
北京首都开发控股（集团）有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读相关债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

1、净利润下降风险

因房地产市场周期影响，公司子公司所开发的部分项目销售进度放缓，造成报告期与上年同期比公司房屋销售收入出现下滑，导致公司利润水平下降；同时公司生产经营活动正常开展，期间费用正常支出；公司所持有的交易性金融资产价值下跌，导致公司公允价值变动形成损失，信用减值损失较去年亦有所增加；受到国际局势影响，子公司发生汇兑净损失 3.67 亿元；此外，按照北京市委市政府部署和市国资委部署要求，首开集团践行国企责任，全力推进房租减免工作，对公司净利润亦有一定影响。以上原因综合导致公司 2022 年净利润为负值。

公司是北京市属国有独资企业，公司定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”，致力于首都经济社会发展和北京城市建设，同时业务范围辐射全国，综合竞争实力强。公司经营情况稳定，土地储备充沛且资源优质，与国内主要金融机构保持着良好的合作关系。2022 年公司经营活动产生的现金流量净额为 61.82 亿元，保持净流入状态，现金流情况良好。

除上述情况外，截止本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	14
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	15
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	15
七、 中介机构情况.....	16
第三节 报告期内重要事项.....	17
一、 财务报告审计情况.....	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	17
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	24
五、 其他特定品种债券事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/公司	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
20 首开 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
21 首开 01	指	北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
21 首开 02	指	北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
20 首开 01 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21 首开 01 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
21 首开 02 募集说明书	指	《北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）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
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）
债券持有人	指	持有 20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02 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
报告期	指	2022 年
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第一节 发行人情况

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
注册资本（万元）	222,890 万人民币
实缴资本（万元）	222,890 万人民币
注册地址	北京市西城区三里河三区 52 号楼
办公地址	北京市朝阳区小营路 25 号房地产业大厦
办公地址的邮政编码	100009
公司网址（如有）	www.bcdh.com.cn
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	咸秀玲
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总会计师
联系地址	北京市朝阳区小营路 25 号房地产业大厦
电话	010-87995807
传真	010-64021490
电子信箱	jhcwbwchzh@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京国有资本运营管理有限公司

报告期末实际控制人名称：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

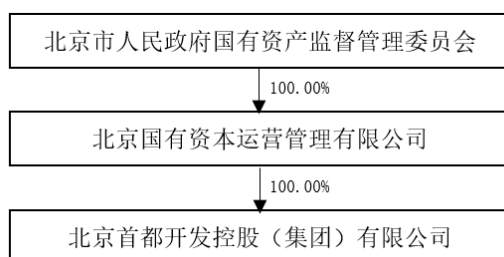
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	吴宏建	董事	聘任	2022 年 1 月	2022 年 7 月
监事	由振海	职工监事	退出	2022 年 1 月	不适用

¹均包含股份，下同。

监事	贾红光	职工监事	选任	2022年1月	不适用
高级管理人员	徐维恒	高级管理人员	离任	2022年5月	不适用
董事	刘占山	董事	离任	2022年7月	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数31.25%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：潘利群

发行人的董事长或执行董事：潘利群

发行人的其他董事：李岩、刘军、潘文、李晓莉、孙钢宏、李长照、吴宏建

发行人的监事：赵燕霞、贾红光

发行人的总经理：李岩

发行人的财务负责人：咸秀玲

发行人的其他非董事高级管理人员：刘军、龚亿军、潘文、阮庆革、郭静革、高新勇、吴智

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

北京首都开发控股（集团）有限公司是北京市属国有独资企业，公司定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”，主业为非经营性资产管理、房地产及物业经营管理、建筑工程，培育业务为健康养老服务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1） 行业情况

根据国家统计局数据，2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资100,646亿元，下降9.5%。2022年，房地产开发企业房屋施工面积904,999万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积639,696万平方米，下降7.3%。房屋新开工面积120,587万平方米，下降39.4%。其中，住宅新开工面积88,135万平方米，下降39.8%。房屋竣工面积86,222万平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面积62,539万平方米，下降14.3%。

