

北京首都开发控股（集团）有限公司
公司债券半年度报告
（2019 年）

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本期债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

二、发行人资产负债率较高

截至 2019 年 6 月末，发行人资产负债率为 78.91%，处于较高的水平。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

三、存货规模较大

截至 2019 年 6 月末，发行人存货余额为 1,781.36 亿元，占流动资产比例为 66.70%。发行人存货规模较大，发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

四、对外担保

截至 2019 年 6 月末，发行人对集团外担保金额合计 50.94 亿元。由于公司执行严格的担保管理制度，因此在一定程度上降低了或有损失风险。如相关债务人出现违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对发行人的偿债能力造成负面影响。

五、受限资产

截至 2019 年 6 月末，公司受限制资产账面价值合计达 532.85 亿元，占资产总额比例达 16.89%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金（如建委质押资金）等。受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

六、有息负债规模较大

截至 2019 年 6 月末，公司负债总额 2,489.15 亿元，其中有息负债总额 1,304.81 亿元，占比 52.42%。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

七、短期负债压力较大

截至 2019 年 6 月末，流动负债 1,517.14 亿元，其中短期借款 10.56 亿元，一年内到期的长期有息债务 305.34 亿元，计入其他流动负债的短期融资券 25.00 亿元。公司短期偿债压力较大。

八、其他应收款风险

截至 2019 年 6 月末，发行人其他应收款余额 487.81 亿元，占总资产比例 15.46%。发行人其他应收款主要为发行人与国内大中型房地产公司合作，成立合营项目公司，为确保项目顺利启动，发行人以股东借款等形式向项目公司注入资金，主要用于投标保证金等大额支出项目，该模式能够减少恶性竞争，降低拿地成本并减轻相应的资金支付压力，使得公司的同类产品具有更低的成本优势和更高的盈利空间，如该类合营公司未来经营不善则发行人将面临其他应收款无法收回的风险。

目 录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	15
三、 报告期内资信评级情况.....	18
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	19
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	24
六、 受托管理人/债券代理人履职情况.....	25
第三节 业务经营和公司治理情况.....	26
一、 公司业务和经营情况.....	26
二、 公司本半年度新增重大投资状况.....	31
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	31
四、 公司治理情况.....	32
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	32
第四节 财务情况.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 主要会计数据和财务指标.....	32
四、 资产情况.....	34
五、 负债情况.....	36
六、 利润及其他损益来源情况.....	37
七、 对外担保情况.....	37
第五节 重大事项.....	37
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	37
二、 关于破产相关事项.....	37
三、 关于司法机关调查事项.....	37
四、 其他重大事项的信息披露.....	37
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	38
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	38
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第八节 备查文件目录.....	39
财务报表.....	41
附件一： 发行人财务报表.....	41
担保人财务报表.....	55

释义

发行人/公司	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
PR 首开 01/14 首开债 01	指	2014 年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
PR 首开 02/14 首开债 02	指	2014 年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
16 首开 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券
15 首开 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）
16 首发 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）
PR 首开 01/14 首开债 01 募集说明书	指	发行人为 2014 年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券的发行而制作的《2014 年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券募集说明书》
PR 首开 02/14 首开债 02 募集说明书	指	发行人为 2014 年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券的发行而制作的《2014 年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券募集说明书》
16 首开 01 募集说明书	指	发行人为北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的发行而制作的《北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书》
15 首开 01 募集说明书	指	发行人为北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）的发行而制作的《北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》
16 首发 01 募集说明书	指	发行人为北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）的发行而制作的《北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、簿记管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司。
承销团	指	主承销商为债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
发行文件	指	在债券的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（包括但不限于募集

		说明书)。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨债券各自承销份额对应的款项。
债券持有人	指	持有 PR 首开 01/14 首开债 01、PR 首开 02/14 首开债 02、16 首开 01、15 首开 01、16 首发 01 的投资者。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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和/或休息日）。
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	北京首都开发控股（集团）有限公司
中文简称	首开集团
外文名称（如有）	Beijing Capital Development Holding(Group)Co.,Ltd
外文缩写（如有）	-
法定代表人	潘利群
注册地址	北京市西城区三里河三区 52 号楼
办公地址	北京市东城区沙滩后街 22 号
办公地址的邮政编码	100009
公司网址	http://www.bcdh.com.cn
电子信箱	http://www.bcdh.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	秘勇
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	北京市东城区沙滩后街 22 号
电话	010-64051939
传真	010-64021490
电子信箱	jhewbwchzh@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	北京市东城区沙滩后街 22 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：北京国有资本经营管理中心

实际控制人姓名/名称：北京市国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据北京市人民政府《关于刘军同志任职的通知》（京政任[2019]62号），刘军任本公司董事。根据北京市人民政府《关于刘占山等3名同志职务任免的通知》（京政任[2019]91号），刘占山、潘文任本公司董事，免去李晓莉本公司董事职务。张文龙因退休原因不再担任公司董事。张进祥因身体原因不再担任本公司职工董事职务。

根据北京市人民政府办公厅发布的《关于调整市国资委职责机构编制的通知》文件精神，北京市国资委企业监事会办公室已被撤销，市国资委监事后续不再参与公司事务，因此原北京市国资委委派的外部监事王建新、温育梁、杨文兵、耿波不再履行本公司的监事职责。正式人员任免文件未下达。本次监事变动为北京市国资委相应的机构调整导致的外部监事暂时无法履职，本次监事变动后，公司监事会总人数为2人。

刘军、徐维恒、郭静革、吴智新任公司副总经理。

六、中介机构情况**（一）公司聘请的会计师事务所**

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层
签字会计师姓名（如有）	关黎明、郭丽娟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1480013.IB, 124490.SH
债券简称	14首开债01、PR首开01
名称	浙商银行股份有限公司北京分行
办公地址	北京市西城区金融大街1号
联系人	冯剑松，张振强
联系电话	010-95105665

债券代码	1480067.IB, 124570.SH
债券简称	14首开债02、PR首开02
名称	浙商银行股份有限公司北京分行

办公地址	北京市西城区金融大街1号
联系人	冯剑松，张振强
联系电话	010-95105665

债券代码	136287.SH
债券简称	16首开01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	谢常刚、赵业
联系电话	010-85130658、010-85130421

债券代码	125787.SH
债券简称	15首开01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	谢常刚、赵业
联系电话	010-85130658、010-85130421

债券代码	135726.SH
债券简称	16首发01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	谢常刚、赵业
联系电话	010-85130658、010-85130421

（三）资信评级机构

债券代码	1480013.IB, 124490.SH
债券简称	14首开债01、PR首开01
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

