公司代码:600376　　公司简称:首开股份

# 北京首都开发股份有限公司

## 2020 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、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,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 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。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2020年12月31日的总股本2,579,565,242股为基数,每10股派发现金红利4元(含税),预计支付现金红利1,031,826,096.80元。

该预案将在股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

| 公司股票简况 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 | |
| A股 | 上海证券交易所 | 首开股份 | 600376 | 天鸿宝业 | |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 王怡 | 钟宁 |
| 办公地址 | 北京市西城区复兴门内大街156号D座13层 | 北京市西城区复兴门内大街156号D座9层 |
| 电话 | 010-66428156 | 010-66428113 |
| 电子信箱 | bods@bcdh.com.cn | bmb130968@sohu.com |

投资者联系电话:010-66428527;010-66428079

2 报告期公司主要业务简介

本公司所属行业为房地产行业,主要业务包括:房地产开发、物业经营与物业服务、旧城区更新改造业务、房地产金融业务等。具体可以分解为以下几个业务板块:

一.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(含日持)约170个,总建筑面积超5000万平方米,其中当期在建2290万平方米,期末未售面积1900余万平方米。

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85个,总规模超过2000万平方米;南方片区目前已经初步形成以苏州、杭州、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76个,总建筑面积2400余万平方米。报告期内,公司房产销售收入434.12亿元,成本314.31亿元。

二.物业经营与物业服务

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。

如今,公司在长租公寓、写字楼等业态积极探索新的运营和推广模式,在投情常态化下,商办、酒店采取了灵活的经营政策,积极控制成本支出,利用淡季进行改造提升,积极引入了多个战略合作伙伴,增加经营效益;整合资源多渠道推广,塑造首开良好品牌形象;商业地产形成首开云钢、首开福茂、首开广场三种梯度服务不同客群的产品类型。

目前,公司物业租赁面积878万平方米,物业管理面积135.5万平方米。报告期内,公司酒店物业经营等收入5.78亿元,成本3.81亿元。

三.旧城区更新改造业务

从房地产行业看,政策调整加码,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。老旧小区改造等城市更新已经成为发展风向标,对房企转变发展思路,创新经营模式,条化资源整合,培育新动能等方面提出更高要求。

当前,以北京为代表的城市发展进入“减量发展”新阶段,城市发展阶段、增长模式、空间结构等发生深刻变化。不少城市正在由“大拆大建”向“有机更新”转变。在《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中,已经明确提出“全面提升城市品质”,确定十四五期间应加快推进城市更新,改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能,推进老旧楼宇改造。各级管理部门,正在不断的建立健全培养发展社区服务业的制度体系。这有利于公司发挥自身优势,参与老旧小区综合整治等城市有机更新,把“关键小事”当成“头等大事”,聚焦相关政策,更好的提供精细化、专业化的物业服务,助力打造共建共享共治的基层治理新格局。

报告期内,公司棚改和集体租赁住房项目稳步推进,数个棚改项目的征收工作已经收尾,部分项目即将达到上市条件,诸多回迁房及配套,正在开工建设中,部分项目主体结构封顶。

除此之外,公司积极盘活目有存量资源。梳理闲置土地及低效资产,通过培育发展人才公寓、长租公寓、创客空间、共享办公、养老服务等新业态,实现存量资产价值转换;改造低效商业楼宇,重塑市场定位和品牌形象,实现管理、功能、业态全面升级。

探索增量更新项目,把握“一区一试点”政策机遇,通过多种方式参与老旧小区改造,推广“首开经验”,以标杆项目和样板工程为突破,深化与各区战略合作,积极拓展旧区更新改造、城市公共空间提升、文创商区开发、楼宇改造提升、老旧厂房改造利用、传统商圈改造等项目。通过轻盘资产相结合方式,以独立运作、项目合作、股权合作等不同方式,拓展市场化城市更新项目。

