

北京首都开发股份有限公司

2023 年年度报告



北京首都开发股份有限公司

2024 年 4 月

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、市场风险

受市场整体持续低迷影响，公司销售规模自 2022 年跌破千亿后，连续两年同比大幅下滑。同时由于城市分化加剧，各房企拿地方向向一线二线城市集中，土地获取竞争加剧，新项目获取困难，新增项目不足可能影响公司未来业务发展。

针对上述风险，公司一方面适时适度调整项目营销策略，力争提升去化速度。同时，密切跟踪重点城市土地市场信息，提前研判，合理铺排，积极参与土地竞拍，在保证合理利润的前提下，争取一定规模的新增土地储备。

2、资金风险

公司自身“造血”机能尚未得到根本恢复，负债率一直居高难下；公司债务结构稳定性不高，融资渠道亟待创新拓展，融资结构需要合理优化。

针对上述风险，公司将统筹提升周转与效益，创新融资方式、提高资金利用效率、增强资金成本意识，确保公司现金流安全。

3、经营风险

公司历史投资的商办类资产和自持运营项目成本较高，收益水平偏低，项目运营压力较大，资金回收困难，拉低了公司

现金周转速度。同时，公司少数合作开发项目因合作方出现资金短缺、债务违约等情况，影响了合作开发项目的运营和融资工作。

针对上述风险，公司积极对接外部机构，寻求盘活资产的路径，同时加大对合作项目的管控力度，对存在潜在风险的合作项目主动进行管理架构，运营思路和融资结构的调整，及时发现风险，化解风险。

目录

声明	2
风险提示	3
释义	6
第一章 企业及中介机构主要情况	7
第二章 债务融资工具存续情况	21
第三章 报告期内重要事项	29
第四章 财务报告	32
第五章 企业环境信息披露情况	33
第六章 备查文件	34

释义

简称		释义
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
债务融资工具	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有价证券
董事	指	北京首都开发股份有限公司董事
监事	指	北京首都开发股份有限公司监事
银行间市场	指	全国银行间债券市场
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
亿元	指	人民币亿元
报告期	指	2023年1-12月

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 公司基本情况

中文名称	北京首都开发股份有限公司
中文简称	首开股份
外文名称	Beijing Capital Development, Co., Ltd
外文缩写（如有）	BCDC
公司的法定代表人	李岩
注册资本	人民币 257,956.52 万元
实缴资本	人民币 257,956.52 万元
注册地址	北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座
邮政编码	100031
企业网址	www.shoukaigufen.com
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人基本情况

姓名	高士尧
职务	总法律顾问、董事会秘书
联系地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座
电话	010-66428080
传真	010-66428181
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

注：由于高士尧女士尚未取得上交所颁发的董事会秘书任职培训证明，暂由公司董事长李岩先生代行董事会秘书职责，对高士尧女士的聘任将于其取得董事会秘书任职培训证明后正式生效。

(三) 控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况如下：

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
潘文	董事	离任	任期届满
张国宏	监事	离任	工作原因
	董事	聘任	工作原因
王立川	董事	离任	个人原因
李灏	董事	离任	个人原因
白涛	独立董事	离任	任期届满
邱晓华	独立董事	离任	任期届满
李大进	独立董事	聘任	工作原因
裴艳	监事	离任	任期届满
袁韶宇	监事	聘任	工作原因
容宇	总会计师	离任	退休
周兵	副总经理	离任	退休
张绍辉	副总经理	聘任	工作原因
王怡	董事会秘书	离任	工作原因
	总经理助理	聘任	工作原因
王奥	副总会计师	聘任	工作原因
高士尧	董事会秘书	聘任	工作原因

（四）独立性情况

公司控股股东、实际控制人严格按照相关法律、法规的要求规范运作，与公司资产、人员、财务、机构、业务等方面完全独立，公司具有独立完整的自主经营能力。

报告期内，未发生控股股东占用公司非经营性资金的情况。

（五）合法合规情况

公司于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以通报批评的决定》

及《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》，对公司时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇因业绩预告披露不准确且未更正、定期报告披露不准确的违规行为予以通报批评，对时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。2023年11月30日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》，对公司给予警告，并处以150万元的罚款；对公司时任董事长李岩、时任总经理赵龙节及时任总会计师容宇的信息披露违法行为分别处以60万元罚款并给予警告。