（2） 行业地位及主要竞争状况

首开集团及其前身始终以服务中央和国家机关为首要任务，致力于首都经济社会发展和北京城市建设。

非经资产管理方面，公司定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合

服务企业”。公司按照北京市国资委要求，完成了市属国企 3000 万平方米非经资产的接管工作。

房地产方面，作为中国最早成立的房地产企业之一，承担并圆满完成了北京市危房改造及方庄、望京、回龙观文化居住区等多个大型居住区的开发，也是唯一参与了北京亚运、大运、奥运“三村”和冬奥速滑馆“冰丝带”建设的“双奥”开发企业。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。子公司首开股份作为北京国有龙头房企，始终坚持立足北京、服务首都的主导思想，数十年来，已在北京形成业务、品牌、规模的领先优势，并持续保持北京市场销售领军地位；另一方面，经过多年业务发展，也积累下大量地段优良的经营性存量资产。

物业经营管理方面，作为首都服务规模最大、覆盖人群最广的物业企业，集团社会化物业服务、非经资产管理及供暖服务面积近 1 亿平方米。

建筑工程方面，作为古建行业领先企业，先后参与了天安门、故宫、颐和园等历史文化遗迹的修缮工作，为维护古都风貌作出了积极贡献。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

因房地产市场周期影响，公司子公司所开发的部分项目销售进度放缓，造成报告期与上年同期比公司房屋销售收入出现下滑，导致公司利润水平下降；同时公司生产经营活动正常开展，期间费用正常支出；公司所持有的交易性金融资产价值下跌，导致公司公允价值变动形成损失，信用减值损失较去年亦有所增加；受到国际局势影响，子公司发生汇兑净损失 3.67 亿元；此外，按照北京市委市政府部署和市国资委部署要求，首开集团践行国企责任，全力推进房租减免工作，对公司净利润亦有一定影响。以上原因综合导致公司 2022 年净利润为负值。上述情况对公司生产经营和偿债能力无重大不利影响。

除上述情况外，报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	476.87	399.67	16.19	84.56	686.84	555.09	19.18	89.00
物业管理	19.70	21.46	-8.93	3.49	20.41	22.07	-8.09	2.65
出租经营	12.34	6.34	48.59	2.19	14.12	5.59	60.39	1.83
锅炉供暖	6.80	5.98	12.02	1.21	6.70	6.08	9.23	0.87
工程收入	36.11	34.69	3.92	6.40	33.34	31.37	5.90	4.32

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务-其他	5.17	3.11	39.94	0.92	4.26	2.86	32.98	0.55
其他业务小计	6.98	4.46	36.09	1.24	6.09	3.95	35.20	0.79
合计	563.98	475.72	15.65	100.00	771.76	627.00	18.76	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房产销售	房产销售	476.87	399.67	16.19	-30.57	-28.00	-2.99
物业管理	物业管理	19.70	21.46	-8.93	-3.49	-2.74	-0.84
出租经营	出租经营	12.34	6.34	48.59	-12.59	13.46	-11.81
锅炉供暖	锅炉供暖	6.80	5.98	12.02	1.48	-1.65	2.79
工程收入	工程收入	36.11	34.69	3.92	8.32	10.59	-1.97
主营业务-其他	主营业务-其他	5.17	3.11	39.94	21.36	8.76	6.96
其他业务	其他业务	6.98	4.46	36.09	14.65	13.08	0.89
合计	—	563.98	475.72	—	-26.92	-24.13	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年度，公司房产销售业务营业收入较上年同期减少 30.57%，主要系因房地产市场周期影响，公司子公司所开发的部分项目销售进度放缓，造成报告期与上年同期比公司房屋销售收入出现下滑。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

“十四五”时期，公司提出了“结合强化‘四个服务’功能做特做优，立足践行‘城市复兴’理念做优做强，完善‘首开做法’，深化‘首开经验’，实现高质量发展”的思路，以及“打造服务型、平台型企业，成为全国领先的非经营性资产管理处置平台，国内一流的城市有机更新综合服务企业”的发展目标。未来，首开集团将加快转型升级，为首都经济社会发展和城市建设服务做出更大贡献。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）市场风险

政策层面，中央多次重申“房住不炒”定位坚定不移，限购、限售、限贷等调控政策将深入持续落实，我国房地产市场已进入总量高位、增速低位的存量时代，传统房企面临转型升级的巨大挑战，可能对公司经营业绩产生影响。

