销售对象 | 竣工面积 | 合计销售金额 | 销售均价 | 销售进度 |
|----|--------------------|----------------------|-------|-------|-------------|-----------|---------|-------------------|--------|--------|------|-------|
| 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 | 65.70 | 65.70 | 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 |
| 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 | 4.40 | 4.40 | 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 | 6.80 | 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 | 0.90 | 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 | 1.80 | 0.23 | 0.37 | 尾盘待售 |
| 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 |

| 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 | 所属保障房类别 | 销售对象 | 竣工面积 | 合计销售金额 | 销售均价 | 销售进度 |
|----|-----------------------|----------------------|-------|------|-------------|-----------|---------|---------------------|------|--------|------|------|
| 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 | 5.10 | 6.84 | 1.40 | 尾盘代售 |

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 5-23：截至 2019 年 6 月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 | | | | | | |
|------|----------------|------|-------|-----------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|------------------|----------|---------------|--------------|-----------|-----------|-------|
| | | | | | | | | 2019年 | 2020年 | 2021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 | 70.89 | 39.58 | 55.83 | 18 | 10 | 3.31 | 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，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。公司将划拨地变性，在补足土地出让金后进行一级开发，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。该部分业务规模小，对公司收入影响不大。

开发模式上，发行人通过参与一级土地开发深入了解各方面情况，为后续进入二级土地开发做铺垫，实现一二级开发联动。

发行人土地一级开发业务会计处理方式如下：存货取得时按实际成本计价。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。发行人对自己拥有的划拨地进行一级土地开发后，由土地储备中心收储并进行公开挂牌交易，比照销售商品确认收入。

截至2019年6月末，发行人主要已完成土地一级开发项目情况如下：

表 5-24：截至 2019 年 6 月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 | 已形成收入 | 项目计划竣工时间 | 开发单位 |
|----|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|---------------------|
| 1 | 回龙观 G05-1、G05-3、G08-1、G06-2、G06-4、G09-1 | 7.90 | 0.00 | 0.00 | 7.90 | 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 | 3.50 | 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 |
| 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2019年6月末，发行人在建及拟开发一级土地开发项目包括：。

表5-25：截至2019年6月末公司主要棚户区改造及土地一级开发项目情况

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 一级土地整理面积 | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积 | 合作开发项目的权益占比 |
|-----------|-----------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| 1 | 北京市丰台区万泉寺村土地一级开发权 | 1,017,000.00 | 是 | 1,017,000 | 70 |
| 2 | 北京市房山区工业用地收储 | 4,400.00 | 是 | 4,400 | 51 |
| 3 | 北京市顺义区幸福西街棚户区改造地块 | 57,300.00 | 是 | 57,300 | 50 |
| 4 | 南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目 | 2,242,000.00 | 否 | - | - |
| 5 | 马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目 | 597,200.00 | 否 | - | - |
| 6 | 长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目 | 118,300.00 | 否 | - | - |
| 7 | 大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目 | 730,200.00 | 否 | - | - |
| 8 | 固安县大韩寨村旧城改造项目 | 4,976,700.00 | 是 | 4,976,700 | 60 |
| 总计 | | 9,743,100.00 | | 6,055,400.00 | - |

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 5-26：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月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 |
|---------|-------------|------|------|--------------|------------------|
| 2016 年度 | 北京发展大厦 | 办公 | 5.2 | 13,573.88 | 95.9 |
| | 北京华宝大厦 5 号楼 | 办公 | 2.7 | 3,273.00 | 95 |
| | 新洲商务大厦 | 办公 | 1.4 | 1,858.00 | 98 |
| | 鑫鼎科技大厦 | 办公 | 1.34 | 883 | 100 |
| | 首开广场 | 办公 | 3.75 | 6,198.61 | 100 |
| | 小计 | | | 14.39 | 25,786.49 |
| 2017 年度 | 北京发展大厦 | 办公 | 5.2 | 14,674.10 | 96.60 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 年度 | 主要物业 | 物业类型 | 建筑面积 | 租赁收入 | 平均出租率 |
|-----------|-----------|------|------|--------------|------------------|
| | 北京华宝大厦5号楼 | 办公 | 2.7 | 3,490.00 | 91.00 |
| | 新洲商务大厦 | 办公 | 1.4 | 1,659.00 | 100 |
| | 鑫鼎科技大厦 | 办公 | 1.34 | 981.00 | 93.00 |
| | 首开广场 | 办公 | 3.75 | 6,688.03 | 100 |
| | 小计 | | | 14.39 | 27,492.13 |
| 2018年 | 北京发展大厦 | 办公 | 5.2 | 14,750.58 | 92.20 |
| | 北京华宝大厦5号楼 | 办公 | 2.7 | 3,967.00 | 98.00 |
| | 新洲商务大厦 | 办公 | 1.4 | 1,749.27 | 99.00 |
| | 鑫鼎科技大厦 | 办公 | 1.34 | 1,048.00 | 92.00 |
| | 首开广场 | 办公 | 3.75 | 5,359.00 | 74.00 |
| | 小计 | | | 14.39 | 26,873.85 |
| 2019年1-6月 | 北京发展大厦 | 办公 | 5.20 | 3,258.00 | 94.00 |
| | 北京华宝大厦5号楼 | 办公 | 2.70 | 1,293.00 | 88.00 |
| | 新洲商务大厦 | 办公 | 1.40 | 864.00 | 99.00 |
| | 鑫鼎科技大厦 | 办公 | 1.34 | 507.00 | 98.00 |
| | 首开广场 | 办公 | 3.75 | 2,015.00 | 100.00 |
| | 小计 | | | 14.39 | 7,937.00 |

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。

表 5-27: 2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月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 |
|-----------|------------|------|------|------------|------------------|
| 2016年 | 北京宝辰饭店 | 酒店 | 3.4 | 5,869.00 | 74.54 |
| | 北京丽亭华苑酒店 | 酒店 | 3.3 | 8,696.00 | 76.00 |
| | 苏州太湖宝岛花园酒店 | 酒店 | 2.9 | 727.00 | 21.00 |
| | 小计 | | | 9.6 | 15,292.00 |
| 2017年 | 北京宝辰饭店 | 酒店 | 3.4 | 6,780.00 | 76.94 |
| | 北京丽亭华苑酒店 | 酒店 | 3.3 | 9,200.00 | 78.30 |
| | 苏州太湖宝岛花园酒店 | 酒店 | 2.9 | 656.35 | 22.70 |
| | 小计 | | | 9.6 | 16,636.35 |
| 2018年 | 北京宝辰饭店 | 酒店 | 3.4 | 7,333.00 | 77.00 |
| | 北京丽亭华苑酒店 | 酒店 | 3.3 | 9,679.00 | 77.00 |
| | 苏州太湖宝岛花园酒店 | 酒店 | 2.9 | 586.87 | 20.00 |
| | 小计 | | | 9.6 | 17,598.87 |
| 2019年1-6月 | 北京宝辰饭店 | 酒店 | 3.4 | 3,189 | 74.57 |
| | 北京丽亭华苑酒店 | 酒店 | 3.3 | 4,642 | 71.50 |
| | 苏州太湖宝岛花园酒店 | 酒店 | 2.9 | 257 | 20 |
| | 小计 | | | 9.6 | 8,088.00 |

表 5-28: 2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月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 |
|----|------|------|------|------|-------|
|----|------|------|------|------|-------|

| | | | | | |
|--------------|-------|----|-------------|--------------|------|
| 2016 年度 | 联宝公寓 | 公寓 | 2.50 | 1,382 | 97 |
| | 富瑞斯公寓 | 公寓 | 1.42 | 3,358 | 73.7 |
| | 小计 | | 3.92 | 4,740 | -- |
| 2017 年度 | 联宝公寓 | 公寓 | 2.50 | 1,624 | 99 |
| | 富瑞斯公寓 | 公寓 | 1.42 | - | 股权转让 |
| | 小计 | | 3.92 | 1,624 | -- |
| 2018 年 | 联宝公寓 | 公寓 | 2.50 | 1,691 | 99 |
| | 富瑞斯公寓 | 公寓 | 1.42 | - | 股权转让 |
| | 小计 | | 3.92 | 1,691 | |
| 2019 年 1-6 月 | 联宝公寓 | 公寓 | 2.5 | 979 | 99 |
| | 小计 | | 2.5 | 979 | 99 |

表 5-29：2016 至 2018 年及 2019 年 1-6 月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 |
|--------------|--------------|------|------|-------------|------------------|
| 2016 年度 | 复兴商业城 | 商业 | 1.22 | 279 | 100 |
| | 通惠家园 C7C8 商业 | 商业 | 0.97 | 1,063 | 80 |
| | 华侨村 | 商业 | 1.34 | 1,631.91 | 100 |
| | 璞琨 | 商业 | 1.17 | 2,814.42 | 100 |
| | 铂郡 | 商业 | 0.50 | 2,073.56 | 100 |
| | 宋家庄 | 商业 | 1.57 | 2,644.83 | 100 |
| | 小计 | | | 6.77 | 10,506.72 |
| 2017 年度 | 复兴商业城 | 商业 | 1.22 | 199.00 | 100 |
| | 通惠家园 C7C8 商业 | 商业 | 0.97 | 1,197.00 | 97 |
| | 华侨村 | 商业 | 1.34 | 1,776.45 | 100 |
| | 璞琨 | 商业 | 1.17 | 2,924.33 | 100 |
| | 铂郡 | 商业 | 0.50 | 1,892.19 | 100 |
| | 宋家庄 | 商业 | 1.57 | 2,593.61 | 100 |
| | 小计 | | | 6.77 | 10,582.58 |
| 2018 年 | 复兴商业城 | 商业 | 1.22 | 478.00 | 100 |
| | 通惠家园 C7C8 商业 | 商业 | 0.97 | 1382.00 | 86.5 |
| | 华侨村 | 商业 | 1.34 | 2,130.00 | 100 |
| | 璞琨 | 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 | 12065.00 |
| 2019 年 1-6 月 | 复兴商业城 | 商业 | 1.22 | 312.00 | 100 |
| | 通惠家园 C7C8 商业 | 商业 | 0.97 | 594.00 | 84 |
| | 华侨村 | 商业 | 1.34 | 1,082.67 | 100 |
| | 璞琨 | 商业 | 1.17 | 2,009.47 | 100 |
| | 铂郡 | 商业 | 0.50 | 1,167.00 | 100 |
| | 宋家庄 | 商业 | 1.57 | 1,769.70 | 100 |
| | 小计 | | | 6.77 | 6,934.84 |

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2019年6月末，公司主要在建项目具体情况如下：

表 5-30：截至 2019 年 6 月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 | |
|----|----|-------|-------------------|---------------|-------|-----------|---------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | | | | | | | | | | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 自有 | 借款 |
| 北京 | 1 | 熙悦安郡 | 北京首开住总安泰置业有限公司 | 公共租赁住房（配建商品房） | 23.47 | 2015-2019 | 35.87 | 27.04 | 75.37% | 4.89 | 6 | 8.73 | 20.87 | 15 |
| | 2 | 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 | 28.58 | 2018-2021 | 95.00 | 77.82 | 81.92% | 8.48 | 8.46 | 1.5 | 59.85 | 50 |
| | 3 | 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 | 25.47 | 13.49 | 52% | 2.39 | 4.29 | 3.83 | 4.15 | 21.32 |
| | 4 | 璞瑅公馆 | 北京首开亿信置业股份有限公司 | 商品房 | 17 | 2011-2020 | 40.40 | 21.88 | 54.15% | 0.47 | 0.87 | 0 | 40.4 | - |
| | 5 | 大绿地 | 北京首开亿信置业股份有限公司 | 保障房 | 36 | 2014-2019 | 127.35 | 50.88 | 39.95% | 5.7 | 7 | 8.47 | 93.35 | 34 |
| | 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 | 14.01 | 19.88% | 1.92 | 1.45 | 5.49 | 70.46 | - |
| | 7 | 四季怡园 | 北京屹泰房地产开发有限公司 | 商品房、保障房 | 23.82 | 2015-2018 | 59.18 | 21.62 | 36.53% | 0.57 | - | - | 18.7 | 42 |
| | 8 | 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 |
| | 9 | 常青藤 | 北京首开天成房地产开发有限公司 | 商品房 | 50.98 | 2008-2019 | 59.85 | 45.01 | 75.21% | 0.3 | - | - | 25 | 20 |
| | 10 | 景粼原著 | 北京昭泰房地产开发有限公司 | 商品房 | 19 | 2016-2019 | 115.94 | 90.63 | 78.17% | 3.5 | 12.45 | - | 72 | 40 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | |
|----|----|--------------------|------------------|---------|--------|-----------|---------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | | | | | | | | | | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 自有 | 借款 |
| 地域 | 11 | 和锦薇棠 | 北京致泰房地产开发有限公司 | 商品房 | 4.2 | 2015-2020 | 59.84 | 40.18 | 67.14% | 1.1 | 0.2 | 0.2 | 39.84 | 20 |
| | 12 | 国风美唐朗观 | 北京城市开发集团有限责任公司 | 商品房、保障房 | 37.77 | 2011-2017 | 49.36 | 32.10 | 65.03% | 2 | 2 | - | 22.89 | 13.45 |
| | 13 | 回龙观 G 区商业 | 北京首都开发股份有限公司 | 商业 | 15.4 | 2018-2020 | 34.91 | 19.58 | 56.09% | 2.3 | 3.2 | - | 24.91 | 10 |
| | 14 | 城市之光 | 北京首开万科房地产开发有限公司 | 商品房、保障房 | 21.07 | 2014-2019 | 34.92 | 27.01 | 77.35% | 2.14 | 2.23 | 1.29 | 26.65 | 6 |
| | 15 | 棠颂 | 北京住总首开置业有限公司 | 保障房、商品房 | 7.8 | 2015-2018 | 29.56 | 23.58 | 79.78% | 4.03 | 4.87 | 3.12 | 4.99 | 13.12 |
| | 16 | 和悦华锦 | 北京博睿宏业房地产开发有限公司 | 商品房 | 25.09 | 2018-2021 | 96.07 | 68.94 | 71.76% | 5.52 | 8.21 | 2.64 | 72.07 | 24 |
| | 17 | 和悦华玺 | 北京创世瑞新房地产开发有限公司 | 商品房 | 8.86 | 2018-2021 | 35.86 | 26.24 | 73.18% | 8.4 | 0.1 | 0.1 | 25.26 | 8 |
| | 18 | 中晟新城 | 北京首开中晟置业有限责任公司 | 保障房 | 24.46 | 2013-2019 | 46.32 | 41.94 | 90.55% | 1.62 | 2.85 | 0.85 | 36.66 | 9.66 |
| | 19 | 中晟景苑 | 北京首开中晟置业有限责任公司 | 保障房 | 6.23 | 2016-2019 | 25.20 | 18.43 | 73.14% | 2.5 | 4 | 0.6 | 18.78 | 6.42 |
| | 20 | 南菜园棚改项目（回迁及南北区商品房） | 北京绿洲博园投资投资有限公司 | 住宅 | 11.3 | 2019-2022 | 30.69 | 4.25 | 13.85% | 3.54 | 12 | 10 | 9.69 | 21 |
| 京外 | 1 | 国风悦都 | 廊坊市首开志泰房地产开发有限公司 | 商品房 | 42.58 | 2013-2021 | 25.86 | 20.37 | 78.76% | 3.00 | 2.00 | 0.86 | 7.26 | 18.6 |
| | 2 | 首开国风润城 | 沈阳首开盛泰置业有限责任公司 | 商品房 | 44.14 | 2011-2022 | 19.03 | 14.18 | 74.49% | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 13 | 6.03 |
| | 3 | 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 | 169.31 | 2011-2025 | 100.52 | 26.51 | 26.37% | 2.38 | 2.73 | 3.67 | 97.62 | 0 |
| | 4 | 太原国风上观 | 太原首开龙泰 | 商品房 | 26.15 | 2017-2022 | 87.90 | 76.18 | 86.66% | 10.77 | 8.22 | 4.57 | 11.9 | 5 |
| | 5 | 首开金茂熙悦 | 苏州茂泰置业有限公司 | 商品房 | 27 | 2018-2020 | 57.00 | 42.94 | 75.33% | 4.00 | 1.00 | 1.41 | 45 | 15 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | |
|----|----|------------------|------------------|----------|--------|-----------|---------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | | | | | | | | | | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 自有 | 借款 |
| | 6 | 无锡蠡湖金茂府 | 无锡泰茂置业有限公司 | 商品房 | 46.87 | 2017-2021 | 105.24 | 69.41 | 65.95% | 9.11 | 13.01 | 6.98 | 71.24 | 30 |
| | 7 | 首开东城金茂府 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 商品房 | 14.02 | 2018-2020 | 50.01 | 39.94 | 79.86% | 3.72 | 5.78 | 1.78 | 21.5 | 27.94 |
| | 8 | 首开杭州金茂府 | 首开金茂(杭州)置业有限公司 | 住宅 | 29.96 | 2017-2020 | 104.00 | 85.28 | 82.00% | 8.44 | 11.17 | 2.75 | 54 | 50 |
| | 9 | 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 | 12.74 | 55.86% | 3.60 | 1.90 | 1.30 | 23.07 | 1.6 |
| | 10 | 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 | 商品房 | 11.18 | 2017-2021 | 21.56 | 14.97 | 69.43% | 2.96 | 2.48 | 1.46 | 13.36 | 8.2 |
| | 11 | 海门紫郡 | 海门源泰置业有限公司 | 商品房 | 98.43 | 2011-2024 | 53.71 | 19.02 | 35.41% | 5.50 | 6.00 | 8.00 | 43.71 | 10 |
| | 12 | 时代上城 | 厦门首泰置业有限公司 | 商业、办公、酒店 | 19.26 | 2015-2022 | 55.45 | 16.85 | 30.39% | 6.06 | 11.11 | 9.39 | 43.45 | 12 |
| | 13 | 东湖金茂府 | 武汉首茂城置业有限公司 | 商品房 | 70.79 | 2016-2022 | 126.36 | 89.70 | 70.99% | 12.19 | 13.03 | 7.91 | 22 | 91.98 |
| | 14 | 绵阳仙海龙湾 | 绵阳首开兴泰置业有限公司 | 商品房 | 61.31 | 2011-2026 | 53.94 | 12.74 | 23.62% | 7.00 | 7.00 | 7.00 | 24 | 56 |
| | 15 | 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 | 146.67 | 2010-2022 | 66.55 | 55.96 | 84.09% | 8.47 | 12.00 | 15.00 | 41.25 | 61.88 |
| | 16 | 乌山九巷 | 福州中环房地产开发有限公司 | 住宅 | 29.04 | 2017-2020 | 53.81 | 40.42 | 75.12% | 5.00 | 8.39 | - | 35 | 4 |
| | 17 | 香开连天广场 | 福州首开中庚投资有限公司 | 商业 soho | 11.61 | 2017-2020 | 13.02 | 8.01 | 61.52% | 1.50 | 3.02 | - | 7.56 | 0 |
| | 18 | 香开连天花园 | 福州首开中庚投资有限公司 | 住宅 | 10.62 | 2016-2020 | 17.13 | 14.36 | 83.80% | 1.00 | 1.39 | - | 10.33 | 4.5 |
| | 19 | 首开融侨·首融府 | 福州融城房地产开发有限公司 | 住宅 | 15.38 | 2016-2020 | 39.90 | 33.22 | 83.26% | 2.40 | 4.53 | - | 31.29 | 8.61 |
| | 20 | 熙悦美地 | 福州首开榕泰置业有限公司 | 住宅、商业 | 2.76 | 2016-2019 | 5.36 | 3.4 | 80.00% | 0.50 | 0.36 | - | 4.26 | 1.1 |
| | 21 | 熙悦花园 | 福州首开榕泰置业有 | 住宅 | 4.92 | 2016-2020 | 9.48 | 7.37 | 77.74% | 0.80 | 1.00 | - | 9.48 | 0 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | |
|----|----|---------------------------------|-----------------|--------------|-------|-----------|---------|-------|---------|--------|-------|-------|--------|-------|
| | | | | | | | | | | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 自有 | 借款 |
| | | | 限公司 | | | | | | | | | | | |
| | 22 | 熙悦锦城 | 福州首开榕泰置业有限公司 | 住宅 | 9.52 | 2016-2019 | 11.86 | 9.23 | 77.84% | 1.40 | 1.51 | - | 10.66 | 1.2 |
| | 23 | 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 | 2018-2021 | 45.58 | 23.19 | 50.88% | 4.00 | 6.00 | 12.81 | 40.06 | 24.6 |
| | 24 | 天宸原著 | 广州市湖品房地产有限公司 | 商品房 | 17.8 | 2015-2019 | 58.60 | 33.08 | 56.46% | 2.72 | - | - | 31.8 | 12 |
| | 25 | 白云天奕 | 广州市振梁房地产有限公司 | 商品房 | 15.28 | 2017-2020 | 49.11 | 42.25 | 86.03% | 6.00 | 1.41 | - | 41.24 | 10 |
| | 26 | 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 | 4.31 | 2018-2020 | 9.40 | 6.67 | 70.93% | 2.00 | 0.85 | - | 7.56 | 3.7 |
| | 27 | 美墅湾 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 商品房 | 36.06 | 2014-2022 | 40.51 | 16.83 | 41.55% | 3.41 | 1.80 | 3.56 | 15.55 | 20 |
| | 28 | 花照紫宸 | 成都旭泰置业有限公司 | 商品房、商服 | 11.7 | 2016-2019 | 47.75 | 55.26 | 115.73% | 9.99 | 5.70 | 3.97 | 47.75 | - |
| | 29 | 武汉国风上观 | 武汉明泰置业有限公司 | 商品房 | 16.09 | 2019-2022 | 16.24 | 8.96 | 55.19% | 2.84 | 4.50 | 1.15 | 2.45 | 12.11 |
| | 30 | 央玺 | 上海众承房地产开发有限公司 | 住宅 | 20.5 | 2017-2019 | 103.07 | 84.90 | 82.37% | 10.20 | 5.00 | 3.07 | 75.89 | 22.69 |
| | 31 | 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 | 住宅 | 10.88 | 2018-2021 | 32.16 | 22.89 | 71.16% | 1.77 | 3.74 | 3.95 | 25.86 | 6.3 |

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 5-31：截至 2019 年 6 月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 | 熙悦安郡 | 北京首开住总安泰置业有限公司 | 公共租赁住房（配建商品房） | 京发改（核）[2016]63号 | 京（2017）朝不动产权第000122号，京（2017）朝不动产权第000123号，京（2017）朝不动产权第000124号 | 朝环保审字[2016]0852号 | 2016规（朝）地字0003号 | 016规（朝）建字0026号、2016规（朝）建字0027号、2016规（朝）建字0028号 | [2016]施建字0490号、[2016]施建字0493号、[2016]施建字0613号 | 0539朝竣2018（建）0141号 | 京房售证字2017（166）号、京房售证字（2018）88号、京房售证字（2018）130号 |
| | 2 | 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 | -- | 京房售证字（2018）139号、京房售证字（2018）151号、京房售证字（2019）6号 |
| | 3 | 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 | 201911011100000424 | 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 |
| | 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【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 | 0443丰竣2015（建）0044、0444丰竣2015（建）0045、 | 京房售证字（2009）405号 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | 公司 | | | | | | | | 0445丰竣2015(建)0046、0203丰竣2016(装)0075 | |
| | 5 | 大绿地 | 北京首开亿信置业有限公司 | 保障房 | 京发改[2011]2341号 | 无 | 京环审【2011】504号 | 2013规地字0059号 | 无 | 无 | 无 | - |
| | 6 | 华侨村二期 | 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 | 201811010500001857 | 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 | 四季怡园 | 北京屹泰房地产开发有限公司 | 商品房、保障房 | 京发改【2015】225号 | 京门国用(2015出)第00122号、00123号、00124号、00125号 | 京环审【2015】172号 | 2105规(门)地字006号 | 2015规(门)建字0035号、0050号、0053号,2016规(门)建字0007号、0012号、0028号、0033号,2017规(门)复函字0009号 | 【2015】施建字0644号,【2016】施建字0030号、0034号、0771号,【2017】施【门】建字0007号、0008号、0017号、0433号 | 0785门竣2017(建)0024号,0114门竣2018(建)0005号,0115门竣2018(建)0006号,0157门竣2018(建)0009号 | 京房售证字(2015)206号,京房售证字(2016)110号、231号,京房售证字(2017)133号,京房售证字(2017)174号 |
| | 8 | 玺香郡 | 北京首都开发股份有限公司 | 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 | 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 | 京房售字(2016)58号、京房售字(2014)82号、178号。 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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0006、0012、0081号; 2014规(通)建字0044、0045、0046、0048、0049、0151、0152号 | | | 号;0684 通竣2016(建)0085号 | |
| | 9 | 常青藤 | 北京首开天成房地产开发有限公司 | 商品房 | 京地出【合】字2006第581号 | 京朝国用(2007出)第0322号、0323号、0324号、0325号、0326号 | - | 2007规(朝)地字0034号 | 2007规(朝)建字0280、0281、0285, 2008规(朝)建字0002、0003, 2009规(朝)建字0262、0177、0079、0078、0015、0013, 2010规(朝)建字0101、0092、0057、0056、0039、0017、0001、0198、0164、0225, 2011规(朝)建字0042、0080、0050、0019、0024、0020号 | 2008施(朝)建字0175、0176、0228、0229, 2009施(朝)建字0170, 2010施(朝)建字0063、0199、0200、0201、0202、0303、0415、0428、0079、0080、0139、0140、0141、0188、0257号 | 朝阳2010-117、118, 朝阳2011-136、210、211,0394 朝竣2013(建)0073号, 0506朝竣2013(建)0087,0434朝竣2012(建)0077, 1166朝竣2012(建)0189,1168朝竣2012(建)0191,1169朝竣2012(建)0192,1280朝竣2012(建)0218,0507朝竣2013(建)0088,0616朝竣2013(建)0113,0617朝竣2013(建)0114,0619朝竣 | 京朝售证字(2008)375、429, 京朝售证字(2009)383、154, 京朝售证字(2010)37、350, 京朝售证字(2011)137、223, 京朝售证字(2012)94、59、110, 京朝售证字(2015)15 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | | | | | | | | | 2013(建) 0115,0986 朝竣 2013(建) 0170,0987 朝竣 2013(建) 0171,0075 朝竣 2014(建) 0036,0246 朝竣 2019(建) 0094,0448 朝竣 2016(建) 0079,0275 朝竣 2016(建) 0051 | |
| | 10 | 景粼原著 | 北京昭泰房地产开发有限公司 | 商品房 | 京发改(核)[2016]13号 | 京 2016 朝阳区不动产权第 0000068 号;京(2016)朝阳区不动产权第 0000028 号;京(2016)朝阳区不动产权第 0000029 号 | 无 | 2016 规(朝)地字 0007 号;2017 规(朝)地字 0012 号 | ;2017 规(朝)建字 0092 号 2016 规(朝)建字 0048 号;2017 规(朝)建字 0077 号;2017 规(朝)建字 0099 号;2017 规(朝)建字 0105 号 | (2016)施(朝)建字 0158 号,(2016)施(朝)建字 0159 号,[2016]施[朝]建字 180 号、[2016]施[朝]建字 179 号、[2016]施[朝]建字 210 号、[2017]施[朝]建字 169 号、[2017]施[朝]建字 170 号、[2017]施[朝]建字 171 号、[2017]施[朝]建字 176 号、[2017]施[朝]建字 178 号、[2017]施[朝]建字 179 号、[2017]施[朝]建字 180 号、[2017]施[朝]建字 | 0796 朝竣 2017(建) 0203 号;0797 朝竣 2017(建) 0204 号;0798 朝竣 2017(建) 0205 号;0799 朝竣 2017(建) 0206 号 | 京房售字(2016) 204 号,京房售字(2016) 250 号,京房售字(2017) 44 号,京房售证字(2017) 111 号,京房售证字(2016) 204 号 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | | | | | | | | 181号 | | |
| | 11 | 和锦薇棠 | 北京致泰房地产开发有限公司 | 商品房、产权房、限价房、商业 | 2016(规)朝0028 | 朝阳区(2016)000070 | | 2016规(朝)地字00009 | 2016规(朝)建字0073号;0074号;2017规(朝)建字0114号 | 2017施韩建字0040号;0050号 | 无 | 京房售证字(2017)限19号;京房售证字(2017)128号 |
| | 12 | 国风美唐观 | 北京城市开发集团有限责任公司 | 商品房、保障房 | 京发改{2009}2217号 | 京昌国用(2015出)第00063号;京昌国用(2015出)第00054号 | 京环审{2008}411号 | 2010规(昌)地字0025号 | 2011规(昌)建字0072号;2011规(昌)建字0073号;2011规(昌)建字0082号;2011规(昌)建字0093号;2011规(昌)建字0094号;2011规(昌)建字0096号;2011规(昌)建字106号;2011规(昌)建字107号;2011规(昌)建字108号;2011规(昌)建字118号;2011规(昌)建字132号;2011规(昌)建字143号;2011规(昌)建字144号;2011规(昌)建字145号;2011规(昌)建字146号 | 【2011】施建字1269号;【2011】施建字1275号;【2011】施建字1276号;【2011】施建字1438号;【2011】施建字1439号;【2011】施建字1443号;【2011】施建字1458号;【2011】施建字1521号;【2011】施建字1689号;【2011】施建字1690号;【2011】施建字1762号;【2011】施建字1781号;【2012】施建字0755号;【2012】施建字1005号 | 1011昌竣2014(建)0068号;1353昌竣2014(建)0095号;1354昌竣2014(建)0096号;1355昌竣2014(建)0097号;1012昌竣2014(建)0069号;1140昌竣2014(建)0076号;1139昌竣2014(建)0075号;1013昌竣2014(建)0070号;1356昌竣2014(建)0098号;1116昌竣2015(建)0090号;1115昌竣2015(建)0089号;1137昌竣2015 | 京房售证字(2014)265号;京房售证字(2012)149号;京房售证字(2014)113号;京房售证字(2015)29号 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 | |
| | | | | | | | | | | | | (建) 0093号; 1136 昌竣 2015 (建) 0092号; 1114 昌竣 2015 (建) 0088号 | |
| | 13 | 回龙观 G 区商业 | 北京首都开发股份有限公司 | 商业 | 京发改 [2014]222 6号、京 发改 [2014]222 7号 | 京昌国用 (2014 出) 第 00199 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 | 昌环保审字 [2014]0413 号、昌环保 审字 [2014]0412 号 | 2014 规(昌)地 字 0022 号、 2014 规(昌)地 字 0023 号 | 2017 规(昌)建字 0040 号、2017 规(昌)建字 0022 号 | (2017) 施(昌) 建 字 0038 号、(2017) 施(昌) 建字 0064 号 | - | - | |
| | 14 | 城市之光 | 北京首开万科房地产开发有限公司 | 商品房、保障房 | 京发改 [2013]154 1、 [2013]154 7号 | 京通国用(2014 出)第 00056 号; 京通国用 (2015 出)第 00036 号; | 通环保审字 [2016]0302 、 0303 号 | 2013 规(通)地 字 0053 号; 2014 规(通)地 字 0007 号 | 2013 规(通) 建字 0193 号; 2014 规(通) 建字 0050 号、0105 号; 2017 规(通) 建字 0051 号 | [2014]施[通]建字 0408 号; [2015]施 [通]建字 0438 号; [2018]施[通]建字 0019 号、0020 号 | 0383 通竣 2017(建)0023 号; 0904 通竣 2016(建)0109 号; 0418 通竣 2016(建)0058 号; 0078 通竣 2017(建)0003 号; 0982 通竣 2016(建)0116 号; 0869 通竣 2016(建)0101 号 | 京房售证字(2014) 49 号; 京房售证字 (2015) 144 号; 京房 售证字(2018) 25、 26 号 | |
| | 15 | 棠颂 | 北京住总首开置业有限公司 | 商品房、保障房 | 京发改 [2014]173 9号 | 京兴国用 (2015 出) 第 00092 号 | 京环审 [2014]268 号 | 2014 规(大) 地字 0033 号 | 2015 规(大) 建字 0056 号; 2015 规(大) 建字 0062 号 | 【2015】施建字 0524 号; 【2015】施 建字 0525 号; 【2015】施建字 | 无 | 京房售证字(2015) 限 34 号; 京房售证字 (2015) 186 号; 京房售 证字(2016) 184 号 | |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | | | | | | | | 0541号;【2015】施建字0540号 | | |
| | 16 | 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 | 2018110000010000238 | 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; | | 京房售字(2018)开7号; 京房售字(2018)开8号 |
| | 17 | 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 |
| | 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0119; 2016规(顺)建字0060号 | 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 | 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)0049号; 2017(建)0098号; | 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; |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | 19 | 中晟景苑 | 北京首开中晟置业有限责任公司 | 保障房 | 京发改(核)(2016)136号 | 京2016顺义区不动产权第000049号 | - | 2016规(顺)地字0019号 | 2016规(顺)建字0075号 | 2016施(顺)建字0105号; 2016施(顺)建字0104号; | 暂无 | 京房售证字(2017)限14号 |
| | 20 | 南菜园棚改项目(回迁及北区商品房) | 北京绿园博园投资有限公司 | 住宅 | 京发改(核)(2018)344号 | - | 201811022800000788 | - | - | - | - | - |
| 京外 | 1 | 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[2014]8号\廊发改投资备[2014]6号\廊发改投资核[2014]67号\廊发改投资核[2015]19号 | 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\ [2012]185号\ [2012]186号\ [2012]187号 | 地字第131000201100041号 | 建字第131000201300039号\建字第131000201400003号\建字第131000201400011号\建字第131000201600034号\建字第131000201700016号 | 131000S130770101\131000S1307701 桩\131000S140170101\131000S140170201\131000S140240101\131000S140240201\131000201706230101\131000201706230201\131000201706230301 | 河北省建设工程竣工验收备案证 说明书 | (廊)房预售证第20140054号\ (廊)房预售证第20150034号\ (廊)房预售(廊)房预售证第20140054号\ (廊)房预售证第20150034号\ (廊)房预售证第20160015号\ (廊)房预售证第20160043号\ (廊)房预售证第20170001号\ (廊)房预售证第20170045号\ (廊)房预售证第20180004号 |
| | 2 | 首开国风 | 沈阳首开盛泰 | 商品房 | 沈蒲核【2010】 | 沈北国用(2010)215 | 蒲环分审字【2010】 | 地字第2101132010000 | 建字第210113201000131、 | 210132201112225101、 | 2012年第0178-0179号2012年 | 沈房预售第11290号、12318号、12487号、 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | 润城 | 置业有限责任公司 | | 69号、68号 | 号216号 | 185号184号 | 91号92号 | 210113201100109、 210113201200087号 | 210132201112225001 、 210132201306283001 、 210132201410310701 、 210132201212201501 | 第0228-0229号 2013年第0193-0196号 2014年第0223-0228号 2015年第0169-0175号 | 12622号、13299号、 13667号、15438号、 15455号、16515号 |
| | 3 | 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 | 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 | 2.11408E+17 | 2114081609230101-JX-001 | (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号、 16104号、 16105号、 16107号、 2017116号 2017117号等 |
| | 4 | 太原国风上观 | 太原首开龙泰置业有限责任公司 | 商品房,商业, | 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 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | 公司 | 车库 | | | | | | | | |
| | 5 | 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 | 32006169698 | 苏新环项{2017}133号 | 320505201700047 | 320505201700134; 320505201700133; 320505201700132 | 320505201709280101 320505201710250301 | 一标: 32050117073101 04-JX-001 | 苏房预高新{2019}061号、苏房预高新{2018}170号 |
| | 6 | 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 | - | 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 |
| | 7 | 首开东城金茂府 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 住宅 | 2017-330104-70-03-065666-000 | 浙(2018)杭州市不动产权第0127908号 | 杭环江评批【2018】9号 | 地字第330100201700231 | 建字第330100201800120号 | 330104201805140101 /330104201805150101 | 无 | 杭售许字(2018)第000114号;杭售许字(2018)第000114更1号;杭售许字(2018)第000127号 |
| | 8 | 首开杭州金茂府 | 首开金茂(杭州)置业公司 | 住宅 | 拱发改备【2016】31号 | 浙(2017)杭州市不动产权第0054315号 | 杭环拱评批【2017】10号 | 地字第330100201600160号 | 建字第330100201700076号、330100201700162号 | 330105201705160000 、 330105201708300000 | 无 | 杭售许字(2017)第000046号、000059号、000113号、杭售许字(2018)第000079号、000085号、000087号、000099号。 |
| | 9 | 扬州中央都会 | 扬州首开正兴城市开发投资 | 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 | 321003201711140101 | 未取得 | 未取得 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 | | | | | | | | | |
| | 10 | 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 | 商品房 | 江宁发改备[2017]225号 | 苏[2017]宁江不动产权第0224624号 | 已取得审批意见,无文号 | 地字第320100201710709号 | 建字第320115201810229号 | 32011520180510401 | 无 | 无 |
| | 11 | 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 | 320684020110041 | 2014043 | 2015009号、预2017029、预201704、预2017030 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | 12 | 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 | - | 预售许可证第20180108号、预售许可证第20180061号 |
| | 13 | 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 | | ; 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 |
| | 14 | 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 |
| | 15 | 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、 | 筑环审【2011】131号 | 1、地字第520000201112778号{筑规地字2011(南明)033}、建字第520000201112176号{筑规地字2011(南明)002}; 2、地字第520000201112546号{筑规地字2011(南明)003}; 3、 | 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 | 520102201112060101、520102201210230101、520102201311150101、520102201506030101、520102201506180101 | 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 | 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; |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | | | 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、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 | 地字第520000201112548号{筑规地字2011(南明)004} | | 地字第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} | 建字2012(南明)033}、建字第520000201426172号{筑规建字2014-0255号}、建字第5201021612070119-SX-002、5201021612070125-SX-002、5201021612070123-SX-002、5201021612070116-SX-002、5201021803270123-SX-001 | 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 | 7、(2016)筑商房预字第172号 | |
| | 16 | 乌山 | 福州中 | 住宅 | - | 闽(2018)福 | - | 地字第3501012016000 | 建字第350101201710039 | 350100201706260101号、 | - | (2018)榕房许字第 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | 九巷 | 环房地产开发有限公司 | | | 州市不动产权第0010259号、闽(2017)福州市不动产权第0043479号、闽(2018)福州市不动产权第0056978号 | | 62号 | 号、建字第350101201710027号、建字第350101201710070号 | 350100201811020101号、350100201707100101号、350100201711030101号 | | 0035号、(2017)榕房许字第0128号 |
| | 17 | 香开连天广场 | 福州首开中庚投资有限公司 | 商业soho | 闽发改备【2017】A04007号 | 闽(2017)福州市不动产权第0020392号 | 榕环保评(2015)168号 | 地字第350101201500048号 | 建字第350101201610112号 | 350100201702240301 | 无 | 2017榕房许字第0124号 |
| | 18 | 香开连天花园 | 福州首开中庚投资有限公司 | 住宅 | 闽发改备【2016】A04047号 | 闽(2016)福州市不动产权第0007620号 | 榕环保评(2016)115号 | 地字第350101201600073号 | 建字第350101201610163号 | 350100201612140101 | 无 | 2017榕房许字第0055号、0062号; 2018榕房许字第0036号、0070号; <2017>榕房许字第0055号; <2017>榕房许字第0062号; <2018>榕房许字第0070号; <2018>榕房许字第0036号; (2018)榕房许字第0091号 |
| | 19 | 首开融侨·首融府 | 福州融城房地产开发有限公司 | 住宅 | 闽发改备(2015)A0026号 | 榕国用(2016)第33434900095号 | 榕环保评(2017)14号 | 地字第350101201500178号 | 建字第350101201710004 | 350100201702280101 | - | <2018>榕房许字第0112号、<2018>榕房许字第0123号、<2018>榕房许字第0174号、<2019>榕房许字第0046号、<2019>榕房许字第0078号 |
| | 20 | 熙悦 | 福州首 | 商业 | 闽发改备 | 榕国用 | 闽发改备 | 地字第 | 建字第350101201610113 | 350100201609230101 | 无 | 2017榕房许字第0014 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | 美地 | 开榕泰置业有限公司 | | (2015) A04043号 | (2016)第33634400097号 | 【2015】A04043号 | 350101201500177号 | 号 | | | 号、0060号、0093号 |
| | 21 | 熙悦花园 | 福州首开榕泰置业有限公司 | 住宅 | 闽发改备(2015)A04044号 | 榕国用(2016)第33534400124号 | 榕环保评(2016)148号 | 地字第350101201500179号 | 建字第350101201610159号 | 350100201611260101 | 无 | 2017榕房许字第0082号、2018榕房许字第0003号 |
| | 22 | 熙悦锦城 | 福州首开榕泰置业有限公司 | 住宅 | 闽发改备(2015)A04042号 | 榕国用(2016)第33634400097号 | 榕环保评(2016)100号 | 地字第350101201500176号 | 建字第350101201610102号 | 350100201609080201 | 无 | 2017榕房许字第0016号、0094号、2016榕房许字第0158号 |
| | 23 | 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[2016]A03050号 | 闽(2017)福州市不动产权第0010641号 | 榕环保评[2018]11号 | 地字第350101201600196号 | 建字第350101201810180号 | 350100201805240101号、350100201811090101号、350100201811090201号 | - | |
| | 24 | 天宸原著 | 广州市湖品房地产有限公司 | 商品房 | 穗规批(2015)99号 | 穗府国用(2015)第14110038号 | 穗(天)环管影(2015)93号 | 穗规地证(2015)22号 | 穗规建证(2015)1970号, 1980号, 1116号、1917号, 1914号、1117号; 1936号、1943号、1910号、1944号; 1108号、1935号; 穗规建证(2016)53号、52号、80号、232号、222号; | 440106201603090, 440106201509230101, 440106201512110101 | 无 | 穗房预(网)字第20151089号、20151088号、20151090号、20151091号、20151092号、20151093号、20150967号、20160124号等 |
| | 25 | 白云天奕 | 广州市振梁房地产有限公司 | 商品房 | 穗发改城备[2017]22号 | 粤2017广州市不动产权第00238128号 | 云环保建(2017)169号 | 穗国土规划地证(2017)174号 | 穗国土规划建证【2017】2715、【2017】2718、【2017】2745、【2017】2743、【2017】2744、【2017】2368、【2017】2378 | 440111201709220201, 440111201709250101, 440111201709250201, 440111201709250301 | 无 | 穗房预(网)字第20180119号、20180120号、20180352号 |
| | 26 | 首开龙湖 | 珠海市润梁房 | 商品房 | 2018-440402- | 粤2018珠海市不动产权第 | 2.01844E+17 | 地字第(高新)2018-020 | 建字第(高新)2018-051号; 建字第(高新)2018- | 440408201805300101 | 无 | GX20180037; GX20180022; |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | 天钜 | 地产有限公司 | | 70-03-802729 | 0027043号 | | 号 | 053-01号;建字第(高新)2018-053-02号 | | | GX20180030; GX20180049 |
| | 27 | 美墅湾 | 海南民生油气储运有限公司 | 商品房 | 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、2004673 004671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); | 海口市国用(2014)第004672号、004673004671号 | - |
| | 28 | 花照紫宸 | 成都旭泰置业有限公司 | 商品房、商服 | 川投资备【2016-510100-70-03-085323-BQFG】0057号;川投资备【51010016032401】0029号 | 成国用(2016)第206号;成国用(2016)第207号;成国用(2016)第208号;成国用(2016)第209号;成国用(2016)第210号 | 金牛环建【2016】57号;金牛环建【2016】133号;金牛环建【2016】131号 | 地字第510106201620062号 | 建字第510106201630208号;建字第510106201730012号;建字第510106201730011号 | 510101201703240701; 510101201703240601; 510101201704130701; 510101201704030501; 510101201704130601; 510101201703270301; 510101201606300801; 510101201608050101; | 2017-125; 2017-126; 2019-054; 2019-055; 2019-052; 2019-053 | 成房预售中心城区字第100104号;成房预售中心城区字第100209号;成房预售中心城区字第100057号;成房预售中心城区字第100078号;成房预售中心城区字第100104号;成房预售中心城区字第11480号;成房预售中心城区字第100005号;成房预售中心城区字第100104号;成房预售中心城区字第11604号;成房预售中 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二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 | 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 |
| | | | | | | | | | | 510101201606300701 ; 510101201709140201 ; 510101201709140101 | | 心城区字第 100006 号; 成房预售中心城区字第 100100 号; 成房预售中心城区字第 100101 号; 成房预售中心城区字第 101483 号; 成房预售中心城区字第 101108 号; 成房预售中心城区字第 100104 号 |
| | 29 | 武汉国凤上观 | 武汉明泰置业有限公司 | 商品房 | 2018-420112-70-03-081988 | 鄂(2018)武汉市东西湖不动产权第 0067030 号 | 备案号: 201942011200000320 | 鄂规用地 420112201800108 号 | 鄂规工程 420112201900073 号 | 无 | 无 | 无 |
| | 30 | 央玺 | 上海众承房地产开发有限公司 | 住宅 | 宝发改备案【2016】118 号 | 沪(2017)宝字不动产权第 016108 号 | 沪宝环保许【2017】359 号 | 沪宝地(2016)EA31011320165094 号 | 沪宝建(2017)FA31011320174643 号 | 1602BS0209D01 | 无 | 无 |
| | 31 | 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 | 住宅 | 同发投(2018)备 020 | 闽(2018)厦门市不动产权第 0026920 | 201835021200000215 | 地字第 350212201914016 | 建字第 350212201914016】 | 350212201903290101 | 无 | 无 |

