

北京首都开发股份有限公司

关于面向专业投资者公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，公司董事会认真对照面向专业投资者公开发行公司债券的资格和条件，对公司的实际经营情况及相关事项进行了自查，认为：公司符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件关于面向专业投资者公开发行公司债券的规定，具备面向专业投资者公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

（一）本次债券发行的票面金额、发行规模

本次债券的票面总额不超过人民币 30.00 亿元（含 30.00 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

（二）债券期限

本次债券的期限不超过 7 年（含 7 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体存续期限提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

（三）债券利率及确定方式

本次债券为固定利率债券，票面利率由公司和主承销商根据市场情况确定。

（四）还本付息方式

本次债券利息按年支付，本金连同最后一期利息一并偿还。

（五）发行方式

本次债券在完成必要的发行手续后，既可以采取一次发行，也可以采取分期发行的方式，具体发行期数及各期发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

（六）发行对象及向公司原有股东配售安排

本次债券拟向具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》的专业投资者发行，本次债券不向公司股东优先配售。

（七）募集资金用途

本次债券募集资金将用于偿还即将到期（或回售）的各类有息债务、补充流动资金、兼并收购及法律法规允许的其他用途等。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况确定。

（八）承销方式

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（九）担保方式

本次债券无担保。

（十）赎回条款或回售条款

本次债券是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

（十一）债券交易流通

本次债券发行完成后，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士根据中国证监会及上海证券交易所的相关规定办理本次债券的交易流通事宜。

（十二）偿债保障措施

本次债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

（十三）决议的有效期限

本次债券决议的有效期限为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

（十四）关于本次发行公司债券的授权事项

为保证本次债券工作能够顺利、高效地进行，董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债券发行相关事宜，包括但不限于下列各项：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次债券的具体发行方案以及修订、调整本次债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数及各期发行规模、还本付息的期限和方式、债券发行后的交易流通及决定募集资金具体使用等与本次债券发行有关的一切事宜；

2、决定聘请为本次债券发行提供服务的承销商及其他中介机构；

3、选择债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

4、办理本次债券发行申报及发行后的交易流通事宜，包括但不限于签署、执行、修改、完成与本次债券发行及发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于募集说明书、承销协议、债券受托管理协议、各种公告及其他法律文件等）和根据法律法规及其他规范性文件进行适当的信息

披露：

5、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项之外，授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见或新的市场条件决定是否继续开展本次债券发行工作并对本次债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

6、办理与本次债券相关的其他事宜；

7、本授权有效期自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意董事会在获得上述授权的前提下，除相关法律法规另有规定不可转授权之外，将上述授权转授予公司经营层行使，由公司经营层具体处理与本次债券有关的事务。该等转授权自董事会在获得上述授权之日起生效，至相关授权事项办理完毕之日终止。

三、发行人简要财务会计信息

（一）发行人最近三年合并范围变化情况

表 1：发行人最近三年合并范围的重要变化情况

2019 年	变动原因
增加公司	
北京金开辉泰房地产开发有限公司	投资设立
成都首开晟泰置业有限公司	投资设立
杭州首开网谷商业管理有限公司	投资设立
温州首开中庚实业有限公司	投资设立
苏州首开佳泰置业有限公司	投资设立
保定首开润怡房地产开发有限公司	投资设立
北京融泰房地产开发有限公司	投资设立
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	投资设立
福州绿榕投资发展有限公司	非同一控制下企业合并
北京惠信端泰商业地产有限公司	非同一控制下企业合并
减少公司	
苏州合本投资管理有限公司	股权转让
苏州首开嘉泰置业有限公司	注销
2020 年	变动原因

增加公司	
北京金开旭泰房地产开发有限公司	投资设立
南京首开隆泰置业有限公司	投资设立
北京毓秀置业有限公司	投资设立
北京龙和信泰置业有限公司	投资设立
苏州平泰置业有限公司	投资设立
南京荣泰置业有限公司	投资设立
南京锦泰房地产开发有限公司	投资设立
广州穗江置业有限公司	非同一控制下企业合并
减少公司	
北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司	股权转让
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	股权转让
北京金开连泰房地产开发有限公司	稀释股权
2021 年	
变动原因	
增加公司	
北京首开卓越盈泰置业有限公司	投资设立
成都首开宜泰置业有限公司	投资设立
成都首开韶泰置业有限公司	投资设立
南通首开泓泰置业有限公司	投资设立
东莞市煜泰房地产有限公司	投资设立
温州首开曜成置业有限公司	投资设立
台州兆裕恒企业管理有限公司	投资设立
北京首开锦程商业管理有限公司	投资设立
北京怡璟置业有限公司	投资设立
首开融信（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立
首开融达（天津）管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立
南京祐泰装饰有限公司	投资设立
佛山市玺泰房地产有限公司	投资设立
福州首开峻宸置业有限公司	投资设立
北京首信林语商业管理有限公司	投资设立
北京首开宋庄商业管理有限公司	投资设立
台州兆裕房地产有限公司	投资设立
减少公司	
苏州依湖置业有限公司	清算注销
天津首开全泰房地产开发有限公司	清算注销
北京和信兴泰房地产开发有限公司	丧失控制权