针对上述风险，公司将直面正视、主动应对、科学决策，化危为机，谋求首开特色发展之道。改变以前主要依赖“融资输血”规模扩张的发展模式，创新提升产品和服务、加快项目周转，增强内生造血机能，实现企业存量去化与增量投资的良性循环。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，与股东之间保持相互独立，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。与关联方发生关联方交易的，应当在年度财务报告附注中披露该关联方管理的性质、交易类型及交易要素。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.26
出售商品/提供劳务	23.20
租赁-公司出租	0.82
租赁-公司承租	0.01

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
收取资金占用费	5.10
支付收取资金占用费	0.43

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 93.57 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	20 首开 01
3、债券代码	175200.SH
4、发行日	2020 年 9 月 21 日
5、起息日	2020 年 9 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 23 日
7、到期日	2025 年 9 月 23 日
8、债券余额	19.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90

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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)
2、债券简称	21 首开 01
3、债券代码	175790.SH
4、发行日	2021 年 3 月 4 日
5、起息日	2021 年 3 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 8 日
7、到期日	2026 年 3 月 8 日
8、债券余额	7.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	北京首都开发控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)
2、债券简称	21 首开 02
3、债券代码	188476.SH
4、发行日	2021 年 7 月 26 日
5、起息日	2021 年 7 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 28 日
7、到期日	2026 年 7 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.29

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、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：175200.SH

债券简称：20 首开 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：175790.SH

债券简称：21 首开 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

债券代码：188476.SH

债券简称：21 首开 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175200.SH

债券简称	20 首开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。 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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：175790.SH

债券简称	21 首开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。 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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：188476.SH

债券简称	21 首开 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信措施。 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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司认真落实上述债券偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	李力、张培琴

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175200.SH
债券简称	20 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	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

债券代码	175790.SH
债券简称	21 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	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

债券代码	188476.SH
债券简称	21 首开 02
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	赵业、李振
联系电话	010-85130421、010-86451099

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175200.SH
债券简称	20 首开 01

名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	175790.SH
债券简称	21 首开 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	188476.SH
债券简称	21 首开 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）重要会计政策变更

发行人本期无重大会计政策变更。

（二）会计估计变更

发行人本期不存在重要会计估计变更。

（三）重要前期差错更正及影响

（1）首开股份下属全资子公司厦门同理置业有限公司（以下简称厦门同理），2021 年末未准确估算存货的预期未来售价，采用追溯重述法补提存货跌价准备，调减 2022 年初存货和未分配利润。本集团按照对首开股份的权益份额相应调整相关会计科目。

（2）首开股份联营企业北京碧和信泰置业有限公司（以下简称碧和信泰）将以前年度停工期间的借款利息费用化处理，首开股份按照 33%的持股比例采用追溯重述法进行更正，调减 2022 年初长期股权投资和未分配利润。本集团按照对首开股份的权益份额相应调整相关会计科目。

（3）房地集团下属北京房修一建筑工程有限公司（以下简称房修一）未将以前年度拆迁置换的西革新里房屋建筑物计入固定资产，本期进行调整，调增期初固定资产/房屋建筑物原值 62,905,500.00 元、累计折旧/房屋建筑物 6,723,025.38 元，调增期初应交税费/企业

所得税 4,538,783.71 元、专项应付款 4,886,282.93 元、递延所得税负债 8,900,902.08 元，调增期初未分配利润 37,856,505.90 元；调增上期管理费用 2,988,011.28 元，调减上期所得税费用 473,385.99 元，调减上期净利润 2,514,625.29 元。

上述前期会计差错更正对本集团财务状况和经营成果的影响数：

合并资产负债表

受影响的项目	2021.12.31	2022.01.01	调整数
存货	181,870,121,501.81	181,465,121,501.81	-405,000,000.00
长期股权投资	31,730,240,305.29	31,676,018,632.94	-54,221,672.35
固定资产	5,466,800,856.66	5,522,983,331.28	56,182,474.62
应交税费	5,212,951,954.24	5,217,490,737.95	4,538,783.71
长期应付款	9,721,611,066.21	9,726,497,349.14	4,886,282.93
递延所得税负债	654,373,008.27	663,273,910.35	8,900,902.08
未分配利润	10,435,173,602.65	10,231,249,898.06	-203,923,704.59
少数股东权益	58,417,312,536.01	58,199,871,074.15	-217,441,461.86