培育社大健康养老服务业务,做好顶层设计,健全体制机制,保障业务发展。高效运营首开寸草已开业,在改造的社区养老项目,进一步挖掘、整合内部资源,加大外部资源获取力度,复制融合式养老模式,扩大社区养老规模,加快专业化、连锁化、规模化、品牌化发展,打造自己的社区养老品牌。首开置力十号国际养老项目建设步伐逐步加快,邀请了诸多优秀养老管理团队参与,探索通过CCRC(持续照料退休社区)模式,培育公司复合式老年社区产品线。

公司亦逐步加大轻资产管理项目的关注,在机州等城市进行了推进。这在土地愈发稀缺、拿地成本居高不下的背景下,城市更新、改造运营的项目,对企业的可持续发展和品牌影响力的提升都有着很大的帮助,切合城市更新的发展目标,符合公司城市复兴官的战略定位。

四.房地产金融业务

公司在2015年提出“做城市复兴官”的发展思路,开启“城市更新”业务的探索。在此期间,公司成立全资子公司首开置信公司,并以其为平台,定位于协同房地产主业,推进房地产金融业务发展。

首开置信自2015年成立以来,聚焦一线城市的城市商业及写字楼更新改造项目,秉承多方合作、逢债投资的原则,联合行业内顶尖合作伙伴,谋求更多资本运作的机会。综合采用价值增值型及机会型策略,选取具有改造及增值潜力的物业,通过买入-修复-退出的业务模式,创造良好价值回报。

自首开置信成立以来,累计投资已近30亿元。近期在北京、上海两地陆续投资了新北京爱琴海购物中心改造项目、北京海淀钻石大厦更新项目、上海内环路内元博大厦改造项目、上海静安区上海科息大厦改造项目等十余宗。其中2020年新投资的北京大兴大悦城春风里项目,已经正式开业;北京北三环原安贞华联商业中心改造项目已经开始改造施工。年末,首开置信参与位于北京中关村繁华地带启迪科技大厦D座收购项目。目前已完成交易签约,数周完成后通过对其改造升级开展经营活动,实现股权价值及资产增值。

此外,首开置信通过参与中信并购基金投资了康龙化成、绿的谐波、同程旅行等数个股权投资项目,未来两年,将陆续退出获取收益。

经过几年来的发展,公司城市更新改造业务已全面铺开,在项目获取、人员储备、项目运作能力等各个方面,都有了良好的经验和积累,也基本形成了比较稳定的业务模式。

五.服务副中心和冬奥的工程

主动践行首都国企责任担当,责无旁贷地服从服务于首都城市发展战略,公司积极参与了北京副中心建设,以通州新城项目为载体,打造“绿建三星、产业化、全装修”与部分“被动式”相结合的副中心示范项目,相关对接配售工作正在顺利进行。

积极承担冬奥会相关建设任务,高质量、高标准推进速滑馆“冰丝带”建设,如期实现五方验收,圆满完成工程建设任务,全力保障赛事举办。

其他相关项目也在高质量的建设中。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减(%) | 2018年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 327,842,916,394.73 | 303,367,804,089.70 | 8.07 | 291,410,700,324.76 |
| 营业收入 | 44,226,427,381.80 | 47,645,398,390.22 | -7.18 | 39,736,005,663.82 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 3,139,603,149.39 | 2,757,945,937.25 | 13.84 | 3,166,560,617.16 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,317,608,131.50 | 2,624,508,610.40 | -11.69 | 2,806,055,038.88 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 31,593,928,294.99 | 29,491,075,416.77 | 7.13 | 30,886,304,187.27 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,589,654,392.03 | 1,724,306,637.01 | 224.17 | 11,643,204,842.61 |
| 基本每股收益(元/股) | 1.1311 | 0.9446 | 19.74 | 1.0662 |
| 稀释每股收益(元/股) | 1.1311 | 0.9446 | 19.74 | 1.0662 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 11.42 | 10.26 | 增加1.16个百分点 | 11.87 |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

| | 第一季度(1-3月份) | 第二季度(4-6月份) | 第三季度(7-9月份) | 第四季度(10-12月份) |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 3,818,513,170.85 | 14,207,723,424.11 | 6,380,392,573.06 | 19,819,798,213.78 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 312,055,227.26 | 967,760,199.16 | 95,610,171.39 | 1,764,177,551.58 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -406,559,663.01 | 929,090,300.11 | 87,272,865.70 | 1,707,804,628.70 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4,709,804,867.40 | -3,078,303,286.01 | 4,034,140,645.46 | 9,343,621,899.98 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

