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

2021 年度报告摘要

第一节 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www.sse.com.cn网站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性、准确性、完整性,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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2021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1元(含税),预计支付现金红利257,956,524.20元。

该预案将在股东大会审议通过后实施。

第二节 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	bcdc@bcdh.com.cn	bmb13090@sohu.com

2 报告期公司主要业务简介

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,监管部门陆续表态,稳定信心。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。预计2022年,政策将在“支持合理住房需求”方面发力,“长租房”、“保障性租赁住房建设”与城市更新、老旧小区改造等领域将获更大支持。部分城市限售限贷存在放松空间,城市周期轮动的特征将进一步凸显。这要求我们必须紧跟政策导向,遵循行业发展规律,积极主动作为,把握政策机遇与市场结构性先机。

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,将从过去的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、事人匹配、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行业共识。这要求我们增强应变意识,直面挑战,苦练内功,进一步提升产品力和服务力。

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(含自持)约175个,总建筑面积愈4800万平方米,其中当期在建超过2200万平方米,期末未售面积超1800万平方米。

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83个,总规模近1900万平方米;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85个,总建筑面积近2400万平方米。报告期内,公司房产销售收入668.51亿元、成本538.26亿元。

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。推进疫情常态化下物业经营管理。自持项目有序实现运营,房山熙悦天街商业综合体开业当天招商率、开业率均达100%。绵阳喜来登酒店开业火爆超预期,获中国“年度最佳会议度假酒店”、“最佳人气酒店”等多项荣誉。“首开·乐尚”长租公寓品牌正式形成并落地,大兴熙悦林语一期与中国航天研究院签署战略合作协议,845套公寓实现开业满租。

目前,公司物业租赁面积82万平方米,物业管理面积15.3万平方米。报告期内,公司酒店物业经营等收入7.06亿元、成本4.43亿元。

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、强化资源整合、培育新动能等方面提出更高要求。

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,公司积极盘活自有存量资源。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,积极获取街区更新改造、城市公共空间提升、文创园区开发、楼宇改造提升、老旧厂房改造利用、传统商圈改造等项目。通过轻重资产相结合方式,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。

养老业务初步形成“轻重资产管理良性循环”的发展思路,西钓鱼台院被评为五星级养老机构,花家地院通过四星级评定。首开寸草成为市属国企里唯一拥有1家五星级、3家四星级和1家5A级社会组织的连锁养老机构。

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,公司成立首开温信公司,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。

首开温信自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、谨慎投资的原则,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。目前在北京、上海等城市先后实践十余个项目的投资。

自首开温信成立以来,累计投资约30亿元,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。

2021年,公司进一步提升管理,一方面引入投资人、增强实力;另一方面苦练内功,加强投资行为的监督管理,提高盈信公司投资决策水平、管理水平和投资效益。

2022年,公司业务开展“投”“退”并重,在推进新项目的同时,重点关注多个已投项目的退出工作,全力推进项目的退出和回款。

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,通州新城项目完成主体结构封顶,通州西集、通州潞城等项目积极推进。

丽亭华苑酒店被指定为2022年冬奥会接待酒店并取得投牌,装修升级如期完成,疫情防控和服务提升工作全面加强。

速滑馆冰丝带项目顺利竣工交付,以服务保障“零失误”,报告期内全面完成冬奥会筹备工作。2022年2月19日,随着速度滑冰男子、女子集体出发决赛的结束,国家速滑馆“冰丝带”圆满完成冬奥会速度滑冰比赛的全部服务保障任务,交出完美答卷。冬奥会期间,国家速滑馆公司配合场馆运行团队全力做好各项服务保障工作,统筹各保障单位,发扬“敢于担当、勇于奉献、不怕吃苦”的敬业精神,几十天夜以继日、连续作战,圆满完成了场馆各项赛事保障工作。

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

	2021年	2020年	本年比上年增减(%)	2019年
总资产	314,317,983,358.99	327,842,916,394.73	-4.13	303,367,804,089.70
归属于上市公司股东的净资产	31,084,238,663.85	31,593,928,294.99	-1.61	29,491,075,416.77
营业收入	67,802,259,765.09	44,226,427,381.80	53.31	47,645,398,390.22
归属于上市公司股东的净利润	692,305,112.91	3,139,603,149.39	-77.95	2,757,945,937.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	594,158,774.84	2,317,608,131.50	-74.36	2,624,508,610.40
经营活动产生的现金流量净额	7,403,408,176.48	5,589,654,392.03	32.45	1,724,306,637.01
加权平均净资产收益率(%)	1.83	11.42	减少9.59个百分点	10.26
基本每股收益(元/股)	0.1870	1.1311	-83.47	0.9446
稀释每股收益(元/股)	0.1870	1.1311	-83.47	0.9446