由于公司在2021年存货减值测试中，高估下属子公司存货可变现净值，少计提存货跌价准备，少计资产减值损失，导致公司2021年年度报告存在错误，并导致公司2022年5月至2023年5月期间发行的公司债券和债务融资工具的募集说明书等发行文件，以及在银行间债券市场披露的2021年年度报告存在错报。公司为此受到监管机构的处罚。公司及相关责任人已深刻汲取教训，认真分析了之前在工作中存在的问题和不足并有针对性地进行了整改。公司将以本次整改为契机，结合实际情况，认真持续地落实各项整改措施，公司制定了《公司房地产开发项目存货跌价准备工作指引》，修订了《公司信息披露管理办法》，完善和健全了相关制度和程序，响应配合监管机构的要求，积极督促落实整改工作，提升公司董事、监事、高级管理人员及全体关键岗位人员的规范运作意识并强化内部控制监督

检查，推动公司合规建设常态化，积极提升公司信息披露质量，切实维护公司及广大投资者的利益，促进公司规范、持续、健康、稳定发展。

（六）业务经营情况

1、业务范围

本公司所属行业为房地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营、城市更新等创新业务、房地产金融等，未发生重大变化。

2、主营业务情况

（1）房地产开发业务

本公司主业，也是最主要的利润来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）166个，总建筑面积超4600万平方米，其中当期在建约1500万平方米。

从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目84个，总规模近2000万平方米；南方片区目前已经初步形成以广州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目74个，总建筑面积超2100万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入466.87亿元、结算成本414.51亿元。

（2）物业经营

本公司重要的业务板块之一，也是利润来源的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平快速提升，租金收益得以实现增长。

公司结合近年来内外部新变化，不断优化落位，调整项目业态比例，增加消费目的性强、经营稳定的家庭型消费业态，以确保项目的长期稳定经营；同时密切关注市场，掌握商业趋势的变化，针对新商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略，争取尽快突破市场瓶颈期,等待市场回暖，确保公司租金水平及出租率跑赢市场。各项目持续加大推广力度，充分利用北交所平台、自媒体公众号等平台、主题活动，加强属地政府沟通及中介有效合作，多渠道进行推广。不断深入挖掘客户，加大招商力度，争取实现出租率提升。

2023 年公司继续规范各项目出租经营，落实持有运营目标书签订、签署自营酒店考核责任书，福州首开君澜温泉酒店全面开业；苏州胥江天街开业以来取得客流量、销售额双重佳绩；首开万科中心新增签约 1.7 万平米；北京丽亭华苑酒店成为获得“全国工人先锋号”的唯一酒店企业；北京宝辰饭店获“2023 年度最佳国际商务酒店白金奖”、“年度商旅酒店”等奖项；西客站项目、京宝大厦、宋家庄福茂出租率均达 100%。

报告期末，公司实现物业租赁面积 151.6 万平方米，商业物业管理面积 13.5 万平方米，酒店客房销售数量 29.2 万间·天。报

告期内，公司酒店物业经营等结算收入 8.02 亿元、结算成本 6.91 亿元。

（3）城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

从房地产行业看，行业环境、市场竞争加剧等多重因素影响下，加快转型发展是大势所趋。各项城市更新业务已经成为发展风向标，对房企转变发展思路、创新经营模式、强化资源整合、培育新动能等方面提出更高要求。

在“做城市复兴官”的发展理念下，近年来公司在城市更新领域积极探索、勇于实践。以做标杆、创模式的站位，在城市更新产业细分领域，持续推进持有物业转型升级，盘活低效资产与存量土地，通过合资、合作、入股的方式，构建盈利模式、撬动社会资本，形成多元主体推进城市更新工作，相继启动实施多个项目。

报告期内，首开 Long 街积极探索存量楼宇利用新路径，入选中国城市更新论坛“优秀案例”，获第二届“北京城市更新最佳实践”，承办“首届北京城市更新周”闭幕式，为回天地区发展注入新活力，实现“更新一个项目”、“激活一片地区”。首开乐尚系列长租公寓初具规模，已开业 9 家，入市房源超 6000 套，出租率 89%，持续深化与多家机构的对接合作。保利首开乐尚 N+公寓获“中国住房租赁领航奖”。随着管庄项目的开业，首开寸草已投入运营养老院 9 家，床位 700 余张，在院老人超 500 人。