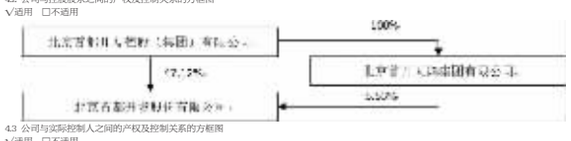
| | |
|---|---|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 41,110 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 40,193 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | - |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | - |

前10名股东持股情况

| 股东名称(全称) | 报告期内增减 | 期末持股数量 | 比例(%) | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | 股东性质 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 0 | 1,215,584,048 | 47.12 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 北京首开天鸿集团有限公司 | 0 | 142,714,290 | 5.53 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品 | 0 | 84,697,445 | 3.28 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中国证券金融股份有限公司 | -6,059,471 | 83,338,348 | 3.23 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 横琴人寿保险有限公司-分红委托11 | 57,238,687 | 76,113,924 | 2.95 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 建信基金-工商银行-陕西国际信托-陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划 | 0 | 67,513,755 | 2.62 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 苏州信托有限公司-苏信财富·慧诚K1602单一资金信托 | 0 | 67,508,253 | 2.62 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 百年人寿保险股份有限公司-分红保险产品 | 62,660,150 | 62,660,150 | 2.43 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 0 | 39,229,700 | 1.52 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 君康人寿保险股份有限公司-自有资金 | 0 | 38,310,642 | 1.49 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 以上股东中,首开集团持有天鸿集团100%股权;君康人寿保险股份有限公司-万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司-自有资金,是一致行动人。除此以外,本公司未知上述股东是否存在其他关联关系或一致行动关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 | | | | | | |

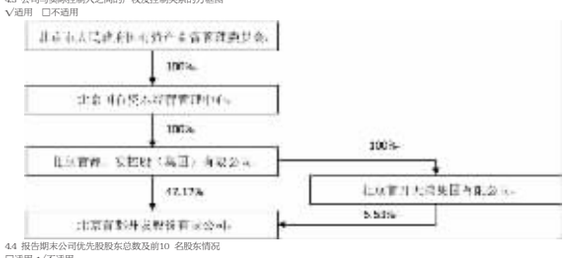
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用




4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用




4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率 | 还本付息方式 | 交易场所 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京首都开发股份有限公司2014年公司债券 | 14首开债 | 122377.SH | 2015-06-03 | 2022-06-03 | 0 | 4.80 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司2015年公司债券(第一期) | 15首股01 | 125766.SH | 2015-10-27 | 2020-10-27 | 0 | 5.50 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司2016年公司债券(第一期) | 16首股01 | 135052.SH | 2016-01-11 | 2021-01-11 | 20 | 4.90 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期) | 16首股02 | 135812.SH | 2016-09-05 | 2021-09-05 | 3.2 | 3.59 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期) | 16首股03 | 145042.SH | 2016-10-27 | 2021-10-27 | 1 | 3.57 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期) | 18首股01 | 150654.SH | 2018-8-29 | 2023-8-29 | 30 | 5.70 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期) | 19首股01 | 151570.SH | 2019-5-22 | 2024-5-22 | 20 | 4.39 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期) | 19首股02 | 162068.SH | 2019-8-28 | 2024-8-28 | 16.8 | 4.14 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第一期) | 20首股01 | 166076.SH | 2020-02-26 | 2025-02-26 | 27 | 3.74 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第二期) | 20首股02 | 166217.SH | 2020-03-06 | 2025-03-06 | 12 | 3.69 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |
| 北京首都开发股份有限公司非公开发行2020年公司债券(第三期) | 20首股03 | 167845.SH | 2020-09-29 | 2025-09-29 | 19.05 | 4.27 | 按年付息,最后一期利息随本金一起兑付 | 上交所 |