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	10,913,824,938.29	22,403,782,337.63	10,612,313,347.36	23,872,339,141.81
归属于上市公司股东的净利润	-149,515,961.66	998,011,829.44	-149,282,963.80	-6,907,791.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-153,568,083.15	917,926,385.81	-138,889,004.50	-31,310,523.32
经营活动产生的现金流量净额	2,046,841,431.21	7,757,107,519.56	-314,013,307.27	-2,086,527,467.02

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位: 股

截至报告期末普通股股东总数(户)	36,709
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,208
截至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)	-

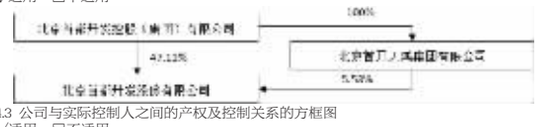
前10名股东持股情况

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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京首都开发股份(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
横琴人寿保险有限公司-分红委托11	0	76,113,924	2.95	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	46,230,410	73,710,368	2.86	0	无	0	其他
苏州信托有限公司-苏信财富·富诚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	0	62,660,150	2.43	0	无	0	其他
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·汇祥11号定向投资集合资金信托计划	61,233,681	61,233,681	2.37	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	-819,100	38,410,600	1.49	0	无	0	国有法人
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	-

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	136052.SH	2021-01-11	0	4.90
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	2021-09-06	0	3.59
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	2021-10-27	0	3.57
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	2023-08-29	0	5.70
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	2024-05-22	20	4.39
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	2024-08-28	16.8	4.14
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	2025-02-26	27	3.74
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	2025-03-06	12	3.69
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	2025-09-29	19.06	4.27
北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券(第一期)	21首股01	188587.SH	2026-08-18	34.2	3.45
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	2026-11-26	27	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	2026-09-27	11.5	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	2026-08-11	16.8	3.44
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	032100065.IB	2026-06-18	32	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	2026-04-26	5.4	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	2026-04-09	10	3.98
北京首都开发股份有限公司2021年度第一期中期票据	21首开MTN001	102100432.IB	2026-03-15	22.6	3.98
北京首都开发股份有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	21首开PPN001	032100158.IB	2026-01-28	13	4.18
北京首都开发股份有限公司2020年度第三期定向债务融资工具	20首开PPN003	032000797.IB	2025-09-11	10	4.15
北京首都开发股份有限公司2020年度第二期定向债务融资工具	20首开PPN002	032000478.IB	2025-05-21	10	3.50
北京首都开发股份有限公司2020年度第二期中期票据	20首开MTN002	102000841.IB	2025-04-27	42	2.70
北京首都开发股份有限公司2020年度第一期定向债务融资工具	20首开PPN001	032000206.IB	2025-04-16	10	3.51
北京首都开发股份有限公司2020年度第一期中期票据	20首开MTN001	102000189.IB	2023-02-28	30	3.88
北京首都开发股份有限公司2019年度第二期中期票据	19首开MTN002	101900723.IB	2022-12-18	20	4.67
北京首都开发股份有限公司2019年度第二期定向债务融资工具	19首开PPN002	031900759.IB	2024-10-15	10	4.00
北京首都开发股份有限公司2019年度第一期中期票据	19首开MTN001	101900456.IB	2024-04-03	25	3.98
北京首都开发股份有限公司2019年度第一期定向债务融资工具	19首开PPN001	031900175.IB	2024-03-08	30	4.40
北京首都开发股份有限公司2018年度第一期中期票据	18首开MTN001	101800257.IB	2023-03-22	6.05	3.00

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
北京首都开发股份有限公司2016年公司债券(第一期)	2021年1月11日,公司按时足额付息兑付
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)	2021年9月5日,公司按时足额付息兑付
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)	2021年10月27日,公司按时足额付息兑付
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)	2021年8月29日,公司按时足额付息兑付
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)	2021年5月24日,公司按时足额付息
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)	2021年8月30日,公司按时足额付息
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)	2021年2月26日,公司按时足额付息
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)	2021年3月8日,公司按时足额付息
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)	2021年9月29日,公司按时足额付息
20首开PPN003	2021年9月11日,公司按时足额付息
20首开PPN002	2021年5月21日,公司按时足额付息
20首开MTN002	2021年4月27日,公司按时足额付息
20首开PPN001	2021年4月16日,公司按时足额付息
20首开MTN001	2021年2月28日,公司按时足额付息
19首开MTN002	2021年12月18日,公司按时足额付息
19首开PPN002	2021年10月15日,公司按时足额付息
19首开MTN001	2021年4月3日,公司按时足额付息
19首开PPN001	2021年3月8日,公司按时足额付息
18首开MTN001	2021年3月22日,公司按时足额付息
21首开SCP003	2021年8月20日,公司按时足额付息兑付
21首开SCP002	2021年7月27日,公司按时足额付息兑付
21首开SCP001	2021年10月12日,公司按时足额付息兑付
20首开SCP006	2021年2月9日,公司按时足额付息兑付
20首开SCP005	2021年1月20日,公司按时足额付息兑付

