

关于
首创置业有限公司
公司债券的
临时受托管理事务报告

债券简称：	19 首业 02	债券代码：	151403.SH
	19 首业 04		151587.SH
	19 首业 06		151812.SH
	21 首置 01		175820.SH
	21 首置 03		175907.SH

受托管理人：



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2021 年 11 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及首创置业有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“首创置业”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、 公司债券基本情况

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	当前利率（%）	还本付息 方式
首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)（品种二）	19 首业 02	151403	2019 年 4 月 10 日	2024 年 4 月 10 日	10.00	4.58	单利按年计息，不 计复利。每年付息 一次，到期一次还 本，最后一期利息 随本金的兑付一 起支付。
首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)	19 首业 04	151587	2019 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 27 日	34.60	4.37	
首创置业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)(品种二)	19 首业 06	151812	2019 年 7 月 12 日	2024 年 7 月 12 日	21.30	4.26	
首创置业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)(品种一)	21 首置 01	175820	2021 年 3 月 15 日	2026 年 3 月 15 日	20.00	4.00	
首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券(第二期)(品种一)	21 首置 03	175907	2021 年 3 月 29 日	2026 年 3 月 29 日	24.30	3.97	
公司债券挂牌或转让的交易场所		上海证券交易所					
投资者适当性安排		“19 首业 02”、“19 首业 04”、“19 首业 06”面向合格机构投资者，“21 首置 01”、“21 首置 03” 面向专业投资者					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）		“19 首业 02”、“19 首业 04”、“19 首业 06”、“21 首置 01” 和 “21 首置 03” 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。 上述各期债券均未行使发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。					

二、 重大事项

近日, 发行人发布《首创置业有限公司关于资产注入和无偿划转的公告》, 相关信息如下:

(一) 背景情况

经北京首都创业集团有限公司(以下简称:“首创集团”、“集团”、“集团公司”)统一部署, 集团董事会审批通过了首创城市发展集团整体资源整合方案。根据总体方案要求, 发行人全资股东北京首创城市发展集团有限公司(以下简称“首创城发”或“城发集团”)拟与首创集团进行内部资源整合。

本次资源整合主要包括首创集团对首创城发的资产注入和首创置业澳洲

资产的无偿划转。首创集团将其持有的首创经中、首创新城镇和北京绿基等资产注入首创城发，首创置业将澳洲资产无偿划转至首创集团。

首创城发为首创置业以吸收合并方式实现私有化的吸并主体，目前持有首创置业全部股权，未来将承接首创置业全部的资产、负债、人员、权利与义务等。而通过本次资源整合，首创集团拟进一步将首创城发打造为集团旗下继“环保集团”之后第二个核心板块业务集团——“城市发展集团”。首创城发顺应国企改革时代浪潮和城市发展所需，未来将集中优势聚焦城市综合开发、城市更新升级、城市综合运营三大业务方向，把握城市发展机遇、服务城市升级、提升价值创造，开启高质量发展新征程。本次资源整合事项将进一步增强首创城发的业务实力与财务实力，充分保障债券持有人的权益。

（二）资产注入方案

1、资产注入概况

首创集团拟通过换股方式，将其持有的首创经中、首创新城镇和北京绿基的股权（以下统称“资产注入标的”）注入首创置业全资股东首创城发，首创城发以自身股权为对价进行支付。

其中，首创经中核心业务包括产业新城、政策性住房、城市更新三大业务平台；首创新城镇是北京市政府与首创集团共同发起设立，以支持北京城镇化建设为主要任务，助力北京市小城镇开展城镇化建设的政府引导基金；北京绿基是北京市绿化隔离地区市政基础设施、保障房配套路网建设平台。