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 5-32：截至 2019 年 6 月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 | 投资进度 | 投资安排 | | | 计划资金来源 | | 主要项目批文情况 | | | | | | |
|----|------|----------------|------|-------|-----------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|------------------|----------|---------------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | | | | | | | | | 2018年 | 2019年 | 2020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 |
| 1 | 大绿地 | 北京首开亿信置业股份有限公司 | 保障房 | 36.00 | 2014-2021 | 70.89 | 39.58 | 55.83 | 18 | 10 | 3.31 | 36.89 | 34.00 | 京发改（核）【2019】174号 | 无 | 京环审【2011】504号 | 无 | 无 | 无 | 无 |

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2019年7月末，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。本期超短期融资券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。

2016年-2019年7月末，公司所获得地块情况如下：

表 5-33：2016 年-2019 年 7 月末，公司主要土地储备情况

单位：亿元，万平方米，万元/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 | 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 | 北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0042 等地块综合性商业金融服务业及公交场站设施用地 | 房山长阳 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 37.80 | 37.80 | 自有资金 | — | 8.57 | 25.25 | 2.13 万元/平方米 | 2016.11.28 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------------------------|--------------------|-------|-------|------|---|-------|-------|-------------|-----------|
| 2 | 门头沟潭柘寺地块 | 门头沟区潭柘寺镇, 西六环外 | 住宅、商业用地 | 63.30 | 63.30 | 自有资金 | — | 18.09 | 38.90 | 2.65 万元/平方米 | 2017.1.19 |
| 3 | 北京市平谷区金海湖乡韩庄村 E-003-02、E-004-01 地块 R2 二类居住用地(和棠瑞著) | 平谷区东部金海湖; 六环外, 距离六环直线距离约 55 公里 | 住宅用地 | 17.28 | 17.28 | 自有资金 | — | 22.09 | 29.24 | 1.09 万元/平方米 | 2017.1.26 |
| 4 | 房山区良乡镇 01-02-03 等地块(金樾和著) | 房山良乡镇六环外 | 住宅、商业 | 23.25 | 23.25 | 自有资金 | — | 7.57 | 19.20 | 1.82 万元/平方米 | 2017.2.16 |
| 5 | 大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地(熙悦林语北区) | 大兴区旧宫镇, 南五环与京台高速交叉口的东南角 | R2 二类居住用地 | 57.40 | 57.40 | 自有资金 | — | 6.64 | 24.52 | 3.93 万元/平方米 | 2017.4.13 |
| 6 | 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(熙悦林语南区) | 大兴区旧宫镇, 南五环与京台高速交叉口的东南角 | R2 二类居住、A33 基础教育用地 | 69.80 | 69.80 | 自有资金 | — | 8.60 | 30.83 | 3.93 万元/平方米 | 2017.4.13 |
| 7 | 朝阳区管庄乡塔营村 1208-605 地块(畅悦园、樾长安) | 北有朝阳路与朝阳北路, 南有广渠路, 紧邻地铁八通线 | F1 住宅混合公建用地 | 32.60 | 32.60 | 自有资金 | — | 6.03 | 18.08 | 3.18 万元/平方米 | 2017.4.25 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|---|-----------------|-------|-------|----------|---|-------|-------|-----------------|-----------|
| 8 | 朝阳区孙河乡西甸村 2902-86 地块 (瑞悦府) | 孙河板块 | F1 住宅混合公 建用地 | 45.75 | 45.75 | 自有资 金 | — | 13.24 | 16.57 | 5.13 万元 /平方米 | 2017.5.3 |
| 9 | 顺义区高丽营 02-08-01、02-08-02 地块(十号国际) | 顺义区高丽营,北六环 外,京承高速东侧 600 米 | F3 其他类多功 能用地 | 25.95 | 25.95 | 自有资 金 | — | 17.02 | 43.33 | 1.02 万元 /平方米 | 2017.5.5 |
| 10 | 丰台区丽泽金融商务区南 区 D-07、D-08 地块 F3 其 他类多功能用地 | 丰台区丽泽金融商务 区南区,西三环内 | F3 多功能 | 43.40 | 43.40 | 自有资 金 | — | 3.99 | 23.11 | 2.72 万元 /平方米 | 2017.5.18 |
| 11 | 顺义高丽营镇于庄 03-21、 03-31(R2)地块(观承别墅大 家) | 顺义区高丽营镇于庄 村,北六环内,京承高 速以东 700 米 | 居住用地 | 70.50 | 70.50 | 自有资 金 | — | 15.51 | 27.77 | 4.50 万元 /平方米 | 2017.6.22 |
| 12 | 房山区青龙湖镇东部局部 FS16-0201-0012 等地块(熙 湖悦著) | 房山区青龙湖镇,西六 环外,京昆高速以北 | 居住用地 | 56.10 | 56.10 | 自有资 金 | — | 13.30 | 31.66 | 2.70 万元 /平方米 | 2017.6.22 |
| 13 | 东城区永外大街 0503-602 北、606 东、606 西地块(R2、 B4)永定府 | 南二环外永定门桥西 南侧,地铁 14 号线永 定门外站 A 口西侧 | 居住、商办 | 38.40 | 38.40 | 自有资 金 | — | 2.93 | 11.46 | 5.82 万元 /平方米 | 2017.8.1 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|--|-------------------|-------|-------|------|---|------|-------|-------------|------------|
| 14 | 大兴区黄村镇 DX00-0102-0901 地块(金悦府) | 大兴区黄村镇义和庄,南五环与南六环之间,京开高速以西、地铁大兴线义和庄站以北 | F1 住宅混合公用地 | 27.00 | 27.00 | 自有资金 | — | 2.82 | 11.33 | 3.83 万元/平方米 | 2017.8.4 |
| 15 | 北京市通州区通州新城 0204 街区 tz00-0024-0006、0007 地块 | 通州区宋庄镇疃里村,东六环以西,通燕高速以北 | R2 二类居住用地 | 24.00 | 24.00 | 自有资金 | — | 7.13 | 24.52 | 1.47 万元/平方米 | 2017.9.21 |
| 16 | 北京市通州区西集镇西集村 TZ07-0103-0019、0029 地块 R2 二类居住用地 TZ07-0103-0020 地块 B1 商业用地国有建设用地 | 通州区西集镇西集村,距东六环 17.0 公里,距北京七环 1.5 公里 | R3 二类居住用地、B1 商业用地 | 12.50 | 12.50 | 自有资金 | — | 8.17 | 16.32 | 1.28 万元/平方米 | 2017.10.12 |
| 17 | 北京经济技术开发区河西 X94R1 地块(和悦华锦) | 经济技术开发区河西,南六环以北,京沪高速以西 | R2 二类居住用地 | 62.90 | 62.90 | 自有资金 | — | 9.21 | 25.98 | 3.80 万元/平方米 | 2017.10.12 |
| 18 | 昌平区北七家镇东三旗村 011 地块 (和悦华玺) | 昌平区北七家镇东三旗村,北五环与六环之间 | R2 二类居住用地 | 23.80 | 23.80 | 自有资金 | — | 3.09 | 10.69 | 3.50 万元/平方米 | 2017.10.25 |
| 19 | 朝阳区东坝乡驹子房村 1109-663 地块(锦安家园) | 东坝地区 | R2 二类居住用地 | 49.80 | 49.80 | 自有资金 | — | 7.80 | 32.47 | 2.64 万元/平方米 | 2017.11.3 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|--|-----------------------------|-----------|-------|-------|------|---|------|-------|-------------|------------|
| 20 | 大兴区魏善庄镇 2016 年世界月季大会周边配套(国家新媒体产业基地 B 组团)土地一级开发项目 AA-43(DX07-0102-6011) 地块(四季盛景园) | 大兴区魏善庄镇,南六环外磁各庄桥正南 | R2 二类居住用地 | 37.00 | 37.00 | 自有资金 | — | 9.59 | 31.16 | 1.75 万元/平方米 | 2017.11.8 |
| 21 | 房山区青龙湖镇 FS16-0201-0005、0004、0003 地块(熙悦观湖) | 房山区青龙湖镇,西六环外,京昆高速以北 | 住宅、商业 | 11.50 | 11.50 | 自有资金 | — | 5.52 | 12.93 | 1.38 万元/平方米 | 2018.9.13 |
| 22 | 朝阳区崔各庄乡 2909-0603 地块(华樾) | 广顺北大街与来广营东路交叉口,14 号线终点善各庄出口 | F1 | 23.40 | 23.40 | 自有资金 | — | 1.92 | 9.15 | 4.06 万元/平方米 | 2018.10.31 |
| 23 | 朝阳区崔各庄乡 2909-0604 地块 | 广顺北大街与来广营东路交叉口,14 号线终点善各庄出口 | F1 | 26.40 | 26.40 | 自有资金 | — | 2.30 | 10.36 | 4.65 万元/平方米 | 2018.10.31 |
| 24 | 顺义区后沙峪镇顺义新城第 19 街区 SY00-0019-0075 地块(公园十七区) | 北六环内,顺义区后沙峪板块 | R2 | 45.00 | 45.00 | 自有资金 | — | 6.65 | 20.58 | 3.38 万元/平方米 | 2018.11.26 |
| 25 | 顺义区高丽营镇于庄 SY02-0103-6004、6007 地块 | 北六环内,观承大家项目西侧 | R2 | 20.40 | 20.40 | 自有资金 | — | 4.33 | 11.54 | 3.14 万元/平方米 | 2018.12.11 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------|--|---------------------------------|--------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------------|------------|
| 26 | 北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 CP00-1600-0015 等地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地 | 昌平区沙河镇七里渠南北村,北京科技商务区 (TBD) 核心位置 | 住宅、商业 | 69.00 | 69.00 | 自有资金 | — | 12.17 | 44.50 | 3.22 万元/平方米 | 2018.12.29 |
| 27 | 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,首开富力十号国际项目北侧 | R2 二类居住用地 | 41.00 | 6.80 | 自有资金 | 自有资金 | 9.69 | 24.53 | 2.82 万元/平方米 | 2019.6.27 |
| 28 | 北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6014 地块 | 距离和棠瑞著项目 500 米,距离六环直线距离约 55 公里 | R2 二类居住用地 | 5.93 | 1.20 | 自自有资金 | 自有资金 | 5.86 | 11.55 | 1.00 万元/平方米 | 2019.6.27 |
| 京外项目汇总 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 成都金牛区茶店子街道花照项目 (紫宸) | 成都金牛区交大九里堤板块 | 商业用地 住宅用地 | 21.30 | 21.30 | 自有资金 | — | 11.80 | 90.51 | 0.32 万元/平方米 | 2016.2.3 |
| 2 | 福州 2016-03 号鹤林地块 (香开连天花园) | 晋安区鹤林新城,化工路北侧,靠近东二环泰禾广场及三环快速路 | 住宅、商业用地 | 12.00 | 12.00 | 自有资金 | — | 1.83 | 10.23 | 1.49 万元/平方米 | 2016.2.24 |
| 3 | 福州 2016-02 号海峡金融商务区 B 地块 (香开长龙) | 台江区鳌峰路南侧,鳌峰支路西侧 | 住宅用地 | 17.75 | 17.75 | 自有资金 | — | 3.19 | 10.32 | 2.32 万元/平方米 | 2016.2.24 |
| 4 | 杭政储出[2016]12 号地块 (庆隆单元 R21-08/09, R22-05, R24-03) (金茂府) | 拱墅区申花板块 | 住宅用地 | 64.10 | 64.10 | 自有资金 | — | 7.84 | 27.05 | 3.31 万元/平方米 | 2016.6.3 |
| 5 | 武汉 P (2016) 074 号杨春湖商务区 C 地块 (武汉金茂府) | 武昌杨春湖城市副中心 | 住宅、商服用地 | 73.50 | 73.50 | 自有资金 | — | 11.16 | 71.15 | 1.43 万元/平方米 | 2016.8.9 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------------------------|-----------------------------|------------|-------|-------|------|---|-------|-------|------------|------------|
| 6 | 福州宗地2016-10号螺洲小镇项目(国仕府、紫樾) | 仓山区螺洲镇,乌龙江北侧,北临三环,西靠螺洲大桥 | 住宅、商业、酒店用地 | 19.50 | 19.50 | 自有资金 | — | 10.39 | 23.17 | 1.50万元/平方米 | 2016.8.11 |
| 7 | 上海宝山区顾村镇 N12-1101 单元 06-01 地块(央玺) | 宝山区顾村镇 | 住宅、商业用地 | 67.90 | 67.90 | 自有资金 | — | 14.03 | 18.81 | 5.37万元/平方米 | 2016.8.17 |
| 8 | 翔安马塘山 B 地块(X2016P03 地块)白鹭郡 | 厦门市翔安区新圩镇同新路 with 进场路交叉口西南侧 | 住宅、商业用地 | 19.62 | 19.62 | 自有资金 | — | 5.90 | 14.25 | 2.22万元/平方米 | 2016.8.26 |
| 9 | 无锡市滨湖区 XDG-2016-8 号地块(无锡金茂府) | 滨湖区金城西路与金水路交叉口西北侧 | 住宅、商业用地 | 49.95 | 49.95 | 自有资金 | — | 12.43 | 44.01 | 1.61万元/平方米 | 2016.9.12 |
| 10 | 广州市白云新城萧岗 AB2804012 地块(白云天奕) | 白云区白云新城板块 | 住宅、商业用地 | 32.23 | 32.23 | 自有资金 | — | 3.50 | 13.58 | 5.19万元/平方米 | 2016.11.22 |
| 11 | 广州市开发区 SDK-A2-1 地块(云峰原著) | 开发区科学城东板块 | 住宅用地 | 43.04 | 43.04 | 自有资金 | — | 13.50 | 41.56 | 2.63万元/平方米 | 2016.11.22 |
| 12 | 成都锦江区东村牡丹街 38 亩项目(天璞) | 成都锦江区东村区域 | 住宅、商业用地 | 5.96 | 5.96 | 自有资金 | — | 2.55 | 15.36 | 0.52万元/平方米 | 2016.11.11 |
| 13 | 厦门集美灌口 J2016P03 地块(景歙原著) | 厦门市集美区景湖北路与凤泉中路交叉口西北侧 | 住宅、商业用地 | 24.75 | 24.75 | 自有资金 | — | 5.09 | 14.34 | 2.70万元/平方米 | 2016.12.23 |
| 14 | 厦门翔安新城片区 2016XP08 地块(云峰原著) | 厦门市翔安区翔安新城片区新店路与望嶝北路交叉口西南侧 | 住宅、商业用地 | 42.12 | 42.12 | 自有资金 | — | 6.37 | 23.67 | 3.80万元/平方米 | 2016.12.23 |
| 15 | 苏地 2016-WG-76 号(天赋) | 姑苏区劳动路以南、华亭路以西 | 商服、住宅 | 17.50 | 17.50 | 自有资金 | — | 4.09 | 16.74 | 1.75万元/平方米 | 2017.2.15 |
| 16 | 苏地 2016-WG-81 号(金茂熙悦) | 高新区浒关开发区通浒路北、312 国道绿化地东 | 住宅 | 34.22 | 34.22 | 自有资金 | — | 9.25 | 26.22 | 1.68万元/平方米 | 2017.2.15 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|---------------------------------------|-----------|-------|-------|------|---|-------|-------|-------------|-----------|
| 17 | 苏地 2016-WG-82 号 (科技城金茂府) | 高新区科技城武夷山路北、漓江路东 | 批零、住宿、住宅 | 68.69 | 68.69 | 自有资金 | — | 19.44 | 50.97 | 1.77 万元/平方米 | 2017.2.15 |
| 18 | 津东丽津 (挂) 2017-021 号 | 环城四区之一东丽区, 河东区和东丽区交界位置。南侧紧邻津滨大道, 有地铁 | 住宅 | 14.60 | 14.60 | 自有资金 | — | 2.16 | 8.28 | 2.9 万元/平方米 | 2017.3.28 |
| 19 | 成都武侯新区地块 (金茂府) | 武侯区七里村 6 组、铁佛村 7 组、8 组, 地处西南三环与绕城高速之间 | 居住 | 46.42 | 46.42 | 自有资金 | — | 10.82 | 38.26 | 1.72 万元/平方米 | 2017.4.6 |
| 20 | 无锡市滨湖区 XDG-2011-66 号地块 (太湖如苑) | 无锡市滨湖区渔港路与观潮路交叉口西南侧 | 居住用地、商业用地 | 31.91 | 31.91 | 自有资金 | — | 17.38 | 26.27 | 1.53 万元/平方米 | 2017.5.16 |
| 21 | 深圳盐田沙头角 J213-0302 地块 (天琅) | 盐田区核心城区, 与在建的轨道 8 号线盐田港站距离仅 150 米 | 商业用地 | 4.82 | 4.82 | 自有资金 | — | 0.39 | 1.83 | 3.58 万元/平方米 | 2017.5.16 |
| 22 | 廊坊市安次区龙河高新产业区廊安土 2017-4 地块 | 廊坊市安次区龙河高新产业区 | 居住 | 9.14 | 9.14 | 自有资金 | — | 4.71 | 11.95 | 1.06 万元/平方米 | 2017.6.27 |
| 23 | 厦门同安环东海域 2017TP05 地块 | 环东海域新城通福路与滨海旅游路交叉口西南侧地块 | 商业、居住、幼儿园 | 21.90 | 21.90 | 自有资金 | — | 3.17 | 10.52 | 3.37 万元/平方米 | 2017.9.15 |
| 24 | 杭州田园半山 R21-06 地块 | 半山田园板块, 拱墅区 | 住宅 | 9.27 | 9.27 | 自有资金 | — | 3.35 | 8.14 | 1.84 万元/平方米 | 2017.9.20 |
| 25 | 杭州上塘单元 FG04-R21-02 地块 | 拱墅区上塘单元 | 住宅 | 32.12 | 32.12 | 自有资金 | — | 3.65 | 13.99 | 3.52 万元/平方米 | 2017.9.20 |
| 26 | 杭州江干区彭埠单元 R21-16 地块 (东城金茂府) | 江干区彭埠单元 | 住宅 | 33.47 | 33.47 | 自有资金 | — | 3.84 | 14.37 | 3.63 万元/平方米 | 2017.9.20 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|--|-----------------------------|------------|-------|-------|------|---|-------|-------|-------------|------------|
| 27 | 南京上坊 G61 地块 | 江宁区, 上坊板块, 位于青龙山国际生态新城的核心区域 | 住宅 | 12.20 | 12.20 | 自有资金 | — | 3.32 | 11.91 | 1.52 万元/平方米 | 2017.9.28 |
| 28 | 福州 2017-25 晋安区五四北地铁上盖项目(天空之城) | 福州五四北片区, 属于晋安区新店镇 | 住宅 | 50.40 | 50.40 | 自有资金 | — | 11.14 | 46.28 | 1.55 万元/平方米 | 2017.10.13 |
| 29 | 福州长乐鹤上镇原大广汽车城项目(天宸原著) | 福州新区长乐鹤上镇中心区南部, 鹤上板块 | 商服用地 | 4.32 | 4.32 | 自有资金 | — | 11.18 | 22.32 | 0.23 万元/平方米 | 2017.10.26 |
| 30 | 珠海市香洲区科创北围项目(天钜) | 珠海唐家湾滨海科技新城科创北岸片区, 紧邻珠海北站 | 住宅、商业 | 5.02 | 5.02 | 自有资金 | — | 1.11 | 4.15 | 1.62 万元/平方米 | 2017.12.29 |
| 31 | 珠海市金湾航空城项目(湖城大境) | 金湾区西湖中心板块 | 住宅、商业 | 6.41 | 6.41 | 自有资金 | - | 2.29 | 6.57 | 1.83 万元/平方米 | 2018.1.4 |
| 32 | 苏州高新区浒关开发区文昌路西、北津西路南苏地 2017-WG-84 号地块(苏悦湾) | 高新区浒关开发区文昌路西、北津西路南 | 住宅 | 11.53 | 11.53 | 自有资金 | — | 4.33 | 11.86 | 1.33 万元/平方米 | 2018.2.2 |
| 33 | 福州 2018-01 号地块(泉头旧屋区改造项目地块四) | 晋安区新店镇杨廷水库南侧 | 住宅、商业 | 33.12 | 33.12 | 自有资金 | — | 10.54 | 30.70 | 1.43 万元/平方米 | 2018.4.19 |
| 34 | 珠海市香洲区科创北围金业七路南新湾七路东侧项目 | 珠海唐家湾滨海科技新城科创北岸片区, 紧邻珠海北站 | 住宅、商业(6:4) | 7.17 | 7.17 | 自有资金 | - | 1.59 | 6.47 | 1.50 万元/平方米 | 2018.8.16 |
| 35 | 沈北新区沈北 2018-019, 正良路南雷明钢管北地块(华强西 4 号地) | 沈北道义板块, 师范大学附近, 北四环及北三环中间 | 住宅 | 4.41 | 4.41 | 自有资金 | — | 7.35 | 17.77 | 0.30 万元/平方米 | 2018.9.6 |
| 36 | 福州 2018-36 号地块(金山板块)项目 | 仓山区金洲南路东侧, 地铁 2 号线金山轻轨场站出让地 | 住宅、商业 | 18.43 | 18.43 | 自有资金 | — | 4.95 | 20.72 | 1.56 万元/平方米 | 2018.9.20 |
| 37 | 武汉东西湖 P(2018)095 号地块(国风上观) | 武汉市东西湖区, 三店北路以北、径吴路以西 | 住宅、商业 | 7.87 | 7.87 | 自有资金 | - | 4.52 | 17.02 | 0.64 万元/平方米 | 2018.9.29 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|---|--------------|-------|-------|------|------|-------|-------|------------|------------|
| 38 | 天津市武清区下朱庄街南湖津(武)挂2018-047地块 | 武清区下朱庄南湖生态住区 | 住宅、商业 | 5.71 | 5.71 | 自有资金 | - | 5.85 | 12.29 | 0.65万元/平方米 | 2018.10.11 |
| 39 | 宁波市镇海区骆驼街道东西盛D-4、ZH08-05-01地块(春江郦城) | 宁波镇海区骆驼板块 | 住宅 | 15.04 | 15.04 | 自有资金 | — | 11.29 | 32.00 | 0.65万元/平方米 | 2018.12.14 |
| 40 | 成都市龙泉驿区十陵143亩地块(景邻九序) | 龙泉驿区十陵街道友谊路以南、临溪路以北 | 住宅 | 17.77 | 17.77 | 自有资金 | — | 9.55 | 27.36 | 0.93万元/平方米 | 2018.12.16 |
| 41 | 成都市天府新区145亩地块(云著) | 城南天府新区正兴街道田家寺村四、五组(天府中心天府大道以西范围内,武汉路南侧,杭州路北侧,嘉州路西侧) | 住宅、商业 | 28.76 | 28.76 | 自有资金 | - | 9.68 | 44.92 | 0.99万元/平方米 | 2018.12.27 |
| 42 | 苏州高新区通安镇230省道绿化地西、青城山路绿化地北地块(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 |
| 43 | 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 |
| 44 | 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 |
| 45 | 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 | 自有资金 | 1.31 | 3.92 | 3.43万元/平方米 | 2019.5.9 |
| 46 | 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 | 自有资金 | 1.00 | 4.15 | 3.41万元/平方米 | 2019.5.9 |
| 47 | 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 | 24.90 | 24.90 | 自筹 | 自有资金 | 13.77 | 65.98 | 0.93万元/平方米 | 2019.5.29 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | 馆、商务金融 | | | | | | | | | |
|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