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	78.68	80.42	-2.16
扣除非经常性损益后净利润	594,158,774.84	2,317,608,131.50	-74.36
EBITDA全部债务比	0.06	0.07	-7.18
利息保障倍数	1.06	1.23	-13.46

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年,也是行业调控精准加码、金融监管严格落实、房企接受空前洗礼的一年。面对新变局、新挑战,公司领导班子团结带领全体员工,坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,在上级单位坚强领导下,科学统筹疫情防控、风险管控和生产经营,审时度势、主动作为、砥砺攻坚、稳中求进,顶住了市场压力,在危机中寻求转机,各项工作取得积极进展,生产经营取得显著成效,在变局中稳步实现了“十四五”良好开局,为公司高质量可持续发展奠定了扎实基础。

——销售业绩逆境增长。公司全年销售面积393万平方米,销售额1149亿元,销售回款1194亿元,分别完成计划的98%、104%、113%,同比分别增长3%、7%、21%,签约金额与销售回款指标完成值创历史同期新高。经营性收入1221亿元,完成计划113%,同比增长22%,实现经营性正向现金流130亿元,比去年增加179亿元。

——开发规模保持稳定。开复工面积2237万平方米,与过去两年基本持平,新开工面积481万平方米,竣工面积680万平方米,上述指标均完成年度计划。

——物业经营稳步发展。物业经营收入(租赁+酒店)11亿元、物业租赁面积82万平方米、酒店客房销售数量20万间·天,分别完成计划的102%、107%、98%,同比分别增长22%、4%、76%。

——后续项目审慎增加。通过竞拍或股权收购获取北京(房山、大兴、丰台、密云、朝阳、海淀、昌平)、太原、福州、苏州、杭州、南京、台州、厦门、南通、常州、佛山、温州、东莞、成都等地后续项目共30个,地上建筑面积287万平方米,详见下表:

序号	项目位置	土地面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	开工状态
1	房山区长阳镇04街区R510-0104-6001,6002地块R2二类居住用地、A334基础教育用地	40,515	92,680	已开工
2	丰台区长辛店镇张郭庄村A区F700-0203-6145、F700-0203-6159地块R2二类居住用地	74,400	171,121	已开工
3	丰台区卢沟桥乡万泉寺村A地块一级开发项目0616-0660、0661、L05、WG3-02地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、B4综合性商业金融服务业用地(配建“保障性租赁住房”)	43,632	101,601	
4	朝阳区金盏乡小店村3005-02地块R2二类居住用地(*)	57,008	74,111	已开工
5	大兴区旧宫镇DX05-0102-6101,6102,Y2000-0801-0015,0016地块B4综合性商业金融服务业用地、U17邮政设施用地、R2二类居住用地(配建“公共租赁住房”)国有建设用地(*)	38,598	82,574	已开工
6	大兴区榆垡镇中心区DX09-0102-0027,0044地块R2二类居住用地(*)	48,408	96,815	已开工
7	密云区檀营乡6006地块R2二类居住用地(*)	58,352	116,703	已开工
8	昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目PF-04地块P81绿隔产业用地、PF-05地块R2二类居住用地(配建“保障性租赁住房”)(*)	79,675	178,406	
9	海淀区西北旺镇HD00-0403街区永丰产业基地(新)P1地块HD00-0403-0003地块R2二类居住用地(*)	55,613	83,420	
10	密云区水源路南侧MY00-0104-6016等地块R2二类居住用地(*)	103,326	200,222	
	京内合计	599,528	1,197,653	
11-13	大原市SG-20139,SG-2112,XY-2101	16,083	20,855	已开工
14	台州温岭市XG070120地块	51,804	124,330	已开工
15	南通市R21013	47,143	64,270	已开工
16	福州市2021-20号	18,069	43,366	已开工
17	南京市NO.2021G77雨花台区西善桥街道杨柳路以南、平湖路以西地块	29,505	35,407	
18	温州市中央绿轴区域G-42a地块	48,612	150,696	
19	成都市CH11(252):2021-045成华区青龙街道新山社区1,2组,新山社区集体	82,313	164,624	
20	成都市CH12(252):2021-046成华区龙潭街道和成社区1,5,7,8组	82,467	125,597	
21	东莞市2021WR0269号地块	17,899	53,698	
22	佛山市顺德区TD2021(5D)WG0031	82,841	207,103	
23	苏州市姑苏区苏地2021-WG-17号地块(*)	39,945	76,296	已开工
24	常州武进JWJZ21201201(*)	38,513	77,028	已开工
25	南京市江北新区广西硬大街以北,江北大道以西2021G09地块(*)	23,706	35,559	已开工
26	杭州萧山区南站XSCC01802-42地块(萧政储出[2021]16号地块)(*)	45,154	103,854	已开工
27	浙江省台州市温岭市XG070123地块(*)	16,309	39,142	已开工
28	台州玉环市玉城街道双港路南侧、龙门路北侧地块(*)	62,710	141,348	已开工
29	厦门海沧2021HP01项目(*)	68,783	179,500	已开工
30	福州市2021-34号(*)	11,570	30,082	
	京外合计	783,426	1,672,750	
	总 计	1,382,954	2,870,402	