债券代码	1480067.IB, 124570.SH
债券简称	14首开债02、PR首开02
名称	大公国际资信评估有限公司

办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901
债券代码	136287.SH
债券简称	16 首开 01
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

七、中介机构变更情况

不适用。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1480013.IB, 124490.SH
2、债券简称	14 首开债 01、PR 首开 01
3、债券名称	2014 年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
4、发行日	2014 年 1 月 15 日
5、是否设置回售条款	否
6、报告期末后的最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 1 月 15 日
8、债券余额	2.60
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.19
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，自本期债券存续期第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	发行对象为在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
13、报告期内付息兑付情况	已于 2019 年 1 月 15 日偿还本期利息及分期本金，不存在兑息兑付违约情况

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置提前偿还条款，已于2017年、2018年、2019年按期偿还分期本金

1、债券代码	1480067.IB, 124570.SH
2、债券简称	14首开债02、PR首开02
3、债券名称	2014年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
4、发行日	2014年2月27日
5、是否设置回售条款	否
6、报告期末后的最近回售日	不适用
7、到期日	2021年2月27日
8、债券余额	4.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，自本期债券存续期第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	发行对象为在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
13、报告期内付息兑付情况	已于2019年2月27日偿还本期利息及分期本金，不存在兑息兑付违约情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置提前偿还条款，已于2017年、2018年、2019年按期偿还分期本金

1、债券代码	136287.SH
2、债券简称	16首开01
3、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司公开发行2016年公司债券
4、发行日	2016年3月14日
5、是否设置回售条款	否
6、报告期末后的最近回售日	
7、到期日	2021年3月14日
8、债券余额	7.50
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.30
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
13、报告期内付息兑付情况	已于2019年3月14日偿还本期利息，不存在兑息兑付违约情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	125787.SH
--------	-----------

2、债券简称	15 首开 01
3、债券名称	北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）
4、发行日	2015 年 10 月 12 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2018 年 10 月 12 日
7、到期日	2020 年 10 月 12 日
8、债券余额	19.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	5.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无本息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2018 年触发发行人调整票面利率选择权，票面利率由 5.34%调整至 5.60%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2018 年触发投资者回售选择权，回售债券总额 1 亿元，行权后债券余额为 19 亿元
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	发行人未行权
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135726.SH
2、债券简称	16 首发 01
3、债券名称	北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 8 月 10 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2019 年 8 月 10 日
7、到期日	2021 年 8 月 10 日
8、债券余额	15.00

9、截至报告期末的票面利率(%)	4.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无本息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年7月触发发行人调整票面利率选择权，票面利率由3.56%调整至4.50%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2019年8月触发投资者回售选择权，回售债券面额总额2.5亿元；该2.5亿元回售债券现已全部转售
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	发行人未行权
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1480013.IB，124490.SH

债券简称	14首开债01、PR首开01
募集资金专项账户运作情况	自公司发行14首开债01/PR首开01，监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管行负责公司严格按照募集资金用途进行使用。
募集资金总额	6.5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至目前，募集资金已使用6.5亿元，按照募集说明书募集资金拟使用情况，募集资金全部用于北京市顺义新城第12街区西马坡政策性项目住房。公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。公司财务部根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
--------------------------	-----

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1480067.IB，124570.SH

债券简称	14 首开债 02、PR 首开 02
募集资金专项账户运作情况	自公司发行 14 首开债 02/PR 首开 02 监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管行负责公司严格按照募集资金用途进行使用。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至目前，募集资金已使用 10 亿元，按照募集说明书募集资金拟使用情况，募集资金全部用于北京市顺义新城第 12 街区西马坡政策性项目住房。公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用；在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。公司财务部根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时发行人安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136287.SH

债券简称	16 首开 01
募集资金专项账户运作情况	自公司发行 16 首开 01，在光大银行设立募集资金专项账户以来，此账户运作正常，专门用于存放本期债券所募集的资金，公司严格按照募集说明书承诺的投向和金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由光大银行负责监控公司按照募集资金用途约定进行使用。
募集资金总额	7.5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	目前，募集资金已经按照募集说明书约定使用完毕。本期债券所募资金拟用于偿还公司债务、调整债务结构和补充营运资金。根据公司与中信建投证券股份有限公司北京分行、中信建投证券股份有限公司签订的《关于北京首都开发控股（集团）有限公司 2015 年公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管

	协议》的约定，在进行资金划转时，公司向光大银行发送资金划拨申请指令，光大银行在收到发行人的资金划拨申请之日起 1 日内审查资金划拨申请文件，资金划拨申请符合《募集说明书》约定的，监管银行最迟于收到资金划拨申请之日起 2 日内向发行人结算资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：125787.SH

债券简称	15 首开 01
募集资金专项账户运作情况	自公司发行 15 首开 01，在光大银行设立募集资金专项账户以来，此账户运作正常，专门用于存放本期债券所募集的资金，公司严格按照募集说明书承诺的投向和金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由光大银行负责监控公司按照募集资金用途约定进行使用。
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	目前，募集资金已经按照募集说明书约定使用完毕。本期债券所募资金拟用于补充营运资金和偿还既有负债、调整债务结构。根据公司与光大银行股份有限公司北京分行、中信建投证券股份有限公司签订的《关于北京首都开发控股（集团）有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》的约定，在进行资金划转时，公司向光大银行发送资金划拨申请指令，光大银行在收到发行人的资金划拨申请之日起 1 日内审查资金划拨申请文件，资金划拨申请符合《募集说明书》约定的，监管银行最迟于收到资金划拨申请之日起 2 日内向发行人结算资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135726.SH

债券简称	16 首发 01
募集资金专项账户运作情况	自公司发行 16 首发 01，在光大银行设立募集资金专项账户以来，此账户运作正常，专门用于存放本期债券所募集的资金，公司严格按照募集说明书承诺的投向和金额安排使用募集资金，实行专款专用，并由光大银行负责监控公司按照募集资金用途约定进行使用。

	。
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	目前，募集资金已经按照募集说明书约定使用完毕。本期债券所募资金拟用于补充营运资金和偿还既有负债、调整债务结构。根据公司与光大银行股份有限公司北京分行、中信建投证券股份有限公司签订的《关于北京首都开发控股（集团）有限公司2015年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》的约定，在进行资金划转时，公司向光大银行发送资金划拨申请指令，光大银行在收到发行人的资金划拨申请之日起1日内审查资金划拨申请文件，资金划拨申请符合《募集说明书》约定的，监管银行最迟于收到资金划拨申请之日起2日内向发行人结算资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1480013.IB, 124490.SH
债券简称	14首开债01、PR首开01
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月20日
评级结果披露地点	上海证券交易所官网
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