合并利润表

受影响的项目	2021年 (调整前)	2021年 (调整后)	调整数
管理费用	2,160,195,275.01	2,163,183,286.29	2,988,011.28
投资收益	73,798,581.24	50,184,798.47	-23,613,782.77
资产减值损失	-1,100,997,297.66	-1,505,997,297.66	-405,000,000.00
所得税费用	2,116,707,832.65	2,116,234,446.66	-473,385.99
净利润	2,156,012,172.68	1,724,883,764.62	-431,128,408.06
归属于母公司所有者的净利润	18,053,220.57	-210,126,561.35	-228,179,781.92
少数股东损益	2,137,958,952.11	1,935,010,325.97	-202,948,626.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	-106,659,143.10	-334,838,925.02	-228,179,781.92
归属于少数股东的综合收益总额	2,134,205,699.22	1,931,257,073.08	-202,948,626.14

（四）对期初所有者权益的累积影响

	2022.01.01				
	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
追溯调整前余额	6,356,275,577.30	-16,405,354.77	--	160,560,619.96	10,435,173,602.65
会计政策追溯调整	--	--	--	--	--
会计差错更正追溯调整	--	--	--	--	-203,923,704.59
其他	--	--	--	--	--
追溯调整后余额	6,356,275,577.30	-16,405,354.77	--	160,560,619.96	10,231,249,898.06

（续）

	2021.01.01				
	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
追溯调整前 余额	6,099,264,919.34	146,987,102.85	--	160,560,619.96	11,096,478,210.38
会计政策追 溯调整	--	-38,680,093.95	--	--	32,327,695.46
会计差错更 正追溯调整	--	--	--	--	24,256,077.33
其他	--	--	--	--	--
追溯调整后 余额	6,099,264,919.34	108,307,008.90	--	160,560,619.96	11,153,061,983.17

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	库存现金，银行存款，其他货币资金
其他应收款	应收关联公司款项，应收少数股东款项，应收押金、保证金及备用金
存货	原材料，自制半成品及在产品，库存商品（产成品），周转材料（包装物、低值易耗品等），其他存货

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
预付款项	7.56	5.81	0.23	30.06
合同资产	13.52	7.43	0.42	82.01
一年内到期的非流动资产	3.20	0.10	0.00	-
长期应收款	4.95	16.65	0.15	-70.28
在建工程	1.24	1.93	0.04	-35.59
其他非流动资产	39.21	22.94	1.21	70.96

发生变动的原因：

（1）截至 2022 年末，公司预付款项较上年末增加 30.06%，主要系本期预付施工款项所致；

（2）截至 2022 年末，公司合同资产较上年末增加 82.01%，主要系本期建筑施工工程增加 5.9 亿元所致；

（3）截至 2022 年末，公司一年内到期的非流动资产较上年末从无到有，主要系科目重分类所致；

（4）截至 2022 年末，公司长期应收款较上年末减少 70.28%，主要系本期收回所致；

（5）截至 2022 年末，公司在建工程较上年末减少 35.59%，主要系本期转入固定资产及长期待摊费用所致；

（6）截至 2022 年末，公司其他非流动资产较上年末增加 70.96%，主要系子公司本期新增腾退补偿款所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	339.53	32.31	—	9.52
应收账款	19.11	0.10	—	0.53
固定资产	54.01	19.98	—	36.99
存货	1,612.32	359.33	—	22.29
投资性房地产	113.36	35.79	—	31.57
无形资产	7.64	4.14	—	54.24
长期股权投资	318.28	55.27	—	17.37
合计	2,464.26	506.92	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
北京首	98.63	46.31	44.19	100.00	100.00	贷款抵押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
开中晟置业有限责任公司						
合计	98.63	46.31	44.19	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 74.45 亿元和 92.55 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 23.40%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.56	0.42	54.43	55.41	59.87%
银行贷款	-	0.41	1.12	35.61	37.14	40.13%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-