注:标*号项目为公司非并表合作项目。

——有息负债规模稳步下降。全年累计新增融资约414.30亿元,其中开发贷款73.13亿元,信托贷款104.23亿元,保债计划35亿元,发债规模201.94亿元。累计归还到期有息负债约523.86亿元,减少带息负债规模109.56亿元。现金短债比指标持续达标。年末,公司资产负债率为78.68%,较上期减少1.74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73.60%,净负债率为147.45%,现金短债比为1.22倍。(根据监管要求,在计算现金短债比时,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64.15亿元,增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金202.43亿元;在计算净负债率时,增加了长期应付款中计息股东借款43亿元;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。)相关指标均较去年末均有所改善。

——品牌信誉持续增强。荣获2021年度沪深上市房地产公司“综合实力TOP10”暨“财富创造能力TOP10”、“投资价值TOP10”、“上市公司治理TOP10”、“ESG发展优秀企业”等多项荣誉。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

股票代码:600376 股票简称:首开股份 编号:临2022-026

北京首都开发股份有限公司第九届董事会第七十九次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

北京首都开发股份有限公司(以下简称“股份公司”、“本公司”或“公司”)第九届董事会第七十九次会议于2022年4月14日在公司十二层会议室召开。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》、公司《章程》及有关法律、法规的规定。

本次会议在会议召开十日前以书面通知的方式通知全体董事。本次会议由董事长李岩先生主持。会议应参会董事十一名,实参会董事十一名,李岩先生、潘文先生、赵龙节先生现场参会,阮庆革先生、孙茂竹先生、邱晓华先生、白涛女士、秦虹女士、蒋翔宇先生、李颜先生以视频方式参会,王立川先生以通讯方式参会。公司监事会成员及高级管理人员列席此次会议。

二、董事会会议审议情况

经过有效表决,会议一致通过如下议题:

(一)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年度财务决算报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2021年度财务决算报告》。

本次财务决算结果经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,以致同审字(2022)第110A009717号审计报告予以确认。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年年度报告及摘要》。

(二)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年度董事会工作报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2021年度董事会工作报告》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年年度报告及摘要》。

(三)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年年度报告及摘要》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2021年年度报告及摘要》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年年度报告及摘要》。

(四)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年度利润分配预案》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2021年度利润分配预案》。

公司拟定的2021年度利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2021年12月31日公司2,579,565,242股总股本为基数,每10股派发现金红利1元(含税),预计支付现金红利257,956,524.20元,占公司2021年度已实现的归属于上市公司股东的净利润的37.26 %。本次分红预案实施后母公司未分配利润余额为5,268,451,334.58元,全部结转以后年度分配。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持分配总额不变,相应调整每股分配比例。

公司独立董事出具了独立意见,认为本次利润分配预案符合公司的发展规划及实际需要。该等安排是基于公司长远发展的需要及股东的投资收益考虑制定,不存在损害公司及全体股东利益特别是中小股东利益的情形。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年年度利润分配方案公告》(临2022-027号)。

(五)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年度内部控制评价报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2021年度内部控制评价报告》。

公司独立董事出具了独立意见,认为公司已经建立了较为完善的内部控制体系,各项内部控制制度符合法律法规以及监管部门有关上市公司治理的规范文件要求,内部控制制度执行有效,公司运作规范健康。《公司2021年度内部控制评价报告》客观反映了公司内部控制体系的建设和执行情况。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年度内部控制评价报告》。