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。

2019年1-8月，发行人在一级市场竞拍情况如下：

表 5-34：2019 年 1-8 月，公司主要拿地情况

单位：亿元，万平方米，万元/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 | 6.80 | 20.59% | 自有资金 | 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 | 距离和棠瑞著项目 500 米，距离六环直线距离约 55 公里 | R2 二类居住用地 | 5.93 | 1.20 | 0 | 自有资金 | 自有资金 | 5.86 | 11.55 | 1.00 万元/平方米 | 2019.6.27 |
| 京外项目汇总 | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 苏州高新区通安镇 230 省道绿化地西、青城山路绿化地北地块（苏地 2018-WG-38 号地 | 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 | 0 | 自有资金 | - | 11.01 | 25.85 | 1.08 万元/平方米 | 2019.1.4 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|--------------------|-------|-------|--------|------|---|-------|-------|-------------|-----------|
| | 块)(棠前如苑) | | | | | | | | | | | |
| 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 | 44.31% | 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 | 28.89% | 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 | 9.45% | 自有资金 | - | 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 | 24.92% | 自有资金 | - | 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 | 0 | 自有资金 | - | 13.77 | 65.98 | 0.93 万元/平方米 | 2019.5.29 |

注：溢价率=（成交价-起始总价）/起始总价

2019 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 16.02%。

十、发行人发展战略

（一）总体发展战略

坚持以公司“十三五”规划为统领，顺应科学发展新常态，坚持稳中求进的总基调，以现金安全为底线、以去化盘活为要务，坚持锐意创新与深化合作“双向联动”，全力推进项目运作、管理创新、业务布局、区域拓展、资本运营、文化建设等“六维一体”的转型和升级：

1、在项目运作上，统筹提升定位、设计、考核三大环节，着力在加速去化、提高溢价、产品升级等方面实现新突破。

2、在管理创新上，统筹优化人力、财力、物力三大资源，着力在凝聚智慧、发掘潜能、提高效率等方面实现新突破。

3、在业务布局上，统筹协调住宅、商业、产业三大板块，着力在推进棚改危改旧改、打造科技智慧社区、持有型物业合作提升等方面实现新突破。

4、在区域拓展上，统筹布局京津冀、长江经济带、“一带一路”三大区域，着力在巩固京广、进入沪深、拓展境外方面实现新突破。

5、在资本运营上，统筹落实融资和多元化投资，着力在拓展融资渠道、优化融资结构、降低资产负债率方面实现新突破。

6、在文化建设上，统筹发动党、工、团三大组织，着力在践行责任、激发创新、促进和谐方面实现新突破。

（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

2018年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂，在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策依然“从紧”。2018年3月份的政府工作报告、7月份的中央政治局会议确定了全年房地产调控的政策基调，中央楼市控的定力较强。在此基调下，地方控政策体现出稳中偏紧、节奏及时、协同性强的特点，全年调控从供需两侧精准发力，市场预期已逐步回归理性，政策取得阶段性效果。

1、市场高位运行，成交量创新高

2018年，全国商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149,973亿元，增长12.2%。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%。其中，住宅投资85,192亿元，增长13.4%，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2018年，全国房地产开发企业房屋施工面积822,300万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积569,987万平方米，增长6.3%。房屋新开工面积209,342万平方米，增长17.2%。其中，住宅新开工面积153,353万平方米，增长19.7%。房屋竣工面积93,550万平方米，下降7.8%。其中，住宅竣工面积66,016万平方米，下降8.1%。

2018年，全国房地产开发企业土地购置面积29,142万平方米，比上年增长14.2%；土地成交价款16,102亿元，增长18.0%。

2018年公司进驻城市（在我公司进驻的主要城市中，选取北京、上海、天津、广州、深圳、沈阳、大连、太原、苏州、杭州、福州、厦门、贵阳、武汉、成都、海口、廊坊、扬州、无锡和南京进行分析）商品房销售面积2.63亿平方米，同比下滑8.48%，占全国比重达到15.32%，商品房销售额4.4万亿元，同比增加15.38%，

占全国比重为29.34%。具体来看，厦门、杭州、海口和天津成交量较2017年均下滑，且海口同比下降幅度最大达21%，其次是天津同比下降12%。

图-2013-2018年全国及公司进驻城市商品房销售面积

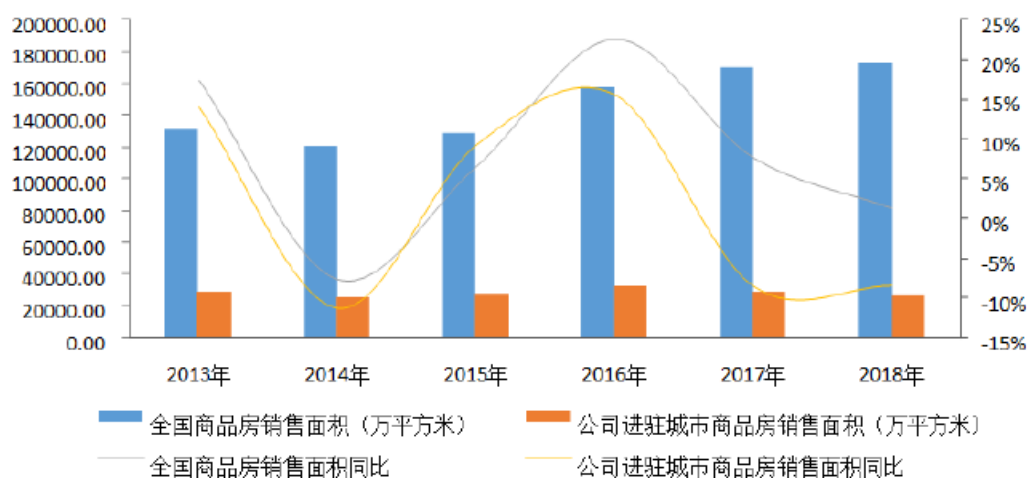
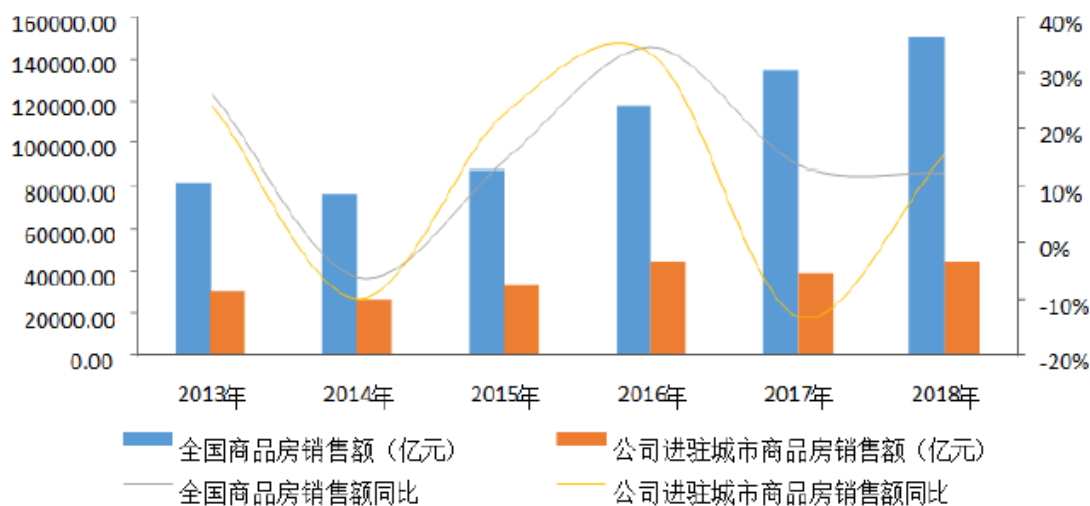


图-2013-2018年全国及公司进驻城市商品房销售金额



2、热点城市房价涨幅显著

2018年，百城价格指数已连续44个月上涨，上涨周期为史上最长。整体来看，2018年楼市调控政策以稳为主，百城住宅均价保持平稳，但涨幅持续收窄。其中一线城市房价环比涨幅小幅回落，二线和部分强三线城市刚性需求旺盛对楼市支撑度较高，受调控政策影响较小，整体房价环比涨幅略有扩大，三四线城市购买力透支，市场观望情绪浓厚，成交量有所回落，房价涨幅回落。具体来看，2018年12月，百城新建住宅均价14678元/平方米，环比上涨0.25%，涨幅较上月收窄0.02个百分点。2018年，公司进驻重点城市（包括：上海、北京、广州、杭州、成都、武汉、深圳、苏州、天津和南京）商品房销售价格较去年同期均有所增加，其中，南京销售价格同比增幅较大，达42.98%，其次是杭州，增幅17.51%。

图-2013年1月--2018年12月百城住宅价格指数

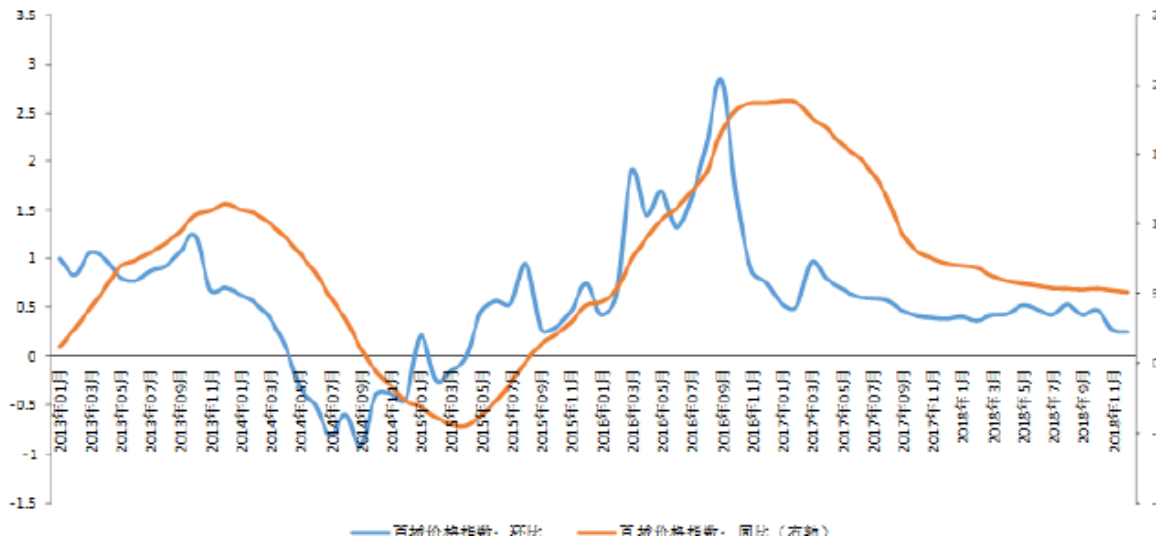
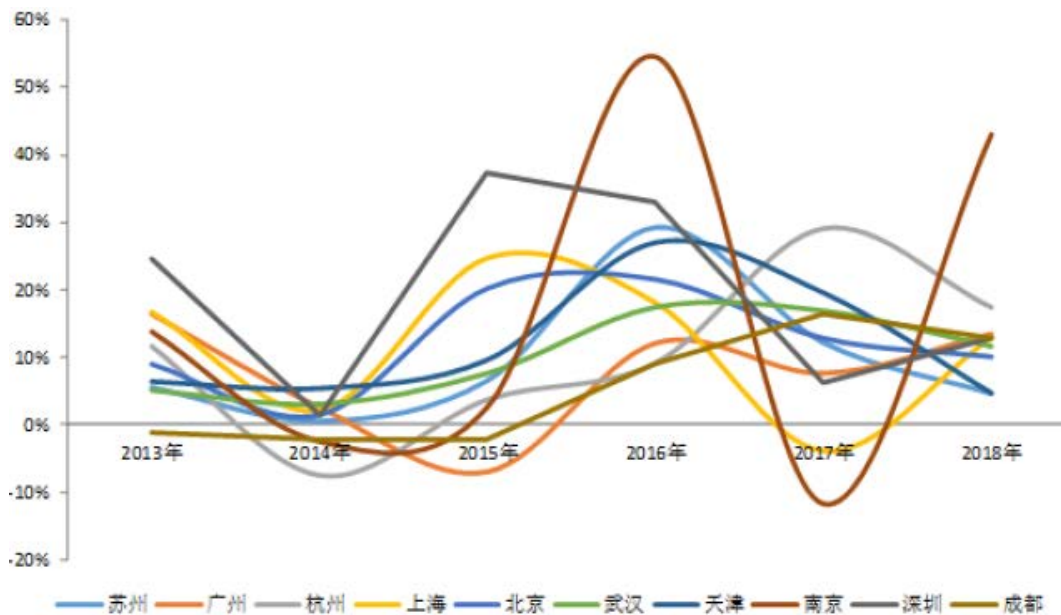


图-2013-2018年公司进驻重点城市商品房销售价格同比增速



3、全国新开工、投资同比均增长

2018年全国房屋新开工面积为20.93亿平方米，同比增长17.18%。公司进驻城市房屋新开工面积为3.51亿平方米，占全国比重为16.75%，同比上升9.61%。

2018年全国房地产开发投资额为12.03万亿元，同比增长9.53%；公司进驻城市房地产开发投资额为3.7万亿元，同比增长5.83%，占全国比重为30.75%。其中，扬州、深圳和沈阳同比增速分别为40%、23.64%和22.41%，增长显著。

图-2013-2018年全国及公司进驻城市商品房新开工面积

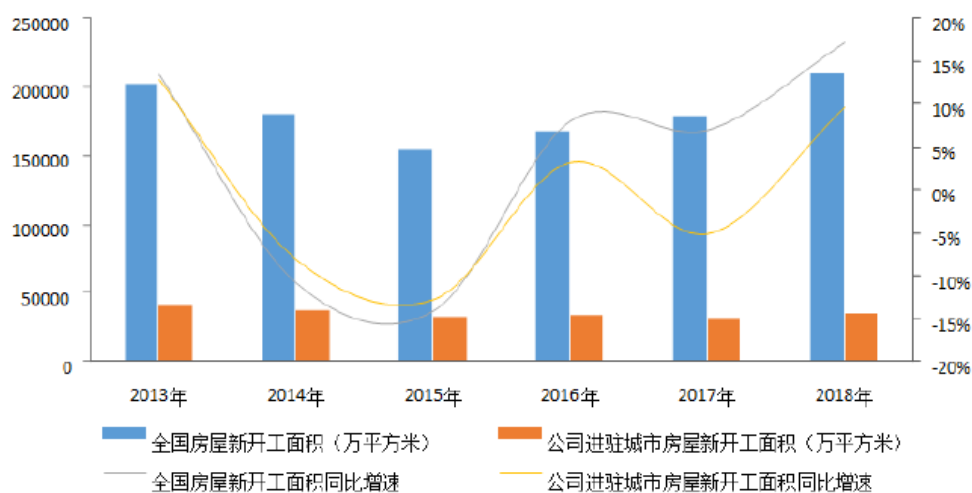
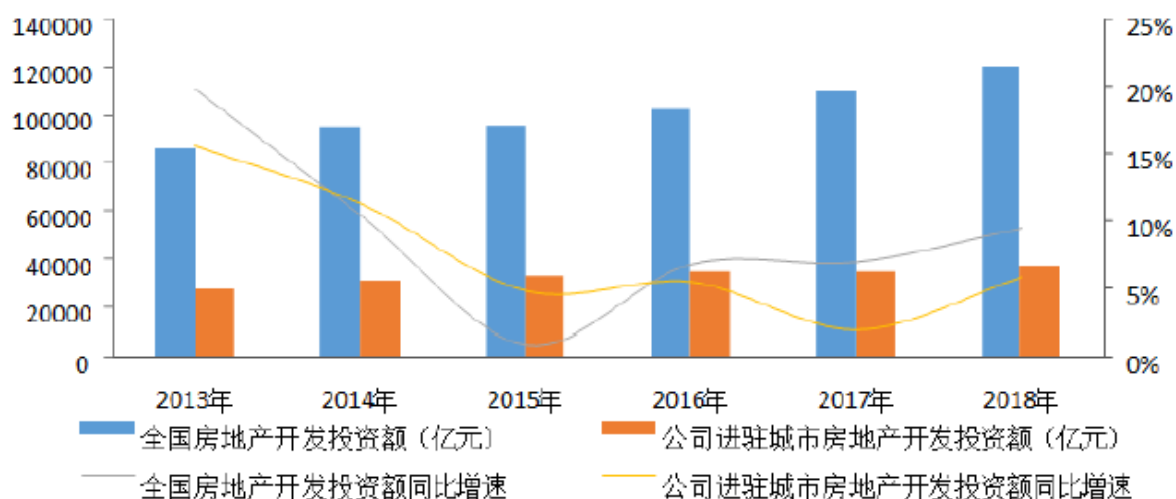


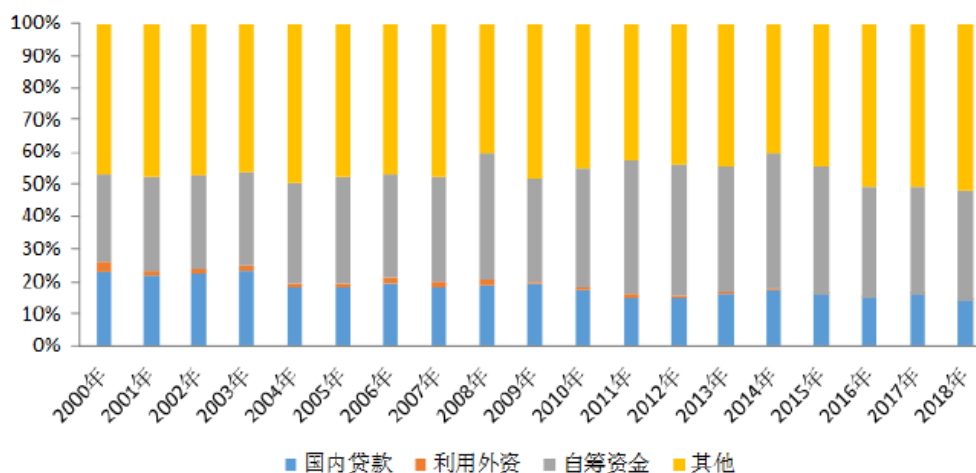
图-2013-2018年全国及公司进驻城市房地产开发投资额累计情况



4、货币政策稳健中性，到位资金增速回落

2018年全国房地产开发企业到位资金16.6万亿，同比增长6.4%，增幅较1-11月收窄1.2个百分点。在开发企业各类资金来源中，国内贷款和自筹资金占比分别为14.46%和33.64%，其他资金来源占比再次超过五成。具体来看，国内贷款为24005亿元，同比下降4.9%，降幅较1-11月扩大1.2个百分点；利用外资为108亿元，同比下降35.8%；自筹资金为55831亿元，同比增长9.7%，增幅较1-11月收窄0.3个百分点。

图-2000-2018年房地产开发资金来源



(数据来源: 中国指数研究院)

(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、多种类融资工具;公司于2018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2016年、2017年、2018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（2017）第110ZA1389号、致同审字（2018）第110ZA0113号审计报告、致同审字（2019年）第110ZA2169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2016-2018年的财务数据均来源于上述经审计的财务报表及发行人2019年6月报表未经审计。

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2016年、2017年、2018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

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。

三、发行人合并报表范围变动情况

（一）公司2016年度报表合并范围变化情况

2016年末纳入合并报表范围子公司共76家，二级子公司50家，与2015年相比，增加8家二级子公司，减少0家二级子公司。

表 6-2：公司 2016 年新增并表子公司情况表

| 序号 | 企业名称 | 新纳入原因 |
|----|-------------------|-------|
| 1 | 福州融城房地产开发有限公司 | 收购 |
| 2 | 福州首开福泰投资有限公司 | 新设 |
| 3 | 苏州首开润泰置业有限公司 | 新设 |
| 4 | 首开和信国际有限公司 | 新设 |
| 5 | 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司 | 新设 |
| 6 | 北京致泰房地产开发有限公司 | 新设 |
| 7 | 北京首开住总安泰置业有限公司 | 实现控制 |
| 8 | 力博国际建材会展（北京）有限公司 | 收购 |

2015年12月4日，公司召开第七届董事会第七十四次会议，审议通过了《关于公司调整对福州融城房地产开发有限公司增资额的议案》。经与融侨集团股份有限公司协商，公司对融城公司的增资额调整为壹亿零贰佰万元。融侨集团股份有限公司对融城公司的增资额调整为出资捌仟捌佰万元，总出资额为玖仟捌佰万元。调整后，福州融城房地产开发有限公司注册资本金为贰亿元，公司持有福州融城房地产开发有限公司51%股权、融侨集团股份有限公司持有福州融城房地产开发有限公司49%股权。

2016年，公司对北京首开住总安泰置业有限公司增资实现持股60%。

2016年，公司收购力博国际建材会展（北京）有限公司，持股比例51%。

（二）公司2017年度报表合并范围变化情况

2017年末纳入合并报表范围子公司共95家，二级子公司65家，与2016年相比，增加15家二级子公司，减少0家二级子公司。

表 6-3：公司 2017 年新增并表子公司情况表

| 序号 | 企业名称 | 新纳入原因 |
|----|-----------------|-------|
| 1 | 天津首开全泰房地产开发有限公司 | 新设 |
| 2 | 北京达泰置业有限公司 | 新设 |
| 3 | 成都首开恒泰置业有限公司 | 新设 |
| 4 | 广州首开至泰置业有限公司 | 新设 |
| 5 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 新设 |
| 6 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 新设 |
| 7 | 北京祐泰置业有限公司 | 新设 |
| 8 | 北京维泰置业有限公司 | 新设 |
| 9 | 北京平泰置业有限公司 | 新设 |
| 10 | 上海首开连泰置业有限公司 | 新设 |
| 11 | 北京首开新城置业有限公司 | 新设 |
| 12 | 广州市振梁房地产有限公司 | 新设 |
| 13 | 厦门首泰股权投资合伙企业 | 新设 |
| 14 | 北京创世瑞新房地产开发有限公司 | 新设 |
| 15 | 北京骏泰置业有限公司 | 新设 |

表 6-4：至 2017 年 12 月末发行人合并报表范围内二级子公司情况

| 序号 | 子公司名称 | 取得方式 |
|----|-----------------|-------|
| 1 | 北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 2 | 北京首开天成房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 3 | 苏州首开嘉泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 4 | 苏州首开永泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 5 | 扬州首开衡泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 6 | 太原首开龙泰置业有限责任公司 | 设立或投资 |
| 7 | 沈阳首开盛泰置业有限责任公司 | 设立或投资 |
| 8 | 厦门首开翔泰置业有限公司 | 设立或投资 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 序号 | 子公司名称 | 取得方式 |
|----|-------------------------|------------|
| 9 | 贵阳首开龙泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 10 | 绵阳首开兴泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 11 | 北京首开荣泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 12 | 首开中庚（福州）房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 13 | 廊坊市首开志泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 14 | 葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 15 | 福州中鼎投资有限公司 | 设立或投资 |
| 16 | 苏州首开融泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 17 | 沈阳首开京泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 18 | 苏州首开龙泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 19 | 苏州依湖置业有限公司 | 设立或投资 |
| 20 | 北京首开保利仁泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 21 | 北京首开万科房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 22 | 北京锦泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 23 | 北京昭泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 24 | 北京首开盈信投资管理有限公司 | 设立或投资 |
| 25 | 北京万信房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 26 | 北京屹泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 27 | 苏州首开润泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 28 | 北京致泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 29 | 福州首开福泰投资有限公司 | 设立或投资 |
| 30 | 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司 | 设立或投资 |
| 31 | 首开和信国际有限公司 | 设立或投资 |
| 32 | 北京城市开发集团有限责任公司 | 同一控制下企业合并 |
| 33 | 北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司 | 同一控制下企业合并 |
| 34 | 北京首开立信置业股份有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 35 | 三亚天鸿度假村有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 36 | 北京宝辰饭店有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 37 | 北京燕华置业有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 38 | 北京首开商业地产有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 39 | 北京联宝房地产有限公司 | 同一控制下企业合并 |
| 40 | 海门锦源国际俱乐部有限公司 | 同一控制下 |
| 41 | 北京东银燕华置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 42 | 大连中嘉房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |

| 序号 | 子公司名称 | 取得方式 |
|----|------------------|------------|
| 43 | 大连中美居置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 44 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 45 | 浙江美都置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 46 | 广州市湖品房地产有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 47 | 广州市君梁房地产有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 48 | 福州融城房地产开发有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 49 | 北京首开住总安泰置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 50 | 力博国际建材会展（北京）有限公司 | 设立或投资 |
| 51 | 天津首开全泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 52 | 北京达泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 53 | 成都首开恒泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 54 | 广州首开至泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 55 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 56 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 设立或投资 |
| 57 | 北京祐泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 58 | 北京维泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 59 | 北京平泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 60 | 上海首开连泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 61 | 北京首开新城置业有限公司 | 设立或投资 |
| 62 | 广州市振梁房地产有限公司 | 设立或投资 |
| 63 | 厦门首泰股权投资合伙企业 | 设立或投资 |
| 64 | 北京创世瑞新房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 65 | 北京首开住总房地产开发有限公司 | 设立或投资 |

（三）公司2018年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 6-5：公司 2018 年新增并表二级子公司情况表

| 序号 | 企业名称 | 新纳入原因 |
|----|--------------------|-------|
| 1 | 北京博睿宏业房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 2 | 北京首开新奥置业有限公司 | 设立或投资 |
| 3 | 北京融尚恒泰置业有限公司 | 设立或投资 |
| 4 | 首开隆泰（固安）美丽乡村建设有限公司 | 设立或投资 |

| 序号 | 企业名称 | 新纳入原因 |
|----|----------------------|------------|
| 5 | 北京金开连泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 6 | 北京金开祯泰房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 7 | 太原首润房地产开发有限公司 | 设立或投资 |
| 8 | 北京庆泰置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 9 | 武汉明泰置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 10 | 苏州茂泰置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 11 | 北京发展大厦有限公司 | 非同一控制下企业合并 |
| 12 | 首开中晟原子公司北京绿洲博园投资有限公司 | 同一控制下企业合并 |

(四) 公司2019年1-6月报表合并范围变化情况

截至2019年6月末，纳入合并财务报表范围子公司113家，包括80家二级子公司、27家三级子公司、6家四级子公司。本期新设子公司包括金开辉泰、成都晟泰、苏州佳泰、温州首开中庚；本期注销子企业苏州嘉泰。

四、发行人最近三年及一期会计报表

(一) 合并财务报表

表 6-6：公司近三年及 2019 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 2,363,337.06 | 3,273,888.66 | 2,073,952.56 | 2,685,739.13 |
| 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 应收票据 | - | 15,690.53 | - | - |
| 应收账款 | 15,490.31 | | 40,883.94 | 22,370.47 |
| 预付款项 | 310,766.01 | 573,189.19 | 527,161.55 | 270,118.39 |
| 应收利息 | - | - | - | - |
| 应收股利 | 91,004.23 | 106,004.23 | 93,708.32 | 53,120.72 |
| 其他应收款 | 4,949,945.47 | 4,725,792.25 | 4,567,631.37 | 2,116,553.67 |
| 存货 | 17,274,191.50 | 16,406,205.36 | 14,153,244.12 | 11,449,684.99 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 315.91 |
| 其他流动资产 | 450,207.67 | 461,402.42 | 326,104.76 | 248,113.56 |
| 流动资产合计 | 25,363,938.01 | 25,456,168.40 | 21,782,686.63 | 16,846,016.84 |
| 非流动资产： | - | | | |
| 可供出售金融资产 | - | 120,895.43 | 67,734.46 | 124,943.04 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 2,308,917.86 | 2,017,649.54 | 1,477,623.02 | 612,047.10 |
| 投资性房地产 | 977,379.12 | 936,187.78 | 186,746.86 | 186,002.06 |
| 固定资产 | 109,849.67 | 83,025.91 | 81,914.47 | 85,173.36 |
| 在建工程 | 14,521.84 | 12,714.25 | 204.27 | 436.95 |
| 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 | 8,517.91 | 8,626.17 | 7,879.94 | 8,157.57 |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | 1,873.66 | 1,873.66 | 974.11 | 974.11 |
| 长期待摊费用 | 10,158.36 | 9,540.69 | 7,037.54 | 8,234.14 |
| 递延所得税资产 | 458,819.74 | 490,134.40 | 417,492.53 | 268,190.63 |
| 其他非流动资产 | 4,224.50 | 4,253.80 | 16,044.83 | 1,562.69 |
| 非流动资产合计 | 4,076,813.84 | 3,684,901.64 | 2,263,652.03 | 1,295,721.64 |
| 资产总计 | 29,440,751.85 | 29,141,070.03 | 24,046,338.66 | 18,141,738.48 |
| 流动负债： | - | | | |
| 短期借款 | 89,835.90 | 88,835.90 | 96,293.90 | 255,000.00 |
| 应付票据 | 26,238.34 | 874,654.78 | 17,999.86 | 300.00 |
| 应付账款 | 817,517.76 | | 578,826.03 | 530,787.63 |
| 预收款项 | 6,134,483.36 | 6,314,357.54 | 5,159,447.19 | 4,124,408.27 |
| 应付职工薪酬 | 17,166.92 | 36,174.46 | 29,907.59 | 23,284.34 |
| 应交税费 | 303,604.20 | 405,487.40 | 350,527.38 | 167,358.96 |
| 应付利息 | 81,185.61 | 72,730.65 | 52,385.11 | 34,735.42 |
| 应付股利 | 790.47 | 791.37 | 2,366.37 | 1,538.37 |
| 其他应付款 | 3,042,100.56 | 3,128,985.43 | 2,110,723.24 | 1,154,809.93 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,020,999.54 | 3,511,483.95 | 1,925,197.25 | 1,640,080.00 |
| 其他流动负债 | 1,159,722.10 | 1,105,634.28 | 813,613.84 | 585,891.95 |
| 流动负债合计 | 14,611,668.68 | 15,465,613.75 | 11,137,287.76 | 8,518,194.87 |
| 非流动负债： | - | | | |
| 长期借款 | 6,193,094.61 | 5,315,451.94 | 6,065,251.14 | 4,323,003.00 |
| 应付债券 | 3,147,103.93 | 2,981,123.64 | 2,172,770.39 | 1,649,524.71 |
| 长期应付职工薪酬 | 140.32 | 182.41 | 178.96 | 294.00 |
| 递延所得税负债 | 11,388.39 | 10,578.00 | 3,262.63 | 5,946.62 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 递延收益 | 1,342.40 | 1,342.40 | - | 3.36 |
| 非流动负债合计 | 9,353,069.66 | 8,308,678.39 | 8,241,463.11 | 5,978,771.69 |
| 负债合计 | 23,964,738.33 | 23,774,292.14 | 19,378,750.87 | 14,496,966.56 |
| 股东权益： | - | | | |
| 股本 | 257,956.52 | 257,956.52 | 257,956.52 | 257,956.52 |
| 其他权益工具 | 498,500.00 | 798,500.00 | 798,500.00 | 700,000.00 |
| 资本公积 | 747,420.96 | 747,420.96 | 766,312.80 | 766,312.80 |
| 其他综合收益 | 166.18 | 5,669.06 | -85.26 | 9,156.38 |
| 盈余公积 | 193,474.60 | 193,474.60 | 192,149.31 | 172,954.53 |
| 未分配利润 | 1,275,150.84 | 1,085,609.27 | 960,551.52 | 869,268.91 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,972,669.11 | 3,088,630.42 | 2,975,384.90 | 2,775,649.15 |
| 少数股东权益 | 2,503,344.41 | 2,278,147.47 | 1,692,202.90 | 869,122.77 |
| 股东权益合计 | 5,476,013.52 | 5,366,777.89 | 4,667,587.80 | 3,644,771.92 |
| 负债和股东权益总计 | 29,440,751.85 | 29,141,070.03 | 24,046,338.66 | 18,141,738.48 |

表 6-7：公司近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 一、营业收入 | 2,324,517.48 | 3,973,600.57 | 3,667,764.19 | 2,988,326.46 |
| 减：营业成本 | 1,297,191.41 | 2,672,489.48 | 2,467,652.44 | 1,975,226.49 |
| 营业税金及附加 | 266,687.26 | 380,705.57 | 430,519.47 | 369,481.64 |
| 销售费用 | 49,775.50 | 133,365.03 | 109,362.19 | 89,127.15 |
| 管理费用 | 45,232.65 | 110,488.18 | 78,875.35 | 74,737.11 |
| 财务费用 | 118,014.32 | 183,821.96 | 165,163.63 | 137,323.95 |
| 资产减值损失 | — | 64,501.19 | -9,868.70 | 17,995.19 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 24,214.45 | 141,628.07 | 105,009.08 | 70,434.23 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 18,264.41 | 138,898.36 | 8,745.43 | 63,172.48 |
| 资产处置收益 | 11.95 | 20.16 | 52.39 | |
| 其他收益 | 1,317.76 | 1,729.78 | 459.95 | |
| 二、营业利润(损失以“-”号填列) | 577,042.44 | 571,607.17 | 531,581.22 | 394,869.17 |
| 加：营业外收入 | 1,886.04 | 12,946.59 | 1,782.32 | 5,076.15 |
| 减：营业外支出 | 413.29 | 2,509.97 | 6,133.30 | 1,587.03 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其中：非流动资产处置损失 | - | | - | 19.51 |
| 三、利润总额(损失以“-”号填列) | 578,515.19 | 582,043.79 | 527,230.25 | 398,358.28 |
| 减：所得税费用 | 161,497.79 | 183,652.67 | 165,879.67 | 140,455.11 |
| 四、净利润(损失以“-”号填列) | 417,017.40 | 398,391.12 | 361,350.58 | 257,903.17 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 206,410.46 | 316,656.06 | 236,277.78 | 190,141.70 |
| 少数股东损益 | 210,606.94 | 81,735.06 | 125,072.79 | 67,761.47 |
| 五、每股收益 | - | | | |
| (一) 基本每股收益 | 0.73 | 1.07 | 0.73 | 0.58 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.73 | | - | 0.58 |
| 六、其他综合收益 | -196.77 | 5,754.32 | -9,241.64 | 1,088.12 |
| 七、综合收益总额 | 416,820.63 | 404,145.43 | 352,108.93 | 258,991.29 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 206,213.69 | 322,410.38 | 227,036.14 | 191,229.82 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 210,606.94 | 81,735.06 | 125,072.79 | 67,761.47 |