其他有息债务	-	-	-	-	-	-
--------	---	---	---	---	---	---

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 19.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,441.66 亿元和 1,397.70 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.05%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	63.57	2.58	577.77	643.92	46.07%
银行贷款	-	35.25	45.85	322.92	404.02	28.91%
非银行金融机构贷款	-	30.25	4.90	262.19	297.34	21.27%
其他有息债务	-	9.76	-	42.66	52.42	3.75%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 238.75 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 358.28 亿元，且共有 58.05 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 35.64 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	1.09	0.04	3.26	-66.52
应交税费	18.10	0.72	52.17	-65.32
长期应付款	16.29	0.65	97.26	-83.25
递延收益	8.97	0.36	4.59	95.29

发生变动的的原因：

- (1) 截至 2022 年末，公司应付票据较上年末减少 66.52%，主要系本期支付所致；
- (2) 截至 2022 年末，公司应交税费较上年末减少 65.32%，主要系土地增值税清算所致；
- (3) 截至 2022 年末，公司长期应付款较上年减少 83.25%，主要系本期支付，以及重分类至一年内到期的非流动负债所致；
- (4) 截至 2022 年末，公司递延收益较上年末增加 95.29%，主要系子公司本期新增腾退补助所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：7.62 亿元

报告期非经常性损益总额：3.01 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
首开股份	是	52.65	房地产	2,782.96	670.32	479.21	17.15
首开国际	是	100.00	房地产、持有型物业	75.12	19.96	5.59	-3.85

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

2022 年度公司经营活动产生的现金流量净额 61.82 亿元，实现净利润-2.14 亿元，主要系地产行业特点，项目预售资金回款与项目收入结转周期存在差异所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：58.00 亿元

报告期末对外担保的余额：48.83 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-9.17 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永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

第五节 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。

第六节 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年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券年度报告（2022年）》之盖章页）

北京首都开发控股（集团）有限公司



2023年4月28日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	33,952,940,731.59	42,538,101,118.33
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	5,129,094.94	7,198,062.86
应收账款	1,911,482,094.22	1,884,768,635.04
应收款项融资	-	-
预付款项	755,839,316.01	581,148,118.90
应收保费		
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	55,777,827,301.96	56,572,306,528.42
其中：应收利息		
应收股利	652,288,906.69	656,386,476.21
买入返售金融资产		
存货	161,231,963,569.91	181,465,121,501.81
合同资产	1,352,087,501.57	742,848,571.78
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	320,000,000.00	-
其他流动资产	5,899,931,967.74	7,259,139,697.41
流动资产合计	261,207,201,577.94	291,050,632,234.55
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	-	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	-	-
持有至到期投资		
长期应收款	494,819,788.79	1,665,200,091.11
长期股权投资	31,828,205,385.85	31,676,018,632.94
其他权益工具投资	780,837,150.02	792,354,008.79
其他非流动金融资产	3,979,485,645.13	4,399,126,404.31
投资性房地产	11,336,202,844.44	12,088,920,679.58
固定资产	5,400,991,060.29	5,522,983,331.28
在建工程	124,390,420.59	193,111,182.25
生产性生物资产	-	-

油气资产	-	-
使用权资产	176,885,892.08	178,049,792.31
无形资产	764,023,217.68	730,678,984.12
开发支出	2,904,795.10	1,080,275.19
商誉	20,943,553.22	21,683,367.54
长期待摊费用	519,956,606.16	595,077,226.88
递延所得税资产	3,294,819,125.26	3,588,280,905.35
其他非流动资产	3,921,403,133.72	2,293,790,358.93
非流动资产合计	62,645,868,618.33	63,746,355,240.58
资产总计	323,853,070,196.27	354,796,987,475.13
流动负债：		
短期借款	2,531,364,309.35	3,150,356,364.66
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	-	-
应付票据	109,072,907.42	325,757,624.56
应付账款	13,437,604,474.91	12,598,200,193.91
预收款项	155,200,445.91	191,449,429.28
合同负债	54,569,320,916.63	61,860,278,135.09
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	97,623,471.41	123,655,759.04
应交税费	1,809,634,481.30	5,217,490,737.95
其他应付款	26,278,247,139.62	31,547,482,425.74
其中：应付利息		
应付股利	30,218,481.13	30,729,985.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	19,490,023,209.73	19,500,966,050.57
其他流动负债	9,149,202,623.12	10,574,729,169.05
流动负债合计	127,627,293,979.40	145,090,365,889.85
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	58,510,340,561.37	67,120,522,641.60
应付债券	62,044,058,043.75	54,445,824,181.23
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	127,482,160.35	118,417,131.18
长期应付款	1,629,003,758.65	9,726,497,349.14
长期应付职工薪酬	75,870.39	164,502.44
预计负债	12,271,276.51	12,277,506.51
递延收益	896,736,513.76	459,192,548.13