（4）承接重点工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服务于首都城市发展战略。报告期内，市级重点项目投资建设如期落地：通州西集、通州新城、房山熙悦丽博等市级重点工程提前实现“双落地”。通州小堡村项目取得施工许可证。通州万象汇项目地下及商业实现竣工。重点代建项目提前完成年度工程进度目标。

3、业务发展目标

报告期内公司业务发展目标未发生重大变化。

4、行业状况

房地产政策主线聚焦“增信心、防风险、促转型”。产业端，完善相关基础性制度，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，促进市场要素资源的科学有效配置。需求端，将继续落实因城施策、精准施策。供给端，中央提出加快推广绿色、低碳、智慧、安全住房，下力气在住房领域创造新赛道。特别是，中央明确，加快推动城中村改造、保障性住房、平急两用基础设施等“三大工程”建设，全国住房城乡建设工作会议要求落实好净地和专项债、专项借款、商业配套贷款，抓好项目储备，坚持“以需定建”，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。这给公司发挥国企优势、获取融资支持、拓展发展空间带来了难得的机遇。

从房地产市场看，新一轮行业分化式复苏将带来更多结构性发展机会。一是区域发展机遇。随着区域重大战略的深入实

施，人口流入型优势地区的发展更加全面，都市圈城市群的住房需求将对市场形成有效支撑，高能级区域将占据更多市场份额。二是业务转型机遇。随着城镇化速度放缓、人口拐点来临，房地产市场增长引擎将聚焦于“存量挖掘、提质改造和增量结构调整”。城市更新、资管运营将与三大工程建设协同联动、深度融合，释放更多开发空间。三是需求变化机遇。一方面“夹心层”和新市民、青年人住房困难问题突出，另一方面中高收入群体的房屋需求从“有没有”向“好不好”转变，改善性产品需求的迭代升级将成为房企产品溢价的必然选择。

5、行业地位及面临的主要竞争状况

公司秉承首开地产多年的优良传统和丰富经验，在全国范围内成功开发了以住宅为主，包括一批国家重点项目在内的优质项目。作为具有国资背景并专注于房地产开发的领先企业，公司在诸多方面拥有行业领先优势，为公司未来发展奠定了良好的基础。

公司全年完成销售面积 269.85 万平米，签约金额 615.33 亿元，销售回款 637 亿元。公司签约额位列中指研究院“2023 年全国房地产企业销售排行榜”全口径第 23 位，权益口径第 26 位；北京区域销售面积位列北京市场第 1 名。

报告期内公司业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况，未发生对公司经营情况及偿债能力产生实质性影响的重大变化。

（七）债务逾期情况

报告期内，公司未出现有息债务逾期情况。

二、中介机构情况

（一）会计师事务所

审计年度	会计师事务所名称	办公地址	签字会计师
2021	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	郭丽娟 张培琴
2022	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	李力 张培琴
2023	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	李力 张培琴

（二）主承销商

截至本报告批准报出日，发行人存续债务融资工具的主承销商信息如下：

债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
24首开MTN004	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	王艳艳	010-60833551
	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街3号	崔旭光	010-68857444
	宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号	马沁雪	0574-87861421
24首开MTN003	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号渤海银行大厦	赖力为	022-58563383
	浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号	刘启峰	010-86600129
24首开MTN002	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
	北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦	张国霞	010-66223400
	浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号	刘启峰	010-86600129

债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
24首开MTN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街1号	夏津津	010-66595019
	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	杨冀	010-85238996
	浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号	刘启峰	010-86600129
23首开MTN008	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
	北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦	张国霞	010-66223400
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号渤海银行大厦	赖力为	022-58563383
23首开MTN007	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街1号	夏津津	010-66595019
	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	杨冀	010-85238996
	上海银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路168号	严亦佳	021-68476439
23首开MTN006	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
	宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号	马沁雪	0574-87861421
23首开MTN005	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	赵康同	010-86603047
23首开MTN004	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	赵康同	010-86603047
23首开MTN003	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	赵康同	010-86603047
23首开MTN002	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
	宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号	马沁雪	0574-87861421
23首开MTN001	交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	熊翰	021-38579212
	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	杨冀	010-85238996