表 6-8：公司近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 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 | 2,389,788.37 | 4,995,438.02 | 4,917,952.57 | 4,879,638.58 |
| 收到的税费返还 | 553.32 | 25,798.22 | 7,966.96 | 9,614.39 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 951,899.62 | 3,939,935.92 | 3,600,243.91 | 2,854,048.92 |
| 经营活动现金流入小计 | 3,342,241.31 | 8,961,172.16 | 8,526,163.44 | 7,743,301.89 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,683,715.50 | 2,894,636.85 | 4,320,155.67 | 2,949,359.47 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 61,664.83 | 107,640.86 | 92,145.02 | 74,903.95 |
| 支付的各项税费 | 519,570.11 | 746,718.53 | 558,510.59 | 632,553.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,653,242.39 | 4,047,855.44 | 5,600,676.11 | 4,937,467.99 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,918,192.83 | 7,796,851.68 | 10,571,487.39 | 8,594,284.63 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -575,951.52 | 1,164,320.48 | -2,045,323.95 | -850,982.74 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 35,422.69 | 24,067.53 | 1,335.24 | 22,444.85 |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,347.34 | 5,126.92 | 24,652.66 | 9,418.18 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 19.20 | 159.49 | 187.60 | 13.88 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | - | 116,301.16 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | - | 44,079.35 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | - | 635.57 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 投资活动现金流入小计 | 37,789.23 | 29,353.94 | 186,556.01 | 32,512.47 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 15,205.42 | 47,865.18 | 9,420.49 | 5,487.22 |
| 投资支付的现金 | 189,946.50 | 607,767.43 | 872,789.31 | 71,100.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 121,831.68 | - | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 140.13 | 2,790.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 205,151.92 | 777,604.42 | 884,999.80 | 76,587.22 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -167,362.69 | -748,250.49 | -698,443.79 | -44,074.75 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 37,800.00 | 306,090.00 | 747,860.00 | 1,061,500.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金 | 37,800.00 | 306,090.00 | 447,860.00 | 166,500.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,546,707.19 | 2,688,256.66 | 4,380,268.23 | 3,833,793.00 |
| 发行债券收到的现金 | 1,385,082.73 | 1,984,794.81 | 770,784.00 | 720,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,094.95 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,969,589.91 | 4,980,236.42 | 5,898,912.23 | 5,647,705.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 2,459,452.02 | 3,632,619.85 | 2,975,489.09 | 3,009,195.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 357,568.12 | 757,535.19 | 585,993.01 | 562,478.53 |
| 其中：子公司支付少数股东的现金股利 | 4,000.90 | 1,669.66 | 10,463.00 | 44,250.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 304,795.20 | 17,758.83 | 211,443.06 | 419,256.63 |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,121,815.33 | 4,407,913.87 | 3,772,925.16 | 3,990,930.16 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -152,225.42 | 572,322.55 | 2,125,987.08 | 1,656,774.84 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -194.65 | 497.29 | -347.08 | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -895,734.28 | 988,889.84 | -618,127.75 | 761,980.09 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 3,237,483.82 | 2,248,593.99 | 2,675,773.87 | 1,913,793.78 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,341,749.54 | 3,237,483.82 | 2,057,646.12 | 2,675,773.87 |

(二) 母公司财务报表

表 6-9：公司近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 457,506.47 | 390,363.53 | 512,500.52 | 1,295,420.84 |
| 应收账款 | 2,704.33 | 429.18 | 926.26 | 418.55 |
| 预付款项 | 227,771.00 | 541,123.32 | 524,787.11 | 268,888.58 |
| 应收股利 | 37,940.96 | 52,940.96 | 53,528.56 | 12,940.96 |
| 其他应收款 | 7,178,008.29 | 6,838,342.70 | 6,075,606.94 | 4,074,399.63 |
| 存货 | 849,550.92 | 890,886.76 | 881,147.16 | 1,180,953.24 |
| 其他流动资产 | 70,556.15 | 69,473.24 | 81,041.65 | 25,691.75 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 流动资产合计 | 8,786,097.17 | 8,730,618.74 | 8,129,538.18 | 6,858,713.56 |
| 非流动资产： | - | | | |
| 可供出售金融资产 | - | 150.00 | 150.00 | 62,023.33 |
| 长期股权投资 | 4,683,119.70 | 4,367,890.17 | 2,977,063.17 | 1,965,966.87 |
| 投资性房地产 | 7,627.48 | 7,749.75 | 7,994.28 | 8,238.81 |
| 固定资产 | 579.27 | 577.40 | 642.23 | 627.56 |
| 无形资产 | 311.22 | 362.84 | 458.09 | 561.33 |
| 其他非流动资产 | 155,389.39 | 203,911.90 | 4,256.92 | 1,511.94 |
| 非流动资产合计 | 4,847,214.16 | 4,580,642.06 | 2,990,564.70 | 2,038,929.85 |
| 资产总计 | 13,633,311.33 | 13,311,260.79 | 11,120,102.88 | 8,897,643.41 |
| 流动负债： | - | | | |
| 短期借款 | - | - | - | 125,000.00 |
| 应付票据 | - | 182,497.73 | 11,451.86 | |
| 应付账款 | 248,687.35 | | 110,898.15 | 134,846.66 |
| 预收款项 | 102,304.83 | 83,218.79 | 191,112.06 | 409,449.11 |
| 应付职工薪酬 | 1,473.85 | 5,571.38 | 5,265.64 | 4,789.71 |
| 应交税费 | 4,889.29 | 5,079.17 | 3,167.18 | 6,623.61 |
| 应付利息 | 77,231.92 | 69,633.06 | 50,113.89 | 33,140.02 |
| 应付股利 | 476.38 | 476.38 | 476.38 | 476.38 |
| 其他应付款 | 3,683,213.21 | 4,005,338.91 | 2,369,267.09 | 1,469,496.61 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,264,390.69 | 1,020,425.95 | 1,156,290.15 | 1,287,810.00 |
| 其他流动负债 | 327,442.14 | 325,588.80 | 61,734.15 | 18,204.73 |
| 流动负债合计 | 5,632,401.37 | 5,627,720.72 | 3,959,776.56 | 3,489,836.85 |
| 非流动负债： | - | | | |
| 长期借款 | 2,304,690.00 | 1,889,700.00 | 2,106,000.00 | 1,029,500.00 |
| 应付债券 | 3,147,103.93 | 2,981,123.64 | 2,172,770.39 | 1,649,524.71 |
| 递延所得税负债 | - | - | - | 2,968.33 |
| 非流动负债合计 | 5,451,793.93 | 4,870,823.64 | 4,278,770.39 | 2,681,993.05 |
| 负债合计 | 11,084,195.30 | 10,498,544.36 | 8,238,546.94 | 6,171,829.90 |
| 股东权益： | - | | | |
| 股本 | 257,956.52 | 257,956.52 | 257,956.52 | 257,956.52 |
| 其他权益工具 | 498,500.00 | 798,500.00 | 798,500.00 | 700,000.00 |
| 资本公积 | 979,892.68 | 979,892.68 | 975,623.24 | 975,623.24 |
| 其他综合收益 | - | - | - | 8,905.00 |
| 盈余公积 | 138,559.23 | 138,559.23 | 138,559.23 | 119,364.45 |
| 未分配利润 | 674,207.59 | 637,807.99 | 710,916.94 | 663,964.30 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,549,116.03 | 2,812,716.43 | 2,881,555.94 | 2,725,813.51 |
| 股东权益合计 | 2,549,116.03 | 2,812,716.43 | 2,881,555.94 | 2,725,813.51 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 负债和股东权益总计 | 13,633,311.33 | 13,311,260.79 | 11,120,102.88 | 8,897,643.41 |

表 6-10: 公司近三年及一期母公司利润表

单位: 万元

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业收入 | 106,563.63 | 316,283.96 | 503,552.20 | 346,909.67 |
| 减: 营业成本 | 46,696.43 | 179,057.16 | 393,108.30 | 272,670.56 |
| 营业税金及附加 | 10,084.16 | 25,355.41 | 42,996.80 | 31,689.25 |
| 销售费用 | 2,967.32 | 7,495.92 | 8,462.23 | 8,065.74 |
| 管理费用 | 7,950.71 | 15,223.66 | 13,780.75 | 12,231.10 |
| 财务费用 | 62,373.02 | 120,975.00 | 102,216.58 | 92,416.67 |
| 资产减值损失 | - | 221.4 | -59.11 | -40.51 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 82,033.80 | 154,720.76 | 248,846.44 | 313,230.18 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | 18,667.23 | 55,833.70 | -4,381.50 | 35,050.18 |
| 资产处置收益 | - | 0 | 12.67 | |
| 其他收益 | - | 566.38 | 45.28 | |
| 二、营业利润(损失以“-”号填列) | 58,526.07 | 123,242.55 | 191,951.04 | 243,107.04 |
| 加: 营业外收入 | 72.403307 | 63.16 | 26.26 | 308.04 |
| 减: 营业外支出 | 23.87204 | 11.58 | 29.48 | 6.89 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | | 0 | 0.01 |
| 三、利润总额(损失以“-”号填列) | 58,574.60 | 123,294.13 | 191,947.82 | 243,408.19 |
| 减: 所得税费用 | - | 0 | 0 | 0 |
| 四、净利润(损失以“-”号填列) | 58,574.60 | 123,294.13 | 191,947.82 | 243,408.19 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 58,574.60 | 123,294.13 | 191,947.82 | 243,408.19 |
| 六、其他综合收益 | - | 0.00 | -8,905.00 | 5,625.00 |
| 七、综合收益总额 | 58,574.60 | 123,294.13 | 183,042.82 | 249,033.19 |

表 6-11: 公司近三年及一期母公司现金流量表

单位: 万元

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 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 | 133,315.77 | 216,031.59 | 299,831.56 | 516,706.85 |
| 收到的税费返还 | - | 1,775.27 | 2,695.06 | 4,741.09 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 2,905,677.98 | 6,269,197.00 | 8,085,532.81 | 6,698,587.09 |
| 经营活动现金流入小计 | 3,038,993.76 | 6,487,003.86 | 8,388,059.44 | 7,220,035.03 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 183,616.54 | 1,116,908.16 | 1,296,963.04 | 461,501.76 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 9,553.40 | 16,703.05 | 16,040.36 | 15,254.42 |
| 支付的各项税费 | 11,153.70 | 20,797.02 | 35,574.51 | 39,254.38 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,976,264.85 | 4,248,237.67 | 8,078,009.24 | 5,689,095.61 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,180,588.49 | 5,402,645.90 | 9,426,587.15 | 6,205,106.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -141,594.73 | 1,084,357.96 | 1,038,527.71 | 1,014,928.86 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | - | | | |
| 收回投资收到的现金 | 67,846.85 | 1,560.94 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 6,347.34 | 12,702.20 | 17,639.77 | 37,688.88 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | - | 15.14 | - |
| 投资活动现金流入小计 | 74,194.19 | 51,103.74 | 17,654.91 | 37,688.88 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 50.29 | 60.36 | 127.06 | 121.63 |
| 投资支付的现金 | 193,246.50 | 1,258,447.34 | 761,899.39 | 100,044.06 |
| 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 | - | 233,228.63 | 74,903.90 | |
| 投资活动现金流出小计 | 193,296.78 | 1,491,736.33 | 836,930.35 | 100,165.70 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -119,102.59 | -1,440,632.59 | -819,275.44 | -62,476.82 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | - | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | 300,000.00 | 895,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 426,500.00 | 689,835.00 | 2,020,060.00 | 377,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 1,385,082.73 | 1,987,694.81 | 770,784.00 | 720,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,811,582.73 | 2,678,624.76 | 3,090,844.00 | 1,992,000.00 |

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 偿还债务支付的现金 | 992,243.56 | 1,980,436.19 | 1,447,760.00 | 1,856,385.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 188,218.89 | 446,775.46 | 357,072.63 | 391,041.94 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 303,280.00 | 17,275.47 | 211,128.54 | 418,786.13 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,483,742.45 | 2,444,487.12 | 2,015,961.17 | 2,666,213.07 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 327,840.27 | 234,137.64 | 1,074,882.83 | -674,213.07 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 67,142.95 | -122,136.99 | -782,920.32 | 278,238.97 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 390,363.53 | 512,500.52 | 1,295,420.84 | 1,017,181.86 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 457,506.47 | 390,363.53 | 512,500.52 | 1,295,420.84 |

五、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表 6-12：公司资产结构分析表

单位：万元，%

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 货币资金 | 2,363,337.06 | 8.03 | 3,273,888.66 | 11.23 | 2,073,952.56 | 8.62 | 2,685,739.13 | 14.8 |
| 应收账款 | 15,490.31 | 0.05 | 15,690.53 | 0.05 | 40,883.94 | 0.17 | 22,370.47 | 0.12 |
| 预付款项 | 310,766.01 | 1.06 | 573,189.19 | 1.97 | 527,161.55 | 2.19 | 270,118.39 | 1.49 |
| 应收股利 | 91,004.23 | 0.31 | 106,004.23 | 0.36 | 93,708.32 | 0.39 | 53,120.72 | 0.29 |
| 其他应收款 | 4,949,945.47 | 16.81 | 4,725,792.25 | 16.22 | 4,567,631.37 | 19 | 2,116,553.67 | 11.67 |
| 存货 | 17,274,191.50 | 58.67 | 16,406,205.36 | 56.30 | 14,153,244.12 | 58.86 | 11,449,684.99 | 63.11 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | 0.00 | 0 | 0 | 315.91 | 0 |
| 其他流动资产 | 450,207.67 | 1.53 | 461,402.42 | 1.58 | 326,104.76 | 1.36 | 248,113.56 | 1.37 |
| 流动资产合计 | 25,363,938.01 | 86.15 | 25,456,168.40 | 87.35 | 21,782,686.63 | 90.59 | 16,846,016.84 | 92.86 |
| 非流动资产： | - | 0.00 | | | | | | |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|----------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 可供出售金融资产 | - | - | 120,895.43 | 0.41 | 67,734.46 | 0.28 | 124,943.04 | 0.69 |
| 长期股权投资 | 2,308,917.86 | 7.84 | 2,017,649.54 | 6.92 | 1,477,623.02 | 6.14 | 612,047.10 | 3.37 |
| 投资性房地产 | 977,379.12 | 3.32 | 936,187.78 | 3.21 | 186,746.86 | 0.78 | 186,002.06 | 1.03 |
| 固定资产 | 109,849.67 | 0.37 | 83,025.91 | 0.28 | 81,914.47 | 0.34 | 85,173.36 | 0.47 |
| 在建工程 | 14,521.84 | 0.05 | 12,714.25 | 0.04 | 204.27 | 0 | 436.95 | 0 |
| 无形资产 | 8,517.91 | 0.03 | 8626.17 | 0.03 | 7,879.94 | 0.03 | 8,157.57 | 0.04 |
| 商誉 | 1,873.66 | 0.01 | 1,873.66 | 0.01 | 974.11 | 0 | 974.11 | 0.01 |
| 长期待摊费用 | 10,158.36 | 0.03 | 9540.69 | 0.03 | 7,037.54 | 0.03 | 8,234.14 | 0.05 |
| 递延所得税资产 | 458,819.74 | 1.56 | 490,134.40 | 1.68 | 417,492.53 | 1.74 | 268,190.63 | 1.48 |
| 其他非流动资产 | 4,224.50 | 0.01 | 4,253.80 | 0.01 | 16,044.83 | 0.07 | 1,562.69 | 0.01 |
| 非流动资产合计 | 4,076,813.84 | 13.85 | 3,684,901.64 | 12.65 | 2,263,652.03 | 9.41 | 1,295,721.64 | 7.14 |
| 资产总计 | 29,440,751.85 | 100 | 29,141,070.03 | 100 | 24,046,338.66 | 100 | 18,141,738.48 | 100 |

随着公司业务规模的逐步扩大，总资产规模逐年增长，2016年-2018年末及2019年6月末分别为18,141,738.47万元、24,046,338.66万元、29,141,070.03万元和29,440,751.85万元，较上年末增幅分别为29.1%、32.55%、21.19%和1.03%。

其中流动资产分别为16,846,016.83万元、21,782,686.63万元、25,456,168.40万元和25,363,938.01万元，占总资产的比例分别为92.85%、90.59%、87.35%和86.15%。发行人流动资产占比较高。较上年末其增幅分别为28.46%、29.30%、16.86%和-0.36%，是总资产增长的主要原因。

非流动资产分别为1,295,721.64万元、2,263,652.03万元、3,684,901.64万元和4,076,813.84万元，占总资产的比例分别为7.14%、9.41%、12.65%和13.85%。

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。2016年末、2017年、2018年末及2019年6月末，公司货币资金分别为2,685,739.12万元、2,073,952.56万元、3,273,888.66万元和2,363,337.06万元，占总资产的比例分别为14.8%、8.62%、11.23%和8.03%。发行人货币资金中绝大多数为银行存款，2016年末、2017年末及2018年末银行存款占货币资金的比例分别为99.99%、99.99%、99.82%。

2016年末，公司货币资金较上年末增加37.1%，主要因为筹资活动净现金流入有所增加。2017年公司货币资金较上年末减少22.78%，主要由于经营活动净现金流出有所增加。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6月末，公司货币资金较上年末减少了27.81%，主要是支付往来款增加，同时当期偿还债务金额较高所致。

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 6-13: 2016-2018 年、2019 年 6 月末公司货币资金构成表

单位：万元

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 现金 | 186.69 | 137.39 | 152.00 | 141.10 |
| 银行存款 | 2,362,876.40 | 3,268,260.87 | 2,073,800.53 | 2,685,594.80 |
| 其他货币资金 | 273.97 | 5,490.409 | 0.03 | 3.21 |
| 合计 | 2,363,337.06 | 3,273,888.66 | 2,073,952.56 | 2,685,739.12 |

截至2019年6月末，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21,587.52万元。

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司应收账款分别为22,370.47万元、40,883.94万元、15,690.53万元和15,490.31万元，占总资产的比例分别为0.12%、0.17%、0.05%和0.05%，占比相对较低。2016年末，发行人应收账款较上年末减少24.39%。2017年末，发行人应收账款与上年末增长82.76%，主要是尚未到结算时点。2018年年末，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6月末，发行人应收账款较上年末减少了1.28%。发行人应收账款变动较为频繁的原因是：发行人的应收账款主要是由于土地一级开发业务产生的，各应收账款对象在付款过程中存在一定周期性。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 6-14：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 6-15：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 |
|-----------|-----------------------------|

2016-2018年末及2019年6月末，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 6-16：2016 年-2019 年 6 月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 | 2019年6月30日 | | | 2018年12月31日 | | | 2017年12月31日 | | | 2016年12月31日 | | |
|------|------------------|---------------|----------------|------------------|------------|-----------------|------------------|------------|-----------------|------------------|------------|-----------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 |
| 1年以内 | 8,601.81 | 49.49 | - | 4,078.16 | 22.49 | -- | 29,482.61 | 58.24 | -- | 7,661.00 | 26.15 | -- |
| 1至2年 | 2,714.90 | 15.62 | 270.46 | 7,932.91 | 43.75 | 793.29 | 1,101.94 | 2.18 | 110.19 | 2,119.75 | 7.24 | 211.97 |
| 2至3年 | 723.87 | 4.16 | 217.71 | 728.13 | 4.02 | 218.44 | 1,948.75 | 3.85 | 584.63 | 15,229.87 | 51.99 | 4,568.96 |
| 3年以上 | 5,340.26 | 30.72 | 2669.86 | 5,391.11 | 29.74 | 2,695.56 | 18,090.92 | 35.74 | 9,045.46 | 4,281.58 | 14.62 | 2,140.79 |
| 合计 | 17,380.83 | 100.00 | 3158.03 | 18,130.30 | 100 | 3,707.28 | 50,624.22 | 100 | 9,740.28 | 29,292.20 | 100 | 6,921.73 |

截至2018年末，发行人应收账款中，欠款金额前五名的应收账款占本公司应收账款总额的70.63%（2017年：53.68%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五名的其他应收款占本公司其他应收款总额的22.89%（2017年：22.19%）。情况如下：

表 6-17：2018 年末发行人应收账款前五名情况表

单位：万元，%

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 占应收账款期末余额合计数的比例% | 坏账准备期末余额 |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 北京市保障性住房建设投资中心 | 6,959.82 | 31.60 | 865.91 |
| 北京市土地整理储备中心昌平区分中心 | 2,760.44 | 12.53 | 1,380.22 |
| 北京顺义新城地产开发有限公司 | 2,535.01 | 11.51 | 1,267.51 |
| 福州市国有房产管理中心 | 1,801.20 | 8.18 | - |
| 国土储备海淀分中心 | 1,500.00 | 6.81 | 750.00 |
| 合计 | 15,556.47 | 70.63 | 4,263.64 |

表 6-18：2019 年 6 月末发行人应收账款前五名情况表

单位：万元，%

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 占应收账款期末余额合计数的比例% | 坏账准备期末余额 |
|------|----------|------------------|----------|
|------|----------|------------------|----------|

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| | | | |
|-------------------|------------------|--------------|-----------------|
| 北京市保障性住房建设投资中心 | 3,612.20 | 17.02 | 253.88 |
| 北京市土地整理储备中心昌平区分中心 | 2,760.44 | 13.01 | 1,380.22 |
| 北京顺义新城地产开发有限公司 | 2,535.01 | 11.94 | 1,267.51 |
| 福州市国有房产管理中心 | 1,801.28 | 8.49 | 90.06 |
| 国土储备海淀分中心 | 1,500.00 | 7.07 | 750.00 |
| 合计 | 12,208.93 | 57.52 | 3,741.67 |

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司预付款项分别为270,118.38万元、527,161.55万元、573,189.19万元及310,766.01万元，占总资产的比例分别为1.48%、2.19%、1.97%和1.06%，占比亦相对较低。

2016年末预付款项较上年末增加1,747.46%，主要原因是预付广州公共资源交易中心26.87亿元地价款。2017年末预付账款较上年末增长95.16%，主要由预付北京土地储备中心地价款形成。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6月末，系部分预付地价款转入存货所致。

发行人账龄在1年以内的预付款项占比超过90%，具体账龄分布情况如下：

表 6-19：2016-2018 年末、2019 年 6 月末发行人预付款项账龄分布情况表

单位：万元，%

| 账龄 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|-----------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 1年以内 | 281,807.54 | 90.68 | 572,038.40 | 99.8 | 527,033.42 | 99.98 | 269,952.66 | 99.93 |
| 1至2年 | 28,942.46 | 9.31 | 1,134.74 | 0.2 | 47.93 | 0.01 | 95.53 | 0.04 |
| 2至3年 | 16.00 | 0.01 | 16.05 | 0 | 19 | 0 | 24 | 0.01 |
| 3年以上 | -- | -- | -- | -- | 61.2 | 0.01 | 46.2 | 0.02 |
| 合计 | 310,766.01 | 100 | 573,189.18 | 100 | 527,161.55 | 100 | 270,118.39 | 100 |

近一年及一期发行人预付款项前五名情况如下：

表 6-20：2018 年末发行人预付款项前五名情况表

单位：万元，%

| 单位名称 | 预付款项期末余额 | 占预付款项期末余额合计数的比例% |
|-----------------|------------|------------------|
| 北京市规划和国土资源管理委员会 | 275,107.00 | 48.00 |
| 太原市小店区坞城街道办事处 | 150,000.00 | 26.17 |
| 成都市公共资源交易服务中心 | 116,000.00 | 20.24 |
| 北京市密云区密云镇人民政府 | 28,500.00 | 4.97 |

| | | |
|-----------------|-------------------|--------------|
| 葫芦岛打渔山泵业产业园区财政局 | 1,000.00 | 0.17 |
| 合计 | 570,607.00 | 99.55 |

表 6-21：2019 年 6 月末发行人预付款项前五名情况表

单位：万元,%

| 单位名称 | 预付款项期末余额 | 占预付款项期末余额合计数的比例% |
|-----------------|-------------------|------------------|
| 北京市规划和国土资源管理委员会 | 37,960.00 | 12.21 |
| 太原市小店区坞城街道办事处 | 150,000.00 | 48.27 |
| 温州市公共资源交易服务管理中心 | 39,795.00 | 12.81 |
| 福州市公共资源交易服务中心 | 35,900.00 | 11.55 |
| 北京市密云区密云镇人民政府 | 35,500.00 | 11.42 |
| 合计 | 299,155.00 | 96.27 |

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。2016年末、2017年、2018年及2019年6月末，公司其他应收款分别为2,116,553.66万元、4,567,631.37万元、4,725,792.25万元及4,949,945.47万元，占总资产的比例分别为11.67%、19.00%、16.22%及16.81%。

2016年末较上年末增长65.41%，主要是由于增加了与合营及联营公司间的往来款。2017年末较上年末增长115.81%，主要是应收关联方往来款增加246.94亿元。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6月末发行人其他应收款较上年末增长224,153.22万元，增幅4.74%。

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 6-22：2018 年末公司其他应收款计提坏账准备情况表

单位：万元，%

| 类别 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
|------------------------|---------------------|---------------|------------------|-------------|---------------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | 2,075,915.30 | 44.77 | 5,782.53 | 0.28 | 2,070,132.77 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 | 2,558,179.83 | 55.16 | 8,524.59 | 0.33 | 2,549,655.24 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 3,109.34 | 0.07 | 3,109.34 | 100.00 | - |
| 合计 | 4,637,204.47 | 100.00 | 17,416.46 | 0.38 | 4,619,788.01 |

表 6-23: 2019 年 6 月末公司其他应收款计提坏账准备情况表

单位: 万元, %

| 种类 | 2019 年 6 月数 | | | | |
|-----------------|---------------------|---------------|------------------|-------------|---------------------|
| | 金额 | 比例% | 坏账准备 | 计提比例% | 净额 |
| 单项计提坏账准备的其他应收款 | 363,323.35 | 7.45 | 8,891.87 | 2.45 | 354,431.48 |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 |
| 其中: 账龄组合 | 122,219.04 | 2.51 | 8,483.43 | 6.94 | 113,735.61 |
| 应收少数股东组合 | 1,784,972.52 | 36.61 | - | - | 1,784,972.52 |
| 关联方组合 | 2,484,143.22 | 50.95 | - | - | 2,484,143.22 |
| 押金保证金备用金组合 | 121,658.40 | 2.49 | - | - | 121,658.40 |
| 组合小计 | 4,512,993.18 | 92.56 | 8,483.43 | 0.19 | 4,504,509.75 |
| 合计 | 4,876,316.54 | 100.01 | 17,375.30 | 0.36 | 4,858,941.23 |

近一年及一期发行人其他应收款前五名情况如下:

表 6-24: 2018 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 | 款项性质 | 其他应收款期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-------|------|---------------------|-------|---------------------|----------|
| 成都佳迅 | 往来款 | 294,714.54 | 2 年以内 | 6.36 | -- |
| 深圳联新 | 往来款 | 217,429.40 | 3 年以内 | 4.69 | -- |
| 龙湖中佰 | 往来款 | 192,481.40 | 2 年以内 | 4.15 | -- |
| 北京保利营 | 往来款 | 177,869.40 | 3 年以内 | 3.84 | -- |
| 广州铭岳城 | 往来款 | 178,448.86 | 3 年以内 | 3.85 | -- |
| 合计 | | 1,060,943.61 | | 22.89 | -- |

表 6-25: 2019 年 6 月末公司其他应收款金额前五名情况表

单位: 万元, %

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|-------|------|------------|-------|------------------|----------|
| 成都佳迅 | 往来款 | 284,914.54 | 2 年以内 | 5.84 | -- |
| 深圳联新 | 往来款 | 227,169.40 | 3 年以内 | 4.66 | -- |
| 龙湖中佰 | 往来款 | 171,981.40 | 2 年以内 | 3.53 | -- |
| 北京保利营 | 往来款 | 157,869.40 | 3 年以内 | 3.24 | -- |
| 北京怡和 | 往来款 | 149,490.00 | 1 年以内 | 3.07 | -- |

| | | | | | |
|----|---|------------|---|-------|----|
| 合计 | / | 991,424.75 | / | 20.34 | -- |
|----|---|------------|---|-------|----|

5. 存货：

存货是发行人资产的重要组成部分，近三年及一期其占总资产的比例分别达到63.11%、58.86%、56.30%和58.67%。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。2016年末-2018年末及2019年6月末，公司存货分别为11,449,684.98万元、14,153,244.12万元、16,406,205.36万元及1,727,4191.50万元。

2016年末较上年末增长19.67%，主要由于2016年新取得项目。2017年末较上年末增长23.61%，主要是取得新项目。2017年度开发成本占存货的86%；开发产品为已竣工未出售的商品，占比13.5%。2018年末较上年末增长15.92%，主要是取得新项目。2019年6月末较上年末增加867,986.14万元，增幅5.29%。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。

近一年及一期末，公司存货构成情况如下：

表 6-26：2018 年末、2019 年 6 月末公司存货构成情况表

单位：万元

| 存货种类 | 2019 年 6 月 30 日 | | | 2018 年 12 月 31 日 | | |
|---------|-----------------|------------|---------------|------------------|------------|---------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 15,192,848.64 | 77,883.83 | 15,114,964.81 | 13,416,584.35 | 77,883.83 | 13,338,700.51 |
| 开发产品 | 2,181,038.82 | 22,153.09 | 2,158,885.73 | 3,093,068.96 | 25,887.32 | 3,067,181.64 |
| 其他商品及耗材 | 340.96 | - | 340.96 | 323.21 | -- | 323.21 |
| 合计 | 17,374,228.42 | 100,036.92 | 17,274,191.50 | 16,509,976.51 | 103,771.16 | 16,406,205.36 |