（二）发行人最近三年资产负债表、利润表及现金流量表

发行人 2019 年度、2020 年和 2021 年度财务报告已经致同会计师事务所（特

殊普通合伙) 审计, 并分别出具了编号为“致同审字(2020)第 110ZA7989 号”、“致同审字(2021)第 110A009378 号”和“致同审字(2022)第 110A009717 号”的标准无保留意见审计报告。非经特别说明, 以下信息主要摘自发行人 2019 年至 2021 年经审计的财务报告。

表 2: 发行人最近三年末合并资产负债表

单位: 元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	31,400,338,581.28	35,553,026,548.48	25,244,974,331.72
应收账款	448,911,323.11	561,003,955.28	247,414,951.49
预付款项	360,766,780.30	378,329,575.90	2,498,403,335.13
其他应收款	54,323,376,535.41	48,104,317,960.11	44,847,386,882.04
其中: 应收股利	448,276,724.90	498,276,724.90	833,565,874.90
应收利息	-	15,989,113.81	2,758,410.96
存货	170,520,832,005.60	190,759,962,506.51	184,399,789,521.52
合同资产	35,202,011.96	60,189,530.15	-
持有待售资产	-	-	32,476,348.51
其他流动资产	6,633,651,259.31	6,352,275,160.59	4,989,756,902.75
流动资产合计	263,723,078,496.97	281,769,105,237.02	262,260,202,273.16
非流动资产:			
可供出售金融资产	-	-	-
其他非流动金融资产	3,960,691,090.67	2,945,921,541.50	2,254,817,954.53
长期股权投资	31,129,157,724.80	26,037,419,250.08	20,975,307,678.75
投资性房地产	8,394,607,035.27	11,419,325,645.65	11,422,940,440.13
固定资产	1,767,084,359.24	1,144,661,378.32	1,185,080,078.22
长期应收	905,030,970.64		
在建工程	6,715,745.07	685,221,399.55	329,887,050.98
使用权资产	639,929,318.14	-	-
无形资产	19,957,173.01	81,465,730.29	83,863,589.06
商誉	18,736,622.33	18,736,622.33	18,736,622.33

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
长期待摊费用	430,269,431.93	186,840,276.96	109,603,304.64
递延所得税资产	3,309,856,993.30	3,540,690,074.42	4,713,315,441.37
其他非流动资产	12,868,397.62	13,529,238.61	14,049,656.53
非流动资产合计	50,594,904,862.02	46,073,811,157.71	41,107,601,816.54
资产总计	314,317,983,358.99	327,842,916,394.73	303,367,804,089.70
流动负债：			
短期借款	20,000,000.00	10,000,000.00	1,714,009,000.00
应付票据	242,014,541.54	378,102,908.05	532,653,947.93
应付账款	11,091,676,946.74	11,026,300,611.68	9,515,370,699.89
预收款项	68,200,536.71	68,906,281.05	68,543,515,461.98
合同负债	55,796,330,446.21	67,275,488,554.15	-
应付职工薪酬	52,596,976.45	55,849,196.07	104,706,497.62
应交税费	5,005,174,546.10	2,165,222,123.97	3,745,432,628.46
其他应付款	23,879,809,472.29	24,566,885,307.72	27,949,634,605.96
其中：应付利息	-	1,119,022,252.25	1,058,006,163.58
应付股利	7,871,769.05	8,525,769.05	6,653,769.05
持有待售负债		-	2,625,321.54
一年内到期的非流动负债	21,397,771,593.70	25,943,790,249.60	23,953,364,051.77
其他流动负债	10,493,922,378.85	16,375,656,601.34	11,265,564,174.99
流动负债合计	128,047,497,438.59	147,866,201,833.63	147,326,876,390.14
非流动负债：			
长期借款	59,918,005,971.24	72,167,170,693.80	68,469,650,672.24
应付债券	45,750,804,831.71	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57
租赁负债	573,706,701.97	-	-
长期应付款	12,463,042,075.16	7,300,388,557.24	-
长期应付职工薪酬	164,502.44	443,951.41	582,457.24
递延收益	71,499,566.04	63,191,333.33	14,376,000.00
递延所得税负债	466,036,067.40	502,033,451.83	243,474,402.57
非流动负债合计	119,243,259,715.96	115,800,659,735.49	98,147,329,138.62
负债合计	247,290,757,154.55	263,666,861,569.12	245,474,205,528.76

