

重要提示
1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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和中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
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无。

Table with 2 columns: 2.1 公司简介, 2.2 公司主要财务数据. Includes company overview and financial metrics.

Table with 2 columns: 2.3 前十名股东持股情况表. Lists top 10 shareholders and their holdings.

Table with 2 columns: 2.4 截止报告期末的优先股股东总数, 前十名优先股股东情况表. Lists preferred shareholders.

2.5 控股股东或实际控制人变更情况
2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

Table with 2 columns: 债券名称, 简称, 代码, 发行日, 到期日, 债券余额, 利率(%). Lists various bonds.

Table with 2 columns: 债券名称, 简称, 代码, 发行日, 到期日, 债券余额, 利率(%). Lists various bonds.

关于逾期债务的说明
3.1 经营情况的讨论与分析
(一)国内房地产市场情况
随着我国疫情防控常态化,政府深入实施“六稳”“六保”政策,财政货币政策持续发力,我国经济存在季节性向好的预期,但仍需警惕疫情反复、国际贸易与政治格局等多种不确定性带来的风险。

2.6 月百城房价环比上涨0.53%,同比上涨3.16%
2020年6月,百城新建住宅均价为15461元/平方米,环比上涨0.53%,涨幅较上月扩大0.22个百分点。从涨跌城市个数看,77个城市环比上涨,23个城市环比下降,20个城市持平。

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

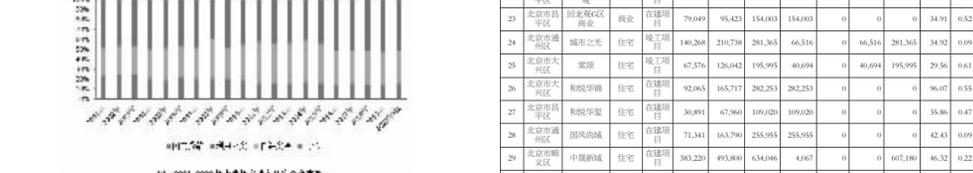
北京首都开发股份有限公司 2020 半年度报告摘要

3.新开工面积单月同比增幅扩大,开发投资额累计增速转正
2020年上半年,全国房屋新开工面积为9.75亿平方米,同比减少7.56%,降幅较1-5月收窄5.2个百分点。随着行业复工复产及市场情绪的逐渐恢复,全国房屋新开工面积降幅继续收窄,6月单月同比增长9%。公司进驻城市房屋新开工面积为2.57亿平方米,占全国比重为26.31%,同比增长2.04%。

2020年上半年,全国房地产开发投资额为6.28万亿元,同比增加1.90%,较1-5月扩大2.2个百分点。6月房地产开发投资额同比增长8.5%,连续第4个月增长;公司进驻城市房地产开发投资额为2.50万亿元,同比增长0.93%,占全国比重为39.80%。其中,中海、珠江、深圳、绵阳、扬州同比增长分别为5.3%、3.1%、2.2%、2.1%、2.0%,增长显著。



4.房企到位资金单月同比继续增长,国内贷款、自筹资金、个人按揭贷款累计转增
2020年上半年全国房地产开发企业到位资金8.33万亿元,同比减少1.91%,降幅较1-5月收窄4.2个百分点。具体来看,国内贷款为1.37万亿元,同比增长3.5%,较1-5月扩大4.0个百分点;占比为16.5%,较1-5月下降0.6个百分点;自筹资金为2.69万亿元,同比增长0.8%,较1-5月扩大1.6个百分点;占比为32.3%,较1-5月提高0.2个百分点;定金及预收款为2.6万亿元,同比下降7.0%,降幅较1-5月收窄6.0个百分点;占比为31.8%,较1-5月提高0.7个百分点;个人按揭贷款为1.37万亿元,同比增长3.1%,较1-5月扩大4.0个百分点;占比为15.8%,较1-5月下降0.4个百分点。



(二)公司经营业绩回顾
2020年初,一场突如其来新冠疫情打破了正常的生产经营秩序。股份公司将疫情防控作为首要政治任务,坚持“把广大员工和客户的生命安全与身体健康放在首位,第一时间成立了应对重大疫情工作领导小组,指挥和协调各条战线和广大员工于前一线,联防联控,履职尽责,公司各单位全力做好办公区疫情防控管理和复工复产安全生产保障;同时,强化责任担当,不裁员、不降薪,积极组织捐赠物资,为商户减免租金,创新消费扶贫实践,通过公司上下协同一致,严防严控,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。

与此同时,股份公司领导班子团结带领全体员工,坚持“两手抓”,一手抓疫情防控,一手抓生产经营管理各项工作。顺势而为推进在线办公、视频会议和线上销售,不失时机科学有序推进复工复产和市场拓展,迎难而上,主动迎接积极疫情带来的不利影响,各方工作取得积极进展,生产经营取得显著成效,为“十三五”规划的如期收官打下良好基础。
1.销售业绩稳步增长。
公司上半年实现实际签约面积152.46万平方米,同比增长5.48%;签约金额443.29亿元,同比增长9.75%。
2.开发规模稳步增长。
公司主要项目,上半年实现复工复产面积1,905.75万平方米,同比增长4.6%;新开工面积226.45万平方米,同比下降12.4%;竣工面积118.92万平方米,同比下降54.9%。
3.新增项目审慎获取。
通过竞拍或股权收购获取北京(海淀、昌平、朝阳、密云、大兴)、福州、珠海、南京、常熟等地后续项目共11个,详见如下:

Table with 2 columns: 序号, 2020年公司新得土地. Lists newly acquired land projects.

注:
(1)上述项目未包括棚改、土地一级开发项目。
(2)标*号项目为公司非并表合作项目。
4.融资渠道多元拓展。
累计新增融资共计375.2亿元,其中银行贷款48.8亿元,信托贷款87.9亿元,债权融资计划27.5亿元,公司债券9.2亿元,中期票据9.2亿元,超短期票据50.2亿元,CMBS30亿元,累计归还各类筹资246亿元,当期净增融资规模129.2亿元,至报告期末,整体平均融资成本5.34%。

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 待开发土地区域, 土地面积(万平方米), 规划净容积率, 规划净容积率(万平方米). Lists land development areas.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 在建项目, 竣工项目, 预售项目, 预售面积(万平方米), 竣工面积(万平方米), 预售金额(亿元), 竣工金额(亿元), 预售均价(元/平方米), 竣工均价(元/平方米). Lists various projects and their details.

注:
(1)项目用地面积为包括项目代征用地的总土地面积。
(2)总投资额为本项目的预计总投资额(含地价)。
(3)在在建建筑面积、新开工面积、竣工面积,均为报告期内数值。累计已竣工面积为项目历年(含报告期前)累计竣工情况。
(4)在在建建筑面积、新开工面积、竣工面积,均为当期复工面积。
(5)标*号项目,为公司非并表合作项目。

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.

Table with 2 columns: 序号, 地区, 项目, 主要业态, 可售销售面积(万平方米), 已售销售面积(万平方米), 累计销售面积(万平方米). Lists sales data for various projects.