近一年及一期，公司开发成本情况如下：

表 6-27：2018 年末、2019 年 6 月末公司开发成本情况表

单位：万元

近一年及一期，公司开发产品情况如下：

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(亿元) | 2019 年 6 月 | 2018 年 12 月 | 2019 年 6 月跌价准备余额(元) |
|---------|------|--------|-----------|------------|-------------|---------------------|
| 武汉东湖金茂府 | 2017 | 2022 | 129.63 | 909,134.19 | 875,497.55 | 20,031.84 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(亿元) | 2019年6月 | 2018年12月 | 2019年6月跌价准备余额(元) |
|------------------|------|--------|-----------|------------|------------|------------------|
| 上海央玺 | 2017 | 2019 | 98.58 | 905,330.71 | 833,149.42 | 36,334.94 |
| 首开杭州金茂府 | 2016 | 2019 | 97 | 837,616.73 | 810,467.30 | 0.00 |
| 和悦华锦 | 2018 | 2020 | 90.53 | 715,443.55 | 707,598.87 | 0.00 |
| 无锡蠡湖金茂府 | 2016 | 2021 | 80 | 675,968.48 | 654,059.48 | 0.00 |
| 万泉寺村B、C地块棚户区改造项目 | 2017 | 2019 | 132.81 | 692,701.58 | 420,260.86 | 0.00 |
| 锦都家园 | 2016 | 2020 | 53.07 | 411,096.00 | 400,324.44 | 0.00 |
| 方庄大绿地 | 2013 | 2019 | 113 | 508,691.77 | 396,661.22 | 0.00 |
| 首开东城金茂府 | 2018 | 2020 | 51.14 | 395,921.10 | 385,473.00 | 0.00 |
| 广州白云天奕 | 2017 | 2019 | 43.72 | 398,746.97 | 383,684.24 | 0.00 |
| 乌山九巷 | 2017 | 2020 | 48.71 | 379,497.20 | 366,209.17 | 0.00 |
| 首开融侨·首融府 | 2016 | 2020 | 32 | 302,346.04 | 293,454.74 | 0.00 |
| 首开金茂熙悦 | 2017 | 2019 | 31.87 | 299,296.76 | 273,684.43 | 0.00 |
| 崔各庄0604项目 | 2019 | 2021 | 42.87 | 277,213.15 | 264,544.68 | 0.00 |
| 和悦华玺 | 2018 | 2020 | 28.26 | 272,382.16 | 264,148.28 | 0.00 |
| 首开通州一号项目 | 2019 | 2022 | 41.8 | 248,324.14 | 248,002.09 | 0.00 |
| 太原国风樾樾 | 2010 | 2021 | 71.88 | 155,735.99 | 246,659.38 | 0.00 |
| 回龙观G区商业 | -- | -- | -- | 255,610.93 | 245,466.31 | 0.00 |
| 首开紫樾花园 | 2016 | 2021 | 32.5 | 263,292.69 | 239,388.82 | 0.00 |
| 崔各庄0603项目 | 2019 | 2021 | 39.63 | 251,936.96 | 234,485.35 | 0.00 |
| 贵阳紫郡 | 2011 | 2019 | 83.22 | 257,806.20 | 229,491.28 | 0.00 |
| 2017TP05 | 2018 | 2021 | 40 | 228,871.63 | 226,418.10 | 0.00 |
| 熙悦安郡 | 2015 | 2019 | 31.08 | 233,808.86 | 225,117.03 | 0.00 |
| 棠颂 | 2015 | 2019 | 33.38 | 233,614.83 | 221,760.93 | 0.00 |
| 熙悦林语 | 2018 | 2021 | 101.8 | 229,716.19 | 223,229.95 | 0.00 |
| 香开连天广场 | 2016 | 2020 | 14.6 | 228,982.14 | 218,513.61 | 0.00 |
| 成都花照紫宸 | 2016 | 2020 | 62.7 | 765.60 | 215,791.97 | 0.00 |
| 厦门时代上城 | 2015 | 2022 | 94.77 | 215,827.01 | 188,216.96 | 0.00 |
| 如院 | 2016 | 2019 | 20.48 | 187,146.12 | 182,602.51 | 0.00 |
| 四季怡园 | 2015 | 2019 | 53 | 183,024.42 | 175,571.30 | 0.00 |
| 中晟景苑 | 2016 | 2019 | 25.2 | 179,466.27 | 166,568.97 | 0.00 |
| 葫芦岛国风海岸 | 2010 | 2024 | 84.04 | 176,202.60 | 163,812.98 | 0.00 |
| 建国门外华侨村二期5号地 | 2019 | 2023 | 69 | 174,046.98 | 160,899.42 | 0.00 |
| 海口美墅湾 | 2016 | 2020 | 35.13 | 158,428.79 | 148,250.35 | 0.00 |
| 大连东港H10项目 | 2019 | 2022 | 40 | 168,796.09 | 168,756.63 | 21,066.98 |
| 东城金茂悦 | 2018 | 2020 | 25 | 151,293.86 | 146,998.30 | 0.00 |
| 熙悦观湖 | 2019 | 2021 | 20.61 | 130,247.96 | 119,876.16 | 0.00 |
| 望京土地、住宅 | 2006 | 2019 | 9.74 | 81,087.21 | 118,452.40 | 0.00 |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(亿元) | 2019年6月 | 2018年12月 | 2019年6月跌价准备余额(元) |
|--------------------|------|--------|-----------|----------------------|----------------------|------------------|
| 及商业 | | | | | | |
| 缙香郡 | 2013 | 2020 | 35.35 | 107,119.84 | 115,224.59 | 0.00 |
| 顺义区西丰乐棚改项目 | 2018 | 2021 | 46.59 | 109,980.52 | 100,099.82 | 0.00 |
| 海门紫郡 | 2011 | 2019 | 16.2 | 115,060.75 | 98,605.33 | 0.00 |
| 沈阳国风润城 | 2010 | 2019 | 18.6 | 96,760.36 | 95,567.42 | 0.00 |
| 廊安土 2017-4 地块 | 2018 | 2022 | 15 | 96,115.88 | 95,397.56 | 0.00 |
| 城市之光 | 2017 | 2020 | 14.54 | 102,635.93 | 87,833.93 | 0.00 |
| 福州熙悦锦城 | 2016 | 2019 | 9.01 | 88,924.10 | 85,436.16 | 0.00 |
| 通州区宋庄镇保障房项目 | 2016 | 2019 | 16.58 | 80,566.46 | 80,453.49 | 0.00 |
| 东西湖 095 地块 | 2019 | 2021 | 17.46 | 87,886.78 | 78,722.83 | 0.00 |
| 福州熙悦花园 | 2016 | 2019 | 7.77 | 73,486.06 | 71,981.65 | 0.00 |
| 绵阳仙海龙湾 | 2012 | 2019 | 40 | 83,507.33 | 71,834.06 | 450.07 |
| 首开龙湖天钜院 | 2018 | 2019 | 9.45 | 71,226.97 | 68,096.62 | 0.00 |
| 中晟新城 | 2013 | 2019 | 46.32 | 68,092.29 | 65,283.33 | 0.00 |
| 时代紫芳璞堤 | 2011 | 2021 | 40.63 | 73,527.19 | 64,552.57 | 0.00 |
| 廊坊国风悦都 | 2011 | 2021 | 20 | 70,542.25 | 64,101.17 | 0.00 |
| 景粼原著 | 2016 | 2019 | 6.5 | 60,742.05 | 54,882.04 | 0.00 |
| 杭州半山田园 R21-06 地块 | 2019 | 2021 | 7.96 | 49,464.79 | 42,771.76 | 0.00 |
| 福州熙悦美地 | 2016 | 2019 | 3.87 | 39,818.55 | 40,119.75 | 0.00 |
| 首开国风尚城 | 2016 | 2021 | 18 | 34,941.84 | 34,857.12 | 0.00 |
| 畅顺园 | 2012 | 2019 | 5.84 | 25,962.00 | 25,962.00 | 0.00 |
| 回龙观项目 | 2006 | 2019 | 66.35 | 23,665.94 | 23,138.61 | 0.00 |
| 钰公馆 | 2017 | 2020 | 6 | 22,097.85 | 22,097.85 | 0.00 |
| 扬州中央都会 | 2011 | 2020 | 24 | 23,945.11 | 20,155.03 | 0.00 |
| 南菜园及 45 亩资金平衡地块商品房 | 2020 | 2022 | 4.21 | 12,108.99 | 12,096.25 | 0.00 |
| 密云区长安新村和南菜园新村旧城改建 | 2019 | 2022 | 24.09 | 6,894.44 | 6,067.34 | 0.00 |
| 棠前如院 | 2019 | 2022 | 50 | 225,959.49 | 0.00 | 0.00 |
| 公园十七区 | 2019 | 2021 | 69 | 497,250.17 | 0.00 | 0.00 |
| 首开云著 | 2019 | 2023 | 72 | 308,772.45 | 0.00 | 0.00 |
| 延庆大榆树镇下屯村棚户区改造项目 | 2018 | 2022 | 37 | 100,205.02 | 0.00 | 0.00 |
| 其他 | -- | -- | -- | 60,167.38 | 47,697.58 | 0.00 |
| 合计 | -- | -- | -- | 15,192,848.64 | 13,416,584.35 | 77,883.83 |

表 6-28: 2018 年末、2019 年 6 月末公司开发产品情况表

单位: 万元

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 (元) | 2019 年增加 (元) | 2019 年减少 (元) | 期末余额 (元) | 期末跌价准 备 (元) |
|---------------|---------------|------------|-----------------|-----------------|-------------|----------------|
| 景粼原著 | 2018 | 732,687.73 | 0.00 | 241,986.83 | 490,700.90 | 0.00 |
| 首开华润城 | 2018 | 441,927.69 | 21,512.17 | 264,043.79 | 199,396.06 | 0.00 |
| 厦门领翔上郡 | 2018 | 204,116.28 | 551.52 | 48,530.51 | 156,137.29 | 0.00 |
| 首开金茂熙悦 | 2018 | 186,379.72 | 0.00 | 0.00 | 186,379.72 | 9,517.04 |
| 香溪郡 | 2016 | 180,761.64 | 0.00 | 11,063.80 | 169,697.84 | 0.00 |
| 福州香槟国际 | 2018 | 160,883.09 | 0.00 | 138,081.60 | 22,801.49 | 0.00 |
| 首开琅樾 | 2017 | 113,532.66 | 0.00 | 24,288.81 | 89,243.85 | 0.00 |
| 方庄住宅及商业 项目 | 2000- 2016 | 91,518.42 | 0.00 | 0.00 | 91,518.42 | 0.00 |
| 缙香郡 | 2018 | 84,207.54 | 0.00 | 16,377.96 | 67,829.58 | 0.00 |
| 香开观海广场 | 2018 | 72,287.64 | 2,731.44 | 68,445.02 | 6,574.05 | 0.00 |
| 熙悦广场 | 2017 | 67,847.16 | 0.00 | 4,869.55 | 62,977.61 | 0.00 |
| 广州天宸原著二 期 | 2018 | 60,120.67 | 8,091.39 | 42,125.61 | 26,086.45 | 0.00 |
| 大连首开铂郡 | 2017 | 57,447.37 | 279.20 | 15,729.86 | 41,996.72 | 0.00 |
| 中晟新城 | 2018 | 52,863.34 | 0.00 | 2,877.17 | 49,986.17 | 0.00 |
| 回龙观住宅项目 | 2007- 2016 | 45,863.75 | 0.00 | 2,396.09 | 43,467.66 | 0.00 |
| 葫芦岛国风海岸 | 2017 | 38,488.59 | 36.54 | 8,926.36 | 29,598.76 | 6,452.36 |
| 苏州常青藤 | 2016 | 37,237.59 | 107.58 | 16,970.01 | 20,375.16 | 0.00 |
| 苏州玫瑰花园 | 2018 | 36,125.12 | 0.00 | 21,851.10 | 14,274.02 | 0.00 |
| 贵阳紫郡 | 2015- 2017 | 35,392.12 | 0.00 | 422.34 | 34,969.78 | 897.18 |
| 太原国风上观 | 2014 | 32,604.90 | 114,585.12 | 114,585.12 | 32,604.90 | 0.00 |
| 沈阳国风润城 | 2018 | 30,519.46 | 6,330.51 | 14,503.56 | 22,346.41 | 1,909.17 |
| 睿府家园 | 2013 | 28,208.12 | 0.00 | 1,635.15 | 26,572.98 | 0.00 |
| 望京住宅及商业 | -- | 24,926.48 | 84.90 | 3,453.82 | 21,557.56 | 2,193.06 |
| 首信祥和苑 | 2013- 2014 | 22,745.44 | 0.00 | 1,840.37 | 20,905.07 | 0.00 |
| 厦门领翔国际 | 2017 | 22,075.48 | 0.00 | 517.67 | 21,557.81 | 0.00 |
| 畅颐园 | 2018 | 21,085.26 | 0.00 | 1,775.77 | 19,309.49 | 0.00 |
| 苏州国风华府 | 2015 | 17,643.70 | 0.00 | 3,460.83 | 14,182.87 | 361.77 |
| 杭州望宸府 | 2017 | 14,523.24 | 0.00 | 2,700.79 | 11,822.46 | 0.00 |
| 扬州水印西堤 | 2015 | 13,837.49 | 0.00 | 3,394.11 | 10,443.38 | 0.00 |
| 四季怡园 | 2018 | 13,549.93 | 0.00 | 0.00 | 13,549.93 | 0.00 |
| 小屯馨城 | 2011- 2015 | 11,724.12 | 0.00 | 3,507.37 | 8,216.75 | 0.00 |
| 杭州德胜上郡 | 2017 | 11,478.25 | 0.00 | 4,171.72 | 7,306.53 | 0.00 |
| 福州香开新城 | 2016 | 10,323.40 | 0.00 | 805.92 | 9,517.48 | 0.00 |
| 熙兆嘉园 | 2014 | 9,824.28 | 0.00 | 95.22 | 9,729.05 | 0.00 |
| 熙悦诚郡 | 2017 | 8,905.15 | 0.00 | 0.00 | 8,905.15 | 0.00 |
| 海门紫郡 | 2014 | 8,108.40 | 3.33 | 78.13 | 8,033.60 | 822.49 |
| 广州天宸原著一 期 | 2017 | 7,147.20 | 0.00 | 0.00 | 7,147.20 | 0.00 |

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 (元) | 2019年增加 (元) | 2019年减少 (元) | 期末余额 (元) | 期末跌价准 备(元) |
|-----------|------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| 熙悦尚郡 | 2017 | 6,107.37 | 0.00 | 0.00 | 6,107.37 | 0.00 |
| 杭州国风美域 | 2016 | 4,913.41 | 0.00 | 192.39 | 4,721.02 | 0.00 |
| 成都花照紫宸 | 2017 | 4,171.19 | 244,575.75 | 201,125.34 | 47,621.60 | 0.00 |
| 苏州狮山原著 | 2017 | 3,145.87 | 0.00 | 0.00 | 3,145.87 | 0.00 |
| 城市之光 | 2016 | 767.63 | 1,088.24 | 0.00 | 1,855.87 | 0.00 |
| 天璞家园 | 2017 | 28.57 | 0.00 | 0.00 | 28.57 | 0.00 |
| 其他 | -- | 65,016.50 | 45,761.63 | 70,939.76 | 39,838.37 | 0.00 |
| 合计 | -- | 3,093,068.96 | 445,739.31 | 1,357,769.46 | 2,181,038.82 | 22,153.09 |

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人其他流动资产余额分别为248,113.56万元、326,104.76万元、461,402.42万元及450,207.67万元，占总资产的比例分别为1.37%、1.36%、1.58%及1.53%，占总资产比例相对较低。

7.可供出售金融资产：

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，公司可供出售金融资产分别为124,943.03万元、67,734.46万元、120,895.43万元及0，占总资产的比例分别为0.69%、0.28%、0.41%及0，占比相对较低。

2016年末较上年末增长65.63%，主要因为盈信公司投资并购基金。2017年末较上年末减少45.79%，主要是本期厦门首泰合伙纳入合并范围。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6月末，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，账面价值182,551.17万元。

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。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人长期股权投资分别为612,047.10万元、1,477,623.02万元、2,017,649.54万元及2,308,917.86万元，占总资产的比例分别为3.37%、6.14%、6.92%及7.84%。发行人长期股权投资2018年较上年末增加了14.44%，主要是因为2018年发行对联营企业投资和权益法确认投资收益形成的。

表 6-29：2019 年 6 月末公司长期股权投资构成情况表

单位：万元

| 被投资单位 | 期初 余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末 余额 | 减值 准备 期末 余额 |
|--------|------------|--------|-----------|-----------------|------------------|------------|---------------------|----------------|--------|------------|----------------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认 的投资损益 | 其他综 合收益 调整 | 其他权 益变动 | 宣告发放 现金股利 或利润 | 计提 减值 准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 住总首开) | 50,288.25 | 0.00 | 0.00 | 196.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 50,484.68 | -- |
| 首开野村 | 3,547.42 | 0.00 | 0.00 | 645.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,192.77 | -- |
| 首开美驰 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 北京俊泰 | 2,250.79 | 0.00 | 0.00 | -16.92 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,233.87 | -- |
| 小计 | 56,086.45 | 0.00 | 0.00 | 824.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 56,911.31 | -- |
| 二、联营企业 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 天津海景 | 44,291.64 | 0.00 | 0.00 | -58.32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44,233.32 | -- |
| 朗泰房地产 | 67,751.92 | 0.00 | 0.00 | 4,654.06 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 72,405.98 | -- |
| 保利首开兴泰 | 27,886.86 | 0.00 | 27,886.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 首开万科和泰 | 17,289.56 | 0.00 | 0.00 | 5,596.26 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22,885.81 | -- |
| 首开万科置业 | 42,352.55 | 0.00 | 0.00 | 1,729.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 44,081.79 | -- |
| 首城置业 | 95,862.63 | 0.00 | 0.00 | 3,319.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 99,182.19 | -- |
| 国奥投资 | 27,074.23 | 0.00 | 0.00 | 675.21 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 27,749.44 | -- |
| 方庄物业 | 370.72 | 0.00 | 0.00 | -180.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 190.67 | -- |
| 万城永辉 | 23,420.38 | 0.00 | 0.00 | -156.10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -18.33 | 23,245.95 | -- |
| 惠信端泰 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 沈阳首开国盛 | 29,817.77 | 0.00 | 0.00 | -5.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29,812.38 | -- |
| 尚泰信华 | 90,866.34 | 0.00 | 0.00 | 2,362.18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 93,228.51 | -- |
| 知泰房地产 | 94,492.76 | 0.00 | 0.00 | -681.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 93,811.03 | -- |
| 厦门琚泰 | 172,196.35 | 0.00 | 0.00 | -433.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 171,762.51 | -- |
| 福州中庚 | 434.25 | 0.00 | 0.00 | -434.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 友泰房地产 | 1,361.42 | 0.00 | 0.00 | -454.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 907.07 | -- |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 被投资单位 | 期初 余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末 余额 | 减值 准备 期末 余额 |
|-------------|------------|----------|------|-----------------|------------------|------------|---------------------|----------------|------|------------|----------------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认 的投资损益 | 其他综 合收益 调整 | 其他权 益变动 | 宣告发放 现金股利 或利润 | 计提 减值 准备 | 其他 | | |
| 寸草养老 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 首开文投 | 1,247.08 | 0.00 | 0.00 | 58.32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,305.40 | -- |
| 广州君庭 | 110,743.24 | 0.00 | 0.00 | -227.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 110,516.05 | -- |
| 苏州首龙 | 43,203.43 | 0.00 | 0.00 | -750.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 42,452.57 | -- |
| 首开龙湖盈泰 | 99,686.64 | 0.00 | 0.00 | -4.42 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 99,682.22 | -- |
| 成都龙湖锦祥 | 20,577.93 | 0.00 | 0.00 | 8,684.62 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29,262.55 | -- |
| 厦门煊泰 | 3,396.98 | 0.00 | 0.00 | -306.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,090.37 | -- |
| 厦门莹泰 | 105,689.81 | 0.00 | 0.00 | -6.16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 105,683.65 | -- |
| 厦门跃泰 | 60,825.82 | 0.00 | 0.00 | 192.87 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 61,018.69 | -- |
| 无锡润泰 | 46,848.37 | 0.00 | 0.00 | -671.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 46,177.29 | -- |
| 和信金泰 | 149,079.24 | 0.00 | 0.00 | 1,124.82 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 150,204.06 | -- |
| 首开万科物业 | 129.38 | 0.00 | 0.00 | -5.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 123.82 | -- |
| 苏州安茂 | 106,685.77 | 0.00 | 0.00 | -132.44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106,553.32 | -- |
| 金良兴业 | 14,641.65 | 0.00 | 0.00 | -428.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14,212.98 | -- |
| 潭拓兴业 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 首开丝路 | 86,630.32 | 0.00 | 0.00 | 2,459.17 | 0.00 | 0.00 | 2,347.34 | 0.00 | 0.00 | 86,742.15 | -- |
| 首开天恒 | 3,296.95 | 0.00 | 0.00 | 3.33 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,300.28 | -- |
| 成都隆中策 | 108,792.27 | 0.00 | 0.00 | -402.04 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 108,390.23 | -- |
| 大广汽车城 | 14,207.00 | 0.00 | 0.00 | -219.54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,987.46 | -- |
| 芜湖高和 | 123.06 | 367.50 | 0.00 | -0.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 490.55 | -- |
| 厦门兆淳 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 昌信硕泰 | 1,989.43 | 0.00 | 0.00 | -14.57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,974.85 | -- |
| 北京国家速滑 馆 | 5,086.08 | 7,925.40 | 0.00 | -69.39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12,942.09 | -- |
| 滨湖恒兴 | 1,930.22 | 0.00 | 0.00 | -1,930.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |

北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书

| 被投资单位 | 期初 余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末 余额 | 减值 准备 期末 余额 | |
|-------------------------|--------------|------------|-----------|-----------------|------------------|------------|---------------------|----------------|----------|----------------------|----|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认 的投资损益 | 其他综 合收益 调整 | 其他权 益变动 | 宣告发放 现金股利 或利润 | 计提 减值 准备 | | | 其他 |
| 城志置业 | 43,965.39 | 0.00 | 0.00 | -135.95 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 43,829.44 | -- |
| 苏州屿秀 | 0.00 | 7,743.60 | 0.00 | -65.53 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7,678.07 | -- |
| 深圳熙梁 | 9,159.11 | 0.00 | 0.00 | -149.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9,010.00 | -- |
| 祐泰通达 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 房地钧洋 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -- |
| 腾泰亿远 | 20,783.30 | 0.00 | 0.00 | -495.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 20,287.97 | -- |
| 远和置业 | 18,393.53 | 0.00 | 0.00 | -655.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 17,738.03 | -- |
| 厚泰房地产 | 10,554.16 | 0.00 | 0.00 | -482.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10,071.91 | -- |
| 碧和信泰 | 0.00 | 57,750.00 | 0.00 | -1,029.88 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 56,720.12 | -- |
| 杭州开茂 | 103,148.60 | 0.00 | 0.00 | -701.68 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 102,446.92 | -- |
| 珠海卓轩 | 34,793.23 | 0.00 | 0.00 | -1,057.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33,735.37 | -- |
| 北京合安房地 产开发有限责 任公司 | 485.73 | 0.00 | 0.00 | -5.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 480.49 | -- |
| 千方置业 | 0.00 | 340.00 | 0.00 | -103.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 236.16 | -- |
| 北京怡和 | 0.00 | 87,120.00 | 0.00 | -217.38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 86,902.62 | -- |
| 宁波金郡 | 0.00 | 26,250.00 | 0.00 | -1.17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 26,248.83 | -- |
| 苏州隆泰 | 0.00 | 98,000.00 | 0.00 | -47.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 97,952.16 | -- |
| 珠海润乾 | 0.00 | 17,150.00 | 0.00 | -698.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 609.94 | 17,061.22 | -- |
| 小计 | 1,961,563.09 | 302,646.50 | 27,886.86 | 17,439.55 | 0.00 | 0.00 | 2,347.34 | 0.00 | 591.61 | 2,252,006.5 5 | -- |
| 合计 | 2,017,649.54 | 302,646.50 | 27,886.86 | 18,264.41 | 0.00 | 0.00 | 2,347.34 | 0.00 | 591.61 | 2,308,917.8 6 | -- |

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。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人投资性房地产分别为186,002.05万元、186,746.86万元、936,187.78万元及977,379.12万元，占总资产的比例分别为1.02%、0.78%、3.21%及3.22%。

2016年末，发行人投资性房地产较年初减少1.72%，变化较小。2017年末，发行人投资性房地产较年初减少0.40%，变化较小。2018年末，发行人投资性房地产较年初大幅增涨，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6月末较上年变化较小。

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司固定资产账面价值分别为85,173.36万元、81,914.47万元、83,025.91万元及109,849.67万元，占总资产的比例分别为0.46%、0.34%、0.28%及0.37%，占总资产比例相对较低。

2016年末较上年末增加4.29%。2017年末较上年末减少3.83%，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6月末较2018年末增加32.31%，主要因福州中庚存货转入形成。

近一年，公司固定资产构成情况如下：

表 6-30：2018 年及 2019 年 6 月末公司固定资产构成情况表

单位：万元

| 项目 | 2019 年 6 月末 | | 2018 年末 | |
|--------|-------------|---------|-----------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房屋及建筑物 | 102,800.20 | 93.58% | 75,510.66 | 90.95% |
| 机器设备 | 1,675.42 | 1.53% | 1,853.85 | 2.23% |
| 运输工具 | 1,025.44 | 0.93% | 1,168.21 | 1.41% |
| 其他设备 | 4,348.61 | 3.96% | 4,493.19 | 5.41% |
| 合计 | 109,849.67 | 100.00% | 83,025.91 | 100.00% |

11.递延所得税

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司递延所得税资产分别为268,190.63万元、417,492.53万元、490,134.40万元及458,819.74万元，占总资产的比例分别为1.48%、1.74%、1.68%及1.56%，占比相对较低。

发行人递延所得税资产2017年较2016年增加了55.67%，发行人递延所得税逐年增加的主要原因是2017年房地产市场较为活跃，公司房地产项目销售情况较好，故由预售账款预计利润形成的递延所得税资产增长较快。2018年末较上年末增加了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6月末递延所得税资产较上年末减少31,314.66万元，降幅6.39%，基本保持稳定。

(二) 负债结构分析

表 6-31：公司负债结构分析表

单位：万元，%

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 | 余额 | 占比 |
| 短期借款 | 89,835.90 | 0.37 | 88,835.90 | 0.37 | 96,293.90 | 0.5 | 255,000.00 | 1.76 |
| 应付票据 | 843,756.10 | 3.52 | 874,654.78 | 3.68 | 17,999.86 | 0.09 | 300 | 0 |
| 应付账款 | | | | | 578,826.03 | 2.99 | 530,787.63 | 3.66 |
| 预收款项 | 6,134,483.36 | 25.60 | 6,314,357.54 | 26.56 | 5,159,447.19 | 26.62 | 4,124,408.27 | 28.45 |
| 应付职工薪酬 | 17,166.92 | 0.07 | 36,174.46 | 0.15 | 29,907.59 | 0.15 | 23,284.34 | 0.16 |
| 应交税费 | 303,604.20 | 1.27 | 405,487.40 | 1.71 | 350,527.38 | 1.81 | 167,358.96 | 1.15 |
| 应付利息 | 81,185.61 | 0.34 | 72,730.65 | 0.31 | 52,385.11 | 0.27 | 34,735.42 | 0.24 |
| 应付股利 | 790.47 | 0.00 | 791.37 | 0.00 | 2,366.37 | 0.01 | 1,538.37 | 0.01 |
| 其他应付款 | 3,042,100.56 | 12.69 | 3,128,985.43 | 13.16 | 2,110,723.24 | 10.89 | 1,154,809.93 | 7.97 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,020,999.54 | 12.61 | 3,511,483.95 | 14.77 | 1,925,197.25 | 9.93 | 1,640,080.00 | 11.31 |
| 其他流动负债 | 1,159,722.10 | 4.84 | 1,105,634.28 | 4.65 | 813,613.84 | 4.2 | 585,891.95 | 4.04 |
| 流动负债合计 | 14,611,668.68 | 60.97 | 15,465,613.75 | 65.05 | 11,137,287.76 | 57.47 | 8,518,194.87 | 58.76 |
| 长期借款 | 6,193,094.61 | 25.84 | 5,315,451.94 | 22.36 | 6,065,251.14 | 31.3 | 4,323,003.00 | 29.82 |
| 应付债券 | 3,147,103.93 | 13.13 | 2,981,123.64 | 12.54 | 2,172,770.39 | 11.21 | 1,649,524.71 | 11.38 |
| 长期应付职工薪酬 | 140.32 | 0.00 | 182.41 | 0 | 178.96 | 0 | 294 | 0 |
| 递延所得税负债 | 11,388.39 | 0.05 | 10,578.00 | 0.04 | 3,262.63 | 0.02 | 5,946.62 | 0.04 |
| 递延收益 | 1,342.40 | 0.01 | 1,342.40 | 0.01 | 0 | 0 | 3.36 | 0 |
| 非流动负债合计 | 9,353,069.66 | 39.03 | 8,308,678.39 | 34.95 | 8,241,463.11 | 42.53 | 5,978,771.69 | 41.24 |
| 负债合计 | 23,964,738.33 | 100.00 | 23,774,292.14 | 100 | 19,378,750.87 | 100 | 14,496,966.56 | 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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司负债总额分别为14,496,966.55万元、19,378,750.87万元、23,774,292.14万元及23,964,738.33万元。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为79.91%、80.59%、81.58%及81.40%。

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人流动负债占总负债的比例分别为58.76%、57.47%、65.05%及60.97%。负债类项目具体情况如下：

1.短期借款：

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司短期借款分别为255,000.00万元、96,293.90万元、88,835.90万元及89,835.90万元，占总负债的比例分别为1.76%、0.50%、0.37%及0.37%，占总负债比例相对较低。

2016年末，发行人短期借款较上年末下降45.34%，主要因当期归还短期借款。2017年末，发行人短期借款较上年末减少62.24%，主要因当期归还短期借款。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年二季度末，发行人短期借款较上年末无增减。

发行人短期借款主要由保证借款和信用借款构成。近一年及一期末，公司短期借款构成情况如下：

表 6-32：2018 年末、2019 年 6 月末公司短期借款构成情况表

单位：万元

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 抵押借款 | -- | -- |
| 保证借款 | -- | -- |
| 信用借款 | 89,835.90 | 88,835.90 |
| 合计 | 89,835.90 | 88,835.90 |

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付息债务情况。

2.应付账款：

发行人应付账款主要为货款、工程款。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末公司应付账款分别为530,787.63万元、578,826.03万元及832,371.37万元及817,517.76万元，占总负债的比例分别为3.66%、2.99%、3.50%及3.41%，占总负债比例亦相对较低。

2016年末发行人应付账款较上年末增长0.47%。2017年末，发行人应付账款较上年末增加9.05%，主要是应付工程款增加。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6月末，发行人应付账款较上年末减少14,853.61万元，降幅1.78%。

近一年及一期末，发行人应付账款情况如下：

表 6-33: 2018 年末、2019 年 6 月末公司应付账款情况表

单位: 万元, %

| 项目 | 2019 年 6 月 30 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | |
|----------|-------------------|---------------|-------------------|------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 贷款、工程款 | 784,722.82 | 95.99 | 805,007.37 | 96.713 |
| 销售代理及服务费 | 32,719.67 | 4.00 | 27,357.15 | 3.287 |
| 其他 | 75.27 | 0.01 | 6.85 | 0.001 |
| 合计 | 817,517.76 | 100.00 | 832,371.37 | 100 |

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。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末,公司预收款项分别为4,124,408.27万元、5,159,447.19万元、6,314,357.54万元及6,134,483.36万元,占总负债的比例分别为28.45%、26.62%、26.56%及25.60%,占比相对较高。

2016年末,因当期预收房款增加,发行人预收款项较上年末增加76.92%。2017年末,发行人预收款项较上年末增加25.10%,主要由于2017年预售房屋增加的预收款大于结转收入减少的预收款。2018年末,预收账款较上年末增长22.38%,主要由于2018年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6月末,发行人预收款项较上年末减少179,874.19万元,降幅2.85%。最近两年预收款项持续增加,系预收房款增加所致。

近一年及一期末,发行人预收款项情况如下:

表 6-34: 2018 年末、2019 年 6 月末公司预收账款情况表

单位: 万元, %

| 项目 | 2019 年 6 月 30 日 | | 2018 年 12 月 31 日 | |
|-------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 售房款 | 6,126,925.16 | 99.88 | 6,307,049.39 | 99.88 |
| 物业租金等 | 7,558.19 | 0.12 | 7,308.15 | 0.12 |
| 合计 | 6,134,483.36 | 100.00 | 6,314,357.54 | 100.00 |

表 6-35: 2018 年末及 2019 年 6 月末公司预收账款情况表 (续)

单位: 万元

| 项目名称 | 2019. 6. 30 | 2018. 12. 31 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|---------|-------------|--------------|--------|--------|
| 景粼原著 | 607,875.07 | 802,183.81 | 2019 年 | 92.42% |
| 首开杭州金茂府 | 750,479.57 | 535,572.50 | 2019 年 | 85.00% |

| 项目名称 | 2019. 6. 30 | 2018. 12. 31 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|-----------|-------------|--------------|--------|--------|
| 首开华润城 | 122,258.68 | 470,139.73 | 2018年 | 95.00% |
| 成都花照紫宸 | 109,306.74 | 448,977.07 | 2020年 | 97.03% |
| 太原国风樾樾 | 293,225.92 | 419,474.75 | 2021年 | 82.00% |
| 福州香槟国际 | 9,693.31 | 358,522.66 | 2018年 | 94.82% |
| 无锡蠡湖金茂府 | 387,073.81 | 263,992.59 | 2021年 | 48.00% |
| 熙悦安郡 | 374,547.24 | 258,537.64 | 2019年 | 90.00% |
| 厦门领翔上郡 | 151,694.30 | 239,302.67 | 2018年 | 72.87% |
| 武汉东湖金茂府 | 231,291.32 | 188,566.92 | 2022年 | 61.41% |
| 首开尚樾 | -- | 138,658.90 | 2019年 | 33.00% |
| 和悦华锦 | 259,708.88 | 136,452.67 | 2020年 | 70.57% |
| 首开融侨·首融府 | 228,463.47 | 123,232.62 | 2020年 | 48.79% |
| 城市之光 | 126,032.35 | 122,934.86 | 2020年 | 99.65% |
| 和锦薇棠 | 136,304.21 | 113,498.88 | 2020年 | 69.00% |
| 中晟景苑 | 117,041.29 | 111,537.72 | 2019年 | 71.06% |
| 福州熙悦花园 | 111,013.34 | 108,678.34 | 2019年 | 88.79% |
| 福州熙悦美地 | 113,383.08 | 108,188.58 | 2019年 | 80.87% |
| 乌山九巷 | 208,175.59 | 106,984.36 | 2020年 | 53.00% |
| 四季怡园 | 134,234.55 | 101,086.33 | 2019年 | 79.00% |
| 香开观海广场 | 5,494.40 | 95,743.16 | 2018年 | 92.00% |
| 香开连天花园 | 85,811.74 | 86,386.27 | 2020年 | 76.00% |
| 海口美墅湾 | 93,098.66 | 79,699.75 | 2020年 | 38.23% |
| 广州白云天奕 | 98,697.17 | 66,756.56 | 2019年 | 32.27% |
| 福州熙悦锦城 | 64,337.76 | 63,641.32 | 2019年 | 80.51% |
| 海门紫郡 | 102,685.22 | 61,115.14 | 2019年 | 88.00% |
| 扬州中央都会 | 70,670.50 | 57,624.63 | 2020年 | 87.00% |
| 广州天宸原著二期 | 6,003.12 | 43,520.96 | 2018年 | 85.59% |
| 首开琅樾 | 31,618.52 | 39,723.49 | 2017年 | 79.00% |
| 和悦华玺 | 79,647.71 | 39,201.36 | 2020年 | 46.61% |
| 香开连天广场 | 38,829.61 | 38,829.61 | 2020年 | 34.61% |
| 如苑 | 109,068.27 | 33,532.73 | 2019年 | 48.56% |
| 缙香郡 | 22,327.55 | 31,368.39 | 2020年 | 75.00% |
| 东城金茂悦 | 128,360.36 | 30,925.89 | 2020年 | 74.64% |
| 廊坊国风悦都 | 42,659.43 | 30,250.33 | 2021年 | 59.00% |
| 熙悦林语 | 71,510.34 | 26,190.75 | 2021年 | 59.26% |
| 首开东城金茂府 | 122,240.91 | 24,597.66 | 2020年 | 29.56% |
| 棠颂 | 30,355.86 | 21,828.16 | 2019年 | 13.79% |
| 紫芳园五区 | 27,737.81 | 21,495.81 | 2021年 | 48.14% |
| 中晟新城 | 20,310.22 | 21,022.55 | 2019年 | 77.90% |
| 苏州玫瑰花园 | 12,154.85 | 19,485.16 | 2018年 | 98.77% |
| 望京D区综合体育馆 | 18,928.42 | 18,928.42 | -- | -- |
| 贵阳紫郡 | 40,054.25 | 18,359.35 | 2019年 | 36.93% |
| 厦门时代上城 | 47,574.94 | 16,799.65 | 2022年 | 9.95% |

| 项目名称 | 2019. 6. 30 | 2018. 12. 31 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|-----------|---------------------|---------------------|--------|--------|
| 葫芦岛国风海岸 | 20,166.60 | 16,320.85 | 2019年 | 26.02% |
| 首开金茂熙悦 | 64,787.82 | 14,642.19 | 2019年 | 22.66% |
| 苏州常青藤 | 11,263.60 | 14,561.32 | 2016年 | 97.88% |
| 沈阳国风润城 | 16,372.99 | 14,089.62 | 2019年 | 40.00% |
| 畅顺园 | 11,729.84 | 11,729.84 | 2019年 | 33.04% |
| 首开龙湖天钜院 | 21,707.18 | -- | 2019年 | 44.00% |
| 首开溪园 | 24,129.54 | -- | 2018年 | 56.00% |
| 睿府嘉园 | 23,884.36 | -- | -- | 96.17% |
| 其他项目 | 90,902.89 | 92,154.88 | -- | -- |
| 合计 | 6,126,925.16 | 6,307,049.39 | -- | -- |

