

北京首都开发股份有限公司 关于近期生产经营情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、当前外部环境与行业整体情况

2021年，房地产行业经历了从上半年开发销售总体维持高速增长到下半年市场基本面承压下行的骤变。在此背景下，中央经济工作会议坚持“房住不炒”，重申“因城施策”，要求“加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举”，“促进房地产业的良性循环和健康发展”成为新的政策主题。同时，中央要求深入实施区域重大战略和区域协调发展战略，增强区域发展的平衡性协调性。

我国房地产市场总体上已进入总量高位、增速低位的存量时代，依靠高杠杆实现高增长的“金融红利时代”成为过去，行业洗牌与整合进一步加速。未来企业发展模式，将从过去过度依赖金融驱动的外延式增长转变为内涵式增长，将从以增长为中心转向以为客户创造价值为中心，实现产品和服务品质的回归。本质回归、组织重塑、精益管理、降本增效、数字化赋能成为新的关键词。平衡好“增长、盈利、风险”的“三驾马车”，以管理促发展、向管理要效益已成为房企下一阶段提升市场竞争力，实现有质量可持续发展的共识。

二、公司整体战略与应对安排

公司坚持自身战略，将从优化市场空间布局与产品供给结构、提升项目运营能力、加快转型发展升级、强化物业经营等方面，破解公司发展中的困难，坚持规模与质量并重、速度与效益并重、发展与改革并重，稳定与创新并重，推动公司在新的一年里稳健发展。

三、当前公司生产经营与偿债能力情况

2021 年，面对复杂多变的市场环境，公司全年整体销售去化及销售回款好于往年。虽然三季度末开始受全国市场整体回落的影响，销售速度有所放缓，但从公司自身整体计划来看，去化节奏的安排较往年较更为平稳、各季度的销售业绩比较均衡。公司全年整体销售去化速度较快，签约金额突破 1,149 亿元，同比增长 7%。回款工作也切切实实收到了良好的效果。

截至 2022 年 1 月 31 日，公司存续境内公司债及资产支持证券余额 193.38 亿元（合并口径）。其中 3 个月内到期债务规模 85.40 亿元，其中公司债与资产支持证券 0 亿元；一年内到期债务规模 198.06 亿元，其中公司债与资产支持证券 16.00 亿元。本公司将采取借新还旧等措施，坚守底线思维，做好充分准备，按时全额偿还公开市场债券，全力保障公司信誉与投资者合法权益。2022 年 1 月，联合资信评估股份有限公司发布信用评级公告，确定公司主体长期信用等级为 AAA，相关债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。此外，大公国际、中诚信等评级机构对公司相关债项评级也继续维持 AAA。

根据公司 2022 年 1 月 29 日披露的公告，2021 年末现金余额超过 300 亿元。

四、公司下一步安排

2021 年公司董事会审议通过向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过 125 亿元中期票据的议案，实际注册 123 亿，目前已经发行 65.3 亿，剩余约 57.7 亿元将于近期完成发行；审议通过面向专业投资者公开发行不超过 60 亿元公司债券的议案，目前已经完成申报，近期将根据审核结果择机发行。2022 年，公司董事会审议通过发行不超过 45 亿元定向债务融资工具的议案，将于近期进行申报。同时，公司已经启动新一期购房尾款资产支持专项计划发行的准备工作，将于近期开始申报。

公司将坚持“去化为先、现金为王、利润为本”的商业逻辑，坚持“安全第一、稳字当头、合规合法”的常态底线，着力攻坚“增量周转、存量去化、尾盘清理、自持盘活”的难点痛点，强化提升市场化、标准化、精细化运作水平，着力实现“精准投资与高效运营、产品适销”的良性循环，以稳健的经营

结果，保证投资人投资的安全和股东利益。

特此公告

北京首都开发股份有限公司

2022年3月8日