债券代码	1480067.IB, 124570.SH
债券简称	14首开债02、PR首开02
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月20日

评级结果披露地点	上海证券交易所官网
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

债券代码	136287.SH
债券简称	16首开01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月20日
评级结果披露地点	上海证券交易所官网
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无影响

15首开01、16首发01为面向合格投资者非公开发行，无债项评级。

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

截至2019年6月末，公司未发生增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生变更情况。公司发行的“14首开债/PR首开01”和“14首开债02/PR首开02”保证人均为中债信用增进投资股份有限公司；2019年1-6月，公司偿债能力良好，未触及相应保证担保条款。

公司具体偿债计划及其他偿债保障措施执行情况如下：

（一）增信机制

1、保证担保

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1480013.IB，124490.SH

债券简称	14首开债01、PR首开01
保证人名称	中债信用增进投资股份有限公司
净资产额	84.76

资产负债率（%）	37.36
净资产收益率（%）	7.64
流动比率	2.16
速动比率	2.16
累计对外担保余额	2,190.93
累计对外担保余额占净资产比率（%）	2,584.87
相关财务报告是否经审计	否
保证人资信状况	良好
保证担保在报告期内的执行情况	公司偿债能力良好，未触及保证担保条款
相关变化对债券持有人利益的影响	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1480067.IB，124570.SH

债券简称	14 首开债 02、PR 首开 02
保证人名称	中债信用增进投资股份有限公司
净资产额	84.76
资产负债率（%）	37.36
净资产收益率（%）	7.64
流动比率	2.16
速动比率	2.16
累计对外担保余额	2,190.93
累计对外担保余额占净资产比率（%）	2,584.87
相关财务报告是否经审计	否
保证人资信状况	良好
保证担保在报告期内的执行情况	公司偿债能力良好，未触及保证担保条款
相关变化对债券持有人利益的影响	不适用

（二）偿债计划或其他偿债保障

债券代码：1480013.IB，124490.SH

债券简称	14 首开债 01、PR 首开 01
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内，公司偿债计划和偿债保障措施执行情况良好。 公司已于 2015 年至 2019 年按期兑付第一至五期利息，已于 2017 年、2018 年、2019 年按期偿还分期本金，不存在兑息兑付违约。 公司与浙商银行股份有限公司北京分行签署了《监管协

	议》，聘请浙商银行股份有限公司北京分行作为本期债券账户及资金监管人。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
s 相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：1480067.IB，124570.SH

债券简称	14 首开债 02、PR 首开 02
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内，公司偿债计划和偿债保障措施执行情况良好。 公司已于 2015 年至 2019 年按期兑付第一至五期利息，已于 2017 年、2018 年、2019 年按期偿还分期本金，不存在兑息兑付违约。 公司与浙商银行股份有限公司北京分行签署了《监管协议》，聘请浙商银行股份有限公司北京分行作为本期债券账户及资金监管人。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：136287.SH

债券简称	16 首开 01
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内，公司偿债计划和偿债保障措施执行情况良好。 本期债券的起息日为 2016 年 3 月 14 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 3 月 14 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券到期日为 2021 年 3 月 14 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。报告期内，公司正常兑付利息。 公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：125787.SH

债券简称	15 首开 01
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	<p>报告期内，公司偿债计划和偿债保障措施执行情况良好。</p> <p>本期债券的起息日为 2015 年 10 月 12 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，付息日为 2016 年至 2020 年每年的 10 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 10 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券兑付日为 2020 年 10 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），到期支付本金及最后一期利息；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的兑付日为 2018 年 10 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。报告期内，公司未发生本息兑付事项。</p> <p>公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。</p>
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135726.SH

债券简称	16 首发 01
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	<p>报告期内，公司偿债计划和偿债保障措施执行情况良好。</p> <p>本期债券的起息日为 2016 年 8 月 10 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券兑付日为 2021 年 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），到期支付本金及最后一期利息；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。报告期内，公司未发生本息兑付事项。</p>

	公司设置了设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等偿债保障措施，报告期内执行情况良好。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

（三）专项偿债账户设置情况

债券代码：1480013.IB，124490.SH

债券简称	14 首开债 01、PR 首开 01
账户资金的提取情况	有关债券本息的偿还，将在每年的付息日（兑付日）由发行人通过债券托管机构支付利息。偿债资金来源于发行人日常营运所产生的现金流。发行人设立的偿债专户独立于其他资金账户，专项用于支付到期的债券利息和本金。报告期内，账户资金正常提取并按计划完成利息兑付。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：1480067.IB，124570.SH

债券简称	14 首开债 02、PR 首开 02
账户资金的提取情况	有关债券本息的偿还，将在每年的付息日（兑付日）由发行人通过债券托管机构支付利息。偿债资金来源于发行人日常营运所产生的现金流。发行人设立的偿债专户独立于其他资金账户，专项用于支付到期的债券利息和本金。报告期内，账户资金正常提取并按计划完成利息兑付。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：136287.SH

债券简称	16 首开 01
账户资金的提取情况	为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与中国光大银行股份有限公司签订《关于北京首都开发控股（集团）有限公司 2015 年公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项

	账户监管协议》。 报告期内，账户资金正常提取并按计划完成按期兑付。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：125787.SH

债券简称	15首开01
账户资金的提取情况	为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与中国光大银行股份有限公司签订《关于北京首都开发控股（集团）有限公司2015年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。 债券存续期内，发行人账户资金正常提取并按计划完成按期兑付。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135726.SH

债券简称	16首发01
账户资金的提取情况	为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与中国光大银行股份有限公司签订《关于北京首都开发控股（集团）有限公司2015年非公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。 债券存续期内，发行人账户资金正常提取并按计划完成按期兑付。
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

不适用。

六、受托管理人/债券代理人履职情况

债券代码：1480013.IB，124490.SH

债券简称	14 首开债 01、PR 首开 01
受托管理人履行职责情况	为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘任浙商银行股份有限公司北京分行作为本期债券的债券受托管理人。浙商银行股份有限公司北京分行较好地履行了债券受托管理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：1480067.IB，124570.SH

债券简称	14 首开债 02、PR 首开 02
受托管理人履行职责情况	为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘任浙商银行股份有限公司北京分行作为本期债券的债券受托管理人。浙商银行股份有限公司北京分行较好地履行了债券受托管理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：136287.SH

债券简称	16 首开 01
受托管理人履行职责情况	<p>本期债券聘请中信建投证券股份有限公司为债券受托管理人。</p> <p>债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行次级债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>报告期内，中信建投证券于 2019 年 2 月 12 日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的临时受托管理事务报告》，于 2019 年 3 月 13 日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的临时受托管理事务报告》，于 2019 年 4 月 25 日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券的临时受托管理事务报告》，于 2019 年 6 月 20 日出具 2018 年度受托管理事务报告。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：125787.SH

