

北京首创城市发展集团有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告

北京首创城市发展集团有限公司



（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）

债券受托管理人



（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二二年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“首创城发”）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编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京首创城市发展集团有限公司提供的资料或说明。

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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人报告期经营和财务状况.....	10
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	12
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	13
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	14
七、债券的本息偿付情况.....	16
八、募集说明书中约定的其他义务.....	17
九、债券持有人会议召开的情况.....	17
十、发行人出现重大事项的情况.....	18
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	18
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	18

一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年末，北京首创城市发展集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01 和 21 首置 03（以下简称“各期债券”）¹，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	151403.SH	151587.SH	151812.SH	175820.SH	175907.SH
债券简称	19 首业 02	19 首业 04	19 首业 06	21 首置 01	21 首置 03
债券名称	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）	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）	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）	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）	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）
债券期限（年）	3+2	3+2	3+2	3+2	3+2
发行规模（亿元）	10.00	34.60	21.30	20.00	24.30
债券余额（亿元）	10.00	34.60 ²	21.30	20.00	24.30
发行时初始票面利率	4.58%	4.37%	4.26%	4.00%	3.97%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	报告期内未触发，报告期后，首创置业于 2022 年 3 月 9 日发布《票面利率调整公告》，本期债券后 2 年的票面利率为 4.38%。	报告期内未触发，报告期后，首创置业于 2022 年 4 月 25 日发布《票面利率调整公告》，本期债券后 2 年的票面利率为 3.98%。	报告期内未触发，报告期后，首创置业于 2022 年 6 月 13 日发布《票面利率调整公告》，本期债券后 2 年的票面利率为 3.75%。	报告期内未触发。	报告期内未触发。
起息日	2019 年 04 月 10 日	2019 年 05 月 27 日	2019 年 07 月 12 日	2021 年 03 月 15 日	2021 年 03 月 29 日

¹ 首创置业有限公司（原首创置业股份有限公司，以下简称“首创置业”）于 2019 年 4 月 10 日、2019 年 5 月 27 日、2019 年 7 月 12 日、2021 年 3 月 15 日、2021 年 3 月 29 日分别发行 19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01 和 21 首置 03。2017 年 7 月 9 日，首创置业与首创城发签订吸收合并协议，根据协议，首创城发作为吸收合并后存续方将承继和承接首创置业的所有资产、负债、权益、业务、人员、合约以及所有其他权利及义务。2022 年 3 月 28 日，首创置业召开债券持有人会议，表决通过了首城城发承继 19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01 和 21 首置 03 等首创置业存续期债券的议案。

² 截至本报告出具日，19 首业 04 已回售 23.73 亿元，债券余额为 10.87 亿元。

还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2021 年 04 月 10 日	2021 年 05 年 27 日	2021 年 07 月 12 日	无	无
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时债项评级	无	无	无	AAA	AAA
报告期跟踪债项评级	本期债券无债项评级，报告期内无跟踪评级	本期债券无债项评级，报告期内无跟踪评级	本期债券无债项评级，报告期内无跟踪评级	报告期内跟踪债项评级为 AAA	报告期内跟踪债项评级为 AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 9 次。具体情况如下：

（一）奥莱业务重组

1、基本情况

2021 年 3 月 29 日，首创置业股份有限公司及其全资附属公司聚源信诚（天津）投资管理有限公司与北京首都创业集团有限公司订立意向书，内容有关由首创置业向首创集团转让旗下全部奥特莱斯业务（包括从事综合奥特莱斯物业项目之首创钜大有限公司及首创置业其他奥特莱斯项目）。

截至本报告出具日，尚未有触发进一步临时公告的事项。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 4 月 2 日披露了《关于奥莱业务重组意向书的公告》，受托管理人于 2021 年 4 月 8 日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（二）签署吸收合并协议

1、基本情况

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订立吸收合并协议。本次吸收合并完成后，发行人作为合并后存续方将承继和承接首创置业的所有资产、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。于前提条件及所有生效条件达成后，首创置业向香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）申请自愿撤回 H 股上市地位。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 7 月 12 日披露了《首创置业股份有限公司关于签署吸收合并协议的公告》，受托管理人于 2021 年 7 月 15 日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（三）签署吸收合并协议进展

1、基本情况

2021年7月12日，首创置业披露了《首创置业股份有限公司关于签署吸收合并协议的公告》，根据首创置业与首创城发订立的吸收合并协议，本次吸收合并事项需待前提条件，即就合并取得或完成向或由(a)中国发改委，(b)中国商务部，(c)中国外管局及(d)（如适用）国资委的相关政府审批、备案或登记或其他适用政府批准（如适用）达成后，方可作实。该前提条件已于2021年8月18日达成。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于2021年8月25日披露了《首创置业股份有限公司关于签署吸收合并协议进展的公告》，受托管理人于2021年8月31日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（四）吸收合并进展（一）