债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
22首开MTN007	交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	熊翰	021-38579212
	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	杨冀	010-85238996
22首开MTN006	交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	熊翰	021-38579212
	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	杨冀	010-85238996
22首开MTN005	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
	宁波银行股份有限公司	浙江省宁波市鄞州区宁东路345号	马沁雪	0574-87861421
22首开ABN001	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	胡玥	010-65051166
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号渤海银行大厦	赖力为	022-58563383
22首开PPN002	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号	刘启峰	010-86600129
22首开PPN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
22首开MTN004	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
	中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街25号	邓若冰	010-63639770
22首开MTN003	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
	中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街25号	邓若冰	010-63639770
22首开MTN002	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734
22首开MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734
21首开MTN005	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734

债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
21首开MTN004	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
21首开MTN003	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
21首开PPN003	中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街25号	邓若冰	010-63639770
	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
21首开MTN002	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
21首开PPN002	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张苗	0571-85120734
	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922

（三）存续期管理机构

截至本报告批准报出日，发行人存续债务融资工具的存续期管理机构信息如下：

债券简称	存续期管理机构	办公地址	联系人	联系电话
24首开MTN004	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
24首开MTN003	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号渤海银行大厦	赖力为	022-58563383
24首开MTN002	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
24首开MTN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街1号	夏津津	010-66595019
23首开MTN008	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
23首开MTN007	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街1号	夏津津	010-66595019
23首开MTN006	平安银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街158号远洋大厦	周汉超	010-56432761
23首开MTN005	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	赵康同	010-86603047

债券简称	存续期管理机构	办公地址	联系人	联系电话
23首开MTN004	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	赵康同	010-86603047
23首开MTN003	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街2号	赵康同	010-86603047
23首开MTN002	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路5047号	何淼	010-66292296
23首开MTN001	交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	熊翰	021-38579212
22首开MTN007	交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	熊翰	021-38579212
22首开MTN006	交通银行股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区银城中路188号	熊翰	021-38579212
22首开MTN005	平安银行股份有限公司	广东省深圳市罗湖区深南东路5047号	何淼	010-66292296
22首开ABN001	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号渤海银行大厦	赖力为	022-58563383
22首开PPN002	浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路1788号	刘启峰	010-86600129
22首开PPN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼9层	李振	010-56051922
22首开MTN004	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
22首开MTN003	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
22首开MTN002	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734
22首开MTN001	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734
21首开MTN005	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734
21首开MTN004	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
21首开MTN003	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
21首开PPN003	中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街25号	邓若冰	010-63639770
21首开MTN002	中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	李炫成	010-66635911
21首开PPN002	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市拱墅区庆春路46号	张茁	0571-85120734

（四）进行跟踪评级的评级机构

报告期内，对发行人存续债务融资工具进行跟踪评级的评级机构信息如下：

评级机构名称	办公地址	联系人	联系电话
中诚信国际信用评级 有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街 南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼	郑思卓	010-66428877
联合资信评估股份有 限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	曹梦茹	010-85679696

（五）存续债务融资工具中介机构变化情况

报告期内，发行人存续债务融资工具的上述中介机构未发生变化。

第二章 债务融资工具存续情况

一、债务融资工具存续情况

截至本报告批准报出日，发行人存续的债务融资工具情况

如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	债券简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)
北京首都开发股份有限公司2024年度第四期中期票据	24首开MTN004	102481576.IB	2024-04-16	2024-04-17	2029-04-17	10.00	3.47
北京首都开发股份有限公司2024年度第三期中期票据	24首开MTN003	102481149.IB	2024-03-21	2024-03-25	2029-03-25	26.00	3.50
北京首都开发股份有限公司2024年度第二期中期票据	24首开MTN002	102480314.IB	2024-01-24	2024-01-26	2029-01-26	20.00	3.35
北京首都开发股份有限公司2024年度第一期中期票据	24首开MTN001	102480110.IB	2024-01-10	2024-01-12	2029-01-12	20.00	3.57
北京首都开发股份有限公司2023年度第八期中期票据	23首开MTN008	102383354.IB	2023-12-13	2023-12-15	2028-12-15	15.00	3.90
北京首都开发股份有限公司2023年度第七期中期票据	23首开MTN007	102382665.IB	2023-10-09	2023-10-11	2026-10-11	12.00	3.80
北京首都开发股份有限公司2023年度第六期中期票据	23首开MTN006	102381290.IB	2023-05-31	2023-06-02	2028-06-02	14.00	3.59
北京首都开发股份有限公司2023年度第五期中期票据	23首开MTN005	102381025.IB	2023-04-20	2023-04-24	2028-04-24	12.00	3.60
北京首都开发股份有限公司2023年度第四期中期票据	23首开MTN004	102380833.IB	2023-04-10	2023-04-12	2028-04-12	15.00	3.74
北京首都开发股份有限公司2023年度第三期中期票据	23首开MTN003	102380729.IB	2023-03-27	2023-03-29	2028-03-29	15.00	3.93
北京首都开发股份有限公司2023年度第二期中期票据	23首开MTN002	102380461.IB	2023-03-08	2023-03-10	2026-03-10	20.00	4.40