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其它权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	7,540,387,465.28	7,496,440,746.68	7,472,830,726.93
其他综合收益	-3,549,715.46	-597,062.48	2,596,463.73
盈余公积	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42	1,934,746,046.42
未分配利润	14,033,089,625.61	14,583,773,322.37	12,501,336,937.69
归属于母公司所有者权益合计	31,084,238,663.85	31,593,928,294.99	29,491,075,416.77
少数股东权益	35,942,987,540.59	32,582,126,530.62	28,402,523,144.17
所有者权益合计	67,027,226,204.44	64,176,054,825.61	57,893,598,560.94
负债和所有者权益总计	314,317,983,358.99	327,842,916,394.73	303,367,804,089.70

表 3：发行人最近三年合并利润表

单位：元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
其中：营业收入	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	47,645,398,390.22
二、营业总成本	63,069,400,684.31	39,120,535,321.87	38,884,023,300.02
其中：营业成本	54,368,150,568.62	31,860,087,935.62	29,737,833,325.54
税金及附加	3,013,102,834.04	2,300,735,304.78	4,087,176,517.96
销售费用	1,741,001,538.42	1,387,344,746.71	1,568,301,369.94
管理费用	1,152,562,641.68	1,027,009,653.67	930,800,429.53
研发费用	6,430,816.74	-	2,528,196.02
财务费用	2,788,152,284.81	2,545,357,681.09	2,557,383,461.03
其中：利息费用	3,920,502,065.53	3,822,639,306.04	3,551,412,204.94
利息收入	1,169,063,896.59	1,347,222,006.02	1,079,623,988.13
加：其他收益	21,473,574.13	39,999,240.99	20,718,673.90
投资收益（损失以“-”号填列）	73,893,589.50	1,425,355,151.84	123,041,842.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,315,825.09	675,234,489.85	72,039,023.75
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	318,090,210.02	511,191,770.39	284,628,244.36

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-137,921,360.72	-40,692,321.69	-109,426,170.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,084,179,530.75	-376,655,417.38	-726,392,505.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	151,076,081.84	155,624.93	94,118.72
三、营业利润	4,075,291,644.80	6,665,246,109.01	8,354,039,293.98
加：营业外收入	36,784,727.76	70,837,763.04	91,543,655.03
减：营业外支出	21,249,256.79	327,012,356.20	15,942,958.30
四、利润总额	4,090,827,115.77	6,409,071,515.85	8,429,639,990.71
减：所得税费用	1,994,975,056.19	2,224,753,636.34	2,793,472,514.41
五、净利润	2,095,852,059.58	4,184,317,879.51	5,636,167,476.30
归属于母公司所有者的净利润	692,305,112.91	3,139,603,149.39	2,757,945,937.25
少数股东损益	1,403,546,946.67	1,044,714,730.12	2,878,221,539.05
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.1870	1.1311	0.9446
（二）稀释每股收益	0.1870	1.1311	0.9446
七、其他综合收益的税后净额	-3,000,148.57	-3,193,526.21	-1,033,069.58
八、综合收益总额	2,092,851,911.01	4,181,124,353.30	5,635,134,406.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	689,352,459.93	3,136,409,623.18	2,756,912,867.67
归属于少数股东的综合收益总额	1,403,499,451.08	1,044,714,730.12	2,878,221,539.05

表 4：发行人最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	63,837,083,234.88	54,109,131,983.74	55,076,531,602.56
收到的税费返还	270,022,997.70	382,711,224.24	112,668,233.54
收到其他与经营活动有关的现金	42,132,605,941.98	37,156,335,181.18	32,091,013,277.06
经营活动现金流入小计	106,239,712,174.56	91,648,178,389.16	87,280,213,113.16
购买商品、接受劳务支付的现金	37,036,564,432.08	30,570,768,487.51	31,139,280,670.67
支付给职工以及为职工支付的现金	1,168,198,852.83	1,070,471,029.21	1,284,502,034.47
支付的各项税费	6,530,852,087.89	7,709,405,031.10	8,205,398,424.17
支付其他与经营活动有关的现金	54,100,688,625.28	46,707,879,449.31	44,926,725,346.84
经营活动现金流出小计	98,836,303,998.08	86,058,523,997.13	85,555,906,476.15