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年1月11日,公司按时足额完成16首股01的2019年度的利息兑付。

2020年4月17日,公司决定对14首开债行使发行人赎回选择权,全部赎回,于该债券第五个年度付息日(2020年6月3日)后5个工作日内偿付本期利息及全部票面本金。

2020年5月22日,公司按时足额完成19首股01的2019年度的利息兑付。

2020年8月28日,公司按时足额完成19首股02的2019年度的利息兑付。

2020年8月29日,公司按时足额完成18首股01的2019年度的利息兑付。

2020年9月5日,公司按时足额完成16首股02 的2019年度的利息兑付。

2020年10月28日,公司按时足额完成15首股01的本金兑付和2019年度的利息支付。

2020年10月28日,公司按时足额完成16首股03的 2019年度的利息兑付。

除上述事项外,本年度无其他公司债券付息兑付情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

2014年11月,中诚信对公司主体长期信用状况和拟公开发行的2014年公司债券进行综合分析和评估,确认公司主体长期信用等级为AA+,评级展望为“稳定”;公司拟公开发行的2015年不超过40亿元公司债券信用等级为AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内,持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素,以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信将于发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级,并发布定期跟踪评级结果及报告;在此期限内,如发行主体、担保主体(如有)发生可能影响本次债券信用等级的重大事件,应及时通知中诚信,并提供相关资料,中诚信将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信网站(www.ccxr.com.cn)予以公告。公司亦将通过上交所网站(www.sse.com.cn)将上述跟踪评级结果及报告予以公告备查,投资者可以在上交所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

2016年12月,中诚信发布《中诚信证评关于“14首开债”级别调整的公告》,上调公司主体级别为AAA,评级展望为稳定,上调“14首开债”信用级别为AAA。

2017年5月,中诚信发布跟踪评级报告,维持公司AAA的主体信用级别以及AAA的14首开债信用级别。

2018年6月,中诚信发布跟踪评级报告,维持公司AAA的主体信用级别以及AAA的14首开债信用级别。

2019年6月,中诚信发布跟踪评级报告,维持公司AAA的主体信用级别以及AAA的14首开债信用级别。

2020年,由于14首开债已全部赎回,发行人未聘请评级机构就公司债项目发布新的评级报告。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

| 主要指标 | 2020年 | 2019年 | 本期比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|
| 资产负债率(%) | 80.42 | 80.92 | -0.62 |
| EBITDA全部债务比 | 0.07 | 0.10 | -28.81 |
| 利息保障倍数 | 1.23 | 1.56 | -21.36 |

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020年是极不平凡的一年。年初以来,突如其来的新冠疫情和常态化防控给广大员工的生命健康安全和日常工作生活带来严重冲击,同时,国际政治经济形势错综复杂,房地产行业调控坚定从严,“十三五”收官任务艰巨、“十四五”擘画责任重大,面对空前严峻的压力考验和困难挑战,公司领导班子团结带领全体员工,审时度势、坚定信心,科学统筹疫情防控和生产经营管理各项工作,成功经受了疫情防控大考,公司各单位包括武汉在内的全体同志无一例确诊和疑似病例,全员疫情防控阻击战取得了决定性成果,同时,勤力同心、迎难而上,尽力将疫情影响和损失降到最低,如期完成“十三五”收官之年各项任务目标,为公司“十四五”良好开局和高质量可持续发展奠定了扎实基础。

报告期内,公司实现营业收入44226亿元,比上一年降低7.18%;实现归属于母公司所有者的净利润31.40亿元,比上一年增长13.84%。截至报告期末,公司总资产3,278.43亿元,比上一年增长8.07%;归属于母公司所有者权益315.94亿元,比上一年增长7.13%。

