

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:



2022 年 4 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 | 0.60 | 4.38 | |
| 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） | <p>“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。</p> <p>2022 年 3 月 9 日，发行人发布“19 首业 02”票面利率调整公告，本期债券后 2 年的票面利率为 4.38%；投资者行使回售选择权，回售金额为 940,000,000 元。</p> <p>“19 首业 04”、“19 首业 06”、“21 首置 01”和“21 首置 03”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。</p> | | | | | | |

二、重大事项

近日，发行人发布《首创置业有限公司转移债券清偿义务的公告》，相关信息如下：

(一) 转移公司债券清偿义务情况

2021 年 7 月 9 日，首创置业与北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“首创城发”）签订了《吸收合并协议》，将以吸收合并的方式完成首创置业的私有化。吸收合并完成后，首创城发作为合并后存续方将承继和承接发行人的所有资产、负债、权益、业务、人员、合约以及所有其他权利及义务，而首创置业最

终将注销登记。

为切实保障投资人权益，首创城发拟承继首创置业发行的公司债券，上述拟承继的公司债券具体情况如下：

| 债券简称 | 起息日 | 到期日 | 发行期限 (年) | 债券余额 (亿) | 票面利率 (%) |
|--------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 21首置03 | 2021-03-29 | 2026-03-29 | 3+2 | 24.3 | 3.97 |
| 21首置01 | 2021-03-15 | 2026-03-15 | 3+2 | 20 | 4.00 |
| 20首业06 | 2020-07-06 | 2025-07-06 | 3+2 | 14.19 | 3.85 |
| 20首业04 | 2020-05-21 | 2025-05-21 | 3+2 | 30 | 3.60 |
| 20首业02 | 2020-03-30 | 2025-03-30 | 3+2 | 7.9 | 3.65 |
| 19首业06 | 2019-07-12 | 2024-07-12 | 3+2 | 21.3 | 4.26 |
| 19首业04 | 2019-05-27 | 2024-05-27 | 3+2 | 34.6 | 4.37 |
| 19首业02 | 2019-04-10 | 2024-04-10 | 3+2 | 10 | 4.58 |
| 18首置04 | 2018-12-03 | 2023-12-03 | 5 | 10 | 4.50 |
| 18首置01 | 2018-09-14 | 2023-09-14 | 3+2 | 17.569 | 3.70 |

完成承继后，上述公司债券简称和债券代码不变，首创城发将承继公司债券全部的权利义务，并按照债券原条款和约定条件认真履行信息披露、兑息兑付等发行人所应尽义务，首创置业不再承担信息披露、兑息兑付等责任。

（二）新债务人情况

1、新债务人基本情况

注册名称：北京首创城市发展集团有限公司

法定代表人：李松平

注册资本：人民币 2,988,196.016 万元

实缴资本：人民币 2,988,196.016 万元

注册时间：2021 年 6 月 10 日

统一社会信用代码：91110115MA04BH9K88

住所：北京市大兴区榆顺路 12 号 D 座 0398 号中国(北京)自由贸易试验区高

端产业片区

邮政编码：100037

所属行业：房地产开发

经营范围：房地产开发；投资管理；资产管理；企业管理；物业管理；酒店管理；销售自行开发的商品房；出租商品用房、出租办公用房；园区管理服务；投资咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询服务；财务咨询；旅游咨询（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、与发行人关系

债券承继方首创城发系发行人的全资股东，首创城发与发行人为同一控制人控制的主体，实际控制人均为北京市国资委。

3、主要财务情况

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《北京首创城市发展集团有限公司模拟合并财务报表审计报告》，截至 2020 年末，首创城发总资产 2,302.78 亿元（其中货币资金 403.33 亿元），总负债 1,728.97 亿元（其中流动负债 970.66 亿元），净资产 573.81 亿元。2020 年度，首创城发营业总收入 272.60 亿元，净利润 24.80 亿元，经营活动现金流量净额 90.73 亿元，投资活动现金流量净额-5.82 亿元，筹资活动现金流量净额 21.03 亿元。

4、资信情况

中诚信国际信用评级有限责任公司已于 2022 年 2 月 17 日出具《首创城发主体评级报告》，确认首创城发 AAA 级主体信用评级，展望稳定。

（三）相关决策情况

本次债券承继事项为首创城发吸并首创置业交易的一部分，已经发行人有权机构审议通过，已经债券持有人会议审议通过，符合法律法规和公司章程的规定。

三、重大事项的影响

根据发行人公告，本次债券承继完成后，首创置业将不再承担本期债券的信息披露、兑付兑息等义务，首创城发将承继公司债券全部的权利义务，并按照债券原条款和约定条件认真履行信息披露、兑息兑付等发行人所应尽义务。

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)

