

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
2022 年年度报告摘要

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2022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	bmb1309@sohu.com

2 报告期公司主要业务简介

当前“品质”房企不惧严寒，优势尽显，以稳健的业绩成为行业“压舱石”。具有韧性的示范企业也更受信贷、债券、股权“三支箭”的青睐。房企“优胜劣汰”节奏明显加速。同时，不同区域市场差异进一步扩大。不论投资端还是销售端，核心一二线城市的高能级优质区域和项目都

是房企最关键的业绩贡献来源。未来区域结构会更加分化，高能级优质区域将占据更高市场份额。具备优秀信用、稳健财务、充裕土储、优质产品和服务等多维度优势的“品质”房企，必将率先进入“扩规模”和“增效益”的良性循环，“强者恒强”竞争格局将更加凸显。

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、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：

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）近170个，总建筑面积超4600万平方米，其中当期在建近2000万平方米，期末未售面积超1550万平方米。

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82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77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467.79亿元、结算成本392.79亿元。

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。

2022年，公司酒店企业在充满变动的市场中寻找机遇以求生存，在加强各项安全管理、落实主体责任的同时，创新思路、不断调整客源结构。通过服务冬奥会、主动寻找长包房住客、签约长租单位来增加收入。通过引进新的流媒体，持续在市场上保持热度；努力发现热点，以各酒店现有的优势条件，打造网红打卡点，不断寻求产品组合上的创新。

报告期末，公司实现物业租赁面积109万平方米，商业物业管理面积15.3万平方米，酒店客房销售数量17.4万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入6.36亿元、结算成本4.89亿元。

3、老旧小区更新改造业务

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。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。

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，积极推进老旧小区改造和历史文化街区更新，相继启动实施多个项目。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。

报告期内，数个城市更新项目取得阶段性进展；长租公寓推广落地“首开乐尚”品牌，京内外各项目不断入市运营，其中大兴、门头沟、杭州项目接近满租；养老项目再开新店；文投文创项目运营稳定。

4、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，公司成立首开盈信公司，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。

首开盈信自 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-运营-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。

自首开盈信成立以来，累计投资三十余亿元，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。

报告期内，公司根据市场情况，审慎投资；强调风险管控、完善流程建设、加大人才储备、加强投后管理，调动自身资源，在自身熟悉的领域协助各项目提升、退出。报告期内实现回收现金超过 4 亿元。

5、服务副中心和冬奥等重点工程

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。报告期内，市级重点项目投资建设如期落地：通州新城项目具备初步验收条件，积极推进房源对接；通州潞城商业项目进入地上主体钢结构施工，实现投资额与形象进度“双落地”。宋庄小堡村基本完成土护降施工。落实“回天计划”部署，完成回龙观学校医院等配套用地移交，回龙观 G 区（LONG 街）商业项目完成规划验收，并开展品牌发布推广。

冬奥服务保障高规格完成，速滑馆冰丝带项目荣获“北京冬奥会、冬残奥会突出贡献集体”称号；北京丽亭华苑酒店成为冬奥签约酒店，荣获 2022 年北京市“工人先锋号”称号。

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

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年		本年比上年 增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	278,295,598,180.99	313,858,761,686.64	314,317,983,358.99	-11.33	327,812,308,505.15	327,842,916,394.73
归属于上市公司股东的净资产	27,813,942,400.05	30,625,016,991.50	30,625,016,991.50	-9.18	31,563,320,405.41	31,593,928,294.99
营业收入	47,920,858,544.20	67,802,259,765.09	67,802,259,765.09	-29.32	44,226,427,381.80	44,226,427,381.80
归属于上市公司股东的净利润	-460,946,491.82	263,691,330.14	692,305,112.91	-274.81	3,108,995,259.81	3,139,603,149.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,269,067,156.75	165,544,992.07	594,158,774.84	-1,470.66	2,287,000,241.92	2,317,608,131.50
经营活动产生的现金流量净额	4,418,636,789.65	7,403,408,176.48	7,403,408,176.48	-40.32	5,589,654,392.03	5,589,654,392.03
加权平均净资产收益率(%)	-2.66	0.21	1.83	减少2.87个百分点	11.31	11.42
基本每股收益(元/股)	-0.2586	0.0209	0.187	-1,337.32	1.1193	1.1311
稀释每股收益(元/股)	-0.2586	0.0209	0.187	-1,337.32	1.1193	1.1311