报告期内,公司共实现签约面积281.55万平方米,同比下降7.28%;签约金额1,074.55亿元,同比增长6.03%。报告期实现结转收入金额434.12亿元,结转面积178.03万平方米。

报告期内,公司主要项目实现新开工面积610.42万平方米,比去年下降1.83%;开复工面积2289.66万平方米,竣工面积533.38万平方米,分别比上一年增长4.70%、5.08%,其中,公司及控股子公司,新开工面积359.52万平方米、开复工面1133.12万平方米分别比上一年增长25.67%、0.23%,竣工面积267.46万平方米,比去年下降20.18%。具体情况详见报告期内房地产开发投资情况表。

全年通过自主开发、股权收购或联合拿地等多种方式,新增土地21宗(其中太原、常熟分别包括多个地块):

| 序号 | 2020年获得土地 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 开工状态 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 大兴区西红门镇B1-06-(3)地块R2二类居住用地 | 45,082 | 94,672 | 开工 |
| 2 | 朝阳区东坝乡东风村1104-613地块R2二类居住用地、1104-614地块A33基础教育用地 | 20,189 | 48,528 | 开工 |
| 3 | 海淀区“海淀北部地区整体开发”西北旺镇HD00-0403-0043,0049地块二类居住及基础教育用地 | 48,727 | 107,538 | 开工 |
| 4 | 朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-611地块R2二类居住用地 | 26,610 | 74,507 | 未开工 |
| 5 | 朝阳区金盏乡小武村3005-12地块R2二类居住用地、3005-14地块A33基础教育用地、3005-15地块A22文化活动用地、3005-17地块A8社区综合服务设施用地(*) | 80,893 | 112,042 | 开工 |
| 6 | 昌平区东小口镇HC-031地块R2二类居住用地、HC-030地块A33基础教育用地(*) | 77,022 | 207,262 | 开工 |
| 7 | 密云区雁爱乡6023 地块R2二类居住用地、6024地块A33基础教育用地(*) | 64,531 | 124,382 | 开工 |
| 8 | 顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区SY00-0007-6057等地块二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地(*) | 122,244 | 206,085 | 未开工 |
| | 京内项目合计 | 485,298 | 975,016 | |
| 9 | 太原市坞城村城改项目7块 | 127,799 | 512,145 | 开工 |
| 10 | 苏州市苏地2020-WG-43号 | 66,207 | 172,138 | 开工 |
| 11 | 南京市NO.新区2020G17 | 23,193 | 50,076 | 未开工 |
| 12 | 南京市雨花台区西善桥街道岱山东路以东C8地块 | 49,829 | 139,524 | 开工 |
| 13 | 广州市穗规划资源挂出告字(2020)53号白云区白云湖东侧地块 | 82,549 | 142,179 | 开工 |
| 14 | 珠海市珠日然资储2020-04地块 | 15,286 | 45,858 | 开工 |
| 15 | 成都市SLG-(07)-2020-012 | 46,091 | 92,181 | 未开工 |
| 16 | 福州市2019-25号鼓楼区东街南侧;中庆青年广场东侧地块 | 9,965 | 28,899 | 开工 |
| 17 | 福州市仓山区鳌洲城峰路南侧,轨道交通4号线螺洲车辆段出让地块 | 191,900 | 287,850 | 未开工 |
| 18 | 福州市2020-70号晋安区鹤林路南侧、前横路东侧,鹤林片区K04出让地块 | 37,795 | 90,708 | 未开工 |
| 19 | 福州市2020-13号(*) | 62,687 | 147,547 | 开工 |
| 20 | 常熟市2020A-003号地块(*) | 102,603 | 184,685 | 开工 |
| 21 | 常熟市2020A-012,013,015,016号地块(*) | 236,908 | 580,346 | 开工 |
| | 京外项目合计 | 1,052,812 | 2,474,136 | |
| | 总计 | 1,538,109 | 3,449,152 | |

注:标*号项目为公司非并表合作项目。

报告期内,公司累计新增融资共计523.38亿元,其中开发贷款150.24亿元,信托贷款110.72亿元,发债规模262.42亿元,累计归还各类筹资415.06亿元,净增融资规模108.32亿元。