递延所得税负债	676,912,397.56	663,273,910.35
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	123,896,880,582.34	132,546,169,770.58
负债合计	251,524,174,561.74	277,636,535,660.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,228,900,000.00	2,228,900,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债		-
资本公积	6,532,969,250.92	6,356,275,577.30
减：库存股	-	-
其他综合收益	170,049,015.23	-16,405,354.77
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	8,754,674,494.80	10,231,249,898.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,847,153,380.91	18,960,580,740.55
少数股东权益	54,481,742,253.62	58,199,871,074.15
所有者权益（或股东权益）合计	72,328,895,634.53	77,160,451,814.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	323,853,070,196.27	354,796,987,475.13

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：刘树人

母公司资产负债表

2022年12月31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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,224,686,909.27	1,851,657,858.22
交易性金融资产	0	0
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	0	0
应收票据	0	0
应收账款	657,637.47	222,553.80
应收款项融资	0	0
预付款项	44,890,094.72	44,905,512.03
其他应收款	9,181,456,721.74	7,267,796,773.07
其中：应收利息		
应收股利	391,902,304.54	270,343,899.74
存货	120,283,823.69	120,283,823.69
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0

其他流动资产	222,468,932.43	255,638,357.03
流动资产合计	12,794,444,119.32	9,540,504,877.84
非流动资产：		
债权投资	0	0
可供出售金融资产		
其他债权投资	0	0
持有至到期投资		
长期应收款	0	0
长期股权投资	10,264,255,820.02	10,275,905,689.46
其他权益工具投资	488,735,866.74	503,522,725.51
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	490,554,290.19	516,341,257.46
固定资产	990,526,538.55	987,878,444.72
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	140,656,309.52	184,072,780.94
无形资产	7,726,785.21	4,398,907.84
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	32,809,703.43	31,695,257.96
递延所得税资产	37,620,391.95	37,620,391.95
其他非流动资产	0	0
非流动资产合计	12,452,885,705.61	12,541,435,455.84
资产总计	25,247,329,824.93	22,081,940,333.68
流动负债：		
短期借款	0	0
交易性金融负债	0	0
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	0	0
应付票据	0	0
应付账款	1,061,231.65	1,001,850.00
预收款项	1,187,651.47	26,438,829.86
合同负债	97,700,778.49	97,700,778.49
应付职工薪酬	32,088,709.02	32,285,500.37
应交税费	5,182,601.34	8,160,717.71
其他应付款	10,403,346,325.48	8,853,384,272.60
其中：应付利息		
应付股利	0	
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	297,040,977.95	190,224,563.61
其他流动负债	0	0
流动负债合计	10,837,608,275.40	9,209,196,512.64
非流动负债：		
长期借款	3,561,126,615.98	1,906,688,504.18
应付债券	5,442,686,869.99	5,440,337,813.39
其中：优先股	0	0

永续债	0	0
租赁负债	100,494,567.83	120,216,406.07
长期应付款	0	0
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	37,026,520.23	41,702,803.10
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	9,141,334,574.03	7,508,945,526.74
负债合计	19,978,942,849.43	16,718,142,039.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,228,900,000.00	2,228,900,000.00
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	5,077,785,145.70	5,040,423,019.38
减：库存股	0	0
其他综合收益	104,596,101.82	87,328,403.74
专项储备	0	0
盈余公积	160,560,619.96	160,560,619.96
未分配利润	-2,303,454,891.98	-2,153,413,748.78
所有者权益（或股东权益）合计	5,268,386,975.50	5,363,798,294.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,247,329,824.93	22,081,940,333.68