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	2,346,561,136.20	4,756,994,040.15	12,281,534,776.15	28,535,768,591.70
归属于上市公司股东的净利润	-384,016,894.63	-1,040,348,300.87	854,686,502.45	108,732,201.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-387,336,571.16	-1,068,739,550.23	705,089,401.84	-1,518,080,437.20
经营活动产生的现金流量净额	-3,356,598,465.35	5,845,703,052.26	1,754,232,141.50	175,300,061.24

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

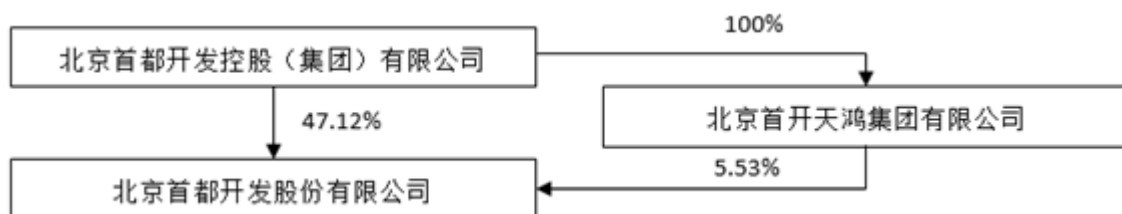
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					34,395		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,549		
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
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	0	61,233,681	2.37	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	-31,881,864	41,828,504	1.62	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有 限责任公司	0	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
百年人寿保险股份有 限公司—传统保险产	0	37,569,763	1.46	0	无	0	其他

品							
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一万能保险产品、君康人寿保险股份有限公司一自有资金，是一致行动人；百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品、百年人寿保险股份有限公司一传统保险产品，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	-						

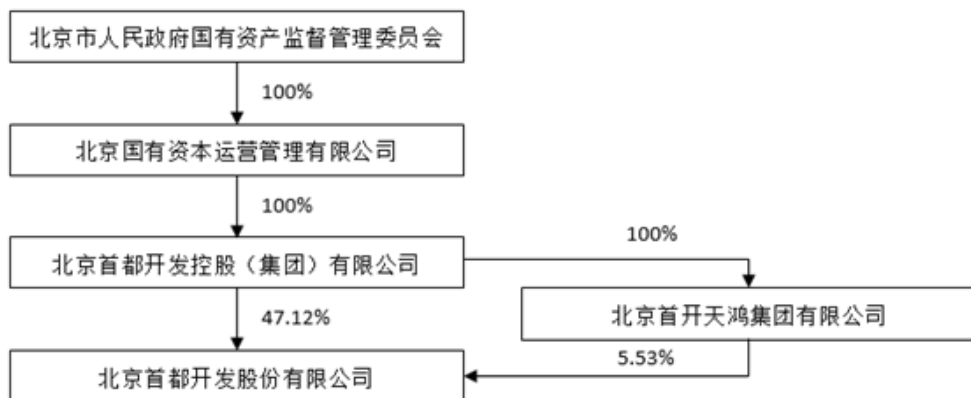
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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非公开发行2020年公司债券(第三期)	20首股03	167845.SH	2025-09-29	19.05	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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22首股01	185704.SH	2027-04-21	23.2	3.59
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22首股02	185769.SH	2027-05-13	20	3.46
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	22首股03	185910.SH	2027-06-15	16.8	3.40
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	22首股04	137728.SH	2027-09-05	22	3.70
北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)	22首股05	137873.SH	2027-11-02	8	3.90
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23首股01	138929.SH	2028-02-21	25	5.00
北京首都开发股份	23首股02	138930.SH	2026-02-21	14	4.00

有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）					
北京首都开发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	23 首股 03	115062. SH	2028-03-15	11	4.10
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	2025-12-16	10	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	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	2027-09-22	12.8	3.76
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	2027-07-07	10	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	2027-06-08	7.5	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	2027-03-25	17.2	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	2027-03-16	15	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	2027-03-04	25.5	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	2027-02-16	10	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	2026-11-25	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	032100658. 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年度第一期定向债务融资工具	20 首开 PPN001	032000206. IB	2025-04-16	1.1	3.50
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	2028-04-24	12	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	2028-04-12	15	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	2028-03-29	15	3.93
北京首都开发股份有限公司2023年度	23 首开 MTN002	102380461. IB	2026-03-10	20	4.40