年末,公司资产负债率为80.42%,较上期减少0.5个百分点。

公司积极响应相关金融监管政策,报告期末,公司剔除预收账款后的资产负债率为74.83%,净负债率为178.56%,现金短债比为0.89。(根据监管要求,在计算剔除预收账款后的资产负债率时,扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额,计算现金短债比时扣除了受限货币资金及根据预售资金监管办法受监管的预售房款共43.96亿元。)

从2015年至今,公司已连续六年进入第三方绿色评级与评价机构中国绿色地产TOP10标准排名,2020年全年约390万平方米获得二星以上绿建认证,其中华侨村二期、华融北京和通州新城项目获得绿建三星认证,首开国槐天境成为北京市第一个全体量被动房社区,苏州苏城花园项目获得二星运营认证,厦门首开领翔上郡39号楼顺利通过“十三五”国家重点研发计划——“近零能耗建筑技术体系及关键技术开发”项目示范工程验收。

共计有超过100万平方米的项目获得各级工程质量奖项,其中12个项目76.85万平方米获得结构长城杯银奖,4个项目12.93万平方米获得结构长城杯金奖,2个项目10.27万平方米获得竣工长城杯银奖。

北京城市副中心和冬奥会速滑馆项目完成高标准建设,通州新城项目已取得“绿建三星”设计标识证书。冬奥会国家速滑馆冰丝带项目如期实现五方验收,圆满完成工程建设任务,荣获中国钢结构金奖年度杰出工程大奖。

公司年度信息披露工作获得最高评级“A”级(优秀)。该评价结果被计入上市公司诚信档案,通报中国证监会并向社会公开,这是证券监管机构对于公司信息披露质量、规范运作情况、董监高勤勉尽责及投资者保护工作的高度认可,也为公司未来资本市场的运作奠定了良好基础。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用　□不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 朝阳区东坝北东南一期土地储备项目1104-611地块R2二类居住用地 | 26,610 | - | 74,507 | 是 | 26,610 | 34 |
| 2 | 通州区宋庄镇T2200-0302-6002地块R2二类居住用地、T2200-0302-6001地块A33基础教育用地(限价商品住房项目) | 42,634 | - | 111,776 | 是 | 42,634 | 85 |
| 3 | 门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块社会停车场用地、综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地(*) | 180,851 | - | 238,650 | 是 | 180,851 | 10 |
| 4 | 顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区SY00-0007-6057等地块二类居住用地、商业用地、其他类多功能用地、公交场站设施用地和社区卫生服务中心用地(*) | 122,244 | - | 206,085 | 是 | 122,244 | 20 |
| 5 | 通州区潞城镇PZX-0901-0162地块F3其他类多功能用地(*) | 28,003 | - | 70,008 | 是 | 28,003 | 50 |
| | 京内项目合计 | 400,342 | 0 | 701,026 | | 400,342 | - |
| 6 | 福州市仓山区鳌洲城峰路南侧,轨道交通4号线螺洲车辆段出让地块 | 191,900 | - | 287,850 | 否 | - | 100 |
| 7 | 苏州市苏地2010-G-33号 | 27,264 | - | 8,179 | 是 | 27,264 | 70 |
| 8 | 南京市NO.新区2020G17 | 23,193 | | 50,076 | 是 | 23,193 | 51 |
| 9 | 成都市SLG-(07)-2020-012 | 46,091 | | 92,181 | 是 | 46,091 | 100 |
| 10 | 福州市2020-70号晋安区鹤林路南侧、前横路东侧,鹤林片区K04出让地块 | 37,795 | | 90,708 | 是 | 37,795 | 100 |
| 11 | 天津市武清区下朱庄街藕甸道南侧、津武(挂)2017-031号地块(*) | 14,565 | - | 26,217 | 是 | 14,565 | 50 |
| | 京外项目合计 | 340,808 | 0 | 555,211 | | 148,908 | - |
| | 总计 | 741,150 | 0 | 1,256,237 | | 549,250 | - |