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：刘树人

合并利润表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	56,397,928,312.90	77,176,358,994.41
其中：营业收入	56,397,928,312.90	77,176,358,994.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	55,646,844,120.52	72,582,347,547.21
其中：营业成本	47,572,120,974.62	62,699,806,843.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,029,632,672.61	3,188,192,711.87
销售费用	1,414,198,968.93	1,781,487,911.55

管理费用	2,168,535,690.39	2,163,183,286.29
研发费用	38,980,919.26	13,160,658.02
财务费用	3,423,374,894.71	2,736,516,135.61
其中：利息费用	3,950,539,070.89	4,016,451,852.72
利息收入	931,209,885.83	1,365,793,567.40
汇兑净损失（净收益以“－”号填列）	361,143,271.48	37,156,603.34
加：其他收益	36,373,710.00	240,381,225.58
投资收益（损失以“－”号填列）	973,644,809.94	50,184,798.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-770,280,107.96	-57,235,761.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-541,907,710.36	284,185,714.40
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-490,077,721.07	-170,774,338.35
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-158,921,835.17	-1,505,997,297.66
资产处置收益（损失以“－”号填列）	21,025,922.14	250,968,848.64
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	591,221,367.86	3,742,960,398.28
加：营业外收入	216,992,580.07	151,560,158.70
减：营业外支出	46,394,070.37	53,402,345.70
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	761,819,877.56	3,841,118,211.28
减：所得税费用	975,972,582.83	2,116,234,446.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-214,152,705.27	1,724,883,764.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-214,152,705.27	1,724,883,764.62
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0	0
（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）	-1,453,740,818.09	-210,126,561.35
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	1,239,588,112.82	1,935,010,325.97
六、其他综合收益的税后净额	168,475,398.64	-128,465,616.56
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	164,760,045.45	-124,712,363.67
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-2,891,889.86	-3,951,377.36
（1）重新计量设定受益计划变动	0	0

额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-2,891,889.86	-3,951,377.36
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	0	0
2. 将重分类进损益的其他综合收益	167,651,935.31	-120,760,986.31
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-247,150.41	-760,462.80
(2) 其他债权投资公允价值变动	0	0
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	0	0
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0	0
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0	0
(6) 其他债权投资信用减值准备	0	0
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	0	0
(8) 外币财务报表折算差额	167,899,085.72	-120,000,523.51
(9) 其他	0	0
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3,715,353.19	-3,753,252.89
七、综合收益总额	-45,677,306.63	1,596,418,148.06
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,288,980,772.64	-334,838,925.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,243,303,466.01	1,931,257,073.08
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0	0
(二) 稀释每股收益(元/股)	0	0

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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：刘树人

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	573,898,551.65	310,144,358.26
减：营业成本	141,056,339.20	98,300,516.89
税金及附加	21,590,123.41	24,644,187.48
销售费用	-	15,750.00
管理费用	282,681,221.41	262,613,168.16
研发费用		
财务费用	406,681,341.64	283,694,738.14

其中：利息费用	445,380,513.72	325,839,518.31
利息收入	34,817,870.46	45,376,725.38
汇兑净损失（净收益以“－”号填列）	-5,115,591.23	2,050,944.68
加：其他收益	304,675.48	-2,548,421.54
投资收益（损失以“－”号填列）	153,344,046.10	512,457,145.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,649,869.44	-49,588,986.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-	-20,219,550.91
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）	-124,461,752.43	130,565,170.90
加：营业外收入	153,704.01	10,000.00
减：营业外支出	1,021,349.78	14,671,370.72
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-125,329,398.20	115,903,800.18
减：所得税费用	-1,962,317.57	-5,054,887.73
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-123,367,080.63	120,958,687.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-123,367,080.63	120,958,687.91
（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	-5,344,389.86	-6,076,877.36
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-5,344,389.86	-6,076,877.36
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	-5,344,389.86	-6,076,877.36
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	-128,711,470.49	114,881,810.55
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：刘树人

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	50,016,287,882.82	74,703,611,896.28
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	1,860,090,792.48	306,669,155.89
收到其他与经营活动有关的现金	28,985,750,611.59	37,618,875,021.53
经营活动现金流入小计	80,862,129,286.89	112,629,156,073.70
购买商品、接受劳务支付的现金	31,995,873,216.01	44,227,129,005.27
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		