1、基本情况

2021年7月12日，首创置业披露了《首创置业股份有限公司关于签署吸收合并协议的公告》，2021年9月23日，首创置业临时股东大会及H股类别股东大会分别审议通过了特别决议案，批准、确认及追认首创置业与首创城发订立的吸收合并协议以及吸收合并协议项下拟进行的吸收合并及交易。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首

创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 9 月 24 日披露了《首创置业股份有限公司关于吸收合并进展的公告》，受托管理人于 2021 年 9 月 30 日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（五）吸收合并进展（二）

1、基本情况

2021 年 7 月 12 日，首创置业披露了《首创置业股份有限公司关于签署吸收合并协议的公告》，2021 年 9 月 23 日，首创置业临时股东大会及 H 股类别股东大会分别审议通过了特别决议案，批准、确认及追认首创置业与首创城发订立的吸收合并协议以及吸收合并协议项下拟进行的吸收合并及交易。因此，该生效条件已达成，合并协议已生效。

2021 年 9 月 30 日，首创置业自港交所自愿撤回 H 股上市地位。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 9 月 30 日披露了《首创置业股份有限公司关于吸收合并进展的公告》，受托管理人于 2021 年 10 月 12 日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（六）董监高变更

1、基本情况

首创置业股东北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“首创城市发展”）于 2021 年 10 月 13 日出具股东决定，对公司董事会、监事会人员做出调整，具体包括：（1）任命李松平、孙宝杰、邓文斌、黄自权、范书斌等 5 人为首创置业的董事，组成首创置业董事会，董事任期为自股东决定出具之日起三年；（2）任命李章、汤亚楠等 2 人为首创置业的监事，与经职工代表大会选举的职工代表共同组成首创置业监事会，监事任期为自股东决定出具之日起三年。

首创置业董事会于 2021 年 10 月 15 日召开董事会会议，会议决议：选举李松平先生为董事长，免去钟北辰先生的总经理职务，聘任范书斌先生为总经理。

首创置业监事会于 2021 年 10 月 15 日召开监事会会议，会议选举李章先生为监事长。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 10 月 19 日披露了《首创置业股份有限公司关于公司董事、监事、总经理变更的公告》，受托管理人于 2021 年 10 月 22 日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（七）名称变更

1、基本情况

2021 年 10 月 22 日，首创置业在北京市怀柔区市场监督管理局完成了工商登记手续变更，首创置业股份有限公司名称正式变更为首创置业有限公司。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，

通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 10 月 26 日披露了《首创置业股份有限公司关于名称变更的公告》，受托管理人于 2021 年 11 月 2 日披露了《关于首创置业股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。

（八）资产注入和无偿划转

1、基本情况

经北京首都创业集团有限公司统一部署，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，首创置业全资股东北京首创城市发展集团有限公司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。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于 2021 年 11 月 23 日披露了《首创置业有限公司关于资产注入和无偿划转的公告》，受托管理人于 2021 年 11 月 2 日披露了《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》。

（九）资产注入和无偿划转进展

1、基本情况

2021年11月23日，首创置业披露了《首创置业有限公司关于资产注入和无偿划转的公告》，截至2021年12月9日，本次资产注入工商变更登记仍在办理过程中，资产划转已获得COI登记文件，工商变更登记完成。

2、受托管理人履职情况

受托管理人获知首创置业发生了该等重大事项后，及时开展了进一步核查，通过询问首创置业，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促首创置业发布临时公告。

3、信息披露情况

就此事项，首创置业于2021年12月9日披露了《首创置业有限公司关于资产注入和无偿划转的进展公告》，受托管理人于2021年12月15日披露了《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》。

（十）其他事项

报告期后，首创置业于2022年3月28日召开“首创置业有限公司公司债券2022年第一次债券持有人会议”，投资人投票表决“关于首创置业有限公司债券承继事项的议案”。就此事项，受托管理人于2022年3月31日发布《关于召开首创置业有限公司公司债券2022年第一次债券持有人会议结果的公告》及北京君合律师事务所出具的相关法律意见书，公告关于首创置业有限公司债券承继事项的议案已通过等相关事宜。

2022年4月6日，首创置业披露《首创置业有限公司转移债权清偿义务的公告》，首创城发将承继19首业02、19首业04、19首业06、21首置01和21首置03等公司债券的全部权利义务。就此事项，受托管理人于2022年4月13日了《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》。