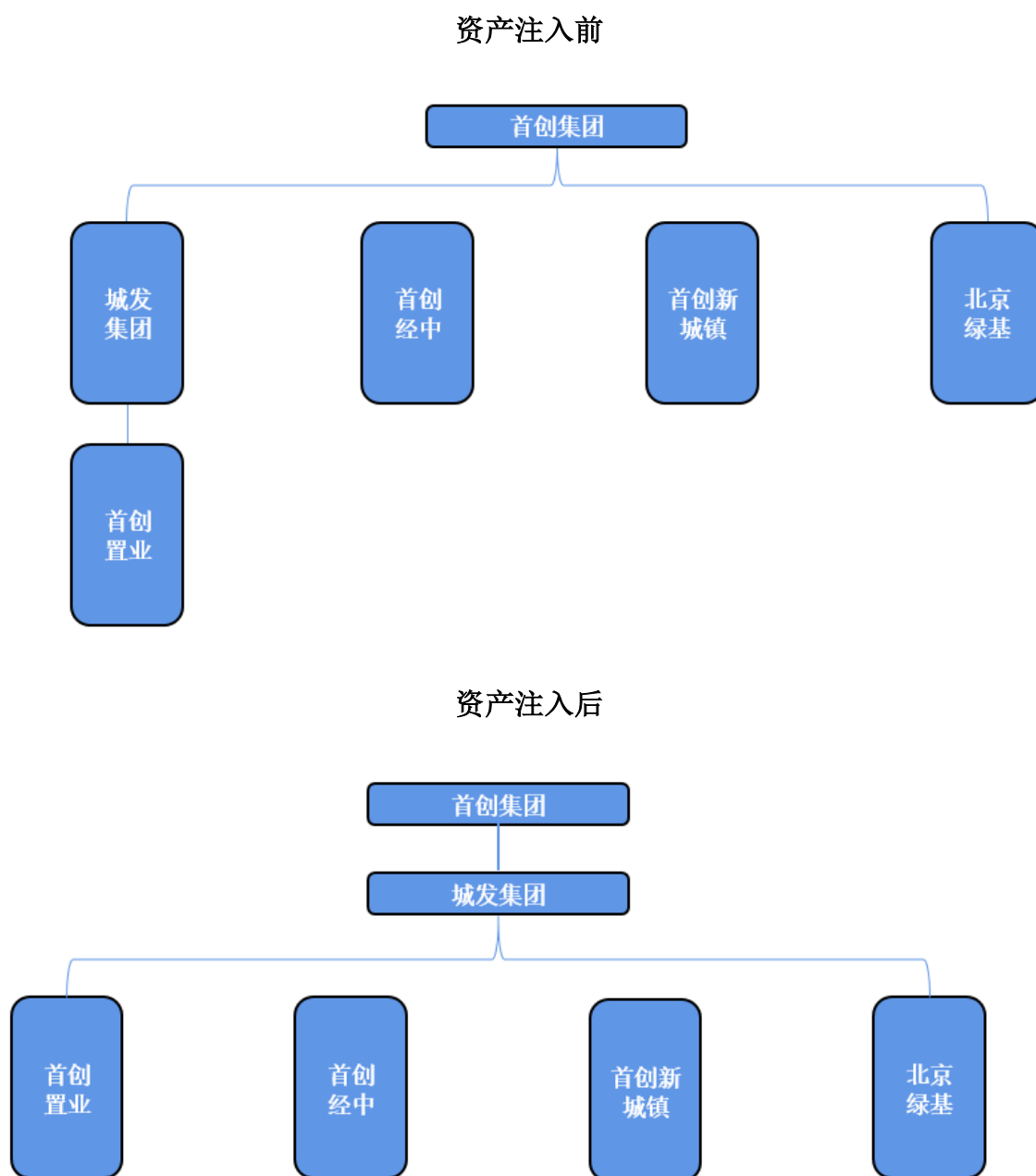
2、资产注入标的财务指标

截至 2020 年 12 月 31 日，资产注入标的总资产账面值 231.9 亿元，总负债账面值 136.2 亿元，所有者权益账面值 95.7 亿元。

单位：亿元

公司名称	账面值		
	资产	负债	所有者权益
首创经中	135.9	72.4	63.6
首创新城镇	28.9	11.3	17.6
北京绿基	67.1	52.5	14.5
合计	231.9	136.2	95.7

3、资产注入前后股权结构图



4、有权决策机构决策以及有权机关批复情况

本次资产划转事项已经首创城发董事会 2021 年第 1 次会议与首创集团 2021 年董事会第 11 次会议通过。

5、相关资产产权过户登记或工商变更登记完成情况

截至 2021 年 11 月 23 日，本次资产注入工商变更登记正在办理过程中。

6、资产交易或划转协议签署情况、资产交易或划转执行重大进展或变化情况

截至 2021 年 11 月 23 日，本次资产注入协议已完成签署。

（三）无偿划转基本情况

1、交易各方基本信息

（1）资产划出方

首置投资控股有限公司

公司注册名称	首置投资控股有限公司
英文名称	BECL Investment Holding Limited
法定股本	990 万美元
成立日期	2010 年 7 月 26 日
注册地址	中国香港
经营范围	投资管理

（2）资产划入方

新融投资（香港）有限公司

公司注册名称	新融投资（香港）有限公司
英文名称	NEW CAPIYAL INVESTMENT (HONG KONG) LIMITED
法定股本	1 万港元
成立日期	1994 年 1 月 6 日
注册地址	中国香港
经营范围	投资管理