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		
支付给职工及为职工支付的现金	2,920,483,976.28	2,860,567,988.41
支付的各项税费	7,470,676,740.53	7,289,723,404.60
支付其他与经营活动有关的现金	32,293,336,761.86	49,176,803,089.06
经营活动现金流出小计	74,680,370,694.68	103,554,223,487.34
经营活动产生的现金流量净额	6,181,758,592.21	9,074,932,586.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	544,999,674.14	739,192,445.64
取得投资收益收到的现金	511,796,823.40	222,602,923.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	302,427,348.99	394,583,913.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,815,417,493.11	3,044,536.00
收到其他与投资活动有关的现金	265,523,995.76	529,931,170.55
投资活动现金流入小计	3,440,165,335.40	1,889,354,989.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,446,126,841.80	2,899,565,630.17
投资支付的现金	1,943,257,496.97	4,120,307,847.50
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	248,771,356.83	-
支付其他与投资活动有关的现金	763,417,056.95	817,757,155.91
投资活动现金流出小计	5,401,572,752.55	7,837,630,633.58
投资活动产生的现金流量净额	-1,961,407,417.15	-5,948,275,644.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,122,620,551.54	3,539,048,026.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,122,620,551.54	3,532,248,026.50
取得借款收到的现金	24,642,189,594.52	33,695,783,822.91
发行债券收到的现金	26,845,180,000.00	28,685,318,217.82
收到其他与筹资活动有关的现金	153,288,978.66	120,936,982.22
筹资活动现金流入小计	54,763,279,124.72	66,041,087,049.45
偿还债务支付的现金	53,965,772,882.52	63,757,597,731.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,301,812,538.59	9,414,579,020.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	631,663,224.48	1,024,546,583.36
支付其他与筹资活动有关的现金	6,672,770,706.29	2,936,350,781.72

筹资活动现金流出小计	67,940,356,127.40	76,108,527,533.51
筹资活动产生的现金流量净额	-13,177,077,002.68	-10,067,440,484.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17,416,476.66	-1,601,983.52
五、现金及现金等价物净增加额	-8,974,142,304.28	-6,942,385,525.56
加：期初现金及现金等价物余额	39,696,190,045.99	46,638,575,571.55
六、期末现金及现金等价物余额	30,722,047,741.71	39,696,190,045.99

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：刘树人

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	476,047,913.32	342,864,487.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	14,585,415,120.40	14,259,132,961.49
经营活动现金流入小计	15,061,463,033.72	14,601,997,449.03
购买商品、接受劳务支付的现金	58,473,041.59	122,171,236.83
支付给职工及为职工支付的现金	139,353,504.33	136,620,836.21
支付的各项税费	25,346,921.09	28,399,580.55
支付其他与经营活动有关的现金	15,949,756,501.23	15,954,701,053.16
经营活动现金流出小计	16,172,929,968.24	16,241,892,706.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,111,466,934.52	-1,639,895,257.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,728,503.61	-
取得投资收益收到的现金	43,435,510.74	536,517,105.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.24	1,589.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,044,536.00
收到其他与投资活动有关的现金	200,000,000.00	200,000,000.00
投资活动现金流入小计	250,164,035.59	739,563,230.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,915,178.62	39,402,462.64
投资支付的现金	-	15,000,000.00
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	200,000,000.00	200,000,000.00

投资活动现金流出小计	221,915,178.62	254,402,462.64
投资活动产生的现金流量净额	28,248,856.97	485,160,768.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	6,800,000.00
取得借款收到的现金	2,714,828,767.75	7,641,296,841.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,714,828,767.75	7,648,096,841.00
偿还债务支付的现金	932,951,336.82	6,252,548,168.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,224,685.56	1,013,002,472.74
支付其他与筹资活动有关的现金	52,894,583.06	50,504,943.77
筹资活动现金流出小计	1,323,070,605.44	7,316,055,584.92
筹资活动产生的现金流量净额	1,391,758,162.31	332,041,256.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11.28	428,453.35
五、现金及现金等价物净增加额	308,540,096.04	-822,264,780.07
加：期初现金及现金等价物余额	1,594,050,999.92	2,416,315,779.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,902,591,095.96	1,594,050,999.92

公司负责人：潘利群 主管会计工作负责人：咸秀玲 会计机构负责人：刘树人