4. 应交税费

发行人应交税费主要包括增值税、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、土地使用税等。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人应交税费金额分别为167,358.96万元、350,527.38万元、405,487.40万元及303,604.20万元，占总负债的比例分别为1.15%、1.81%、1.71%及1.27%。

2016年末，发行人应交税费较上年末增加25.04%，主要因当期企业所得税增加。2017年末，发行人其他应付款较上年末增加109.45%，主要是因为增值税、企业所得税和土地增值税的增加。2018年末，发行人其他应付款较上年末增加了15.68%，是由土地增值税的增加。

表 6-36：2019 年 6 月末公司应交税费情况表

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 增值税 | 33,905.24 | 57,468.56 |
| 企业所得税 | 142,678.91 | 222,266.68 |
| 个人所得税 | 2,808.29 | 1,499.10 |
| 城市维护建设税 | 5,114.07 | 4,462.57 |
| 教育费附加 | 3,471.32 | 3,205.97 |
| 房产税 | 157.03 | 135.28 |
| 土地增值税 | 114,656.04 | 115,833.58 |
| 土地使用税 | 302.42 | 350.42 |
| 其他 | 510.87 | 265.26 |
| 合计 | 303,604.20 | 405,487.40 |

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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人其他应付款金额分别为1,154,809.93万元、2,110,723.24万元、3,055,463.41万元及2,960,124.48万元，占总负债的比例分别为7.97%、10.89%、13.16%及12.69%。

2016年末，发行人其他应付款较上年末减少44.93%，主要因当期往来款减少。2017年末，发行人其他应付款较上年末增加82.78%，主要因主要由应付关联方往来和子企业对少数股东往来的增加。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6月末，发行人其他应付款较上年末减少86,884.87万元，降幅2.78%。

发行人近一年及一期末其他应付款情况如下：

表 6-37：2018 年末、2019 年 6 月末公司其他应付款情况表

单位：万元，%

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 资金往来款 | 2,630,784.75 | 2,760,981.32 |
| 购房定金 | 157,764.36 | 115,214.52 |
| 收款权转让款 | 75,578.39 | 70,476.39 |
| 押金保证金 | 27,657.87 | 40,930.72 |
| 代收代付款 | 53,977.07 | 57,317.92 |
| 代建项目工程款 | 2,816.58 | 2,850.44 |
| 债券承销费 | 3,630.00 | 3,780.00 |
| 其他 | 7,915.48 | 3,912.10 |
| 合计 | 2,960,124.48 | 3,055,463.41 |

6.一年内到期的非流动负债：

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司一年内到期的非流动负债分别为1,640,080.00万元、1,925,197.25万元、3,511,483.95万元及3,020,999.54万元，占总负债的比例分别为11.31%、9.93%、14.77%及12.61%。

2016年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增长11.00%；2017年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增长17.38%；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%；2019年6月末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少490,484.40万元，降幅13.97%。一年内到期的非流动负债主要包括1年内到期的长期借款及1年内到期的应付债券，该科目变动主要与公司长期债务期限分布有关。

近一年及一期末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

表 6-38：2018 年末、2019 年 6 月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 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 |
|------------|---------------------|---------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 2,039,408.85 | 3,328,253.00 |
| 一年内到期的应付债券 | 981,590.69 | 183,230.95 |
| 合计 | 3,020,999.54 | 3,511,483.95 |

7.其他流动负债

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司其他流动负债分别为585,891.95万元、813,613.84万元、1,105,634.28万元及1,159,722.10万元，占总负债的比例分别为4.04%、4.20%、4.65%及4.84%。

造成发行人2017年其他流动负债增加的主要原因是预提项目土地增值税较上年度增加较多。2018年其他流动负债较上年末增加了35.89%，主要是由于发行短期融资券和超短期融资券形成。

表 6-39：截至 2018 年末及 2019 年 6 月末公司其他流动负债明细

单位：万元

| 项目 | 2019年6月末 | 2018年末 |
|---------------|---------------------|---------------------|
| 预提工程成本 | 193,987.39 | 158,115.91 |
| 预提项目土地增值税 | 712,498.07 | 694,711.17 |
| 短期融资券 | 249,759.34 | 249,802.03 |
| 预提展销费、推广费、维护费 | 3,471.03 | 2,573.17 |
| 其他 | 6.27 | 432.00 |
| 合计 | 1,159,722.10 | 1,105,634.28 |

8.长期借款：

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司长期借款分别为4,323,003.00万元、6,065,251.14万元、5,315,451.94万元及6,193,094.61万元，占总负债的比例分别为29.82%、31.30%、22.36%及25.84%。

2016年末，公司长期借款较上年末增加40.69%。2017年末，公司长期借款较上年末增加40.30%，系2017年筹资活动增加。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6月末，公司长期借款较上年末增加877,642.67万元，增幅16.51%。

近一年及一期末，发行人长期借款构成情况如下：

表 6-40：2018 年末、2019 年 6 月末公司长期借款担保情况表

单位：万元

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 |
|------|--------------|--------------|
| 质押借款 | 437,143.00 | 700,503.21 |
| 抵押借款 | 1,653,411.54 | 2,280,429.72 |

| 项目 | 2019年6月30日 | 2018年12月31日 |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 保证借款 | 5,783,553.70 | 4,522,377.00 |
| 信用借款 | 358,395.22 | 1,140,395.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | -2,039,408.85 | -3,328,253.00 |
| 合计 | 6,193,094.61 | 5,315,451.94 |

9.应付债券：

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司应付债券分别为1,649,524.71万元、2,172,770.39万元、2,981,123.64万元及3,147,103.93万元，占总负债的比例分别为11.38%、11.21%、12.54%及13.13%。

2016年末，发行人应付债券较上年末增长76.73%，主要因为当期发行公司债券50亿元。2017年末，发行人应付债券较上年末增长31.72%，主要因为当期发行中期票据40亿元、购房尾款资产支持证券30亿元及债权融资计划8亿元。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6月末，发行人应付债券较上年末增加165,980.30万元，增幅5.57%。

表 6-41：2018 年末、2019 年 6 月末公司应付债券明细

单位：万元

| 项目 | 2019年6月 | 2018年12月 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| 2014年公开发行公司债 | -- | 398,650.26 |
| 2015年公司债券（第一期） | 211,660.93 | 211,424.98 |
| 2016年公司债券（第一期） | 199,519.05 | 199,346.53 |
| 2016年公司债券（第二期） | 299,985.48 | 299,636.61 |
| 2016年公司债券（第三期） | 99,928.07 | 99,817.72 |
| 2017首开MTN003号中期票据 | -- | 398,603.13 |
| 2017首开购房尾款资产支持证券 | 290,310.15 | 290,108.43 |
| 2018丽亭宝辰收益权资产支持计划 | 134,613.93 | 138,739.84 |
| 2018年度第一期中期票据（18首开MNT001） | 249,048.00 | 248,822.86 |
| 非公开发行2018公司债券（第一期） | 298,914.92 | 298,718.87 |
| 2018年度第一期债权融资计划（18京首开ZR001） | 49,844.21 | 49,772.11 |
| 2018年度第二期债权融资计划（18京首开ZR002） | 49,809.94 | 49,738.42 |
| 2018年度第三期债券融资计划（18京首开ZR003） | 298,136.44 | 297,743.88 |
| 2019年度第一期债权融资计划 | 99,508.31 | -- |
| 2019年度第一期定向债务融资工具 | 298,791.25 | -- |
| 2019年度首开MTN001 | 248,618.75 | -- |
| 2019年度第二期债权融资计划 | 119,377.90 | -- |
| 非公开发行2019公司债券（第一期） | 199,036.62 | -- |
| 合计 | 3,147,103.93 | 2,981,123.64 |

截至本募集签署日发行人合并范围内债务融资工具及其他债券发行情况明细情况如下表：

表 6-42：截至本募集签署日发行人债务融资工具及其他债券发行情况明细

| 证券名称 | 发行日期 | 到期日期 | 当前余额(亿) | 票面利率(当期)% | 发行期限 | 发行规模(亿) | 证券类别 |
|------------------|------------|----------------------------|---------|-----------|--------|---------|--------|
| 19 首股 02 | 2019/8/28 | 2024/8/28 | 16.8 | 4.14 | 5 | 16.8 | 私募债 |
| 19 首开 SCP001 | 2019/8/26 | 2020/5/24 | 10 | 3.1 | 0.7377 | 10 | 超短融 |
| 19 首股 01 | 2019/5/21 | 2024/5/22 | 20 | 4.39 | 5 | 20 | 私募债 |
| 19 首开 MTN001 | 2019/4/1 | 2024/4/3 | 25 | 3.98 | 5 | 25 | 中期票据 |
| 19 首开 PPN001 | 2019/3/6 | 2024/3/8 | 30 | 4.4 | 5 | 30 | 定向工具 |
| 19 首开 CP001 | 2019/3/5 | 2020/3/7 | 15 | 3.3 | 1 | 15 | 短融 |
| 18 首股 01 | 2018/8/27 | 2023/8/29 | 30 | 5.7 | 5 | 30 | 私募债 |
| 18 首开 MTN001 | 2018/3/20 | 2023/3/22 | 25 | 5.46 | 5 | 25 | 中期票据 |
| 18 首开次 | 2018/1/17 | 2030/1/20 | 0.29 | - | 12 | 0.29 | ABS |
| 18 首开优 | 2018/1/17 | 2030/1/20 | 13.72 | 5.98 | 12 | 14.4 | ABS |
| 17 首开 MTN003 | 2017/6/15 | 2020/6/16 | 40 | 4.89 | 3 | 40 | 中期票据 |
| 17 首开 MTN002 | 2017/3/10 | 2020/3/14 | 30 | 5.1 | 3 | 30 | 中期票据 |
| 16 首开 MTN001 | 2016/12/29 | 2019/12/30 | 20 | 4.8 | 3 | 20 | 中期票据 |
| 16 首股 03 | 2016/10/25 | 2021/10/27 | 10 | 3.57 | 5 | 10 | 私募债 |
| 16 首股 02 | 2016/9/5 | 2021/9/5 | 3.2 | 3.59 | 5 | 30 | 私募债 |
| 16 首股 01 | 2016/1/11 | 2021/1/11 | 20 | 4.9 | 5 | 20 | 私募债 |
| 15 首股 01 | 2015/10/27 | 2020/10/27 | 21.24 | 5.5 | 5 | 30 | 私募债 |
| 14 首开债 | 2015/6/3 | 2022/6/3 | 40 | 4.8 | 7 | 40 | 公司债 |
| 首开优先 | 2017/9/25 | 2020/9/28 | 29.1 | 5.34 | 3.0027 | 29.1 | ABS |
| 16 首开 ABN001 | 2016/10/20 | 2017/10/20 至 2026/10/20 | 10.37 | 3.42 | 10 | 12 | ABN |
| 2017 债权融资计划 | 2017/10/20 | 2019/10/20 | 8 | 5.8 | 2 | 8 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第一期债权融资计划 | 2019/1/11 | 2021/1/11 | 10 | 6.5 | 3 | 10 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第二期债权融资计划 | 2019/5/31 | 2024/5/31 | 12 | 6.05 | 3 | 12 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第三期债权融资计划 | 2019/7/5 | 2021/7/5 | 11 | 5.98 | 3 | 12 | 债权融资计划 |
| 18 京首开 ZR001 | 2018/9/25 | 2021/9/25 | 5 | 6.9 | 3 | 5 | 债权融资计划 |
| 18 京首开 ZR001 | 2018/8/31 | 2021/8/31 | 30 | 6.62 | 3 | 30 | 债权融资计划 |
| 18 京首开 ZR001 | 2018/7/2 | 2021/7/2 | 5 | 6.9 | 3 | 5 | 债权融资计划 |
| 合计 | | | 490.72 | | | | |

表 6-43：截至本募集签署日首开集团债务融资工具及其他债券发行情况明细

| 债券简称 | 余额(亿) | 起息日 | 兑付日 | 期限(年) | 利率(%) |
|----------------|-------|------------|------------|-------|-------|
| 18 首开集团 MTN001 | 15 | 2018-05-07 | 2021-05-07 | 3 | 4.98 |
| 16 首开 ABN001J | 1.76 | 2016-10-21 | 2026-10-21 | 10 | 3.62 |

| 债券简称 | 余额 (亿) | 起息日 | 兑付日 | 期限(年) | 利率(%) |
|-------------|-----------|------------|------------|-------|-------|
| 16首开ABN001A | 0 | 2016-10-21 | 2017-10-21 | 1 | 3.3 |
| 16首开ABN001F | 1.2 | 2016-10-21 | 2022-10-21 | 6 | 3.62 |
| 16首开ABN001E | 1.1 | 2016-10-21 | 2021-10-21 | 5 | 3.62 |
| 16首开ABN001B | 0 | 2016-10-21 | 2018-10-21 | 2 | 3.42 |
| 16首开ABN001G | 1.33 | 2016-10-21 | 2023-10-21 | 7 | 3.62 |
| 16首开ABN001I | 1.61 | 2016-10-21 | 2025-10-21 | 9 | 3.62 |
| 16首开ABN001C | 0.91 | 2016-10-21 | 2019-10-21 | 3 | 3.62 |
| 16首开ABN001D | 1 | 2016-10-21 | 2020-10-21 | 4 | 3.62 |
| 16首开ABN001H | 1.46 | 2016-10-21 | 2024-10-21 | 8 | 3.62 |
| 16首发01 | 15 | 2016-08-10 | 2021-08-10 | 5 | 3.56 |
| 16首开01 | 7.5 | 2016-03-14 | 2021-03-14 | 5 | 3.3 |
| 15首开01 | 19 | 2015-10-12 | 2020-10-12 | 5 | 5.6 |
| 15首开CP001 | 0 | 2015-09-16 | 2016-09-16 | 1 | 3.47 |
| 14首开CP001 | 0 | 2014-10-14 | 2015-10-14 | 1 | 4.87 |
| 14首开债02 | 4 | 2014-02-27 | 2021-02-27 | 7 | 6.5 |
| 14首开债01 | 2.6 | 2014-01-15 | 2021-01-15 | 7 | 7.19 |
| 12首开债 | 3.2 | 2012-05-29 | 2019-05-29 | 7 | 5.95 |

(三) 所有者权益构成分析

表 6-44: 公司所有者权益分析表

单位: 万元, %

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | | 2017年12月31日 | | 2016年12月31日 | |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 股东权益: | | | | | | | | |
| 股本 | 257,956.52 | 4.71 | 257,956.52 | 4.81 | 257,956.52 | 5.53 | 257,956.52 | 7.08 |
| 其他权益工具 | 498,500.00 | 9.10 | 798,500.00 | 14.88 | 798,500.00 | 17.11 | 700,000.00 | 19.21 |
| 资本公积 | 747,420.96 | 13.65 | 747,420.96 | 13.93 | 766,312.80 | 16.42 | 766,312.80 | 21.02 |
| 其他综合收益 | 166.18 | 0.00 | 5669.06 | 0.11 | -85.26 | 0 | 9,156.38 | 0.25 |
| 盈余公积 | 193,474.60 | 3.53 | 193,474.60 | 3.61 | 192,149.31 | 4.12 | 172,954.53 | 4.75 |
| 未分配利润 | 1,275,150.84 | 23.29 | 1,085,609.27 | 20.23 | 960,551.52 | 20.58 | 869,268.91 | 23.85 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,972,669.11 | 54.29 | 3,088,630.42 | 57.55 | 2,975,384.90 | 63.75 | 2,775,649.15 | 76.15 |
| 少数股东权益 | 2,503,344.41 | 45.71 | 2,278,147.47 | 42.45 | 1,692,202.90 | 36.25 | 869,122.77 | 23.85 |
| 股东权益合计 | 5,476,013.52 | 100.00 | 5,366,777.89 | 100 | 4,667,587.80 | 100 | 3,644,771.92 | 100 |

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末, 发行人所有者权益分别为3,644,771.92万元、4,667,587.80万元、5,366,777.89万元及5,476,013.52万元。2016年末, 发行人所有者权益较上年末增长49.95%。2017年末, 发行人所有者权益较上年末增长28.06%。2018年末, 发行人所有者权益较上年末增长了14.98%。2019年6月末, 发行人所有者权益较上年末增长2.04%。近三年及一期末, 发行人所有者权益金额逐年增长, 主要原因是发行人发行永续债、定向增发及净利润逐年增长, 带动股东权益增长。

1.股本:

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发行人股本分别为257,956.52万元、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

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人其他权益工具分别为70亿元、79.85亿元、79.85亿元和49.85亿元。2019年6月末其他权益工具减少系永续期委托贷款偿付所致。

2016年5月20日，公司发行30亿元无期限或永续期委托贷款，利率5.5%，在第四年利率跳升至8.25%，第五年起为12.37%；在未发生强制付息条款时，以上永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为公司向股东分配或缴纳利润。

2016年12月29日，公司在交易商协会发行20亿元永续中期票据。2017年3月13日，公司在交易商协会发行30亿元永续中期票据。

本期中期票据发行后计入发行人所有者权益中的其他权益工具科目，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。2016-2018年末及2019年6月末，发行人的资产负债率分别为79.91%、80.59%、81.58%和81.40%。历年永续债券使得公司资产负债率降低，本次注册50亿元永续中票将使得发行人净资产增加，资产负债率降低。

表 6-45：发行人 2019 年 6 月末永续债情况表

单位：万元

| 发行在外的金融工具 | 发行时间 | 会计分类 | 股利率或利率 | 金额 | 到期日或续期情况 |
|-----------|------------|------|--------|-------------|----------|
| 永续债 | 2016.12.30 | 权益工具 | 4.8% | 200,000.00 | 无 |
| 永续债 | 2017.3.14 | 权益工具 | 5.10% | 300,000.00 | 无 |
| 合计 | | | | 5,00,000.00 | |

说明：永续债为无期限中期票据，在未发生强制付息条款时，永续债本金和利息可以递延，并不受递延次数的限制，强制付息条款为本公司向股东分配或缴纳利润或者减少注册资本。

3.资本公积：

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司资本公积分别为766,312.80万元、766,312.80万元、747,420.96万元及747,420.96万元。

2016年末，发行人资本公积较上年末增加361,105.83万元，主要原因是当期增发股票；2017年末发行人资本公积较2016年持平；至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：

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司其他综合收益分别为9,156.38万元、-85.26万元、5669.06万元及166.18万元。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。

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：

2016年末、2017年末、2018年及2019年6月末，公司盈余公积分别为172,954.53万元、192,149.31万元、193,474.60万元及193,474.60万元。

2016年末，发行人盈余公积较上年末增长16.37%，原因是发行人2016年提取法定盈余公积24,340.82万元；2017年末，发行人盈余公积为192,149.31万元。2018年末，发行人盈余公积较上年末增长了0.69%。全部为法定盈余公积。

6.未分配利润：

2016-2018年末及2019年6月末，发行人未分配利润分别为869,268.91万元、960,551.52万元、1,085,609.27万元及1,275,150.84万元。

2016年末，发行人未分配利润较上年末增长6.2%；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；2017年末，发行人未分配利润较上年末增长10.50%；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6月末，发行人未分配利润较上年末增长17.46%，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。

（四）利润表分析

表 6-46：发行人合并利润情况表

单位：万元

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 2,324,517.48 | 3,973,600.57 | 3,667,764.19 | 2,988,326.46 |
| 营业成本 | 1,297,191.41 | 2,672,489.48 | 2,467,652.44 | 1,975,226.49 |
| 营业外收入 | 1,886.04 | 12,946.59 | 1,782.32 | 5,076.15 |
| 销售费用 | 49,775.50 | 133,365.03 | 109,362.19 | 89,127.15 |
| 管理费用 | 45,232.65 | 110,488.18 | 78,875.35 | 74,737.11 |
| 财务费用 | 118,014.32 | 183,821.96 | 165,163.63 | 137,323.95 |
| 期间费用占营业收入之比 | 9.16% | 10.76% | 9.64% | 10.08% |
| 投资收益 | 24,214.45 | 141,628.07 | 105,009.08 | 70,434.23 |
| 利润总额 | 577,042.44 | 582,043.79 | 527,230.25 | 398,358.28 |
| 净利润 | 417,017.40 | 398,391.12 | 361,350.58 | 257,903.17 |
| 毛利率 | 44.19% | 32.74% | 32.57% | 33.82% |
| 净资产收益率(%) | 10.54% | 10.25% | 7.94% | 6.85% |
| 总资产收益率(%) | 1.42% | 1.37% | 1.50% | 1.42% |

注：2019年1至6月数据除净资产收益率、总资产收益率外未经年化。

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，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司营业收入分别为2,988,326.46万元、3,667,764.19、3,973,600.57万元及2,324,517.48万元。

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。2016年、2017、2018年及2019年1-6月房产销售收入占营业收入之比分别达到97.97%、98.24%、98.00%及98.72%。

2016年实现营业收入298.83亿元，较上年末增长26.53%，主要原因是公司京外收入继续快速增加，达到163.43亿元，同比增长42.45%。2017年公司实现营业收入366.78亿元，比上一年增长22.74%。2018年实现营业收入397.36亿元，比上一年增长8.34%。2019年1-6月，发行人营业收入较去年同期有所增加，主要是本期房屋销售收入增加导致。

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。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司营业成本分别为1,975,226.49万元、2,467,652.44万元、2,672,489.48万元及1,297,191.41万元。2016年较上年末增长40.75%，主要原因是公司随着京外项目的增加，成本快速增加，达到122.84亿元，同比增长51.88%。2017年公司营业成本较上年增长24.93%，主要原因是2017年房屋销售成本增加，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年较上年末增加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%。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人毛利率分别为33.82%、32.57%、32.74%及44.19%。2016年，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，2016年发行人毛利率为33.82%，较上年下降6.68%。2017年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，公司销售毛利率下降至32.57%。2018年，发行人毛利率32.74%，较2017年度基本持平。及2019年1-6月发行人毛利率为44.19%。

2. 期间费用

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人期间费用合计分别为301,188.21万元、353,401.17万元、427,675.18万元及213,022.47万元，占当期营业收入之比分别为10.07%、9.64%、10.76%及9.16%。

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。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人销售费用分别为89,127.15万元、109,362.19万元、133,365.03万元及49,775.50万元。2018年销售费用比去年同期增加21.95%，主要由本期销售广告费及人工成本增加形成。

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。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人管理费用分别为74,737.1万元、78,875.35万元、110,488.18万元和45,232.65万元。2018年管理费用比去年同期增加40.08%，主要是人员费用和服务费增加形成。发行人财务费用主要体现为利息支出。2016年、2017年、2018年和2019年1-6月，发行人财务费用分别为137,323.95万元、165,163.63万元、183,821.96万元和118,014.32万元，占当期营业收入的比例分别为4.60%、4.50%、4.63%和5.08%。2018年财务费用比去年同期增加11.30%，主要是融资规模增加形成。

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。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人投资收益分别为70,434.23万元、105,009.08万元、141,628.07万元及24,214.45万元。投资收益受联营和合营企业实现的净利润水平有所波动，总体呈上升趋势。另外，由于公司近年来采用与其他开发商“合作开发”模式比例提升，也使得企业投资收益逐年提高。

4. 利润情况、总资产收益率、净资产收益率

受营业收入增长的带动，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司利润总额分别为398,358.28万元、527,230.25万元、582,043.79万元及577,042.44万元。2017年利润总额较2016年增长32.35%。2018年较2017年利润总额增长10.40%。发行人近三年及一期净利润分别为257,903.17万元、361,350.58万元、398,391.12万元及417,017.40万元，近三年净利润呈现增长趋势。

2016年末、2017年末、2018年末和2019年6月末，发行人净资产收益率分别为6.85%、7.94%、10.25%和10.54%；总资产收益率分别为1.42%、1.50%、1.37%和1.42%。2016年发行人净资产、总资产规模增长较快，使得其净资产收益率、总资产收益率有所下降。2017年发行人虽然净资产、总资产规模增长较快，但盈利能力提升幅度略高，公司净资产收益率及总资产收益率略增。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。

（五）现金流量分析

表 6-47：合并现金流量表

| 单位：万元 | | | | |
|------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
| 经营活动现金净流量 | -575,951.52 | 1,164,320.48 | -2,045,323.95 | -850,982.74 |
| 其中：现金流入量 | 3,342,241.31 | 8,961,172.16 | 8,526,163.44 | 7,743,301.89 |
| 现金流出量 | 3,918,192.83 | 7,796,851.68 | 10,571,487.39 | 8,594,284.63 |
| 投资活动现金净流量 | -167,362.69 | -748,250.49 | -698,443.79 | -44,074.75 |
| 其中：现金流入量 | 37,789.23 | 29,353.94 | 186,556.01 | 32,512.47 |
| 现金流出量 | 205,151.92 | 777,604.42 | 884,999.80 | 76,587.22 |
| 筹资活动现金净流量 | -152,225.42 | 572,322.55 | 2,125,987.08 | 1,656,774.84 |
| 其中：现金流入量 | 2,969,589.91 | 4,980,236.42 | 5,898,912.23 | 5,647,705.00 |
| 现金流出量 | 3,121,815.33 | 4,407,913.87 | 3,772,925.16 | 3,990,930.16 |
| 现金净增加额 | -895,734.28 | 988,889.84 | -618,127.75 | 761,980.09 |

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。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司经营活动现金流入量分别为7,743,301.89万元、8,526,163.44万元、8,961,172.16万元及3,342,241.31万元。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，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司经营活动现金流出量分别为8,594,284.63万元、10,571,487.39万元、7,796,851.68万元及3,918,192.83万元。2016年，发行人经营活动现金流出量较上年同期增加4,232,201.16万元，原因为购买土地增加和支付往来款增加。2017年，发行人经营活动现金流出量较上年同期增加1,977,202.76万元，原因为购买土地增加和支付往来款增加。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。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-850,982.74万元、-2,045,323.95万元、1,164,320.48万元及-575,951.52万元。发行人2018年相较2017年经营性现金流量净额有显著改善，2018年相较2017年经营性现金流量净额增加320.96亿元。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1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额为-575,951.52万元，较上年同期净流出增加128.61%，一方面本期房地产销售回款较上年同期有所增加，销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加367,456.93万元，导致经营活动现金流入较上年同期有所增加；另一方面由于本期支付的地价款和一级土地开发拆迁款增加，购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加638,056.42万元，导致经营活动现金流出较上年同期亦有所增加，综合影响导致经营活动产生的现金流量净额为负值。

2. 投资活动现金流分析

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司投资活动现金流入量分别为32,512.47万元、186,556.01万元、29,353.94万元及37,789.23万元。2016年，投资活动现金流入量下降至32,512.47万元。2017年投资活动现金流入量增加至186,556.01万元，主要是处置子公司收到现金增加。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。

2016-2018年及2019年1-6月，公司投资活动现金流出量分别为76,587.22万元、884,999.80万元、777,604.42万元及205,151.92万元，呈现一定波动。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。

2016-2018年及2019年1-6月，公司投资活动现金流量净额均为负值，分别为-44,074.75万元、-698,443.79万元、-748,250.49及-167,362.69万元。2018年公司投资活动产生的现金流量净额较上年末减少主要由于股权投资增加。2019年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于本期支付的联合营企业北京怡和等单位投资款较上期增加。

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。2016-2018年及2019年1-6月，公司筹资活动现金流入量分别为5,647,705.00万元、5,898,912.23万元、4,980,236.42万元和2,969,589.91万元，基本呈逐年增长趋势。筹资活动现金流出量分别为3,990,930.16万元、3,772,925.16万元、4,407,913.87万元和3,121,815.33万元；近两年来，发行人

筹资活动现金流出持续大幅增加,这主要是由于发行人前期借入的款项陆续到期兑付所致。

2016-2018年及2019年1-6月,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为1,656,774.84万元、2,125,987.08万元、572,322.55万元及-152,225.42万元,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。2016年-2018年,发行人筹资活动保持净流入主要由于近三年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导致。2019年1-6月,公司筹资活动产生的现金流量净额转负,主要是由于本期金融机构融资较上期大幅降低,造成本期筹资活动产生的流入大幅降低,同时本期偿还债务比上期有所降低。

(六) 发行人主要财务指标分析

1. 偿债能力指标分析

表 6-48: 偿债能力指标表

单位: 万元

| 项目 | 2019年6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------------|---------|------------|------------|------------|
| 资产负债率 | 81.40% | 81.58% | 80.59% | 79.91% |
| 流动比率 | 1.74 | 1.65 | 1.96 | 1.98 |
| 速动比率 | 0.55 | 0.59 | 0.69 | 0.63 |
| EBITDA | — | 918,144.16 | 713,643.04 | 549,803.41 |
| EBITDA利息保障倍数 | — | 1.42 | 1.69 | 1.27 |

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末,发行人资产负债率分别为79.91%、80.59%、81.58%及81.40%。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,2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末,公司流动比率分别为1.98、1.96、1.65及1.74,速动比率分别为0.63、0.69、0.59及0.55。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,流动负债中的预收账款无需实际偿还,短期偿债能力适宜。

从长期偿债能力指标看,2016年、2017年、2018年及2019年1-6月,发行人EBITDA分别为549,803.41万元、713,643.04万元、918,144.16万元及769,257.19万元,EBITDA利息保障倍数分别为1.27、1.69、1.42及2.12,最近三年一期发行人的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。其中,2016年度、2017年度由于营业收入及利润的增加,EBITDA及EBITDA利息

保障倍数有所上升，2018年度利息支出增加，EBITDA有所上升，利息费用增幅大于息税前利润增幅，EBITDA利息保障倍数较上年下降。

2. 盈利能力指标分析

表 6-49：盈利能力指标表

| 项目 | 2019年1-6月 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------|-----------|--------|-------|-------|
| 净利润率 | 17.94% | 10.03% | 9.85% | 8.63% |
| 总资产收益率 | 1.42% | 1.37% | 1.50% | 1.42% |
| 净资产收益率 | 10.54% | 10.25% | 7.94% | 6.85% |

2016-2018年度及2019年1-6月，公司净利润率较为稳定，分别为8.63%、9.85%、10.03%及17.94%。2016年发行人净资产、总资产规模增长较快，使得其净资产收益率、总资产收益率有所下降。2017年发行人虽然净资产、总资产规模增长较快，但盈利能力有一定提升，公司净资产收益率及总资产收益率略增。2018年发行人虽然净资产、总资产规模增长较快，收益率保持平稳。

3. 资产运营效率分析

表 6-50：资产运营效率指标表

单位：次/年

| 项目 | 2019年上半年 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|---------|----------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率 | 149.10 | 140.47 | 115.97 | 115.03 |
| 存货周转率 | 0.08 | 0.17 | 0.19 | 0.19 |
| 总资产周转率 | 0.08 | 0.15 | 0.17 | 0.19 |

注：上述2019年1至6月数据未经年化。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人应收账款周转率呈上升趋势，分别为115.03、115.97、140.47及149.10。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。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人存货周转率分别为0.19、0.19、0.17及0.08。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。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人总资产周转率分别为0.19、0.17、0.15及0.08。由于近年发行人存货占总资产比例均达60%，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

最近一年及一期末，发行人有息债务余额情况如下：

表 6-51：发行人有息债务期限结构表

单位:万元，%

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | |
|------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 89,835.90 | 0.72 | 88,835.90 | 0.75 |
| 1年内到期的长期借款 | 2,039,408.85 | 16.38 | 3,328,253.00 | 27.98 |
| 1年内到期的应付债券 | 981,590.69 | 7.88 | 183,230.95 | 1.54 |
| 长期借款 | 6,193,094.61 | 49.74 | 5,315,451.94 | 44.68 |
| 应付债券 | 3,147,103.93 | 25.28 | 2,981,123.64 | 25.06 |
| 合计 | 12,451,033.98 | 100.00 | 11,896,895.43 | 100.00 |

表 6-52：发行人有息债务担保结构表

单位:万元，%

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | |
|-------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | | | | |
| 质押借款 | -- | -- | -- | -- |
| 抵押借款 | -- | -- | -- | -- |
| 保证借款 | -- | -- | -- | -- |
| 信用借款 | 89,835.90 | 100 | 88,835.90 | 100 |
| 小计 | 89,835.90 | 100 | 88,835.90 | 100 |
| 一年内到期的长期借款 | | | | |
| 质押借款 | 357,343.00 | 17.52 | 609,303.21 | 18.31 |
| 抵押借款 | 309,715.53 | 15.19 | 1,122,654.78 | 33.73 |
| 保证借款 | 1,372,350.32 | 67.29 | 1,061,900.00 | 31.91 |
| 信用借款 | 0.00 | 0.00 | 534,395.00 | 16.06 |
| 小计 | 2,039,408.85 | 100.00 | 3,328,253.00 | 100.00 |
| 长期借款 | | | | |
| 质押借款 | 437,143.00 | 7.06 | 700,503.21 | 13.18 |
| 抵押借款 | 1,653,411.54 | 26.70 | 2,280,429.72 | 42.90 |
| 保证借款 | 5,783,553.70 | 93.39 | 4,522,377.00 | 85.08 |
| 信用借款 | 358,395.22 | 5.79 | 1,140,395.00 | 21.45 |
| 减：一年内到期的长期借款 | -2,039,408.85 | -32.93 | 3,328,253.00 | 62.61 |
| 小计 | 6,193,094.61 | 100.00 | 5,315,451.94 | 100.00 |
| 应付债券 | | | | |
| 质押借款 | | | -- | -- |
| 抵押借款 | | | -- | -- |

| 项目 | 2019年6月30日 | | 2018年12月31日 | |
|--------------|---------------------|--------|---------------------|------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 保证借款 | | | -- | -- |
| 信用借款 | 4,128,694.64 | 131.19 | 3,164,354.59 | 106.15 |
| 减：一年内到期的应付债券 | 981,590.69 | 31.19 | 183,230.95 | 6.15 |
| 小计 | 3,147,103.95 | 100.00 | 2,981,123.64 | 100 |

(二) 发行人借款明细

截至2019年6月30日，发行人短期借款明细如下：

表 6-53：发行人短期借款明细

单位：万元，%

| 借款单位 | 贷款单位 | 贷款余额 | 利率 | 借款起息日 | 借款到期日 | 借款种类 |
|--------------|----------|------------------|------|------------|------------|------|
| 武汉首茂城置业业有限公司 | 华侨城，北京凯晨 | 88,835.90 | 6.00 | 2019年3月28日 | 2020年3月27日 | 信用 |
| | 合计 | 88,835.90 | - | - | - | - |