（3）各方是否存在关联关系

本次无偿划转资产划出方为首置投资控股有限公司 BECL Investment Holding Limited(以下简称:“首置投资”)。首置投资为发行人全资控股子公司,首置投资作为境外投资平台,通过 Diverse Market Limited、Mission Sino Limited、BECL View Holding Ltd、Becl Strategy Holding Limited4 家 SPV 公司开展澳洲债权投资。Australian Capital Land Pty Ltd 为在澳洲注册的管理公司,股权结构图如下显示:



序号	公司名称	股东名称	持股比例	注册地址	资本金
1	Diverse Market Limited	BECL Investment Holding Limited	100%	BVI	1 美元
2	Mission Sino Limited		100%	BVI	1 美元
3	BECL View Holding Ltd		100%	BVI	1 美元
4	Becl Strategy Holding Limited		100%	BVI	1 美元
5	Australian Capital Land Pty Ltd	Becl Strategy Holding Limited	100%	Aus	1 澳元

本次无偿划转资产划入方新融投资（香港）有限公司为北京经济发展投资有限公司所属境外 SPV 公司，北京经济发展投资有限公司由首创集团 100%控股。

2、标的资产基本情况

（1）标的资产

本次交易标的资产为首创置业子企业首置投资控股有限公司（BECL Investment Holding Limited）旗下 Diverse Market Limited、Mission Sino Limited、BECL View Holding Ltd、Becl Strategy Holding Limited 4 家持有澳洲投资债权的境外公司股权及股东借款权益。

（2）标的资产财务指标

以首创置业 2020 年度审计报告为基础，经审计，标的资产总资产共计 43.7 亿元，总负债 40.5 亿元（其中的 10.9 亿元银行融资，已于 2021 年 8 月以自有资金偿还），所有者权益 3.2 亿元。

标的资产对发行人最近一年净资产、营业收入、净利润、现金流的占比情况

如下：

单位：亿元，%

项目	首创置业	标的资产	占比
资产总计	2,105.5	43.7	2.07
所有者权益	473.3	3.2	0.68
营业收入	212.5	-	-
净利润	12.7	-2.3	-
经营活动现金流量净额	72.2	-0.2	-

3、本次资产划转方案主要内容

（1）交易主体

A. 转让主体：BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司

B. 收购主体：新融投资（香港）有限公司

C. 转让方式：无偿划转

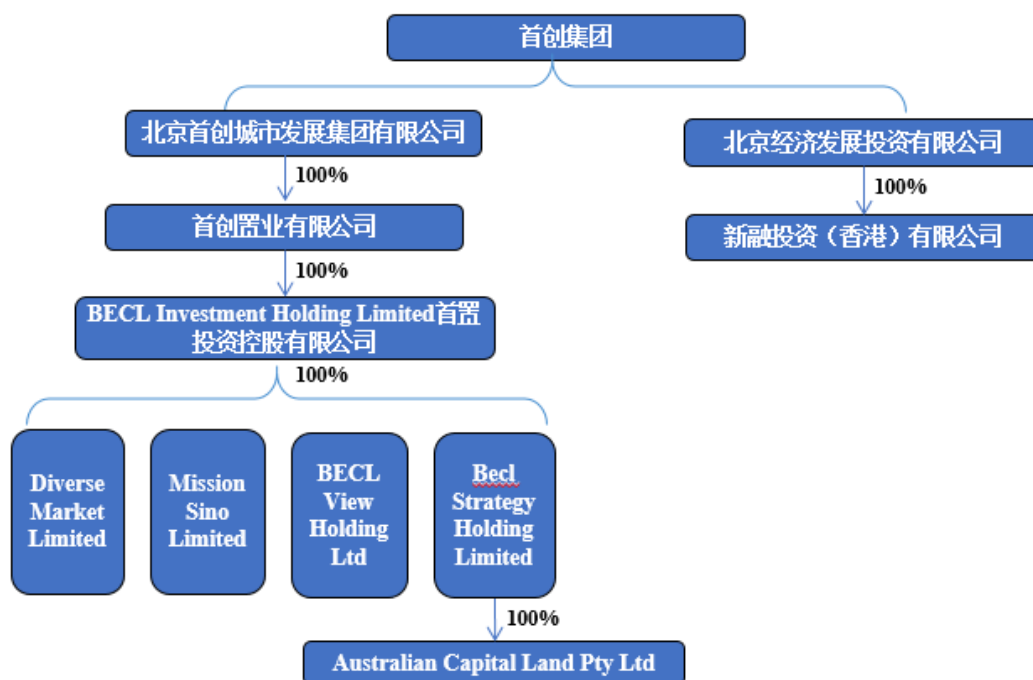
D. 转让标的：Diverse Market Limited、Mission Sino Limited、BECL View Holding Ltd、Becl Strategy Holding Limited 四家公司 100%股权及债权。