注:

1、上述土地储备项目,为公司报告期内未开工项目。

2、持有待开发土地的面积为包括项目代征用地的项目总土地面积。

3、规划计容建筑面积为项目地上建筑规模面积。

4、合作开发项目涉及的面积为合作项目土地面积。

5、公司权益土地面积=合作开发项目涉及的面积×合作开发项目的权益占比。

6、标*号项目,为公司非并表合作项目。

公司棚户区改造及土地一级开发项目情况

单位:万平方米、亿元　币种:人民币

| 项目分类 | 序号 | 项目名称 | 项目位置 | 总用地面积 | 计划总投资 | 实施进度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 实施项目 | 1 | 万泉寺村棚户区改造和环境整治项目 | 北京市丰台区 | 101.7 | 131.48 | 完成全部宅类腾退工作,项目挖规方案已上报。 |
| | 2 | 幸福西街棚户区改造项目 | 北京市顺义区 | 6.31 | 22.77 | 场清地平,入市手续推进中;大市政道路及管线建设中。 |
| | 3 | 南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目 | 北京市怀柔区 | 224.2 | 174.4 | 各项工作正在积极开展中。 |
| | 4 | 马坡镇西丰乐村棚户区改造土地开发项目 | 北京市顺义区 | 59.72 | 48.52 | 完成全部宅类腾退工作,回迁房建设工作已经启动。 |
| | 5 | 长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目 | 北京市密云区 | 11.83 | 21.91 | 剩余待腾退户正在处理中;商品房建设工作已经启动,回迁安置房实现结构封顶,并完成外立面施工。 |
| | 6 | 大榆树镇下屯村棚户区改造和环境整治项目 | 北京市延庆区 | 73.02 | 46.12 | 宅基地已全部完成签约及拆除,部分安置房项目已开工。 |
| | 7 | 固安县大韩寨村旧城改造项目 | 河北省廊坊市 | 497.67 | 28.52 | 各项工作正在积极开展中。 |
| | | 小计 | | 974.45 | 473.72 | |
| 储备项目 | 1 | 顺义区李桥镇头二营、三四营及英各庄村棚改项目 | 北京市顺义区 | 158.84 | | - |
| | 2 | 昌平区东小口镇小辛庄组团棚户区改造项目 | 北京市昌平区 | 265.4 | | |
| | 3 | 东城区建内二期棚改项目 | 北京市东城区 | 14.36 | | |
| | 4 | 西城区复内项目 | 北京市西城区 | 34.9 | | |
| | 5 | 顺义新城仁和镇庄头、太平村、南彩镇棚户区改造项目 | 北京市顺义区 | 141.17 | | |
| | | 小计 | | 614.67 | - | |
| 合计 | | | | 1589.12 | 473.72 | |