截至2019年6月30日，发行人短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情况。

截至2019年6月30日，发行人长期借款明细如下：

表 6-54：发行人长期借款明细

单位：万元，%

长期借款明细-银行贷款

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|------|-----------|------------|------------|------------|------|------|
| 1 | 首开股份 | 农业银行石景山支行 | 150,000.00 | 2017/1/20 | 2022/1/19 | 4.28 | 保证 |
| 2 | 首开股份 | 工商银行新街口支行 | 150,000.00 | 2017/1/18 | 2027/1/15 | 4.28 | 信用 |
| 3 | 首开股份 | 广发银行 | 20,000.00 | 2017/7/13 | 2022/7/13 | 5.23 | 信用 |
| 4 | 首开股份 | 广发银行 | 56,000.00 | 2017/9/30 | 2022/9/30 | 5.23 | 信用 |
| 5 | 首开股份 | 广发银行 | 24,000.00 | 2018/1/24 | 2022/1/24 | 5.23 | 信用 |
| 6 | 首开股份 | 建行城建支行 | 27,000.00 | 2018/6/25 | 2021/6/24 | 4.99 | 保证 |
| 7 | 首开股份 | 建行城建支行 | 25,500.00 | 2018/6/25 | 2021/6/24 | 4.99 | 保证 |
| 8 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2020/11/15 | 5.70 | 质押 |
| 9 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2021/5/15 | 5.70 | 质押 |
| 10 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2021/11/15 | 5.70 | 质押 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|-----------------|--|------------|------------|-------------------------|------|------|
| 11 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2022/5/15 | 5.70 | 质押 |
| 12 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2022/11/15 | 5.70 | 质押 |
| 13 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2023/5/15 | 5.70 | 质押 |
| 14 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 11,400.00 | 2018/11/16 | 2023/11/15 | 5.70 | 质押 |
| 15 | 首开中晟 | 农发行顺义支行 | 100,000.00 | 2018/6/28 | 2027/12/31 | 4.55 | 保证 |
| 16 | 首开中晟 | 北京银行顺义支行 | 40,000.00 | 2018/6/28 | 2027/12/31 | 4.90 | 保证 |
| 17 | 首开中晟 | 北京银行顺义支行 | 25,707.19 | 2019/4/25 | 2027/12/31 | 4.90 | 保证 |
| 18 | 首开中晟 | 首开丝路基金 | 66,250.00 | 2017/11/29 | 2022/4/27 | 6.46 | 保证 |
| 19 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 20,000.00 | 2017/9/30 | 2020/9/30 | 6.10 | 抵押 |
| 20 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 10,000.00 | 2017/10/13 | 2020/10/13 | 6.10 | 抵押 |
| 21 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 24,557.53 | 2017/11/7 | 2020/11/7 | 6.10 | 抵押 |
| 22 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 10,000.00 | 2018/4/2 | 2020/11/7 | 6.10 | 抵押 |
| 23 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 20,000.00 | 2018/4/28 | 2020/11/7 | 6.10 | 抵押 |
| 24 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 1,977.00 | 2018/6/22 | 2020/11/7 | 6.10 | 抵押 |
| 25 | 致泰公司 | 建行保利支行 | 3,197.66 | 2018/12/24 | 2020/11/7 | 6.10 | 抵押 |
| 26 | 博睿宏业 | 工商银行东城支行、 农业银行开发区支行 | 120,000.00 | 2018/8/28 | 2023/8/27 | 5.23 | 抵押 |
| 27 | 博睿宏业 | 工商银行东城支行、 农业银行开发区支行 | 18,000.00 | 2018/12/28 | 2023/8/27 | 5.23 | 抵押 |
| 28 | 创世瑞新 | 交通银行通州支行 | 40,000.00 | 2018/9/29 | 2021/9/28 | 4.99 | 抵押 |
| 29 | 创世瑞新 | 交通银行通州支行 | 20,000.00 | 2019/4/15 | 2021/9/28 | 4.99 | 抵押 |
| 30 | 北京金开辉泰房地产开发有限公司 | 北京银行顺义支行 | 94,000.00 | 2019/6/24 | 2023/5/13 | 4.75 | 抵押 |
| 31 | 亿信公司 | 华夏银行北京东直门支行 | 50,000.00 | 2016/6/27 | 2021/6/27 | 5.23 | 保证 |
| 32 | 亿信公司 | 农村商业银行丰台支行 | - | 2017/1/6 | 2022/1/5 | - | 保证 |
| 33 | 亿信公司 | 建行城建支行 | 150,000.00 | 2017/4/13 | 2022/4/12 | 5.08 | 保证 |
| 34 | 亿信公司 | 华夏银行北京东直门支行 | 7,000.00 | 2017/5/2 | 2022/5/2 | 5.23 | 保证 |
| 35 | 亿信公司 | 华夏银行北京东直门支行 | 8,000.00 | 2017/7/5 | 2022/7/5 | 5.23 | 保证 |
| 36 | 亿信公司 | 华夏银行北京东直门支行 | 8,000.00 | 2017/8/7 | 2022/8/7 | 5.23 | 保证 |
| 37 | 亿信公司 | 华夏银行北京东直门支行 | 10,000.00 | 2017/8/30 | 2022/8/30 | 5.23 | 保证 |
| 38 | 亿信公司 | 华夏银行北京东直门支行 | 17,000.00 | 2017/9/19 | 2022/9/19 | 5.23 | 保证 |
| 39 | 中阳正泰 | 兴业银行北京分行, 农业发展银行北京西 三环支行, 国家开发 银行北京分行 | 400,000.00 | 2017/7/13 | 2021年开始 每年还1000 万 | 4.95 | 保证 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|-----------------|-------------------------------------|------------|------------|---------------------|------|------|
| 40 | 中阳正泰 | 兴业银行北京分行, 农业发展银行北京西三环支行, 国家开发银行北京分行 | 20,000.00 | 2017/9/8 | 2021年开始 每年还1000万 | 4.95 | 保证 |
| 41 | 中阳正泰 | 兴业银行北京分行, 农业发展银行北京西三环支行, 国家开发银行北京分行 | 40,000.00 | 2018/3/30 | 2021年开始 每年还1000万 | 4.95 | 保证 |
| 42 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 5,000.00 | 2018/12/25 | 2021/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 43 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 5,000.00 | 2018/12/25 | 2021/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 44 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 10,000.00 | 2018/12/25 | 2021/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 45 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 100,000.00 | 2019/1/1 | 2043/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 46 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 120,000.00 | 2019/2/2 | 2043/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 47 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 100,000.00 | 2019/4/15 | 2021/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 48 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 中国工商银行北京新街口支行 | 20,000.00 | 2019/6/26 | 2021/11/19 | 4.75 | 抵押 |
| 49 | 商业地产 | 中国银行北七家支行 | 10,600.00 | 2014/7/24 | 2023/12/31 | 6.88 | 保证 |
| 50 | 商业地产 | 中国银行北七家支行 | 9,500.00 | 2015/1/27 | 2023/12/31 | 6.88 | 保证 |
| 51 | 苏州茂泰 | 农业银行国贸支行 | 131,444.94 | 2018/6/29 | 2019/12/-2021 | 5.46 | 抵押 |
| 52 | 福州首开中庚投资有限公司 | 建行福州城东支行 | 7,650.00 | 2017/10/30 | 2020/10/29 | 5.23 | 保证 |
| 53 | 福州首开中庚投资有限公司 | 建行福州城东支行 | 14,400.00 | 2017/11/27 | 2020/10/29 | 5.23 | 保证 |
| 54 | 福州首开中庚投资有限公司 | 建行福州城东支行 | 13,800.00 | 2018/1/17 | 2020/10/29 | 5.23 | 保证 |
| 55 | 福州首开中庚投资有限公司 | 建行福州城东支行 | 9,200.00 | 2018/1/31 | 2020/10/29 | 5.23 | 保证 |
| 56 | 福州中环房地产开发有限公司 | 中国农业银行福州分行 | 20,000.00 | 2018/10/30 | 2021/10/30 | 4.75 | 保证 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|-----------------|--------------------|-----------|------------|------------|------|------|
| 57 | 福州中环房地产开发有限公司 | 中国农业银行福州分行 | 3,000.00 | 2018/10/31 | 2021/10/30 | 4.75 | 保证 |
| 58 | 福州中环房地产开发有限公司 | 中国农业银行福州分行 | 17,000.00 | 2018/11/1 | 2021/10/30 | 4.75 | 保证 |
| 59 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 21,000.00 | 2018/9/17 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 60 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 5,000.00 | 2018/9/18 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 61 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 5,000.00 | 2018/9/21 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 62 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 11,600.00 | 2018/9/26 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 63 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 11,400.00 | 2018/10/16 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 64 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 10,200.00 | 2018/11/15 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 65 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建行福州城东支行 | 6,800.00 | 2018/11/21 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 66 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建设银行福州城东支行 | 9,000.00 | 2019/1/17 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 67 | 福州首开瑞泰房地产开发有限公司 | 建设银行福州城东支行 | 5,875.00 | 2019/1/24 | 2021/9/16 | 5.37 | 保证 |
| 68 | 贵阳龙泰 | 农业银行贵阳分行 | 7,005.00 | 2018/6/8 | 2021/6/7 | 5.04 | 抵押 |
| 69 | 贵阳龙泰 | 农业银行贵阳分行 | 9,900.00 | 2018/6/8 | 2021/6/7 | 5.04 | 抵押 |
| 70 | 贵阳龙泰 | 农业银行贵阳分行 | 13,000.00 | 2018/6/8 | 2021/6/7 | 5.70 | 抵押 |
| 71 | 贵阳龙泰 | 中国银行贵阳中华北路支行 | 10,000.00 | 2018/12/20 | 2021/12/19 | 5.70 | 抵押 |
| 72 | 贵阳龙泰 | 中国银行贵阳中华北路支行 | 5,000.00 | 2019/4/30 | 2021/12/19 | 5.70 | 抵押 |
| 73 | 广州市振梁房地产有限公司 | 建行广州海珠支行 | 70,000.00 | 2017/9/30 | 2020/9/30 | 4.75 | 保证 |
| 74 | 广州市振梁房地产有限公司 | 中国工商银行股份有限公司广州云山支行 | 30,000.00 | 2017/11/30 | 2020/11/30 | 4.99 | 保证 |
| 75 | 珠海市润梁 | 中国农业银行股份有 | 32,000.00 | 2018/6/5 | 2021/6/30 | 5.23 | 担保 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|----------------|------------|-----------|------------|-----------|------|------|
| | 房地产有限公司 | 限公司珠海金鼎支行 | | | | | |
| 76 | 首开金茂置业(杭州)有限公司 | 中融国际信托有限公司 | 60,000.00 | 2019/5/14 | 2021/4/30 | 6.98 | 保证 |
| 77 | 首开金茂置业(杭州)有限公司 | 中融国际信托有限公司 | 70,000.00 | 2019/5/17 | 2021/4/30 | 6.98 | 保证 |
| 78 | 首开金茂置业(杭州)有限公司 | 中融国际信托有限公司 | 90,000.00 | 2019/4/29 | 2021/4/30 | 6.98 | 保证 |
| 79 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 2,122.80 | 2018/7/9 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 80 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 建行之江支行 | 985.93 | 2018/7/26 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 81 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 925.49 | 2018/8/28 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 82 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 6,280.00 | 2018/9/13 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 83 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 5,700.00 | 2018/9/20 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 84 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 20,661.00 | 2018/10/8 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 85 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 建行之江支行 | 5,000.00 | 2018/10/11 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 86 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 建行之江支行 | 4,000.00 | 2018/10/22 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 87 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 8,220.00 | 2018/10/29 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 88 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 工商银行拱宸支行 | 15,000.00 | 2018/11/15 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 89 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 建行之江支行 | 16,500.00 | 2018/11/15 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 90 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 建行之江支行 | 7,000.00 | 2019/3/28 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 91 | 兴茂置业 | 建行之江支行 | 10,000.00 | 2019/4/27 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|-----|--------------|------------|-----------|------------|------------|------|------|
| | (杭州)有限公司 | | | | | | |
| 92 | 兴茂置业(杭州)有限公司 | 建行之江支行 | 6,000.00 | 2019/5/14 | 2021/6/30 | 5.46 | 信用 |
| 93 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 6,190.00 | 2017/11/9 | 2020/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 94 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 6,310.00 | 2017/12/18 | 2020/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 95 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 5,690.00 | 2017/12/18 | 2021/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 96 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 560.00 | 2017/12/29 | 2021/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 97 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 4,440.00 | 2017/12/29 | 2021/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 98 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 1,810.00 | 2018/5/29 | 2021/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 99 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 6,250.00 | 2018/5/29 | 2022/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 100 | 成都旭泰置业有限公司 | 农业银行成都光华支行 | 1,940.00 | 2018/5/29 | 2022/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 101 | 成都旭泰置业有限公司 | 中行成都金牛支行 | 4,310.00 | 2017/12/22 | 2022/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 102 | 成都旭泰置业有限公司 | 中行成都金牛支行 | 6,250.00 | 2017/12/22 | 2023/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 103 | 成都旭泰置业有限公司 | 中行成都金牛支行 | 6,250.00 | 2017/12/22 | 2023/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 104 | 成都旭泰置业有限公司 | 中行成都金牛支行 | 2,500.00 | 2017/12/22 | 2024/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 105 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 4,575.00 | 2018/5/16 | 2026/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 106 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 6,250.00 | 2018/5/16 | 2026/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 107 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 5,850.00 | 2018/5/16 | 2027/3/15 | 4.90 | 抵押 |
| 108 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 5,850.00 | 2018/5/16 | 2027/5/16 | 4.90 | 抵押 |
| 109 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 6,250.00 | 2018/5/17 | 2025/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 110 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 6,250.00 | 2018/5/17 | 2025/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 111 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 1,675.00 | 2018/5/17 | 2026/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 112 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 3,750.00 | 2018/3/27 | 2024/6/15 | 4.90 | 抵押 |
| 113 | 成都旭泰置业有限公司 | 建行成都锦城支行 | 6,250.00 | 2018/3/27 | 2024/12/15 | 4.90 | 抵押 |
| 114 | 成都旭泰置 | 邮储银行成都市分行 | 24,333.34 | 2018/4/28 | 2020/9/11 | 4.99 | 保证 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|-----|----------------|------------------|-----------|------------|-----------|------|------|
| | 业有限公司 | | | | | | |
| 115 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 8,931.40 | 2018/3/27 | 2020/9/26 | 5.23 | 保证 |
| 116 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 224.00 | 2018/4/17 | 2020/9/26 | 5.23 | 保证 |
| 117 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 3,000.00 | 2018/9/30 | 2020/9/26 | 5.70 | 保证 |
| 118 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 5,000.00 | 2018/10/12 | 2020/9/26 | 5.70 | 保证 |
| 119 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 52.00 | 2018/10/30 | 2020/9/26 | 5.70 | 保证 |
| 120 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 474.00 | 2018/11/23 | 2020/9/26 | 5.70 | 保证 |
| 121 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 2,136.00 | 2018/12/21 | 2020/9/26 | 5.70 | 保证 |
| 122 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 15,629.95 | 2018/3/27 | 2021/3/26 | 5.23 | 保证 |
| 123 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 392.00 | 2018/4/17 | 2021/3/26 | 5.23 | 保证 |
| 124 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 5,250.00 | 2018/9/30 | 2021/3/26 | 5.70 | 保证 |
| 125 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 8,750.00 | 2018/10/12 | 2021/3/26 | 5.70 | 保证 |
| 126 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 91.00 | 2018/10/30 | 2021/3/26 | 5.70 | 保证 |
| 127 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 829.50 | 2018/11/23 | 2021/3/26 | 5.70 | 保证 |
| 128 | 武汉首茂城置业有限公司 | 广发银行武汉分行 | 3,738.00 | 2018/12/21 | 2021/3/26 | 5.70 | 保证 |
| 129 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | 458.24 | 2017/7/18 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |
| 130 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | 630.52 | 2017/8/14 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|-----|----------------|----------------------|-----------|------------|-----------|------|------|
| | 有限公司 | | | | | | |
| 131 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | 700.00 | 2017/8/24 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |
| 132 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | 1,001.13 | 2017/8/24 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |
| 133 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | 744.00 | 2017/8/24 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |
| 134 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | - | 2017/11/7 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |
| 135 | 海南民生长流油气储运有限公司 | 中国光大银行股份有限公司海口分行 | - | 2017/11/7 | 2020/7/18 | 5.13 | 抵押 |
| 136 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 24,000.00 | 2017/9/13 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 137 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 46,000.00 | 2017/9/14 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 138 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 20,000.00 | 2017/10/10 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 139 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 1,100.00 | 2017/12/11 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 140 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 11,000.00 | 2018/1/2 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 141 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 10,000.00 | 2018/1/5 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 142 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 10,000.00 | 2018/1/26 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 143 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 7,500.00 | 2018/3/9 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 144 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 9,500.00 | 2018/4/4 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 145 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 23,000.00 | 2018/4/23 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 146 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 10,000.00 | 2018/7/20 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|-----|---------------|----------------------|-----------|------------|------------|------|------|
| | 限公司 | 支行 | | | | | |
| 147 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 21,000.00 | 2018/7/30 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 148 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 9,000.00 | 2018/8/22 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 149 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 2,280.00 | 2018/9/20 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 150 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 2,500.00 | 2018/12/18 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 151 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 2,200.00 | 2019/1/4 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 152 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 6,400.00 | 2019/1/10 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 153 | 上海众承房地产开发有限公司 | 建行上海杨浦支行&农业银行上海五角场支行 | 11,400.00 | 2019/1/14 | 2022/9/12 | 4.85 | 抵押 |
| 154 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 8,000.00 | 2018/6/27 | 2020/12/26 | 5.70 | 抵押 |
| 155 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 5,000.00 | 2018/9/3 | 2020/12/26 | 5.70 | 抵押 |
| 156 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 5,000.00 | 2018/9/7 | 2020/12/26 | 5.70 | 抵押 |
| 157 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 20,000.00 | 2018/10/25 | 2021/6/19 | 5.70 | 抵押 |
| 158 | 南京达泰筑茂置业有限公司 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 2,000.00 | 2018/10/25 | 2021/6/19 | 5.70 | 抵押 |
| 159 | 厦门同理置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公司厦门市分行 | 28,000.00 | 2019/4/29 | 2022/4/29 | 5.13 | 抵押 |
| 160 | 厦门同理置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公司厦门市分行 | 28,000.00 | 2019/6/4 | 2022/6/4 | 4.99 | 抵押 |

长期借款明细-非传统融资

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|------|------------------|------------|-----------|-----------|------|------|
| 1 | 首开股份 | 国金证券股份有限公司(渤海银行) | 380,000.00 | 2017/7/28 | 2020/7/27 | 6.45 | 保证 |

| 序号 | 借款单位 | 贷款单位 | 金额 | 贷款时间 | 还款时间 | 综合利率 | 担保方式 |
|----|------|-----------------|------------|------------|------------|------|------|
| 2 | 首开股份 | 江苏省国际信托(招商银行) | 70,000.00 | 2018/12/14 | 2021/12/14 | 7.40 | 保证 |
| 3 | 首开股份 | 江苏省国际信托(招商银行) | 50,000.00 | 2018/12/19 | 2021/12/14 | 7.40 | 保证 |
| 4 | 首开股份 | 北京国际信托(平安银行) | 69,990.00 | 2018/12/18 | 2021/12/18 | 7.20 | 保证 |
| 5 | 首开股份 | 渤海国际信托(合众资产) | 49,900.00 | 2019/3/21 | 2022/3/20 | 7.00 | 保证 |
| 6 | 首开股份 | 北京国际信托(合众资产) | 68,000.00 | 2019/4/26 | 2021/4/25 | 7.00 | 保证 |
| 7 | 首开股份 | 北京国际信托(合众资产) | 25,000.00 | 2019/5/6 | 2021/4/25 | 7.00 | 保证 |
| 8 | 首开股份 | 北京国际信托(合众资产) | 72,000.00 | 2019/5/7 | 2021/4/25 | 7.00 | 保证 |
| 9 | 首开股份 | 江苏省国际信托(招商银行) | 125,000.00 | 2019/4/29 | 2022/4/28 | 6.98 | 保证 |
| 10 | 首开股份 | 北京银行世界城支行(丝路基金) | 500,000.00 | 2017/5/25 | 2022/4/25 | 5.10 | 保证 |
| 11 | 首开股份 | 北京银行世界城支行(丝路基金) | 300,000.00 | 2018/12/21 | 2020/12/31 | 7.32 | 保证 |
| 12 | 首开股份 | 兴业银行丰台支行 | 62,500.00 | 2019/6/25 | 2024/6/24 | 5.23 | 保证 |
| 13 | 首开盈信 | 中信信托有限公司 | 32,500.00 | 2019/5/31 | 2022/5/31 | 6.50 | 保证 |
| 14 | 城开集团 | 广发银行(太平洋保险) | 390,000.00 | 2018/3/20 | 2025/2/7 | 6.35 | 保证 |
| 15 | 城开集团 | 广发银行(太平洋保险) | 200,000.00 | 2018/4/26 | 2025/2/7 | 6.35 | 保证 |
| 16 | 城开集团 | 杭州银行北京分行(万向信托) | 50,000.00 | 2019/3/21 | 2021/3/20 | 7.80 | 保证 |
| 17 | 城开集团 | 光大兴陇信托(平安不动产) | 200,000.00 | 2019/6/27 | 2022/6/26 | 7.10 | 保证 |

(三) 发行人存续期内债务融资工具情况

截至募集说明书签署日,公司债务融资工具及公司债存续余额合计为 490.72 亿元,情况如下:

表 6-55: 发行人债务融资工具和公司债存续情况表

单位:亿元

| 证券名称 | 发行日期 | 到期日期 | 当前余额(亿) | 票面利率(当期)% | 发行期限 | 发行规模(亿) | 证券类别 |
|--------------|-----------|-----------|---------|-----------|--------|---------|------|
| 19 首股 02 | 2019/8/28 | 2024/8/28 | 16.8 | 4.14 | 5 | 16.8 | 私募债 |
| 19 首开 SCP001 | 2019/8/26 | 2020/5/24 | 10 | 3.1 | 0.7377 | 10 | 超短融 |
| 19 首股 01 | 2019/5/21 | 2024/5/22 | 20 | 4.39 | 5 | 20 | 私募债 |
| 19 首开 MTN001 | 2019/4/1 | 2024/4/3 | 25 | 3.98 | 5 | 25 | 中期票据 |

| 证券名称 | 发行日期 | 到期日期 | 当前余额(亿) | 票面利率(当期)% | 发行期限 | 发行规模(亿) | 证券类别 |
|------------------|------------|----------------------------|---------|-----------|--------|---------|------------|
| 19 首开 PPN001 | 2019/3/6 | 2024/3/8 | 30 | 4.4 | 5 | 30 | 定向工具 |
| 19 首开 GP001 | 2019/3/5 | 2020/3/7 | 15 | 3.3 | 1 | 15 | 短融 |
| 18 首股 01 | 2018/8/27 | 2023/8/29 | 30 | 5.7 | 5 | 30 | 私募债 |
| 18 首开 MTN001 | 2018/3/20 | 2023/3/22 | 25 | 5.46 | 5 | 25 | 中期票据 |
| 18 首开次 | 2018/1/17 | 2030/1/20 | 0.29 | - | 12 | 0.29 | ABS |
| 18 首开优 | 2018/1/17 | 2030/1/20 | 13.72 | 5.98 | 12 | 14.4 | ABS |
| 17 首开 MTN003 | 2017/6/15 | 2020/6/16 | 40 | 4.89 | 3 | 40 | 中期票据 |
| 17 首开 MTN002 | 2017/3/10 | 2020/3/14 | 30 | 5.1 | 3 | 30 | 中期票据(权益工具) |
| 16 首开 MTN001 | 2016/12/29 | 2019/12/30 | 20 | 4.8 | 3 | 20 | 中期票据(权益工具) |
| 16 首股 03 | 2016/10/25 | 2021/10/27 | 10 | 3.57 | 5 | 10 | 私募债 |
| 16 首股 02 | 2016/9/5 | 2021/9/5 | 3.2 | 3.59 | 5 | 30 | 私募债 |
| 16 首股 01 | 2016/1/11 | 2021/1/11 | 20 | 4.9 | 5 | 20 | 私募债 |
| 15 首股 01 | 2015/10/27 | 2020/10/27 | 21.24 | 5.5 | 5 | 30 | 私募债 |
| 14 首开债 | 2015/6/3 | 2022/6/3 | 40 | 4.8 | 7 | 40 | 公司债 |
| 首开优先 | 2017/9/25 | 2020/9/28 | 29.1 | 5.34 | 3.0027 | 29.1 | ABS |
| 16 首开 ABN001 | 2016/10/20 | 2017/10/20 至 2026/10/20 | 10.37 | 3.42 | 10 | 12 | ABN |
| 2017 债权融资计划 | 2017/10/20 | 2019/10/20 | 8 | 5.8 | 2 | 8 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第一期债权融资计划 | 2019/1/11 | 2021/1/11 | 10 | 6.5 | 3 | 10 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第二期债权融资计划 | 2019/5/31 | 2024/5/31 | 12 | 6.05 | 3 | 12 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第三期债权融资计划 | 2019/7/5 | 2021/7/5 | 11 | 5.98 | 3 | 12 | 债权融资计划 |
| 18 京首开 ZR001 | 2018/9/25 | 2021/9/25 | 5 | 6.9 | 3 | 5 | 债权融资计划 |
| 18 京首开 ZR001 | 2018/8/31 | 2021/8/31 | 30 | 6.62 | 3 | 30 | 债权融资计划 |
| 18 京首开 ZR001 | 2018/7/2 | 2021/7/2 | 5 | 6.9 | 3 | 5 | 债权融资计划 |
| 合计 | | | 490.72 | | | | |

截至募集说明书签署日,北京首都开发控股(集团)有限公司合并范围内(除发行人)企业债务融资工具和公司债存续情况如下:

表 6-56: 北京首都开发控股(集团)有限公司合并范围内(除发行人)

企业债务融资工具和企业债存续情况表

单位:亿元

| 企业名称 | 债券种类 | 存续金额 | 发行日 | 到期日 | 期限 |
|------------------|------|------|------------|------------|----|
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 中期票据 | 15 | 2018-05-03 | 2021-05-07 | 3 |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 企业债 | 4 | 2014-02-27 | 2021-02-27 | 7 |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 企业债 | 2.6 | 2014-01-15 | 2021-01-15 | 7 |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 企业债 | 3.2 | 2012-05-29 | 2019-05-29 | 7 |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 公司债 | 7.5 | 2016-03-11 | 2021-03-14 | 5 |

| | | | | | |
|------------------|-----|--------------|------------|------------|----|
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | 私募债 | 15 | 2016-08-10 | 2021-08-10 | 5 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | 私募债 | 19 | 2015-10-12 | 2020-10-12 | 5 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1.76 | 2016-10-20 | 2026-10-21 | 10 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1.2 | 2016-10-20 | 2022-10-21 | 6 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1.1 | 2016-10-20 | 2021-10-21 | 5 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1.33 | 2016-10-20 | 2023-10-21 | 7 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1.61 | 2016-10-20 | 2025-10-21 | 9 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 0.91 | 2016-10-20 | 2019-10-21 | 3 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1 | 2016-10-20 | 2020-10-21 | 4 |
| 北京首都开发控股（集团）有限公司 | ABN | 1.46 | 2016-10-20 | 2024-10-21 | 8 |
| 总计 | | 76.67 | | | |

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 6-57：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 | 133,000.00 | 51.62 | 51.62 |

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 6-58：发行人其他关联方情况表

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|---------|-------------|
| 天鸿集团 | 同一最终控制方 |
| 亿方物业 | 同一最终控制方 |
| 望京实业 | 同一最终控制方 |
| 城开材料 | 同一最终控制方 |
| 博维信 | 同一最终控制方 |
| 三瑞门窗 | 同一最终控制方 |
| 宏基建筑 | 同一最终控制方 |
| 世安股份 | 同一最终控制方 |
| 方庄物业 | 同一最终控制方 |
| 岳安实业 | 同一最终控制方 |
| 海南天鸿 | 同一最终控制方 |
| 宝晟股份 | 同一最终控制方 |

| | |
|------|----------|
| 福州鸿腾 | 联营企业之子公司 |
| 正德丰泽 | 联营企业之子公司 |

(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 6-59：2019 年 1-6 月采购商品、接受劳务情况表

单位：万元，%

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|--------|----------|--------|
| 城开材料 | 接受劳务 | 0.00 | 300.35 |
| 亿方物业 | 接受劳务 | 1,064.32 | 0.00 |
| 方庄物业 | 接受劳务 | 684.19 | 272.4 |
| 望京实业 | 接受劳务 | 98.27 | 268.81 |
| 鸿城实业 | 接受劳务 | 0.00 | 227.86 |

(2) 出售商品、提供劳务

表 6-60：2018 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 | 2018 年发生额 | |
|--------|--------|-----------|------------|
| | | 金额 | 占同类交易金额的比例 |
| 首开集团 | 提供劳务 | 117.92 | 1.16 |
| 首开万科和泰 | 提供劳务 | 225.04 | 2.21 |
| 住总首开 | 提供劳务 | 336.84 | 3.31 |
| 万城永辉 | 提供劳务 | 49.97 | 0.49 |

| | | | |
|--------|------|----------|--------|
| 首开万科置业 | 提供劳务 | 225.04 | 2.21 |
| 天津海景 | 提供劳务 | 360.51 | 3.54 |
| 厦门琚泰 | 提供劳务 | 5,750.55 | 56.53 |
| 尚泰信华 | 提供劳务 | 950.17 | 9.34 |
| 北京骏泰 | 提供劳务 | 132.1 | 1.30 |
| 成都龙湖锦祥 | 提供劳务 | 580.47 | 5.71 |
| 成都隆中策 | 提供劳务 | 301.89 | 2.97 |
| 首开龙湖盈泰 | 提供劳务 | 622.64 | 6.12 |
| 滨湖恒兴 | 提供劳务 | 169.81 | 1.67 |
| 碧和信泰 | 提供劳务 | 349.06 | 3.43 |
| 合计 | -- | 10172.01 | 100.00 |

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租

表 6-61：2019 年 1-6 月公司出租情况表

单位：万元

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上期确认的租赁收入 |
|-------|--------|-----------|-----------|
| 首开野村 | 房产 | 3,102.53 | -- |

(2) 公司承租

表 6-62：2019 年 1-6 月公司承租情况表

单位：万元

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 | 上期确认的租赁费 |
|-------|--------|----------|----------|
| 天鸿集团 | 办公楼 | 261.63 | -- |

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 6-63：2019 年 6 月关联担保情况表

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 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 武汉首茂城 | 183,600.00 | 2016/11/29 | 2019/11/29 | 否 |
| 商业地产 | 21,300.00 | 2014/7/24 | 2023/12/31 | 否 |
| 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 |
| 广州振梁 | 15,000.00 | 2017/12/6 | 2022/9/24 | 否 |
| 广州君梁 | 10,000.00 | 2017/1/6 | 2020/1/3 | 否 |
| 福州中环 | 8,000.00 | 2018/10/30 | 2021/10/29 | 否 |
| 福州中环 | 1,200.00 | 2018/10/31 | 2021/10/29 | 否 |
| 福州中环 | 6,800.00 | 2018/11/1 | 2021/10/29 | 否 |
| 福州中鼎 | 24,000.00 | 2016/10/12 | 2019/10/11 | 否 |
| 首开中庚投资 | 11,730.00 | 2017/1/6 | 2020/1/6 | 否 |
| 首开中庚投资 | 20,068.50 | 2017/10/30 | 2020/10/30 | 否 |
| 福州榕泰 | 3,060.00 | 2016/12/16 | 2019/12/13 | 否 |
| 福州榕泰 | 4,207.50 | 2016/12/22 | 2019/12/15 | 否 |
| 福州榕泰 | 1,912.50 | 2017/1/20 | 2019/12/15 | 否 |
| 福州榕泰 | 510.00 | 2017/1/20 | 2019/12/13 | 否 |
| 福州福泰 | 116,600.00 | 2017/11/2 | 2019/11/1 | 否 |
| 福州福泰 | 13,900.00 | 2017/11/16 | 2019/11/1 | 否 |
| 福州瑞泰 | 71,000.00 | 2018/9/12 | 2024/9/17 | 否 |
| 城开集团 | 85,000.00 | 2018/1/12 | 2021/1/12 | 否 |
| 城开集团 | 134,700.00 | 2018/1/15 | 2030/1/15 | 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 | 100,000.00 | 2018/10/25 | 2020/4/25 | 否 |
| 成都旭泰 | 60,792.00 | 2017/5/17 | 2027/5/16 | 否 |
| 成都旭泰 | 30,855.00 | 2018/3/12 | 2020/9/11 | 否 |
| 首开住总安泰 | 90,000.00 | 2016/8/3 | 2019/8/2 | 否 |
| 中阳政泰 | 160,000.00 | 2017/7/13 | 2027/7/13 | 否 |
| 中阳政泰 | 240,000.00 | 2017/7/13 | 2027/7/13 | 否 |
| 中阳政泰 | 20,000.00 | 2017/9/8 | 2027/7/13 | 否 |
| 中阳政泰 | 40,000.00 | 2018/3/29 | 2028/3/28 | 否 |
| 首开亿信 | 50,000.00 | 2016/6/27 | 2021/6/27 | 否 |
| 首开亿信 | 150,000.00 | 2017/4/13 | 2020/4/12 | 否 |
| 首开亿信 | 7,000.00 | 2017/5/2 | 2022/5/2 | 否 |
| 首开亿信 | 8,000.00 | 2017/7/5 | 2022/7/5 | 否 |
| 首开亿信 | 8,000.00 | 2017/8/7 | 2022/8/7 | 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 |
| 北京俊泰 | 85,000.00 | 2017/9/17 | 2025/9/17 | 否 |
| 寸草养老 | 40.00 | 2017/9/1 | 2027/8/31 | 否 |

| | | | | |
|------|------------|------------|------------|---|
| 寸草养老 | 709.16 | 2018/10/23 | 2019/12/12 | 否 |
| 广州君庭 | 30,000.00 | -- | -- | 否 |
| 福州中庚 | 14,000.00 | 2017/2/10 | 2020/2/10 | 否 |
| 福州中庚 | 2,500.00 | 2017/8/23 | 2020/2/10 | 否 |
| 福州中庚 | 11,150.00 | 2017/9/28 | 2020/2/10 | 否 |
| 无锡泰茂 | 166,600.00 | 2016/11/14 | 2019/11/14 | 否 |
| 天津海景 | 100,000.00 | 2018/8/31 | 2021/8/30 | 否 |
| 天津海景 | 50,000.00 | 2018/12/19 | 2021/12/18 | 否 |
| 和信金泰 | 31,250.00 | 2018/5/17 | 2022/5/16 | 否 |
| 和信金泰 | 6,875.00 | 2018/5/17 | 2043/5/16 | 否 |
| 城志置业 | 52,920.00 | 2018/5/31 | 2021/5/31 | 否 |
| 首开盈信 | 32,500.00 | 2019/5/31 | 2022/5/31 | 否 |
| 城开集团 | 50,000.00 | 2019/3/21 | 2021/3/20 | 否 |
| 城开集团 | 200,000.00 | 2019/6/27 | 2022/6/26 | 否 |
| 福州瑞泰 | 9,000.00 | 2019/1/17 | 2021/9/16 | 否 |
| 福州瑞泰 | 5,875.00 | 2019/1/24 | 2021/9/16 | 否 |
| 厦门同理 | 28,000.00 | 2019/4/29 | 2022/4/29 | 否 |
| 厦门同理 | 28,000.00 | 2019/6/4 | 2022/6/4 | 否 |
| 福州鸿腾 | 33,000.00 | 2019/2/28 | 2022/2/27 | 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。2018 年度发行人支付首开集团担保费 1,886.79 万元。