债券名称	债券简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)
北京首都开发股份有限公司2023年度第一期中期票据	23首开MTN001	102380141.IB	2023-01-30	2023-01-31	2026-01-31	21.00	5.40
北京首都开发股份有限公司2022年度第七期中期票据	22首开MTN007	102282721.IB	2022-12-14	2022-12-16	2025-12-16	10.00	5.00
北京首都开发股份有限公司2022年度第六期中期票据	22首开MTN006	102282343.IB	2022-10-20	2022-10-24	2025-10-24	20.93	3.88
北京首都开发股份有限公司2022年度第五期中期票据	22首开MTN005	102282128.IB	2022-09-20	2022-09-22	2027-09-22	12.80	3.76
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期资产支持票据优先级	22首开ABN001优先	082280712.IB	2022-08-04	2022-08-08	2040-06-26	24.65	3.47
北京首都开发股份有限公司2022年度第二期定向债务融资工具	22首开PPN002	032280616.IB	2022-07-05	2022-07-07	2027-07-07	10.00	3.63
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22首开PPN001	032280522.IB	2022-06-06	2022-06-08	2027-06-08	7.50	3.68
北京首都开发股份有限公司2022年度第四期中期票据	22首开MTN004	102280612.IB	2022-03-23	2022-03-25	2027-03-25	17.20	3.85
北京首都开发股份有限公司2022年度第三期中期票据	22首开MTN003	102280524.IB	2022-03-14	2022-03-16	2027-03-16	15.00	3.78
北京首都开发股份有限公司2022年度第二期中期票据	22首开MTN002	102280423.IB	2022-03-02	2022-03-04	2027-03-04	25.50	3.56
北京首都开发股份有限公司2022年度第一期中期票据	22首开MTN001	102280266.IB	2022-02-14	2022-02-16	2027-02-16	10.00	3.39
北京首都开发股份有限公司2021年度第五期中期票据	21首开MTN005	102103087.IB	2021-11-23	2021-11-25	2026-11-25	27.00	3.65
北京首都开发股份有限公司2021年度第四期中期票据	21首开MTN004	102101963.IB	2021-09-23	2021-09-27	2026-09-27	11.50	3.64
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期中期票据	21首开MTN003	102101496.IB	2021-08-09	2021-08-11	2026-08-11	16.80	3.44

债券名称	债券简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)
北京首都开发股份有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	21首开PPN003	032100658.IB	2021-06-16	2021-06-18	2026-06-18	32.00	4.15
北京首都开发股份有限公司2021年度第二期中期票据	21首开MTN002	102100804.IB	2021-04-22	2021-04-26	2026-04-26	5.40	3.78
北京首都开发股份有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	21首开PPN002	032100423.IB	2021-04-07	2021-04-09	2026-04-09	0.30	1.00

(续表)

债券简称	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人
24首开MTN004	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，中信证券股份有限公司，中国邮政储蓄银行股份有限公司，宁波银行股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	-
24首开MTN003	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，渤海银行股份有限公司，浙商银行股份有限公司	渤海银行股份有限公司	-
24首开MTN002	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	平安银行股份有限公司，北京银行股份有限公司，浙商银行股份有限公司	平安银行股份有限公司	-
24首开MTN001	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国银行股份有限公司，华夏银行股份有限公司，浙商银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	-
23首开MTN008	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	平安银行股份有限公司，北京银行股份有限公司，渤海银行股份有限公司	平安银行股份有限公司	-
23首开MTN007	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国银行股份有限公司，华夏银行股份有限公司，上海银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	-
23首开MTN006	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	平安银行股份有限公司，宁波银行股份有限公司	平安银行股份有限公司	-
23首开MTN005	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	-
23首开MTN004	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	-
23首开MTN003	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	-