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用　□不适用

单位:亿元　币种:人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 新开工面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总累计已竣工面积(平方米) | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市大兴区 | 照悦城郡 | 住宅 | 竣工项目 | 59,618 | 67,937 | 92,812 | 699 | 0 | 699 | 92,812 | 26.68 | 0.09 |
| 2 | 北京市朝阳区 | 照悦安郡 | 住宅 | 竣工项目 | 61,467 | 146,551 | 234,739 | 0 | 0 | 0 | 234,739 | 46.13 | 1.23 |
| 3 | 北京市房山区 | 照兆嘉园 | 住宅、商业、办公 | 竣工项目 | 256,691 | 379,449 | 528,924 | 0 | 0 | 0 | 528,924 | 60.31 | 0.10 |
| 4 | 北京市大兴区 | 照悦林语 | 住宅、教育 | 在建项目 | 85,957 | 182,033 | 290,117 | 290,117 | 0 | 69,582 | 69,582 | 109.85 | 3.81 |
| 5 | 北京市房山区 | 照悦观湖 | 住宅、商业、酒店 | 在建项目 | 55,221 | 84,310 | 159,765 | 159,765 | 0 | 0 | 0 | 25.11 | 2.18 |
| 6 | 北京市大兴区 | 照悦宸著 | 住宅 | 新开工项目 | 45,082 | 94,672 | 148,612 | 148,612 | 148,612 | 0 | 0 | 56.90 | 40.08 |
| 7 | 北京市丰台区 | 璞瑧公馆 | 住宅、商业 | 在建项目 | 68,870 | 119,565 | 187,315 | 0 | 0 | 0 | 170,252 | 21.91 | 1.05 |
| 8 | 北京市丰台区 | 大绿地 | 住宅 | 在建项目 | 447,243 | 360,000 | 439,133 | 311,472 | 60,719 | 0 | 0 | 111.20 | 3.92 |
| 9 | 北京市大兴区 | 璞瑧墅 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 178,811 | 73,035 | 117,168 | 0 | 0 | 0 | 117,168 | 13.23 | 0.02 |
| 10 | 北京市朝阳区 | 华侨村二期 | 住宅、商业、办公 | 在建项目 | 20,514 | 54,970 | 94,060 | 94,060 | 0 | 0 | 0 | 71.31 | 0.65 |
| 11 | 北京市门头沟区 | 四季怡园 | 住宅、商业、办公 | 竣工项目 | 188,842 | 238,274 | 329,141 | 0 | 0 | 0 | 329,141 | 52.42 | 1.37 |
| 12 | 北京市丰台区 | 首开华创城 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 155,676 | 411,600 | 574,585 | 0 | 0 | 0 | 574,585 | 155.67 | 1.79 |
| 13 | 北京市顺义区 | 公园十七区 | 住宅 | 在建项目 | 66,475 | 132,950 | 222,173 | 222,173 | 0 | 39,724 | 39,724 | 76.32 | 1.99 |
| 14 | 北京市顺义区 | 金禧璞墅 | 住宅 | 新开工项目 | 96,885 | 145,327 | 258,687 | 258,687 | 258,687 | 0 | 0 | 72.56 | 3.07 |
| 15 | 北京市朝阳区 | 琅樾 | 住宅 | 竣工项目 | 173,078 | 103,859 | 171,253 | 0 | 0 | 0 | 171,253 | 55.38 | 0.63 |
| 16 | 北京市通州区 | 璞香郡 | 住宅、商业、办公 | 在建项目 | 181,265 | 355,254 | 470,549 | 75,222 | 0 | 44,475 | 439,802 | 48.23 | 1.58 |
| 17 | 北京市朝阳区 | 首开尚樾 | 住宅 | 竣工项目 | 24,450 | 48,508 | 63,764 | 0 | 0 | 0 | 63,764 | 28.32 | 0.94 |
| 18 | 北京市朝阳区 | 旗麓原著 | 住宅 | 竣工项目 | 121,096 | 140,685 | 261,861 | 4,200 | 0 | 0 | 257,661 | 97.47 | 1.51 |
| 19 | 北京市朝阳区 | 和锦薇棠 | 住宅、商业、办公 | 在建项目 | 41,964 | 117,498 | 188,925 | 188,925 | 0 | 108,485 | 108,485 | 52.74 | 3.18 |
| 20 | 北京市通州区 | 金悦郡 | 住宅、教育 | 新开工项目 | 73,241 | 153,989 | 259,232 | 259,232 | 259,232 | 0 | 0 | 56.47 | 2.82 |
| 21 | 北京市朝阳区 | 华侨国际 | 住宅、教育 | 新开工项目 | 20,189 | 48,528 | 73,856 | 73,856 | 73,856 | 0 | 0 | 29.75 | 21.69 |
| 22 | 北京市朝阳区 | 华侨北京 | 住宅 | 在建项目 | 19,201 | 57,602 | 95,194 | 95,194 | 0 | 0 | 0 | 36.60 | 1.54 |
| 23 | 北京市通州区 | 香溪郡 | 住宅 | 竣工项目 | 197,300 | 204,408 | 282,342 | 0 