第二期中期票据					
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	2026-01-31	21	5.40
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	2040-06-26	24.92	3.47

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非公开发行2019年公司债券（第一期）	2022年5月23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（第二期）	2022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2020年公司债券（第一期）	2022年2月28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）	2022年3月7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）	2022年9月29日，公司按时足额付息
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）	2022年8月18日，公司按时足额付息
21 首开 MTN005	2022年11月25日，公司按时足额付息
21 首开 MTN004	2022年9月27日，公司按时足额付息
21 首开 MTN003	2022年8月11日，公司按时足额付息
21 首开 PPN003	2022年6月20日，公司按时足额付息
21 首开 MTN002	2022年4月26日，公司按时足额付息
21 首开 PPN002	2022年4月10日，公司按时足额付息
21 首开 MTN001	2022年3月15日，公司按时足额付息
21 首开 PPN001	2022年1月28日，公司按时足额付息
20 首开 PPN003	2022年9月13日，公司按时足额付息
20 首开 PPN002	2022年5月23日，公司按时足额付息
20 首开 MTN002	2022年4月27日，公司按时足额付息
20 首开 PPN001	2022年4月17日，公司按时足额付息
20 首开 MTN001	2022年2月28日，公司按时足额付息
19 首开 MTN002	2022年12月19日，公司按时足额付息兑付
19 首开 PPN002	2022年10月17日，公司按时足额付息兑付
19 首开 MTN001	2022年4月6日，公司按时足额付息，回售部分足额兑付；2022年6月8日，剩余部分提前兑付
19 首开 PPN001	2022年3月8日，公司按时足额付息兑付
18 首开 MTN001	2022年3月22日，公司按时足额付息

22 首开 ABN001 优先	2022 年 12 月 26 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 ABN001A	2022 年 7 月 21 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 ABN001B	2022 年 7 月 21 日，公司按时足额付息兑付
20 首开 ABN001 次	2022 年 7 月 21 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	75.91	78.79	-3.66
扣除非经常性损益后净利润	-2,269,067,156.75	165,544,992.07	-1,470.66
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-23.88
利息保障倍数	0.83	1.06	-21.55

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。

2022 年是公司管理层团结带领全体员工，在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，坚定信心、稳中求进、主动作为，聚焦“突破效率瓶颈，挖掘盈利空间”的中心目标，深入贯彻落实“管理创效”主题，守住了不发生系统性风险的安全底线，主要经济指标保持在合理区间，各项工作取得积极成效，为实现公司高质量发展夯实了韧性基础。

——销售排名逆境提升。按全口径统计公司全年完成销售面积 318 万平方米，签约金额 870 亿元，销售回款 1047 亿元。签约额在多家第三方销售排行榜上，名次实现较大提升。

——开发规模保持稳定。开复工面积 1928 万平方米，新开工面积 368 万平方米，竣工面积 492 万平方米。全年“保交楼”目标如期实现。

——物业经营稳步发展。实现物业租赁面积 109 万平方米，商业物业管理面积 15.3 万平方米，酒店客房销售数量 17.4 万间·天。

——后续项目审慎优选。通过竞拍或股权收购方式新增北京、福州后续项目 4 个，地上建筑面积 37.6 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	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	44,618	93,514	已开工
2	北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地	23,125	55,500	未开工
3	北京市顺义区顺义新城第 19 街区 19-85 地块二类居住用地、19-86 地块托幼用地项目	157,752	187,262	已开工

4	福州 2021-41 号，晋安区福马路南侧，原汇侨实业有限公司地块	14,165	39,662	已开工
---	-----------------------------------	--------	--------	-----

——有息负债规模稳步下降。全年累计新增债务融资约 416.77 亿元，其中开发贷 123.77 亿元，信托 38 亿元，保债计划 7.6 亿元，发行债券 244 亿元，并购贷 3.4 亿元；累计归还到期负债约 515.37 亿元，合并范围减少融资 22.94 亿元，公司带息负债规模较年初降低 121.54 亿元。

——报告期末，公司剔除预收账款后的资产负债率为 70.50%，净负债率为 147.28%，现金短债比为 1.03 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 49.69 亿元，增加一年内到期非流动负债中债券及借款本金 138.67 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 33 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。）相关指标较去年末均有所改善。

——品牌信誉继续增强。公司年度信息披露工作连续三年获最高“A”级，荣获 2022 年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”“2022 北京上市公司 100 强”等荣誉。

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