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,403,408,176.48	5,589,654,392.03	1,724,306,637.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	385,680,711.57	377,682,088.24	362,317,559.89
取得投资收益收到的现金	189,936,260.68	120,961,397.49	73,668,647.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	215,345,455.40	208,069.17	350,436.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	188,780,650.83	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,045,419,028.18	730,700,010.27
投资活动现金流入小计	790,962,427.65	1,733,051,233.91	1,167,036,654.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	773,076,375.60	633,956,397.94	581,068,403.85
投资支付的现金	3,800,307,847.50	3,873,890,000.00	2,412,321,298.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,139,492.16	-
支付其他与投资活动有关的现金	293,848,098.16	594,538,791.23	183,746,170.96
投资活动现金流出小计	4,867,232,321.26	5,104,524,681.33	3,177,135,872.85
投资活动产生的现金流量净额	-4,076,269,893.61	-3,371,473,447.42	-2,010,099,218.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,532,248,026.50	8,170,721,840.00	4,163,020,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,532,248,026.50	5,170,721,840.00	2,163,020,000.00
取得借款收到的现金	23,220,624,394.34	64,056,007,291.87	50,522,745,943.24
发行债券收到的现金	21,843,340,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	118,976,982.22	18,466,217.28	9,351,905.84
筹资活动现金流入小计	48,715,189,403.06	72,245,195,349.15	54,695,117,849.08
偿还债务支付的现金	47,944,095,017.23	52,047,094,454.19	48,723,897,399.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,274,455,505.31	8,799,044,384.37	7,982,828,233.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	235,675,758.93	25,500,000.00	142,939,933.09
支付其他与筹资活动有关的现金	227,295,155.64	3,521,681,766.11	5,193,358,260.06
筹资活动现金流出小计	56,445,845,678.18	64,367,820,604.67	61,900,083,893.14
筹资活动产生的现金流量净额	-7,730,656,275.12	7,877,374,744.48	-7,204,966,044.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,629,138.39	-3,646,396.72	-914,768.05
五、现金及现金等价物净增加额	-4,405,147,130.64	10,091,909,292.37	-7,491,673,393.18

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：期初现金及现金等价物余额	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41	32,374,838,180.59
六、期末现金及现金等价物余额	30,569,926,949.14	34,975,074,079.78	24,883,164,787.41

表 5：发行人最近三年末母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	9,272,070,627.46	13,655,977,582.68	3,803,796,878.63
应收账款	118,407,126.13	120,609,474.58	31,761,276.00
预付款项	-	-	1,989,160,000.00
其他应收款	78,176,141,213.85	62,504,068,435.05	68,976,187,911.06
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	117,472,663.07	2,472,663.07	2,472,663.07
存货	3,715,378,232.23	7,237,294,214.03	7,958,715,134.96
持有待售资产	-	-	15,300,000.00
其他流动资产	1,401,491,536.58	1,425,788,882.67	1,196,743,920.82
流动资产合计	92,683,488,736.25	84,943,738,589.01	83,971,665,121.47
非流动资产：			
长期应收款	3,720,844,771.52	7,507,790,129.89	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他非流动金融资产	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
长期股权投资	68,771,358,416.49	59,169,850,520.13	50,175,493,494.75
投资性房地产	2,780,962,173.00	71,700,283.53	75,052,140.76
固定资产	5,675,783.55	6,129,536.96	5,734,806.82
无形资产	1,366,247.59	1,984,069.77	2,587,536.85
使用权资产	29,493,698.53	-	-
长期待摊费用	121,151.63	186,701.31	317,800.67
其他非流动资产	12,868,397.62	13,318,603.98	1,198,768,810.34
非流动资产合计	75,324,190,639.93	66,772,459,845.57	51,459,454,590.19
资产总计	168,007,679,376.18	151,716,198,434.58	135,431,119,711.66