债券简称	15 首开 01
受托管理人履行职责情况	<p>本期债券聘请中信建投证券股份有限公司为债券受托管理人。</p> <p>债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信</p>

	<p>状况、募集资金管理运用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行次级债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>报告期内，中信建投证券于2019年2月12日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期）的临时受托管理事务报告》，于2019年3月13日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期）的临时受托管理事务报告》，于2019年4月25日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期）的临时受托管理事务报告》，于2019年6月20日出具2018年度受托管理事务报告。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：135726.SH

债券简称	16首发01
受托管理人履行职责情况	<p>本期债券聘请中信建投证券股份有限公司为债券受托管理人。</p> <p>债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行次级债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>报告期内，中信建投证券于2019年2月12日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）的临时受托管理事务报告》，于2019年3月13日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）的临时受托管理事务报告》，于2019年4月25日出具《关于北京首都开发控股（集团）有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）的临时受托管理事务报告》，于2019年6月20日出具2018年度受托管理事务报告。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、主要业务介绍

公司从事的主要业务包括房地产开发，以及销售自行开发后的商品房。公司是北京国资中心下属最大的以房地产开发为主业的国有企业，主要从事房地产开发及持有型物业经

营。公司作为北京最早从事房地产行业的大型国有企业之一，经过近三十多年的发展，积淀了土地整理、房产销售、物业经营、物业管理等所有产业链环节的业务管理经验，形成了很强的综合开发能力，特别是积累了大盘住宅开发能力；多年来参与了大量经济适用房、限价房和政府工程代建项目，为保障房开发积累了丰富经验；在长期的各项经营活动中，与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，在多个关键城市具备较强的项目获取能力，具有较强的产业资源整合能力。

2、公司业务板块及经营模式

（1）房地产开发经营；房地产开发是发行人最主要的业务，开发产品较为丰富，其中以中档住宅和普通住宅作为规模类基础业务，以高档住宅（包括居住类旅游地产）开发为利润类核心业务，以商业地产开发（包括旅游度假类物业）为拓展类新兴业务。经营范围涉及开发建设、资产持有、经营管理、物业服务等价值链环节，多业态的分布格局有利于提高整体的抗风险能力。市场布局方面，公司始终坚持立足北京、服务首都的主导思想。公司京内项目始终是结算收入的最重要组成部分。公司持续通过各种形式新增北京区域土地储备，并积极探索工业用地收储。深耕北京市场，成为公司未来利润的保障。在巩固和扩大北京市场的基础上，立足已进入的外埠城市，适时向区域重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。公司已涉足上海、天津、重庆、辽宁、山西、山东、江苏、湖北、福建、四川、贵州、海南等地区。同时，公司把握机会，适时加大了境外投资规模，通过增持澳宝等优势物业和与境外的房地产公司合作，进行海外房地产开发业务。商业模式方面，根据不同产品类别，实行差别化的盈利模式，对于高档住宅开发项目和商业地产开发项目，采取以“高溢价”为主导的盈利模式；对于中档住宅和普通住宅开发采取“快周转”为主导的盈利模式。公司实行的差别化的盈利模式有利于提高整体的盈利能力。

（2）物业经营及管理业务；发行人物业经营业务主要由子公司首开股份来承担，主要为持有型物业经营，主要包括：酒店、写字楼和底商的经营；物业管理业务主要由子公司北京首开鸿城实业有限公司（以下简称“鸿城实业”）承担，主要包括保障性住房和普通商品住宅物业管理、中高端物业管理以及围绕房地产产业链开展的增值服务三大类业务。发行人持有型物业经营较为稳定，物业租赁收入不断增长。公司物业经营立足优质存量资产和增量资产，通过资产整合和运营提升，提高整体资产质量和收益水平。近年来，公司加大低档次和低效益物业的处置转移力度，同时优化优质存量资产。发行人的主要物业类型分为办公和酒店两种。其中，办公主要集中在北京发展大厦和北京市华宝大厦 5 号楼等。酒店主要集中在北京宝辰饭店、北京丽亭华苑酒店和苏州太湖宝岛花园酒店等。

公司收入构成情况如下表所示：

单位：亿元

项目	本期金额				上期金额			
	收入	成本	毛利润	毛利润	收入	成本	毛利润	毛利率
主营业务								
其中：房产销售	229.04	128.58	100.46	43.86	171.75	136.43	35.32	20.57
物业管理	6.11	4.11	2.00	32.72	1.72	2.19	-0.47	-27.15
出租经营	0.38	0.22	0.16	43.21	3.84	1.17	2.67	69.56
锅炉供暖	0.24	0.38	-0.14	-59.04	0.19	0.25	-0.06	-32.09
其他	2.57	0.01	2.56	99.74	0.93	0.65	0.27	29.40
主营业务小计	238.34	133.29	105.05	44.07	178.43	140.69	37.74	21.15
其他业务								
其中：出租收入	0.69	0.01	0.68	98.18	0.55	0.03	0.51	93.67
停车场收入	0.29	0.07	0.22	76.17	0.25	0.09	0.16	64.26
其他	1.53	0.86	0.67	43.97	1.55	0.37	1.18	76.21
其他业务小计	2.51	0.94	1.57	62.63	2.35	0.50	1.86	78.97
合计	240.84	134.23	106.62	44.27	180.78	141.19	39.60	21.90

房产销售收入是公司的主要营业收入来源。2019年1-6月，公司营业收入构成中，约95%来自房产销售收入。

3、所属行业发展情况与趋势

整体来看，目前房地产行业受宏观调控政策及部分城市调控政策的影响仍较大，行业仍面临结构性调整压力。

2018年以来，随着部分城市调控政策的实施，全国商品房销售面积和销售金额增速均有所放缓。2018年全国商品房销售面积171,654万平方米，销售金额149,973亿元，销售面积及销售金额同比分别增长1.30%和12.20%，但较2017年增速分别下滑6.40和1.50个百分点。2019年1-3月，全国商品房销售面积29,829万平方米，同比下降0.90%，销售金额27,039亿元，同比增长5.60%。

4、发行人的行业地位

（1）丰富的京内开发经验和较高的区域行业地位

发行人是北京市属最大的住宅地产公司，相比北京地区其他房地产开发企业中具有较为明显的竞争优势。在北京市属经营房地产业务的上市国有企业中，发行人在房地产开发领域处于龙头地位。