(六)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年度内部控制审计报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同审字(2022)第110A009718号《公司2021年度内部控制审计报告》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年度内部控制审计报告》。

(七)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《公司2021年度社会责任报告》

出席本次董事会的全体董事一致通过《公司2021年度社会责任报告》。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司2021年度社会责任报告》。

(八)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度审计机构的议案》

出席本次董事会的全体董事一致同意续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度审计机构,期限一年。年度审计费用为500万元人民币,其中年度财务审计费用430万元、年度内控审计费用70万元。

审计费用主要依据公司业务审计范围及会计师事务所预计工作量等因素确定,如遇审计工作量发生较大变化的情况,提请股东大会授权董事会,并由董事会授权公司经营层根据审计工作量的变化情况适当调整审计费用。

公司独立董事出具了独立意见,认为致同会计师事务所(特殊普通合伙)具备从事公司相关业务审计的执业资质和胜任能力,能够满足公司财务审计和内部控制审计工作的要求。为保证公司审计工作衔接的连续性、完整性,同意续聘致同会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2022年度的财务审计机构及内部控制审计机构。

本议案尚需提请公司股东大会审议。

详见《公司续聘会计师事务所公告》(临2022-028号)。

(九)以11票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司2021年度计提资产减值准备的议案》

为客观公允地反映公司的财务状况和经营成果,按照《企业会计准则》及公司现行会计政策确定的资产减值准备确认标准和计提方法,本着谨慎性原则,公司2021年度计提资产减值准备人民币总计1,084,179,530.75元,其中需对房地产项目计提存货跌价准备1,082,505,983.45元,对投资物业计提投资性房地产资产减值准备704,736.20元,合同资产减值损失968,811.10元。

公司董事会审计委员会认为:本次计提资产减值准备的决策程序符合中国企业会计准则和公司会计政策、会计估计的相关规定,计提减值后公司2021年度财务报表能够公允地反映公司财务状况和经营成果,同意公司2021年度计提资产减值准备的方案,并将该事项提交董事会审议。

公司独立董事认为:本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,符合中国企业会计准则和公司的相关规定,符合公司资产的实际情况;计提减值准备的审批程序合法合规;未发现其中存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情况,同意本次计提资产减值准备方案。

详见《公司关于2021年度计提资产减值准备的公告》(临2022-029号)。

(十)以7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于公司2022年拟向北京首都开发控股(集团)有限公司支付担保费的议案》

本议案属关联交易,出席此次董事会的关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、赵龙节先生回避表决,出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此项议案。

2021年,经公司第九届董事会第四十九次会议及2020年度股东大会批准,2021年公司拟向控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)支付的担保费用总额为不超过3,625万元。2021年度,因融资政策调整,公司多笔融资未申请集团担保,公司实际支付的担保费总额为250万元,未超过董事会及股东大会批准的额度。

为支持公司经营需要,保证公司顺利取得贷款,预计2022年公司支付给首开集团的担保费为不超过1,250万元。

预计2022年需首开集团提供担保及收取担保费的情况如下:

(1)按已签订担保合同中0.5%的费率向首开集团支付的担保费预计为250万元。

(2)2022年预计新增的需由首开集团担保的贷款为不超过20亿元(包括借新还旧的部分),按0.5%的费率计算,预计需支付担保费1,000万元。

上述两项合计,预计2022年公司支付给首开集团的担保费为不超过1,250万元。

公司独立董事出具了独立意见,认为公司向首开集团支付的担保费费率为0.5%,费率在市场化原则的基础上有一定的下浮,体现了控股股东对上市公司的支持,符合公司和全体股东的利益。本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定,关联董事进行了回避,此项交易的表决程序符合有关规定,定价符合公平原则,符合公司和全体股东利益,对关联方以外的其他股东无不利影响。

公司审计委员会同意此议案并同意提交本次董事会审议。

本议案尚需提请股东大会审议。

详见《公司关于2022年拟向北京首都开发控股(集团)有限公司支付担保费的公告》(临2022-030号)。

(十一)以7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过《关于预计公司2022年度日常关联交易的议案》

本议案属关联交易,出席此次董事会的关联董事李岩先生、潘文先生、阮庆革先生、赵龙节先生回避表决,出席会议的其他非关联董事进行表决并一致同意此项议案。

2021年,经公司第九届董事会第四十九次会议及2020年度股东大会批准,2021年公司预计日常关联交易的金额为不超过16,000万元人民币,2021年度实际发生额