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
应付账款	2,144,426,201.64	3,076,869,820.41	3,320,281,099.71
预收款项	2,375,766.45	2,456,508.13	779,827,448.94
合同负债	1,683,708,498.25	997,454,481.27	-
应付职工薪酬	3,406,801.21	13,920,172.09	13,913,631.28
应交税费	38,562,430.51	247,426,086.45	89,227,049.46
其他应付款	49,852,889,508.60	41,750,240,143.85	37,388,661,594.61
其中：应付利息	-	1,044,819,825.34	995,639,988.37
应付股利	4,763,769.05	4,763,769.05	4,763,769.05
一年内到期的非流动负债	13,167,809,276.76	15,231,752,316.24	18,150,366,835.72
其他流动负债	868,372,572.37	3,696,298,750.73	3,332,433,468.00
流动负债合计	67,761,551,055.79	65,016,418,279.17	63,074,711,127.72
非流动负债：			
长期借款	24,475,310,710.65	24,865,182,712.15	17,452,376,713.65
应付债券	45,750,804,831.71	35,767,431,747.88	29,419,245,606.57
租赁负债	22,541,693.43	-	-
长期应付款	5,706,978,851.65	735,356,934.58	
非流动负债合计	75,955,636,087.44	61,367,971,394.61	46,871,622,320.22
负债合计	143,717,187,143.23	126,384,389,673.78	109,946,333,447.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00
其它权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37	9,798,926,802.37
盈余公积	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80	1,385,592,329.80
未分配利润	5,526,407,858.78	6,567,724,386.63	6,720,701,889.55
归属于母公司股东权益合计	24,290,492,232.95	25,331,808,760.80	25,484,786,263.72
所有者权益合计	24,290,492,232.95	25,331,808,760.80	25,484,786,263.72
负债和所有者权益总计	168,007,679,376.18	151,716,198,434.58	135,431,119,711.66

表 6：发行人最近三年母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	2,452,121,151.37	2,943,279,620.07	2,899,806,488.76
减：营业成本	1,342,046,930.42	1,535,528,567.95	1,348,657,917.01
税金及附加	202,990,206.68	80,068,098.93	321,061,043.44
销售费用	107,415,495.45	108,754,902.22	132,660,667.47
管理费用	217,027,041.87	205,155,719.69	168,887,348.35
研发费用	6,430,816.74	-	2,528,196.02
财务费用	2,346,989,356.99	2,322,729,041.28	2,008,651,445.77
其中：利息费用	3,296,153,298.37	3,474,131,644.80	3,316,638,932.00
利息收入	980,648,741.11	1,207,196,605.98	1,362,496,318.24
加：其他收益	3,445,691.47	4,809,488.20	432,656.90
投资收益（损失以“-”号填列）	1,985,357,616.97	1,788,013,899.97	2,775,769,087.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	895,219,945.72	366,581,407.15	292,939,596.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,687,098.97	-5,052,261.92	-2,039,590.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润	211,337,512.69	478,814,416.25	1,691,522,023.92
加：营业外收入	4,274,225.33	107,912.34	954,040.96
减：营业外支出	2,813.11	200,578.12	278,010.63
三、利润总额	215,608,924.91	478,721,750.47	1,692,198,054.25
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	215,608,924.91	478,721,750.47	1,692,198,054.25
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	215,608,924.91	478,721,750.47	1,692,198,054.25

表 7：发行人最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	3,264,041,063.50	2,886,414,398.04	2,812,671,339.54
收到的税费返还	73,390,862.09	38,926,176.76	101,275.19
收到其他与经营活动有关的现金	112,853,996,112.55	102,740,266,956.10	61,920,633,932.73
经营活动现金流入小计	116,191,428,038.14	105,665,607,530.90	64,733,406,547.46
购买商品、接受劳务支付的现金	11,043,423,900.67	7,548,634,656.12	5,113,717,459.90
支付给职工以及为职工支付的现金	196,840,752.82	169,981,180.03	199,203,101.07
支付的各项税费	541,251,333.27	249,851,272.33	262,129,316.36
支付其他与经营活动有关的现金	100,563,022,765.71	86,303,595,660.24	52,610,151,225.43
经营活动现金流出小计	112,344,538,752.47	94,272,062,768.72	58,185,201,102.76
经营活动产生的现金流量净额	3,846,889,285.67	11,393,544,762.18	6,548,205,444.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	306,490,128.74	101,732,467.82	278,468,519.00
取得投资收益收到的现金	83,242,747.86	96,359,255.76	195,088,275.21
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	650,000,000.00
投资活动现金流入小计	389,732,876.60	198,091,723.58	1,123,556,794.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,105,916.09	1,903,381.92	1,446,032.36
投资支付的现金	6,705,823,720.50	7,612,540,340.00	5,646,561,757.25
支付其他与投资活动有关的现金		217,600,000.00	408,000,000.00
投资活动现金流出小计	6,707,929,636.59	7,832,043,721.92	6,056,007,789.61
投资活动产生的现金流量净额	-6,318,196,759.99	-7,633,951,998.34	-4,932,450,995.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	3,000,000,000.00	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金	33,999,340,000.00	44,050,809,904.03	27,760,976,125.85
收到其他与筹资活动有关的现金	72,463,600.42	5,044,214.59	9,351,905.84
筹资活动现金流入小计	34,071,803,600.42	47,055,854,118.62	29,770,328,031.69
偿还债务支付的现金	30,581,972,001.50	32,676,463,001.76	21,789,922,345.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,140,917,967.78	5,269,597,843.06	4,531,519,165.37