债券简称	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人
23首开MTN002	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	平安银行股份有限公司，宁波银行股份有限公司	平安银行股份有限公司	-
23首开MTN001	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	交通银行股份有限公司，华夏银行股份有限公司	交通银行股份有限公司	-
22首开MTN007	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	交通银行股份有限公司，华夏银行股份有限公司	交通银行股份有限公司	-
22首开MTN006	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	交通银行股份有限公司，华夏银行股份有限公司	交通银行股份有限公司	-
22首开MTN005	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	平安银行股份有限公司，宁波银行股份有限公司	平安银行股份有限公司	-
22首开ABN001优先	按半年付息，本金按半年固定摊还	银行间债券市场	中国国际金融股份有限公司，渤海银行股份有限公司	渤海银行股份有限公司	-
22首开PPN002	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，浙商银行股份有限公司	浙商银行股份有限公司	-
22首开PPN001	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	-
22首开MTN004	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信银行股份有限公司，中国光大银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	-
22首开MTN003	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信银行股份有限公司，中国光大银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	-
22首开MTN002	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，杭州银行股份有限公司	杭州银行股份有限公司	-
22首开MTN001	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，杭州银行股份有限公司	杭州银行股份有限公司	-
21首开MTN005	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司，杭州银行股份有限公司	杭州银行股份有限公司	-
21首开MTN004	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信银行股份有限公司，平安银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	-
21首开MTN003	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信银行股份有限公司，平安银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	-
21首开PPN003	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国光大银行股份有限公司，中信建投证券股份有限公司	中国光大银行股份有限公司	-
21首开MTN002	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	-
21首开PPN002	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	杭州银行股份有限公司，中信建投证券股份有限公司	杭州银行股份有限公司	-

截至本报告批准报出日，发行人不涉及逾期未偿还债券。

二、信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构未对本公司或债务融资工具作出的信用评级结果进行调整。

三、债务融资工具募集资金使用情况

（一）截至报告期末募集资金使用情况：

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
23首开MTN008	15.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	15.00	1.25	是	13.75
23首开MTN007	12.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	12.00	12.00	是	-
23首开MTN006	14.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	14.00	14.00	是	-
23首开MTN005	12.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	12.00	12.00	是	-
23首开MTN004	15.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	15.00	15.00	是	-
23首开MTN003	15.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	15.00	15.00	是	-
23首开MTN002	20.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	20.00	20.00	是	-
23首开MTN001	21.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	21.00	21.00	是	-
22首开MTN007	10.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	10.00	10.00	是	-
22首开MTN006	20.93	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	20.93	20.93	是	-
22首开MTN005	12.80	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	12.80	12.80	是	-
22首开ABN001优先	25.00	偿还资产支持票据	房地产	25.00	25.00	是	-
22首开PPN002	10.00	项目建设	房地产	10.00	10.00	是	-
22首开PPN001	7.50	偿还债权融资计划	房地产	7.50	7.50	是	-
22首开MTN004	17.20	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	17.20	17.20	是	-

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22首开MTN003	15.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	15.00	15.00	是	-
22首开MTN002	25.50	偿还债务融资工具	房地产	25.50	25.50	是	-
22首开MTN001	10.00	偿还债务融资工具利息	房地产	3.00	9.27	是	0.73
		项目建设	房地产	7.00			
21首开MTN005	27.00	偿还银行贷款	房地产	27.00	23.11	是	3.89
21首开MTN004	11.50	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	11.50	11.50	是	-
21首开MTN003	16.80	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	16.80	16.80	是	-
21首开PPN003	32.00	偿还债权融资计划本金及利息	房地产	32.00	32.00	是	-
21首开MTN002	5.40	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	5.40	5.40	是	-
21首开PPN002	10.00	偿还债权融资计划本金及利息	房地产	10.00	10.00	是	-
21首开MTN001	22.60	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	22.60	22.60	是	-
21首开PPN001	13.00	偿还债权融资计划本金及利息	房地产	13.00	13.00	是	-
20首开PPN003	10.00	偿还债权融资计划本金及利息	房地产	10.00	10.00	是	-
20首开PPN002	10.00	偿还债权融资计划	房地产	10.00	10.00	是	-
20首开MTN002	42.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	42.00	42.00	是	-
20首开PPN001	10.00	偿还债权融资计划及银行贷款	房地产	10.00	10.00	是	-
20首开MTN001	30.00	偿还债务融资工具的本金及利息	房地产	30.00	30.00	是	-
18首开MTN001	25.00	偿还本部及下属公司借款	房地产	25.00	25.00	是	-