同时，发行人前身城开集团和天鸿集团均为北京市国有大型房地产开发企业，在北京市场具有三十余年的房地产开发经验，擅长开发超大型住宅社区，包括规模超百万平方米的方庄小区、回龙观文化居住区和望京新城等。此外，发行人参与了大运村、奥运村和国家体育馆等一批国家重点项目建设。在这个过程中，首开集团不仅树立了良好的品牌形象，同时也与政府部门、金融机构建立了良好的合作关系。

（2）发行人具备较强的项目获取能力，土地储备充足

依托国资背景和多年来的良好信誉，特别是发行人在北京地区深耕多年，取得了一些地段位置较佳、具有一定规模、价格比较低廉的优质项目资源。此外，近年来发行人本着“合作共赢”的经营理念，有选择性地与全国性大型房地产开发企业进行合作开发。这样一方面提升了公司的项目获取与运作能力；另一方面也减少了恶性竞争，降低了发行人的拿地成本，同时也减轻了相应的资金支付压力，使得公司相关项目具有更低的成本优势和更高的盈利空间。

发行人是拥有北京市土地储备最多的房地产开发企业之一。在土地分布方面，发行人逐步加大外地市场的拓展力度，在京外市场的拿地力度逐步加大。发行人在京外项目位于上海、扬州、太原、厦门、沈阳、贵阳、成都、苏州、福州、廊坊等地，均为经济较为发达的二三线城市。

（3）销售市场拓展能力强、销售市场覆盖全面

发行人本着“巩固根基、择机布点、选点带面”的原则，巩固和扩大北京的市场的基础，立足已进入的外埠城市，适时向区域重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。发行人已涉足上海、天津、重庆、辽宁、山西、山东、江苏、湖北、福建、四川、贵州、海南等地区。同时，公司把握机会，适时加大了境外投资规模，通过增持澳宝等优势物业和与境外的房地产公司合作，进行海外房地产开发业务。

（4）房地产行业运营经验丰富，品牌认知度较高

首开集团经过近三十多年特别是“十二五”期间的发展，积淀了土地整理、工程建设管理、房产销售、物业经营、物业管理等所有产业链环节的业务管理经验，形成了很强的综合开发能力，特别是积累了大盘住宅开发能力和相应的人才队伍；多年来参与了大量经济适用房、限价房和政府工程代建项目，为保障房开发积累了丰富经验。“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。

公司在特大型片区项目开发方面经验丰富，包括规划总建筑面积近1,000万平方米的望京新城、800多万平方米的回龙观文化居住区、270多万平方米的方庄小区等，以及大运村、奥运村、国家体育馆等一批国家重点项目建设。

公司保障房的开发方面也积累了丰富的经验，参与了大量经济适用房、限价房和政府工程代建项目，对推进住房制度改革、改善住房供应结构、平抑住房价格、完善住房保障体系、解决低收入家庭住房困难等方面能起到积极作用。近年来，公司开发建设了回龙观文化居住区、通惠家园、望京 A4 区等近千万平方米建筑规模保障性住房。

（5）融资渠道优势

发行人在市场上拥有良好信誉，多年来与国内主要银行建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，融资渠道畅通。截至 2019 年 6 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 3,703.65 亿元，其中未使用授信额度为 3,077.23 亿元。截止 2019 年 6 月末，公司主体获得中诚信证券评估有限公司、大公国际资信评估有限公司 AAA 评级，主要已发债券跟踪评级 AAA，评级展望稳定。公司获得惠誉“BBB-投资级信用评级”，取得国际“信用通行证”。

（二） 公司未来展望

1、发展战略设计定位

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。

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。

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。

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。

2、未来趋势分析与发展计划

在 30 多年的发展中，发行人始终致力于房地产开发经营业务领域，培养了一支专业、稳定的人才队伍，形成了较强的开发经营能力，具有较强的品牌影响力、项目获取能力和融资能力。但项目整体运营管理水平需进一步提高，基础管理需要进一步夯实，体制机制需要进一步改革，管控模式需要进一步优化。

当前，行政调控手段正逐步退出，新型城镇化、京津冀一体化、长江经济带、自贸区 and “一带一路”战略的实施启动，棚户区改造、旧城区改造等政策支持力度加大，为房地产企业创造了新的发展空间。但在经济新常态下，房地产市场逐步回归理性，行业利润平均化趋势明显。

基于上述情况，提出未来发展目标：

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。

3、可能面临的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业波动的影响。

发行人从事房地产开发业务，土地获得至关重要，由于土地资源的稀缺性和不可再生性，取得区位较好、有增值潜力的开发用地并非易事，而土地成本是开发总成本的最重要组成部分，土地供应价格直接影响商品房售价。随着城市的发展，城市房屋拆迁安置的标准将越来越高，这可能会提高公司的土地取得成本。此外，建筑材料及设备价格的提高也会增加公司的建安成本。

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，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，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，均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。

二、公司本半年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

发行人其他应收款主要为与其他房地产企业联合拿地产生的资金往来款以及保证金等经营性往来款项。发行人与国内大中型房地产公司合作，成立合营、联营项目公司，为确保项目顺利启动，发行人以股东借款等形式向项目公司注入资金，主要用于投标保证金等大额支出项目。发行人上述往来款项，都已履行公司内部相应的审批及决策程序，不存在违规资金占用情况。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	3,154.53	3,132.78	0.69	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
2	总负债	2,489.15	2,477.63	0.46	-
3	净资产	665.38	655.14	1.56	-
4	归属母公司股东的净资产	171.40	165.11	3.80	-
5	资产负债率(%)	78.91	79.09	-0.23	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	79.06	79.24	-0.23	-
7	流动比率	1.76	1.67	5.51	-
8	速动比率	0.59	0.62	-5.32	-
9	期末现金及现金等价物余额	318.93	321.99	-0.95	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	240.84	180.78	33.22	主要系公司房产 销售收入增长较 多所致
2	营业成本	134.23	141.19	-4.93	
3	利润总额	58.66	18.33	220.02	主要系公司营业 收入增加所致
4	净利润	42.32	13.52	213.02	主要系公司营业 收入较上年同期 增长的同时, 营 业成本得到较好 控制所致
5	扣除非经常性损益后净利润	37.62	11.95	214.81	主要系公司净利 润增长较多所致
6	归属母公司股东的净利润	8.36	4.40	90.00	主要系公司净利 润增长较多所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	73.30	27.66	165.00	主要系公司房产 销售收入上升明 显, 且所得税费 用增加较多所致
8	经营活动产生的现金流净额	-47.72	-19.18	-148.80	主要系公司购买 商品及接受劳务 支付的现金较上 年同期增加约 60 亿元所致
9	投资活动产生的现金流净额	-17.38	-12.86	-35.15	主要系公司当期 投资支付的现金 增长所致
10	筹资活动产生的现金流净额	-26.81	25.22	-206.30	主要系偿还债务 支付的现金增加 所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
11	应收账款周转率	115.48	43.21	167.25	主要系公司营业收入较上年同期增加的同时, 应收账款账面价值减少较多所致
12	存货周转率	0.08	0.09	-11.11	
13	EBITDA 全部债务比	0.06	0.02	200.00	主要系公司息税折旧摊销前利润显著增加所致
14	利息保障倍数	2.21	0.98	125.51	主要系公司房产销售收入上升, 使得公司当期利润总额大幅增加所致
15	现金利息保障倍数	1.16	1.83	-36.61	主要系公司经营 活动产生的现金流量净额较上年同期下降较多所致
16	EBITDA 利息倍数	2.24	1.03	117.48	主要系公司房产销售收入上升, 使得公司当期利润总额大幅增加所致
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT)+折旧费用+摊销费用