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	139,002,919.50	3,186,268,018.20	5,164,479,372.01
筹资活动现金流出小计	35,861,892,888.78	41,132,328,863.02	31,485,920,882.77
筹资活动产生的现金流量净额	-1,790,089,288.36	5,923,525,255.60	-1,715,592,851.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-4,261,396,762.68	9,683,118,019.44	-99,838,401.78
加：期初现金及现金等价物余额	13,486,914,898.07	3,803,796,878.63	3,903,635,280.41
六、期末现金及现金等价物余额	9,225,518,135.39	13,486,914,898.07	3,803,796,878.63

(三) 发行人最近三年度/末主要财务指标

表 8：发行人最近三年度/末主要财务指标

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	3,143.18	3,278.43	3,033.68
负债总额（亿元）	2,472.91	2,636.67	2,454.74
全部债务（亿元）	1,273.29	1,372.66	1,265.88
所有者权益（亿元）	670.27	641.76	578.94
流动比率（倍）	2.06	1.91	1.78
速动比率（倍）	0.73	0.62	0.53
资产负债率（合并报表）	78.68%	80.42%	80.92%
资产负债率（母公司报表）	85.54%	83.30%	81.18%
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入（亿元）	678.02	442.26	476.45
营业利润（亿元）	40.75	66.65	83.54
利润总额（亿元）	40.91	64.09	84.30
净利润（亿元）	20.96	41.84	56.36
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	19.98	33.62	55.03
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.92	31.40	27.58
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	5.94	23.18	26.25
经营活动产生现金流量净额（亿元）	74.03	55.90	17.24

投资活动产生现金流量净额（亿元）	-40.76	-33.71	-20.10
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-77.31	78.77	-72.05
债务资本比率	65.51%	68.14%	68.62%
营业毛利率	19.81%	27.96%	37.59%
总资产报酬率	2.50%	3.24%	4.03%
加权平均净资产收益率	1.83%	11.42%	10.26%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.46%	8.21%	9.70%
EBITDA（亿元）	84.27	105.05	122.04
EBITDA 全部债务比	0.06	7.65%	9.64%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.10	1.26	1.59
应收账款周转率（次/年）	134.27	109.41	235.68
存货周转率（次/年）	0.38	0.17	0.17
总资产周转率（次/年）	0.21	0.14	0.16
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	2.87	2.17	0.67
每股净现金流量（元）	-1.71	3.91	-2.90
基本每股收益（元）	0.1870	1.1311	0.9446
稀释每股收益（元）	0.1870	1.1311	0.9446

（四）管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三年的合并财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

1、资产结构分析

公司最近三年末资产构成情况如下：

表 9：发行人最近三年末主要资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	3,140,033.86	9.99%	3,555,302.65	10.84%	2,524,497.43	8.32%