（二）募集资金用途用于特定用途

不适用。

（三）报告期内募集资金用于相关项目的情况

22 首开 MTN001 募集资金 10 亿元，其中 7 亿元拟用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

22 首开 PPN002 募集资金 10 亿元，拟全部用于普通商品房项目建设。截至报告期末，相关项目均按项目进度建设中，项目进展正常。

四、特殊条款的触发和执行情况

（一）发行人或投资者选择权条款的触发和执行情况

报告期内相关条款的触发和执行情况如下：

1、20 首开 MTN001 于 2023 年 2 月 28 日行使发行人赎回选择权，赎回规模 30 亿元，已按时足额支付利息及本金。

2、20 首开 PPN001 于 2023 年 4 月 16 日进行回售，投资者回售规模 8.9 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金；剩余部分 1.1 亿元经持有人会议同意，于 2023 年 12 月 11 日提前兑付。

3、20 首开 MTN002 于 2023 年 4 月 27 日进行回售，投资者回售规模 42 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

4、20 首开 PPN002 于 2023 年 5 月 21 日进行回售，投资者回售规模 10 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

5、20 首开 PPN003 于 2023 年 9 月 11 日进行回售，投资者回售规模 10 亿元，已按时足额支付利息及回售部分本金。

除上述债务融资工具外，报告期内，本公司存续的其他债务融资工具之选择权条款均未触发。

（二）投资人保护条款的触发和执行情况

报告期内，本公司存续的债务融资工具之投资人保护条款均未触发。

五、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

22 首开 ABN001 的内部增信安排包括优先级/次级分层安排、标的物业经营净现金流超额覆盖及利息储备金安排，外部信用增级包括标的物业抵押担保、标的物业运营收入质押及持续运营支持。

除上述债务融资工具外，本公司存续的其他债务融资工具均为信用发行，无增信。

报告期内，本公司存续的债务融资工具之偿债计划与募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过登记托管机构和有关机构办理。

报告期内，本公司存续的债务融资工具之其他偿债保障措施未发生变更，且均得到有效执行。

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正

（一）重要会计政策变更

不适用。

（二）重要会计估计变更

不适用。

（三）前期会计差错更正

不适用。

二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告

不适用。

三、合并报表范围变化

报告期内发行人合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

（一）亏损情况

2023年年度实现净利润-59.38亿元，实现归属于母公司所有者的净利润为-63.39亿元。

（二）亏损原因

1、公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利率同比下降。

2、公司部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备，计提金额同比有所增加。

3、非经营性损益的影响。上期股权处置产生较大投资收益，本期同比减少。

（三）对发行人生产经营和偿债能力的影响

无重大不利影响。

五、资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结况

截至 2023 年末，发行人受限资产金额为 263.45 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15.00	保证金及项目资本金等
存货	200.10	贷款抵押
固定资产	9.15	贷款抵押
应收账款	0.07	贷款抵押
长期股权投资	18.13	股权质押
投资性房地产	20.99	贷款抵押
合计	263.45	/

六、对外担保情况

截至报告期末，本公司对外担保金额 24.72 亿元。公司不存在报告期末尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情形。

七、重大未决诉讼

截至报告期末，公司本部及下属重要子公司均未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

八、信息披露事务管理制度变动情况

报告期内，公司《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》未发生变更。

第四章 财务报告

北京首都开发股份有限公司已于 2024 年 4 月 19 日在上海证券交易所披露了 2023 年年度报告，详情请见：

https://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2024-04-20/600376_20240420_PW8V.pdf

本公司承诺所披露信息真实、准确、完整，并将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好信息披露的工作，请投资者密切关注。

第五章 企业环境信息披露情况

本公司不属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第 24 号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体。

我公司严格按照环境保护相关法律法规，强化项目各节点及相关单位管控。

第六章 备查文件

一、备查文件

1、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；

2、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）；

3、报告期内在中国银行间交易商协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。

二、备查地点

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座

联系人：钟宁

电话：010-66428113

三、备查网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网（www.shclearing.com）查询公司已公开披露的相关文件。

（本页无正文，为《北京首都开发股份有限公司 2023 年年度报告》之盖章页）

北京首都开发股份有限公司



2024年4月19日