四、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

单位: 亿元 币种: 人民币

资产项目	2019年6月末	2018年末	变动比例 (%)	变动比例超 30%的原因
货币资金	318.93	408.04	-21.84	-
其他应收款	487.81	479.41	1.75	-

存货	1,781.36	1,691.78	5.30	-
其他流动资产	48.30	50.34	-4.06	-
可供出售金融资产	35.67	29.06	22.77	-
长期股权投资	230.04	200.93	14.49	-
投资性房地产	133.40	129.47	3.04	-
递延所得税资产	48.13	51.36	-6.30	-

（二）资产受限情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金 1	0.07	银行保函和贷款保证金
货币资金 2	2.16	保证金及项目资本金
投资性房地产 1	17.25	见说明（1）
投资性房地产 2	8.19	见说明（2）
无形资产 1	2.90	见说明（3）（4）
存货 1	3.02	土地抵押贷款说明（5）
存货 2	487.23	贷款抵押
长期股权投资	9.49	贷款抵押
固定资产 1	1.65	见说明（6）
固定资产 2	0.29	见说明（7）
投资性房地产 1	0.60	贷款抵押

说明：（1）本公司以子公司 CP 公司的伦敦皇冠街写字楼物业抵押、CP 公司和 30CP 公司股权质押、30 CP Unit Trust 公司的收益权质押、首开集团信用担保为条件，向招商银行离岸中心和伦敦分行申请总授信 1.02 亿英镑或等值其他外币。

（2）本公司以 2FPH Unit Trust 公司舰队街写字楼作为抵押向汇丰银行借款 51,200,000.00 港币，借款到期日为 2023 年 9 月 20 日，借款利率为 LIBOR+150%。

（3）本公司下属公司纽约汉金公司以汉金办公楼及相关土地所有权作为抵押，于 2016 年 3 月 17 日取得了中国银行（纽约分行）5 年期借款授信额度 3,000 万美元，实际借款 11,500,000.00 美元，2018 年 10 月新增借款 600 万美元，分期付款，利率为 LIBOR+2%，每月调整一次。

（4）本公司下属公司纽约公寓以房屋建筑及土地资产作为抵押，于 2019 年 2 月向中国工银美国借款 48,000,000.00 美元，借款期限为 5 年，利率为 4.75% 固定利率。

（5）本公司下属公司加拿大公司以存货中的九个地块作为抵押，于 2018 年 7 月 20 日向中国银行多伦多分行借款 2000 万加元，借款利率 CAD Prime Lending Rate+1.65%

（6）本公司下属公司南财有限公司以均权有限公司香港湾仔轩尼诗道 216-218 号 Apartment 全幢作为抵押，于 2016 年 8 月 3 日向中国银行（香港）续贷 1.27 亿港币，借款期限为 5 年（60 期），五年间每三个月还款 100 万，贷款利率为 HIBOR(1/2/3 个月)+2.35%。

（7）本公司下属公司中碧投资公司以香港九龙何文田帝庭园 2 座 10 楼 A 室作为抵押，1997 年 1 月 11 日向中国银行（香港）借款 9,310,000.00 港币，借款期限为 25 年，借款利率为同期最优惠利率减 2.65%，还款方式为分期还款。

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1、主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	2019 年 6 月末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超 30% 的原因
短期借款	10.56	9.91	6.54	-
应付账款	82.83	84.01	-1.41	-
预收款项	643.79	661.62	-2.69	-
其他应付款	316.72	328.61	-3.62	-
一年内到期的非流动负债	305.34	360.43	-15.29	-
其他流动负债	118.29	112.86	4.81	-
长期借款	553.96	460.60	20.27	-
应付债券	409.97	396.73	3.34	-

2、发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

境外负债的具体内容：

发行人子公司首开控股（国际）有限公司于 2016 年 11 月发行 5 亿美元债券，期限为 5 年期。

公司发行的本报告披露范围之外的其他债券和债务融资工具，在报告期内均正常付息兑付，无违约情况发生。

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用。

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，除上述已披露资产受限情况外，发行人无其他具有可对抗第三人的优

先偿付负债情况。

（五） 所获银行授信情况

截至 2019 年 6 月末，公司取得中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、国开行、中信银行、兴业银行、北京银行、招商银行、广发银行、光大银行、华夏银行、浙商银行等银行授信额度 3,703.65 亿元，其中已使用 626.42 亿元，尚未使用 3,077.23 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：2019 年 6 月末公司对外担保余额 50.94 亿元，较 2018 年末减少 17.57 亿元。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

截至 2019 年月末，公司对外担保余额占同期末净资产的比例为 7.66%。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

1、根据北京市人民政府办公厅发布的《关于调整市国资委职责机构编制的通知》文件精神，北京市国资委企业监事会办公室已被撤销，市国资委监事后续不再参与发行人事务，因此原北京市国资委委派的外部监事王建新、温育梁、杨文兵、耿波不再履行本公司的监事职责。正式人员任免文件未下达。本次监事变动为北京市国资委相应的机构调整导致的外部监事暂时无法履职，本次监事变动后，公司监事会总人数为 2 人。本事项对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。相关公告《北京首都开发控股（集团）有限公司监事变动的公告》已于 2019 年 2 月在上交所网站披露。

2、根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会京国资〔2019〕59 号文件，《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都开发控股（集团）有限公司与北京房地集团有限公司合并重组的通知》，经北京市国资委研究，并报北京市委、市政府批准，北京市国资委决定对北京首都开发控股（集团）有限公司与北京房地集团有限公司实施合并重组，将北京房地集团有限公司的国有资产无偿划转给首开集团，并由首开集团对其行使出资