应收账款	44,891.13	0.14%	56,100.40	0.17%	24,741.50	0.08%
预付款项	36,076.68	0.11%	37,832.96	0.12%	249,840.33	0.82%
其他应收款	5,432,337.65	17.28%	4,810,431.80	14.67%	4,484,738.69	14.78%
存货	17,052,083.20	54.25%	19,075,996.25	58.19%	18,439,978.95	60.78%
持有待售资产	-	-	-	-	3,247.63	0.01%
合同资产	3,520.20	0.01%	6,018.95	0.02%		
其他流动资产	663,365.13	2.11%	635,227.52	1.94%	498,975.69	1.64%
流动资产合计	26,372,307.85	83.90%	28,176,910.52	85.95%	26,226,020.23	86.45%
非流动资产：						
可供出售金融资产			-	-	-	-
长期股权投资	3,112,915.77	9.90%	2,603,741.93	7.94%	2,097,530.77	6.91%
其他非流动金融资产	396,069.11	1.26%	294,592.15	0.90%	225,481.80	0.74%
投资性房地产	839,460.70	2.67%	1,141,932.56	3.48%	1,142,294.04	3.77%
固定资产	176,708.44	0.56%	114,466.14	0.35%	118,508.01	0.39%
在建工程	671.57	0.00%	68,522.14	0.21%	32,988.71	0.11%
长期应收款	90,503.10	0.29%	-	-	-	-
使用权资产	63,992.93	0.20%	-	-	-	-
无形资产	1,995.72	0.01%	8,146.57	0.02%	8,386.36	0.03%
商誉	1,873.66	0.01%	1,873.66	0.01%	1,873.66	0.01%
长期待摊费用	43,026.94	0.14%	18,684.03	0.06%	10,960.33	0.04%
递延所得税资产	330,985.70	1.05%	354,069.01	1.08%	471,331.54	1.55%
其他非流动资产	1,286.84	0.00%	1,352.92	0.00%	1,404.97	0.00%
非流动资产合计	5,059,490.49	16.10%	4,607,381.12	14.05%	4,110,760.18	13.55%
资产总计	31,431,798.34	100.00%	32,784,291.64	100.00%	30,336,780.41	100.00%

最近三年末，随着公司各项业务发展，其资产规模保持增长。报告期各期末，公司资产总额分别为 30,336,780.41 万元、32,784,291.64 万元和 31,431,798.34 万元。公司主营业务为房地产开发与经营，经营模式以自主开发销售为主，因此公司资产以货币资金、存货等流动资产为主。最近三年末，公司流动资产占总资产的比例分别为 86.45%、85.95% 和 83.90%，基本保持稳定。

2、负债结构分析

公司最近三年末负债构成情况如下：

表 10：发行人最近三年末主要负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	2,000.00	0.01%	1,000.00	0.00%	171,400.90	0.70%
应付票据	24,201.45	0.10%	37,810.29	0.14%	53,265.39	0.22%
应付账款	1,109,167.69	4.49%	1,102,630.06	4.18%	951,537.07	3.88%
预收款项	6,820.05	0.03%	6,890.63	0.03%	6,854,351.55	27.92%
合同负债	5,579,633.04	22.56%	6,727,548.86	25.52%	-	-
应付职工薪酬	5,259.70	0.02%	5,584.92	0.02%	10,470.65	0.04%
应交税费	500,517.45	2.02%	216,522.21	0.82%	374,543.26	1.53%
其他应付款	2,387,980.95	9.66%	2,456,688.53	9.32%	2,794,963.46	11.39%
持有待售负债	-	-	-	-	262.53	0.00%
一年内到期的非流动负债	2,139,777.16	8.65%	2,594,379.03	9.84%	2,395,336.41	9.76%
其他流动负债	1,049,392.24	4.24%	1,637,565.66	6.21%	1,126,556.42	4.59%
流动负债合计	12,804,749.74	51.78%	14,786,620.18	56.08%	14,732,687.64	60.02%
非流动负债：						
长期借款	5,991,800.60	24.23%	7,216,717.07	27.37%	6,846,965.07	27.89%
应付债券	4,575,080.48	18.50%	3,576,743.18	13.57%	2,941,924.56	11.98%
租赁负债	57,370.67	0.23%	-	-	-	-
长期应付款	1,246,304.21	5.04%	730,038.86	2.77%	-	-
长期应付职工薪酬	16.45	0.00%	44.40	0.00%	58.25	0.00%
递延收益	7,149.96	0.03%	6,319.13	0.02%	1,437.60	0.01%
递延所得税负债	46,603.61	0.19%	50,203.35	0.19%	24,347.44	0.10%
非流动负债合计	11,924,325.97	48.22%	11,580,065.97	43.92%	9,814,732.91	39.98%
负债合计	24,729,075.72	100.00%	26,366,686.16	100.00%	24,547,420.55	100.00%

随着公司房地产开发销售业务的持续发展，公司负债规模伴随着资产规模同比例变动。最近三年末，公司负债总额分别为 24,547,420.55 万元、26,366,686.16

万元和 24,729,075.72 万元。公司负债主要以流动负债为主，最近三年末，公司流动负债占总负债的比例分别 60.02%、56.08%和 51.78%，非流动负债占总负债的比例分别为 39.98%、43.92%和 48.22%。