（2）资产划转方案

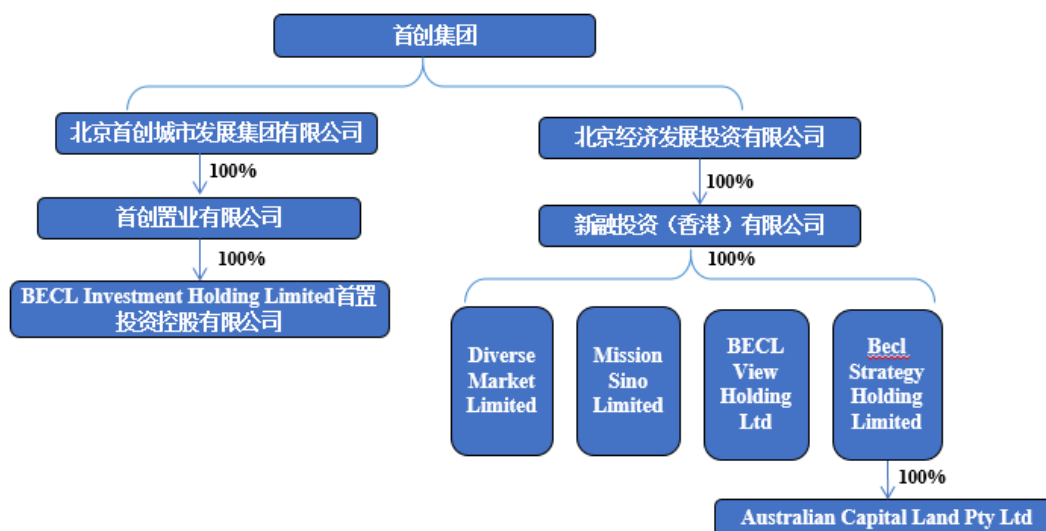
BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司将下属 Diverse Market Limited、Mission Sino Limited、BECL View Holding Ltd、Becl Strategy Holding Limited 4 家持有澳洲投资债权的境外公司股权及股东借款权益一次性无偿划转至新融投资（香港）有限公司。

（3）资产划转前后股权结构图

资产划转前



资产划转后



4、有权决策机构决策以及有权机关批复情况

本次资产划转事项已经发行人董事会 2021 年第 4 次会议、首创城发董事会 2021 年第 1 次会议、首创集团 2021 年董事会第 11 次会议通过。

5、持有人会议安排

不涉及。

6、相关资产产权过户登记或工商变更登记完成情况

截至 2021 年 11 月 23 日，本次资产划转工商变更登记正在办理过程中。

7、资产交易或划转协议签署情况、资产交易或划转执行重大进展或变化情况

截至 2021 年 11 月 23 日，本次资产划转协议已完成签署。

三、 重大事项的影响

根据发行人公告，以首创城发当前财务数据初步估算，本次资产注入使得首创城发总资产增加256亿元，净资产增加122亿元。

以首创置业2020年度经审计财务数据初步估算，本次资产无偿划转事项使得首创置业总资产减少43.7亿元，占总资产的2.07%；净资产减少43.7亿元，占净资产的9.23%；营业收入无变化；净利润增加2.3亿元，占净利润的18.08%；经营活动现金流量净额增加0.2亿元，占经营活动现金流量净额的0.3%，对发行人生产

经营、财务状况及偿债能力影响较小。

以首创城发当前财务数据初步估算，本次资源整合事项整体使得首创城发总资产增加212.3亿元，净资产增加78.3亿元。

首创城发作为首创置业的吸收合并方，未来将承接首创置业的全部债务。本次资源整合使首创城发获得大体量的自有用地资源，进一步开拓北京市范围内基建业务，丰富北京市集体用地租赁住房业务布局，进一步充实战略核心资源储备，业务实力与财务实力显著增强，为首创城发未来业绩奠定坚实基础；同时，大体量政策支持类业务资源的注入与业务类型的拓宽，助力首创城发将自身打造为立足首都、布局全国的综合性城市发展集团，全面提升抗风险能力，实现长期稳健发展。未来，作为首创集团旗下两大核心业务板块之一，首创城发也将获得首创集团更强的资源与资本支持。因而，本次资源整合将进一步增强首创城发的信用实力与整体偿债能力，充分保障债券持有人的权益。

发行人将就本次资源整合事项严格履行信息披露义务，保障存续债券持有人权益。

中信建投证券作为“19首业02”、“19首业04”、“19首业06”、“21首置01”和“21首置03”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于“19首业02”、“19首业04”、“19首业06”、“21首置01”和“21首置03”本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于首创置业有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》之盖章页）