人职责。相关公告《北京首都开发控股（集团）有限公司关于公司与北京房地集团有限公司合并重组的提示性公告》已于2019年3月在上交所网站披露。

3、北京首都开发控股（集团）有限公司信息披露事务负责人发生变更，现首开集团信息披露事务负责人为秘勇先生，秘勇先生为公司财务总监。现首开集团信息披露事务联络人为王春喆先生。相关公告《北京首都开发控股（集团）有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》已于2019年4月在上交所网站披露。

4、根据北京市人民政府《关于刘军同志任职的通知》（京政任[2019]62号）、《关于刘占山等3名同志职务任免的通知》（京政任[2019]91号）等文件，北京首都开发控股（集团）有限公司三分之一董事发生变更。相关公告《北京首都开发控股（集团）有限公司董事变动的公告》已于2019年8月在上交所网站披露。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

报告期内，未发生公司认为应当披露的其他事项。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文,为北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2019年半年度报告盖章页)

北京首都开发控股(集团)有限公司

2019年8月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年06月30日

编制单位：北京首都开发控股（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	31,892,690,866.46	40,804,116,301.62
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	193,914,215.01	223,221,833.77
应收款项融资		
预付款项	3,227,380,367.96	5,816,508,141.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	48,780,571,506.07	47,940,624,344.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	178,136,373,084.66	169,177,650,875.71
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,829,543,242.40	5,033,929,806.93
流动资产合计	267,060,473,282.56	268,996,051,304.10
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	3,567,134,301.69	2,905,578,261.23
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	23,003,893,675.61	20,093,219,947.31

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	13,340,338,835.34	12,947,259,364.27
固定资产	2,436,642,496.16	2,009,883,952.75
在建工程	159,780,830.21	155,713,648.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	491,378,706.12	491,006,295.15
开发支出		
商誉	18,736,622.33	18,736,622.33
长期待摊费用	107,643,492.91	117,578,443.48
递延所得税资产	4,812,887,435.36	5,136,423,681.08
其他非流动资产	454,088,911.72	406,089,753.40
非流动资产合计	48,392,525,307.45	44,281,489,969.66
资产总计	315,452,998,590.01	313,277,541,273.76
流动负债：		
短期借款	1,056,121,000.00	991,312,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	124,000,591.14	172,513,253.24
应付票据	263,604,559.93	422,834,053.31
应付账款	8,283,200,580.89	8,401,343,954.37
预收款项	64,378,673,816.42	66,161,726,860.02
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	266,509,014.37	453,717,434.30
应交税费	3,307,048,617.53	4,443,212,951.08
其他应付款	31,671,624,049.43	32,860,544,252.14
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	30,533,980,947.87	36,043,337,138.21
其他流动负债	11,829,369,745.90	11,286,198,632.36

流动负债合计	151,714,132,923.48	161,236,740,529.03
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	55,396,412,608.96	46,059,676,931.33
应付债券	40,996,871,288.20	39,673,000,816.32
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	532,876,898.83	537,735,148.74
长期应付职工薪酬	0.00	1,824,147.91
预计负债	25,875,276.51	12,451,276.51
递延收益	115,727,861.86	15,268,000.00
递延所得税负债	133,124,187.00	226,619,986.82
其他非流动负债		
非流动负债合计	97,200,888,121.36	86,526,576,307.63
负债合计	248,915,021,044.84	247,763,316,836.66
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	1,370,000,000.00	1,370,000,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	5,624,505,604.20	5,624,505,604.20
减: 库存股		
其他综合收益	253,998,277.10	193,067,464.16
专项储备		
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
一般风险准备		
未分配利润	9,730,481,062.79	9,163,309,515.10
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	17,139,545,564.05	16,511,443,203.42
少数股东权益	49,398,431,981.12	49,002,781,233.68
所有者权益 (或股东权益) 合计	66,537,977,545.17	65,514,224,437.10
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	315,452,998,590.01	313,277,541,273.76

法定代表人: 潘利群 主管会计工作负责人: 秘勇 会计机构负责人: 王栎新

母公司资产负债表

2019年06月30日

编制单位:北京首都开发控股(集团)有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
----	------------	-------------

流动资产：		
货币资金	4,157,265,262.96	3,747,744,774.67
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	48,958,286.99	46,149,208.74
其他应收款	1,716,939,384.33	3,247,838,518.44
其中：应收利息		
应收股利		
存货	209,955,317.67	189,238,185.36
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	106,731,422.76	207,719,780.38
流动资产合计	6,239,849,674.71	7,438,690,467.59
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	668,275,323.94	668,275,323.94
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,052,712,668.51	8,050,857,660.62
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	60,767,863.08	61,904,831.66
固定资产	299,796,097.98	306,450,594.53
在建工程	6,740,700.00	28,571,171.65
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	16,000.00	50,992.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	32,200,832.76	32,200,832.76
其他非流动资产	200,000,000.00	100,000,000.00
非流动资产合计	9,320,509,486.27	9,248,311,407.88
资产总计	15,560,359,160.98	16,687,001,875.47

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	373,713.00	373,713.00
预收款项	121,731,497.77	121,856,403.03
合同负债		
应付职工薪酬	35,773,329.55	33,088,970.30
应交税费	2,209,503.89	1,585,287.30
其他应付款	3,768,047,610.18	3,843,666,704.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	320,000,000.00	650,000,000.00
其他流动负债	215,351,647.55	215,351,647.55
流动负债合计	4,463,487,301.94	4,865,922,725.85
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	6,126,409,374.86	6,470,790,410.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	75,969,818.79	75,969,818.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,202,379,193.65	6,546,760,229.76
负债合计	10,665,866,495.59	11,412,682,955.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,370,000,000.00	1,370,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,484,720,600.10	4,484,720,600.10
减：库存股		
其他综合收益	227,909,456.33	227,909,456.33
专项储备		

盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
未分配利润	-1,348,698,011.00	-968,871,756.53
所有者权益（或股东权益）合计	4,894,492,665.39	5,274,318,919.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,560,359,160.98	16,687,001,875.47

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：秘勇 会计机构负责人：王栎新

合并利润表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	24,084,411,111.36	18,078,276,845.95
其中：营业收入	24,084,411,111.36	18,078,276,845.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,706,437,781.76	16,833,427,705.03
其中：营业成本	13,422,736,357.19	14,118,633,861.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,744,310,946.22	836,105,602.78
销售费用	512,268,535.80	366,274,786.86
管理费用	634,744,519.23	621,637,746.31
研发费用		
财务费用	1,392,377,423.32	890,775,707.67
其中：利息费用	2,008,361,439.66	0.00
利息收入	650,472,190.92	0.00
加：其他收益	19,887,425.61	3,801,264.69
投资收益（损失以“-”号填列）	406,567,113.05	459,166,372.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	182,644,142.40	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00