4.关联方资金拆借情况

2019 年 1-6 月年发行人关联方资金拆借的情况如下表所示：

表 6-64：2019 年 1-6 月关联方资金拆借情况表

单位：万元

| 关联方 | 拆借金额 |
|--------|------------|
| 拆入 | |
| 和信金泰 | 15,500.00 |
| 国奥投资 | 465.50 |
| 万科和泰 | 15,000.00 |
| 尚泰信华 | 5,000.00 |
| 友泰房地产 | 12,500.00 |
| 万科置业 | 7,000.00 |
| 首开龙湖盈泰 | 125,000.00 |
| 苏州首龙 | 24,500.00 |
| 苏州安茂 | 59,485.44 |
| 广州君庭 | 15,000.00 |

| | |
|--------|------------|
| 北京诚志 | 11,760.00 |
| 无锡润泰 | 9,900.00 |
| 腾泰亿远 | 5,000.00 |
| 北京厚泰 | 27,537.53 |
| 成都隆中策 | 12,240.00 |
| 杭州开茂 | 17,500.00 |
| 远和置业 | 2,166.75 |
| 正德丰泽 | 28,935.92 |
| 福州鸿腾 | 38,775.00 |
| 北京怡和 | 78,210.00 |
| 厦门埤泰 | 1,964.97 |
| 厦门莹泰 | 4.97 |
| 厦门跃泰 | 4.97 |
| 厦门煊泰 | 10.37 |
| 珠海润乾 | 18,500.00 |
| 大广汽车城 | 12,920.00 |
| 北京万龙华开 | 57,600.00 |
| 北京碧和信泰 | 2,130.00 |
| 苏州屿秀 | 15,440.73 |
| 拆出 | |
| 苏州隆泰 | 212,439.88 |
| 国奥投资 | 19,000.00 |
| 天津海景 | 15,000.00 |
| 住总首开 | 7,000.00 |
| 惠信端泰 | 4,484.38 |
| 首开龙湖盈泰 | 133,500.00 |
| 深圳熙梁 | 1,200.00 |
| 无锡润泰 | 30,100.00 |
| 祐泰通达 | 3,500.00 |
| 开创金润 | 750.00 |
| 滨湖恒兴 | 6,470.67 |
| 杭州开茂 | 3,000.00 |
| 北京怡和 | 187,473.00 |
| 龙万华开 | 44,777.72 |
| 北京辉广 | 6,123.60 |
| 首开集团 | 158,000.00 |
| 宁波金郡 | 23,718.85 |
| 厦门莹泰 | 3,060.00 |
| 北京俊泰 | 300.00 |
| 保利兴泰 | 32,311.85 |
| 世安股份 | 200.00 |

5.关键管理人员报酬

表 6-65：2019 年 1-6 月公司关键管理人报酬情况

单位：万元

| 项目 | 2019 年 1-6 月发生额 |
|----|-----------------|
|----|-----------------|

| | |
|----------|----------|
| 关键管理人员报酬 | 1,057.62 |
|----------|----------|

6. 其他关联交易

表 6-66：2019 年 1-6 月公司向联营、合营企业收取利息情况

单位：万元

| 关联方 | 2019 年 1-6 月收取资金占用费 |
|--------|---------------------|
| 福州中庚 | 678.35 |
| 国奥投资 | 486.65 |
| 天津海景 | 29.00 |
| 首开万科和泰 | 1,618.13 |
| 惠信端泰 | 915.55 |
| 友泰房地产 | 1,101.88 |
| 苏州安茂 | 461.96 |
| 金良兴业 | 890.77 |
| 潭拓兴业 | 2,658.29 |
| 无锡润泰 | 1,773.55 |
| 北京骏泰 | 684.67 |
| 祐泰通达 | 3,026.00 |
| 开创金润 | 4,519.79 |
| 万龙华开 | 4,026.78 |
| 滨湖恒兴 | 13,253.86 |
| 厚泰房地产 | 1,348.96 |
| 碧和信泰 | 2,764.40 |
| 成都隆中策 | 1,109.56 |
| 房地钧洋 | 1,294.65 |
| 苏州屿秀 | 280.86 |
| 杭州开茂 | 277.58 |
| 远和置业 | 1,866.53 |
| 正德丰泽 | 948.26 |
| 首城置业 | 1,153.33 |

表 6-67：2019 年 1-6 月公司向关联方支付利息情况

单位：万元

| 关联方 | 支付利息 |
|------|-----------|
| 首开集团 | 1,859.54 |
| 首开丝路 | 29,284.53 |

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

表 6-68：2019 年 6 月 30 日应收关联方款项情况表

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|--------|------------|------|------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 万龙华开 | 106,361.75 | -- | 159,844.40 | -- |
| 其他应收款 | 祐泰通达 | 152,057.48 | -- | 145,531.48 | -- |
| 其他应收款 | 广州君庭 | 111,502.44 | -- | 126,502.44 | -- |
| 其他应收款 | 开创金润 | 131,358.19 | -- | 126,088.40 | -- |
| 其他应收款 | 城志置业 | 108,850.58 | -- | 120,610.58 | -- |
| 其他应收款 | 滨湖恒兴 | 133,650.53 | -- | 114,680.00 | -- |
| 其他应收款 | 首开龙湖盈泰 | 123,175.00 | -- | 114,675.00 | -- |
| 其他应收款 | 成都隆中策 | 95,685.32 | -- | 106,815.76 | -- |
| 其他应收款 | 碧和信泰 | 41,806.89 | -- | 95,292.49 | -- |
| 其他应收款 | 厦门煊泰 | 92,443.40 | -- | 92,453.77 | -- |
| 其他应收款 | 福州鸿腾 | 51,986.88 | -- | 90,761.88 | -- |
| 其他应收款 | 首开美驰 | 75,947.69 | -- | 74,228.19 | -- |
| 其他应收款 | 潭拓兴业 | 75,907.51 | -- | 73,249.22 | -- |
| 其他应收款 | 厦门莹泰 | 74,215.69 | -- | 71,160.66 | -- |
| 其他应收款 | 首开万科和泰 | 56,744.19 | -- | 70,364.60 | -- |
| 其他应收款 | 无锡润泰 | 58,514.55 | -- | 66,641.00 | -- |
| 其他应收款 | 厚泰房地产 | 43,588.73 | -- | 65,190.91 | -- |
| 其他应收款 | 远和置业 | 58,885.07 | -- | 59,185.29 | -- |
| 其他应收款 | 苏州安茂 | -- | -- | 58,684.62 | -- |
| 其他应收款 | 友泰房地产 | 37,462.38 | -- | 58,366.91 | -- |
| 其他应收款 | 厦门跃泰 | 52,016.61 | -- | 52,021.57 | -- |
| 其他应收款 | 苏州首龙 | 24,751.36 | -- | 49,251.36 | -- |
| 其他应收款 | 福州中庚 | 35,566.44 | -- | 48,288.09 | -- |
| 其他应收款 | 正德丰泽 | 14,180.30 | -- | 42,675.83 | -- |
| 其他应收款 | 金良兴业 | 41,624.78 | -- | 40,734.02 | -- |
| 其他应收款 | 惠信端泰 | 42,608.71 | -- | 36,240.36 | -- |
| 其他应收款 | 房地钧洋 | 36,400.60 | -- | 35,105.95 | -- |
| 其他应收款 | 北京骏泰 | 33,150.95 | -- | 32,604.99 | -- |
| 其他应收款 | 杭州开茂 | 17,110.81 | -- | 31,333.24 | -- |
| 其他应收款 | 首城置业 | 21,246.67 | -- | 28,280.87 | -- |
| 其他应收款 | 腾泰亿远 | 19,600.00 | -- | 24,600.00 | -- |
| 其他应收款 | 北京俊泰 | 23,311.90 | -- | 23,011.90 | -- |
| 其他应收款 | 苏州屿秀 | -- | -- | 15,159.86 | -- |
| 其他应收款 | 深圳熙梁 | 14,012.81 | -- | 12,812.81 | -- |
| 其他应收款 | 千方置业 | 51,767.97 | -- | 12,645.88 | -- |
| 其他应收款 | 住总首开 | 2,781.67 | -- | 11,230.04 | -- |
| 其他应收款 | 万城永辉 | 7,500.00 | -- | 7,552.97 | -- |
| 其他应收款 | 珠海卓轩 | 1,473.20 | -- | 1,993.50 | -- |
| 其他应收款 | 天津海景 | 16,493.77 | -- | 1,464.77 | -- |
| 其他应收款 | 和信金泰 | -- | -- | 1,293.24 | -- |
| 其他应收款 | 尚泰信华 | -- | -- | 1,186.00 | -- |
| 其他应收款 | 首开万科置业 | -- | -- | 238.54 | -- |
| 其他应收款 | 知泰房地产 | -- | -- | 7.03 | -- |
| 其他应收款 | 珠海润乾 | 21,927.85 | -- | -- | -- |
| 其他应收款 | 国奥投资 | 19,047.50 | -- | -- | -- |

| | | | | | |
|-------|------|------------|----|-----------|----|
| 其他应收款 | 苏州隆泰 | 114,439.88 | -- | -- | -- |
| 其他应收款 | 北京怡和 | 149,490.00 | -- | -- | -- |
| 其他应收款 | 龙万华开 | 54,657.72 | -- | -- | -- |
| 其他应收款 | 北京辉广 | 6,123.60 | -- | -- | -- |
| 其他应收款 | 宁波金郡 | 32,713.85 | -- | -- | -- |
| 其他应收款 | 世安股份 | 200.00 | -- | -- | -- |
| 应收股利 | 国奥投资 | 43,009.84 | -- | 43,009.84 | -- |
| 应收股利 | 首城置业 | 22,994.39 | -- | 22,994.39 | -- |
| 应收股利 | 天津海景 | 25,000.00 | -- | 40,000.00 | -- |

2.应付关联方款项

表 6-69：2019 年 6 月 30 日应付关联方款项情况表

单位：万元

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|--------|------------|------------|
| 应付账款 | 望京实业 | -- | 514.75 |
| 应付账款 | 博维信 | 282.94 | 360.24 |
| 应付账款 | 世安股份 | 255.00 | 255.00 |
| 应付账款 | 亿方物业 | 84.81 | 103.16 |
| 应付账款 | 城开材料 | 60.00 | 60.00 |
| 应付账款 | 三瑞门窗 | 12.46 | 25.63 |
| 应付账款 | 宏基建筑 | 15.00 | 15.00 |
| 其他应付款 | 万城永辉 | 38,592.53 | -- |
| 其他应付款 | 厦门琚泰 | 247,621.50 | 245,656.53 |
| 其他应付款 | 首开集团 | 7,818.40 | 165,818.40 |
| 其他应付款 | 尚泰信华 | 82,500.00 | 75,000.00 |
| 其他应付款 | 首开万科置业 | 54,167.96 | 47,167.96 |
| 其他应付款 | 朗泰房地产 | 42,000.00 | 42,000.00 |
| 其他应付款 | 成都龙湖锦祥 | 41,605.79 | 41,605.79 |
| 其他应付款 | 保利首开兴泰 | -- | 33,612.06 |
| 其他应付款 | 知泰房地产 | 29,976.77 | 29,976.77 |
| 其他应付款 | 住总首开 | 23,306.82 | 22,645.67 |
| 其他应付款 | 天津海景 | -- | 15,000.00 |
| 其他应付款 | 大广汽车城 | 26,747.00 | 13,827.00 |
| 其他应付款 | 昌信硕泰 | 1,960.00 | 1,960.00 |
| 其他应付款 | 世安股份 | 1,255.27 | 1,255.27 |
| 其他应付款 | 和信金泰 | 14,206.76 | 116.97 |
| 其他应付款 | 宝晟股份 | -- | 104.90 |
| 其他应付款 | 惠信端泰 | -- | 23.89 |
| 其他应付款 | 城志置业 | -- | 2.09 |

(四) 其他

首开丝路以前年度为本公司提供委托贷款 800,000 万元，截至 2019 年 6 月末首开丝路累计为本公司提供委托贷款 800,000 万元。

本公司以前年度为潭柘兴业提供委托贷款 2,790 万元，本期无新增，截至 2019 年 6 月末本公司累计为潭柘兴业提供委托贷款 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

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人对外担保情况如下：

表 6-70：截至 2019 年 6 月 30 日对外担保情况表（不包括对子公司担保）

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 |
|------|------|------------|------------|------------|
| 城开集团 | 北京俊泰 | 85,000.00 | 2017/9/17 | 2025/9/17 |
| 城开集团 | 寸草养老 | 40.00 | 2017/9/1 | 2027/8/31 |
| 城开集团 | 寸草养老 | 709.16 | 2018/10/23 | 2019/12/12 |
| 首开股份 | 福州中庚 | 14,000.00 | 2017/2/10 | 2020/2/20 |
| 首开股份 | 福州中庚 | 2,500.00 | 2017/8/23 | 2020/2/20 |
| 首开股份 | 福州中庚 | 11,150.00 | 2017/9/28 | 2020/2/20 |
| 首开股份 | 天津海景 | 100,000.00 | 2018/8/31 | 2021/8/30 |
| 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 | 31,250.00 | 2018/5/17 | 2022/5/16 |
| 首开股份 | 和信金泰 | 6,875.00 | 2018/5/17 | 2043/5/16 |
| 首开股份 | 城志置业 | 52,920.00 | 2018/5/31 | 2021/5/31 |
| 首开股份 | 福州鸿腾 | 33,000.00 | 2019/2/28 | 2022/2/27 |
| 合计 | -- | 387,444.16 | -- | -- |

截至 2019 年 6 月所有关联担保情况详见本募集说明书“第六章发行人主要财务状况”之“七、关联交易”之“（二）关联交易情况”。

此外，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。

(二) 已判决但尚未执行的诉讼

截至 2019 年 6 月 30 日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(三) 承诺事项

截至 2019 年 6 月 30 日，公司已竞得土地项目中，有部分尚未支付全部地价款，相关情况如下表：

单位：元

| 宗地编号 | 宗地位置 | 总价款 | 已支付额 | 尚未支付额 |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|------------|
| SY02-0102-6001、SY02-0102-6002 | 北京市顺义区高丽营镇 | 410,000.00 | 68,000.00 | 342,000.00 |
| PG06-0100-6014 | 北京市平谷区金海湖镇 | 59,300.00 | 12,000.00 | 47,300.00 |

| | | | | |
|-------------------------|------------------|------------|-----------|------------|
| 福州 2019-19 号地块 | 福州市鼓楼区 柳河路以北 | 71,800.00 | 35,900.00 | 35,900.00 |
| 温州市核心片区站南片区林村旧村改造 B 区地块 | 温州市瓯海区 梧田街道林村 | 248,974.00 | 49,795.00 | 199,179.00 |

除上述或有事项外，发行人无其他需要披露的或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2019年6月30日，公司受限资产账面价值共4,994,799.30万元，情况如下：

单位：万元

| 项目 | 期末账面价值（元） | 受限原因 |
|--------|--------------|-----------|
| 货币资金 | 21,587.52 | 保证金及项目资本金 |
| 存货 | 4,872,300.98 | 贷款抵押 |
| 长期股权投资 | 94,900.00 | 贷款抵押 |
| 投资性房地产 | 6,010.80 | 贷款抵押 |
| 合计 | 4,994,799.30 | / |

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) 发行人近三年及一期的历史主体评级情况

表 7-1：发行人近三年及一期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 |
|------------|------|------|------|---------|--------|-------|
| 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 |
| 2019-3-25 | AAA | 稳定 | 维持 | 中诚信国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2019/2/25 | AAA | 稳定 | 维持 | 中诚信国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2018/12/3 | AAA | 稳定 | 首次 | 中诚信国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2018/7/13 | AAA | 稳定 | 维持 | 大公国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2018/6/12 | AAA | 稳定 | 维持 | 中诚信证券评估 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2017/10/17 | AAA | 稳定 | 维持 | 大公国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2017/6/6 | AAA | 稳定 | 维持 | 大公国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2017/2/7 | AAA | 稳定 | 维持 | 大公国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2016/12/9 | AAA | 稳定 | 维持 | 大公国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2016/7/25 | AA+ | 稳定 | 维持 | 大公国际 | 长期信用评级 | 发行人委托 |
| 2016/6/24 | AA+ | 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：

中诚信国际评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；评定“北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据”的债项信用等级为AAA。

公司是北京国资委旗下最主要的房地产开发企业之一，同时也是北京市保障房、棚户区改造及一级开发建设的骨干企业。公司坚持战略聚焦、深耕北京及重点区域核心城市的经营战略。近年来公司销售业绩逐年增长，并且是北京市最大的房地产开发企业之一，连续3年位列北京市场房地产企业销售金额首位，在北京区域市场享有很高的知名度。公司项目储备主要分布在北京及其他国内核心一、二线城市，区域布局优势明显，能够为其可持续发展提供有力保障。同时，公司具有畅通的融资渠道。

中诚信国际肯定公司股东背景很强、区域竞争优势明显、签约销售业绩呈增长态势、土地储备资源优质以及融资渠道畅通等优势。同时，中诚信国际亦将持续关注房地产调控政策及债务规模快速增长和财务杠杆较高等因素对公司信用质量产生的影响。

具体优势如下：

股东背景很强。公司实际控制人为北京市国资委。作为北京国资委旗下最主要的房地产开发企业之一，和北京市保障房、棚户区改造及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，根据克而瑞信息统计，2016~2018年，公司连续3年位列北京市场房地产企业销售金额前列。

销售业绩呈持续增长态势。公司坚持战略聚焦、深耕北京及重点区域核心城市的经营战略，近年来销售业绩呈持续增长态势，2016~2018年公司全口径房地产签约销售金额分别为631亿元、692亿元和1,007亿元。

土地储备资源优质。2019年6月末，公司在建项目未竣工面积达2,244.82万平方米，全口径待开发项目土地储备计容建筑面积为328.87万平方米，公司项目储备规模相对丰富，且主要分布在北京及其他国内核心一、二线城市，区

域布局优势明显，能够为其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，截至2019年6月末，公司共获得各类银行金融机构授信1,425.80亿元，其中未使用授信余额为822.48亿元。此外作为A股上市公司，公司拥有较为通畅的股权融资渠道。

关注：

房地产调控政策。房地产调控环境依然严厉，各城市从多维度实施差异化调控，2019年5月以来房企融资环境再次收紧；未来政策调控的大方向预计将继续保持，但地方政府或根据当地市场情况对相关政策进行调整，市场及企业分化格局不断加剧。

债务规模快速增长，杠杆水平高。近年来由于公司房地产业务快速发展，外部融资规模较大，导致公司债务规模由2016年末的786.79亿元上升至2019年6月末的1,272.70亿元，截至2019年6月末公司总资本化比率为69.92%，财务杠杆较高。

二、发行人主要银行授信情况

截至2019年6月30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1425.8亿元，已使用银行授信总额为人民币603.32亿元，尚剩余授信额度822.48亿元。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 2019 年 6 月 30 日授信情况

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 | 155.00 | 16.00 | 139.00 |
| 工商银行 | 135.80 | 65.74 | 70.06 |
| 北京银行 | 80.00 | 26.82 | 53.18 |
| 中信银行 | 270.00 | 57.00 | 213.00 |
| 兴业银行 | 50.00 | 16.51 | 33.49 |
| 国家开发银行 | 80.00 | 24.00 | 56.00 |
| 厦门国际银行 | 26.00 | 7.00 | 19.00 |
| 东亚银行 | 40.00 | 24.85 | 15.15 |
| 平安银行 | 30.00 | 7.00 | 23.00 |
| 江苏银行 | 18.00 | 8.00 | 10.00 |
| 交通银行 | 4.00 | 4.00 | - |
| 光大银行 | 53.00 | - | 53.00 |
| 杭州银行 | 10.00 | 10.00 | - |
| 大连银行 | 10.00 | 10.00 | - |
| 华夏银行 | 40.00 | 35.00 | 5.00 |

| 项目/银行 | 授信额度 | 实际使用额度 | 未使用额度 |
|-------------|-----------------|---------------|---------------|
| 广发银行 | 15.00 | 10.00 | 5.00 |
| 建设银行 | 150.00 | 120.00 | 30.00 |
| 农业银行 | 199.00 | 123.40 | 75.60 |
| 渤海银行 | 60.00 | 38.00 | 22.00 |
| 授信总额 | 1,425.80 | 603.32 | 822.48 |

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

表 7-3：公司发行债务融资工具及公司债情况表

单位：亿元、%

| 证券名称 | 发行日期 | 到期日期 | 当前余额(亿) | 票面利率(当期)% | 发行期限 | 发行规模(亿) | 证券类别 |
|------------------|------------|----------------------------|---------|-----------|--------|---------|--------|
| 19 首股 02 | 2019/8/28 | 2024/8/28 | 16.8 | 4.14 | 5 | 16.8 | 私募债 |
| 19 首开 SCP001 | 2019/8/26 | 2020/5/24 | 10 | 3.1 | 0.7377 | 10 | 超短融 |
| 19 首股 01 | 2019/5/21 | 2024/5/22 | 20 | 4.39 | 5 | 20 | 私募债 |
| 19 首开 MTN001 | 2019/4/1 | 2024/4/3 | 25 | 3.98 | 5 | 25 | 中期票据 |
| 19 首开 PPN001 | 2019/3/6 | 2024/3/8 | 30 | 4.4 | 5 | 30 | 定向工具 |
| 19 首开 CP001 | 2019/3/5 | 2020/3/7 | 15 | 3.3 | 1 | 15 | 短融 |
| 18 首股 01 | 2018/8/27 | 2023/8/29 | 30 | 5.7 | 5 | 30 | 私募债 |
| 18 首开 MTN001 | 2018/3/20 | 2023/3/22 | 25 | 5.46 | 5 | 25 | 中期票据 |
| 18 首开次 | 2018/1/17 | 2030/1/20 | 0.29 | - | 12 | 0.29 | ABS |
| 18 首开优 | 2018/1/17 | 2030/1/20 | 13.72 | 5.98 | 12 | 14.4 | ABS |
| 17 首开 MTN003 | 2017/6/15 | 2020/6/16 | 40 | 4.89 | 3 | 40 | 中期票据 |
| 17 首开 MTN002 | 2017/3/10 | 2020/3/14 | 30 | 5.1 | 3 | 30 | 中期票据 |
| 16 首开 MTN001 | 2016/12/29 | 2019/12/30 | 20 | 4.8 | 3 | 20 | 中期票据 |
| 16 首股 03 | 2016/10/25 | 2021/10/27 | 10 | 3.57 | 5 | 10 | 私募债 |
| 16 首股 02 | 2016/9/5 | 2021/9/5 | 3.2 | 3.59 | 5 | 30 | 私募债 |
| 16 首股 01 | 2016/1/11 | 2021/1/11 | 20 | 4.9 | 5 | 20 | 私募债 |
| 15 首股 01 | 2015/10/27 | 2020/10/27 | 21.24 | 5.5 | 5 | 30 | 私募债 |
| 14 首开债 | 2015/6/3 | 2022/6/3 | 40 | 4.8 | 7 | 40 | 公司债 |
| 首开优先 | 2017/9/25 | 2020/9/28 | 29.1 | 5.34 | 3.0027 | 29.1 | ABS |
| 16 首开 ABN001 | 2016/10/20 | 2017/10/20 至 2026/10/20 | 10.37 | 3.42 | 10 | 12 | ABN |
| 2017 债权融资计划 | 2017/10/20 | 2019/10/20 | 8 | 5.8 | 2 | 8 | 债权融资计划 |
| 2019 年度第一期债权融资计划 | 2019/1/11 | 2021/1/11 | 10 | 6.5 | 3 | 10 | 债权融资计划 |

| 证券名称 | 发行日期 | 到期日期 | 当前余额(亿) | 票面利率(当期)% | 发行期限 | 发行规模(亿) | 证券类别 |
|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|------|---------|--------|
| 2019年度第二期债权融资计划 | 2019/5/31 | 2024/5/31 | 12 | 6.05 | 3 | 12 | 债权融资计划 |
| 2019年度第三期债权融资计划 | 2019/7/5 | 2021/7/5 | 11 | 5.98 | 3 | 12 | 债权融资计划 |
| 18京首开ZR001 | 2018/9/25 | 2021/9/25 | 5 | 6.9 | 3 | 5 | 债权融资计划 |
| 18京首开ZR001 | 2018/8/31 | 2021/8/31 | 30 | 6.62 | 3 | 30 | 债权融资计划 |
| 18京首开ZR001 | 2018/7/2 | 2021/7/2 | 5 | 6.9 | 3 | 5 | 债权融资计划 |
| 合并 | | | 490.72 | | | | |

表 7-4: 发行人永续债情况表

| 发行在外的金融工具 | 发行时间 | 会计分类 | 股利率或利息率 | 金额(万元) | 到期日或续期情况 | 清偿顺序 | 转换情况 |
|-----------|------------|------|---------|------------|----------|----------|------|
| 永续债 | 2016.12.30 | 权益工具 | 4.8% | 200,000.00 | 无 | 等同于普通债务- | - |
| 永续债 | 2017.3.14 | 权益工具 | 5.10% | 300,000.00 | 无 | 等同于普通债务- | - |
| 合计 | - | - | - | 500,000.00 | - | - | - |

五、其他资信情况

截至募集说明书签署之日，公司无其他需披露的资信状况重要事项。

第八章 中期票据信用增进

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 发行人信息披露工作安排

本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本募集说明书的说明不构成存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其本募集说明书的说明不构成兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、中期票据发行前的信息披露

公司在本期中期票据发行日 1 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. 北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据募集说明书；
2. 北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据法律意见书；
3. 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、中期票据存续期内重大事项的信息披露

公司在各期中期票据存续期间，向市场公开披露可能影响中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

1. 企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
2. 企业生产经营的外部条件发生重大变化；
3. 企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
4. 企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
5. 企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
6. 企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
7. 企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失；
8. 企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
9. 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
10. 企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

11. 企业涉及需要说明的市场传闻；
12. 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
13. 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；
14. 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；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；
15. 企业对外提供重大担保。

三、中期票据存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息：

1. 每年4月30日以前，披露经注册会计师审计的上一年度财务报表和审计报告；
2. 每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
3. 每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间。

四、本息兑付事项

公司将在中期票据本息兑付日前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。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 投资者保护机制

为保证按期足额偿付中期票据，本公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，中期票据的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以中期票据债权人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，公司或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

1. 拖欠付款：拖欠中期票据本金或中期票据应付利息。

2. 解散：公司于所有未赎回中期票据获赎回前解散或因其它原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

3. 破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、违约责任

1. 公司对本期中期票据投资人按时还本付息。如果公司未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金，上海清算所将在本期中期票据兑付日，通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资人公告公司的违约事实。公司延期支付本金和利息的，除进行本金利息支付外，还需按照延期支付金额以日利率万分之二点一（0.21%）计算向债权人支付违约金。公司到期未能偿还本期中期票据本息，投资者可依法提起诉讼。

2. 投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率万分之二点一（0.21%）计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

三、投资者保护机制

（一）应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致中期票据不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。在各期中期票据存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1. 本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行的债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行的债务。

2. 本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期中期票据的按时、足额兑付；

3. 本公司发生超过净资产 10% 以上重大损失(包括投资损失和经营性亏损)，且足以影响到本期中期票据的按时、足额兑付；

4. 本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5. 本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响中期票据的按时、足额兑付；

6. 本公司发生对本期中票持有人权益有重大影响的其他事项，且事项足以影响到本期中票按时、足额兑付；

7. 中国人民银行或中国银行间交易商协会认定的其他突发事件。

应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

(二) 投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向本公司和主承销商建议启动投资者保护应急预案，或由本公司和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案，也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。本公司和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

1. 公开披露有关事项；

2. 召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

(三) 信息披露

在出现应急事件时，本公司将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。应急事件发生时的信息披露工作包括：

1. 跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；

2. 听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；

3. 主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；

4. 适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及债券持有人会议决议等；

5. 适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

(四) 持有人会议

持有人大会是指在出现应急事件后,投资者为了维护债权利益而召开的会议。

1. 持有人会议的召开条件

主承销商作为本期债务融资工具的持有人会议的召集人。在债务融资工具存续期间,出现以下情形之一的,召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议,并拟定会议议案。

(1) 债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付;

(2) 发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务;

(3) 发行人变更信用增进安排或信用增进机构,对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响的;

(4) 发行人或者信用增进机构减资、合并、分立、解散、申请破产、被接管、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) 发行人或者信用增进机构因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人或者信用增进机构净资产减少单次超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产(以首次减资行为发生时对应的最近经审计净资产为准)的百分之十,或者虽未达到上述指标,但对发行人或者信用增进机构的生产、经营影响重大;

(6) 单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开;

(7) 募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形;

(8) 法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时,发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

2. 持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前两个工作日在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站发布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) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;

(2) 会议时间和地点;

(3) 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；

(4) 会议拟审议议题：议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《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》（NAFMII 规程 0002）的相关规定；

(5) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(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规定时间内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) 委托事项：召集人在持有人会议召开前将议案发送至参会人员，并将议案提交至持有人会议审议。

3. 持有人会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息，并于会议召开日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的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

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或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

授权委托书需载明委托事项的授权权限。授权权限包括但不限于代理出席权、议案表决权、议案修正权、修正议案表决权。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。

持有人会议的出席律师由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。出席律师对会议的召集、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。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

4. 持有人会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外,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达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上,会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式,除本募集说明书有规定外,由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议,逐项表决。单独或合计持有该债务融资工具余额百分之十以上的债务融资工具持有人可以提议修正议案,并提交会议审议。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

持有人会议的全部议案在会议召开日后三个工作日内表决结束。

持有人会议表决日后,召集人应当对会议表决日债务融资工具持有人的持有份额进行核对。表决日无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

除募集说明书另有约定外,持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持有的表决权的四分之三以上通过后生效。

持有人会议应有书面会议记录。召集人应当保证持有人会议记录内容真实、准确和完整。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和律师签名。

召集人应当在持有人会议表决日次一工作日将会议决议公告在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。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(代理人)所持表决权情况;
- (2) 会议有效性;
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

发行人答复接受持有人会议决议的,应按照相关决议切实履行。发行人对相关决议事项可选择递延至后期执行,且不受递延次数限制。发行人未接受持有人会议决议的,由相关各方协商解决。

召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人,并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当在三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。召集人在持有人会议表决日后七个工作日内将持有人会议相关材料送交易商协会备案。备案材料包括但不限于以下内容:

- (1) 持有人会议公告;
- (2) 持有人会议议案;
- (3) 持有人会议参会机构与人员以及表决机构与人员名册;
- (4) 持有人会议记录;
- (5) 表决文件;

- (6) 持有人会议决议公告；
- (7) 发行人的答复（若持有人会议决议需发行人答复）；
- (8) 法律意见书。

持有人会议的会议记录、出席会议机构及人员的登记名册、授权委托书、法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具到期后五年。

5. 对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

四、不可抗力

（一）不可抗力

指本中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使中期票据相关责任人不能履约的情况。

（二）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；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

- 1. 不可抗力发生时，本公司或主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益；
- 2. 本公司或主承销商应召集中期票据债券持有人会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

五、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。

第十二章 本次中期票据发行的有关机构

发行人：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

主承销商兼簿记建档人：交通银行股份有限公司
联系地址：上海市浦东新区银城中路188号交通银行
行长：任德奇
联系人：陈俊霖
电话：021-38579250
传真：021-68870216
邮编：100010

联席主承销商：华夏银行股份有限公司
联系地址：北京市东城区建国门内大街22号
法定代表人：李民吉
联系人：杨冀
电话：010-85238996
传真：010-85238084
邮编：100005

公司法律顾问：北京市海润律师事务所
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：朱玉栓
联系人：吴团结
电话：010-82653566
传真：010-88381869

审计机构:

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

信用评级机构:

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

托管人:

银行间市场清算所股份有限公司
地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场
33 层
法定代表人：许臻
联系人：发行岗
联系电话：021-63326662
传真：021-63326661
邮政编码：200010

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。

第十三章 备查文件及查询地址

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《关于北京首都开发股份有限公司发行中期票据接受注册通知书》（中市协注【2019】MTN 号）
- 2、发行人有权机构同意本次中期票据发行的有关决议
- 3、北京首都开发股份有限公司 2019 年度第二期中期票据募集说明书；
- 4、发行人 2016-2018 年经审计的财务报告及 2019 年 1-6 月未经审计的财务报表
- 5、发行人主体和中期票据债项信用评级报告以及跟踪评级安排
- 6、发行人发行 2019 年度第二期中期票据的法律意见书

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

住所：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：交通银行股份有限公司

行长：任德奇

联系地址：北京市西城区金融大街 22 号航宇大厦

联系电话：010-88668557

传真：010-88668600

联系人：王妍

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书及其他相关文件。

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 2019 年度第二期中期
票据募集说明书盖章页)

北京首都开发股份有限公司

2019年9月5日