3、现金流量分析

公司最近三年的现金流量情况如下：

表 11：发行人最近三年的现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	740,340.82	558,965.44	172,430.66
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	6,383,708.32	5,410,913.20	5,507,653.16
收到其他与经营活动有关的现金	4,213,260.59	3,715,633.52	3,209,101.33
购买商品、接受劳务支付的现金	3,703,656.44	3,057,076.85	3,113,928.07
支付其他与经营活动有关的现金	5,410,068.86	4,670,787.94	4,492,672.53
投资活动产生的现金流量净额	-407,626.99	-337,147.34	-201,009.92
筹资活动产生的现金流量净额	-773,065.63	787,737.47	-720,496.60
现金及现金等价物净增加额	-440,514.71	1,009,190.93	-749,167.34

最近三年，公司经营活动现金流量净额持续为正；2020 年经营活动现金净流入较 2019 年度增加 224.17%，2021 年经营活动现金净流入较 2020 年度增加 32.45%，主要系房屋销售回款增加和关联往来款增加形成。

4、偿债能力分析

公司最近三年度/末主要偿债能力指标情况如下：

表 12：公司最近三年度/末主要偿债能力指标

主要财务指标	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	2.06	1.91	1.78
速动比率	0.73	0.62	0.53
资产负债率	78.68%	80.42%	80.92%
主要财务指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA（亿元）	84.27	105.05	122.04
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.10	1.26	1.59

最近三年末，发行人流动比率分别为 1.78、1.91 和 2.06，速动比率分别为

0.53、0.62 和 0.73，流动比率和速动比率逐年提升。最近三年末，发行人资产负债率分别为 80.92%、80.42%和 78.68%，逐年小幅下降。

5、盈利能力分析

公司最近三年主要盈利能力指标情况如下：

表 13：发行人最近三年利润分析表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	6,780,225.98	4,422,642.74	4,764,539.84
减：营业成本	5,436,815.06	3,186,008.79	2,973,783.33
税金及附加	301,310.28	230,073.53	408,717.65
销售费用	174,100.15	138,734.48	156,830.14
管理费用	115,256.26	102,700.97	93,080.04
研发费用	643.08	-	252.82
财务费用	278,815.23	254,535.77	255,738.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-108,417.95	-37,665.54	-72,639.25
投资收益（损失以“-”号填列）	7,389.36	142,535.52	12,304.18
营业利润	407,529.16	666,524.61	835,403.93
利润总额	409,082.71	640,907.15	842,964.00
净利润	209,585.21	418,431.79	563,616.75
归属于母公司所有者的净利润	69,230.51	313,960.31	275,794.59

最近三年，公司分别实现营业收入 4,764,539.84 万元、4,422,642.74 万元和 6,780,225.98 万元，总体来看，发行人实现的营业收入保持波动增长趋势。

6、盈利能力可持续性分析

发行人实现本次公司债券发行以后，资产规模将进一步扩大，在行业内的竞争力将进一步增强。受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，发行人盈利能力的持续性、稳定性可能受影响而产生波动。

7、未来经营计划

2022 年是实施“十四五”规划承前启后的关键一年，是冬奥盛会之年，是

国企改革三年行动的决胜之年，是股份公司集中攻坚库存去化的“活血化瘀”之年，是全面推进组织管理优化提升的“强筋健骨”之年，也是深入探索公司转型升级特色路径、实现高质量可持续发展的“固本强基”之年。做好 2022 年工作，意义重大、影响深远。

2022 年总体工作要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实市委市政府、市国资委和集团工作会部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持“党建引领、首善尚责、以人为本”的禀性基因，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，坚持“创新制胜、合作共赢、行稳致远”的经验之道，准确认识政策调控之变，科学应对行业洗礼之变、稳健寻求组织管理之变，善于把握变化背后本质回归的不变规律，聚焦“突破效率瓶颈、挖掘盈利空间”的中心目标，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，真抓实干，攻坚克难，以优异成绩迎接党的二十大胜利召开。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次公司债券发行规模不超过人民币 30.00 亿元（含 30.00 亿元），本次债券募集资金将用于偿还即将到期（或回售）的各类有息债务、补充流动资金、兼并收购及法律法规允许的其他用途等。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况确定。

本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司稳步健康发展。

五、其他重要事项

1、最近一年末对外担保情况：截至 2021 年 12 月 31 日，发行人（不包括对控股子公司的担保）对外担保余额合计 58.00 亿元。

2、截至 2021 年 12 月 31 日，公司及全资、控股子公司没有尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司董事会

2022年6月9日