列)		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	32,415,461.56	34,228,761.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10,699,267.35	45,820,256.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	119,745.77	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,847,662,342.94	1,787,865,795.46
加：营业外收入	23,181,794.33	49,676,987.94
减：营业外支出	4,493,807.65	4,631,850.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,866,350,329.62	1,832,910,933.30
减：所得税费用	1,634,605,472.59	481,095,416.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,231,744,857.03	1,351,815,516.45
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,231,744,857.03	1,351,815,516.45
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	836,043,147.69	439,758,148.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,395,701,709.34	912,057,367.52
六、其他综合收益的税后净额	60,879,851.04	66,605,996.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	60,930,812.94	68,247,373.78
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综	60,930,812.94	68,247,373.78

合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	27,327,431.92	-2,853,316.12
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	33,603,381.02	71,100,689.90
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-50,961.90	-1,641,377.20
七、综合收益总额	4,292,624,708.07	1,418,421,513.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	896,973,960.63	508,005,522.71
归属于少数股东的综合收益总额	3,395,650,747.44	910,415,990.32
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：秘勇 会计机构负责人：王栢新

母公司利润表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	29,350,955.43	33,152,812.44
减：营业成本	2,711,239.17	4,440,129.07
税金及附加	4,602,911.47	5,081,585.31
销售费用	59,757.28	498,716.33
管理费用	55,529,292.01	48,323,990.76
研发费用		
财务费用	148,998,224.04	146,851,829.23
其中：利息费用	159,259,752.91	151,843,619.43
利息收入	14,448,634.01	11,107,016.26
加：其他收益		

投资收益（损失以“－”号填列）	76,756,289.52	11,977,173.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-105,794,179.02	-160,066,265.02
加：营业外收入	1,721,515.95	1,456.31
减：营业外支出	28,014.46	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-104,100,677.53	-160,064,808.71
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-104,100,677.53	-160,064,808.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-104,100,677.53	-160,064,808.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合		

收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-104,100,677.53	-160,064,808.71
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：秘勇 会计机构负责人：王栢新

合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	24,870,722,146.25	20,959,215,869.65
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	25,300,502.04	28,717,135.05
收到其他与经营活动有关的现	10,794,941,482.23	10,524,974,470.70

金		
经营活动现金流入小计	35,690,964,130.52	31,512,907,475.40
购买商品、接受劳务支付的现金	17,440,238,562.89	11,061,428,432.09
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	815,472,054.17	772,489,553.44
支付的各项税费	5,463,971,115.28	5,688,359,499.01
支付其他与经营活动有关的现金	16,743,752,421.08	15,908,151,691.60
经营活动现金流出小计	40,463,434,153.42	33,430,429,176.14
经营活动产生的现金流量净额	-4,772,470,022.90	-1,917,521,700.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	617,901,990.91	125,249,780.06
取得投资收益收到的现金	80,278,540.18	23,649,453.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	949,164.00	1,025,838.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	120,000,000.00	356,927,271.16
投资活动现金流入小计	819,129,695.09	506,852,343.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	330,686,338.38	30,243,678.13
投资支付的现金	2,099,464,951.04	1,720,845,150.49
质押贷款净增加额		
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	127,074,673.73	42,054,609.73
投资活动现金流出小计	2,557,225,963.15	1,793,143,438.35
投资活动产生的现金流量	-1,738,096,268.06	-1,286,291,095.20

净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	378,000,000.00	2,425,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	378,000,000.00	1,915,900,000.00
取得借款收到的现金	29,920,240,778.66	27,639,750,047.26
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	30,298,240,778.66	30,365,650,047.26
偿还债务支付的现金	25,521,990,735.54	22,913,104,949.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,402,231,193.30	4,555,791,711.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,009,048.78	15,750,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,054,970,795.48	374,287,636.81
筹资活动现金流出小计	32,979,192,724.32	27,843,184,298.62
筹资活动产生的现金流量净额	-2,680,951,945.66	2,522,465,748.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	326,713,611.38	-93,875,783.42
五、现金及现金等价物净增加额	-8,864,804,625.24	-775,222,830.72
加：期初现金及现金等价物余额	40,757,495,491.70	32,974,404,670.27
六、期末现金及现金等价物余额	31,892,690,866.46	32,199,181,839.55

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：秘勇 会计机构负责人：王栢新

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,966,488.34	15,980,962.64
收到的税费返还	7,550.44	130,198.32
收到其他与经营活动有关的现金	1,840,985,017.63	1,127,376,522.96
经营活动现金流入小计	1,853,959,056.41	1,143,487,683.92
购买商品、接受劳务支付的现金	9,795,559.59	1,295,352.27
支付给职工以及为职工支付的	37,405,080.88	32,531,902.62

现金		
支付的各项税费	7,808,439.74	12,931,899.57
支付其他与经营活动有关的现金	825,614,746.54	676,649,345.95
经营活动现金流出小计	880,623,826.75	723,408,500.41
经营活动产生的现金流量净额	973,335,229.66	420,079,183.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	263,675,044.91	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,065,741.43	2,242,296.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,793.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	277,767,579.34	102,242,296.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	243,234.00	4,899.00
投资支付的现金	200,000,000.00	100,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	200,243,234.00	100,004,899.00
投资活动产生的现金流量净额	77,524,345.34	2,237,397.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	10,000,000.00
取得借款收到的现金	0.00	1,491,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	1,501,000,000.00
偿还债务支付的现金	650,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	454,402,600.00	426,788,300.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,269,940.55	6,382,356.90
筹资活动现金流出小计	1,108,672,540.55	1,433,170,656.90
筹资活动产生的现金流量净额	-1,108,672,540.55	67,829,343.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00

五、现金及现金等价物净增加额	-57,812,965.55	490,145,924.54
加：期初现金及现金等价物余额	4,215,078,228.51	2,957,407,482.21
六、期末现金及现金等价物余额	4,157,265,262.96	3,447,553,406.75

法定代表人：潘利群 主管会计工作负责人：秘勇 会计机构负责人：王栎新

担保人财务报表

适用 不适用

14 首开债 01/PR 首开 01（债券代码 1480013.IB，124490.SH）、14 首开债 02/PR 首开 02（债券代码 1480067.IB，124570.SH）由中债信用增进投资股份有限公司提供保证担保。中债信用增进投资股份有限公司是我国首家专业债券信用增进机构，信用评级为 AAA 级。主要经营范围包括：企业信用增进服务、信用产品的创设和交易、资产管理、投资咨询等。2019 年 7 月 31 日，中债信用增进投资股份有限公司已经披露 2019 年半年报，年报披露网址：<http://www.shclearing.com>，敬请查阅。