三、发行人报告期经营和财务状况

（一）发行人报告期经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发；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。）

2021 年，发行人实现营业收入 3,562,367.76 万元，产生营业成本 2,869,517.10 万元。2021 年，发行人实现营业利润 310,532.96 万元，实现净利润 2,068.93 万元。2021 年发行人利润发生大幅下滑，主要是因为受新冠疫情、房地产行业调控政策、公司利润结转结构，以及首创城发与首创置业完成吸收合并、调整以前期间所得税影响等多重因素影响所致。

（二）发行人报告期财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况（%）
流动资产合计	18,154,675.82	18,562,858.11	-2.20
非流动资产合计	4,160,634.62	4,464,922.98	-6.82
资产总计	22,315,310.44	23,027,781.09	-3.09
流动负债合计	9,294,899.11	9,706,569.52	-4.24
非流动负债合计	8,682,475.23	7,583,111.17	14.50
负债合计	17,977,374.34	17,289,680.69	3.98
所有者权益合计	4,337,936.11	5,738,100.40	-24.40
营业收入	3,562,367.76	2,725,980.18	30.68
营业利润	310,532.96	340,557.61	-8.82
利润总额	322,299.68	341,940.92	-5.74
净利润	2,068.93	248,046.06	-99.17
经营活动产生的现金流量净额	1,982,547.05	907,342.99	118.50
投资活动产生的现金流量净额	-864,499.88	-58,249.22	-1,384.14
筹资活动产生的现金流量净额	-1,835,393.86	210,327.93	-972.63
现金及现金等价物净增加额	-717,073.65	1,060,298.50	-167.63

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
资产负债率 (%)	80.56	75.08	7.30
流动比率	1.95	1.91	2.09
速动比率	0.66	0.69	-4.35

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：19 首业 02 募集资金使用情况

债券代码：151403.SH	
债券简称：19 首业 02	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付公司债务本息	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付公司债务本息

表：19 首业 04 募集资金使用情况

债券代码：151587.SH	
债券简称：19 首业 04	
发行金额：34.60 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿付公司债务本息	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付公司债务本息

表：19 首业 06 募集资金使用情况

债券代码：151812.SH	
债券简称：19 首业 06	
发行金额：21.30 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿付公司债务	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付公司债务

表：21 首置 01 募集资金使用情况

债券代码：175820.SH	
债券简称：21 首置 01	
发行金额：20.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券本息	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券本息

表：21 首置 03 募集资金使用情况

债券代码：175907.SH	
债券简称：21 首置 03	
发行金额：24.30 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券本息	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券本息

截至报告期末，发行人 19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01 和 21 首置 03 公司债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

各期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流入。发行人的主营业务是房地产开发及销售、商业地产投资与运营、土地一级开发等，

其中，房地产开发及销售业务是发行人营业收入的主要来源。按照合并报表口径，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 2,078,625.50 万元、2,725,980.18 万元和 3,562,367.76 万元，净利润分别为 256,886.20 万元、248,046.06 万元和 2,068.93 万元。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 2,722,118.20 万元、3,938,673.58 万元和 5,129,748.44 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将在一定程度上为偿付各期债券本息提供保障。

（二）发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 1,763 亿元，其中已使用授信额度为 532 亿元，未使用授信额度为 1,231 亿元，未使用授信余额占授信总额的 69.82%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

19 首业 02（151403.SH）、19 首业 04（151587.SH）、19 首业 06（151812.SH）、21 首置 01（175820.SH）和 21 首置 03（175907.SH）未设置增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期债券持有人的合法权益，发行人为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、切实做到专款专用

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保各期债券募集资金根据股东大会决议并按照募集说明书披露的用途使用。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务管理中心牵头负责协调各期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和到期本金偿付日之前的 20 个工作日，受托管理人采取非现场等方式了解相关情况，提醒发行人落实偿债资金，按时履行还本付息等义务。同时，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。组成人员包括总裁、财务总监、财务管理中心总经理等相关部门人员。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

各期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的合法权益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，根据债券受托管理协议采取必要的措施。

4、严格信息披露

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时

召集债券持有人会议。

报告期内，上述偿债保障措施未发生重大变化。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

发行人偿债保障措施科学合理，如未来发生不能如期兑付的情形，可在一定程度上保障投资者的合法利益。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
151403.SH	19 首业 02	每 年 付 息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	04 月 10 日	3+2	2024 年 04 月 10 日
151587.SH	19 首业 04	每 年 付 息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	05 月 27 日	3+2	2024 年 05 月 27 日
151812.SH	19 首业 06	每 年 付 息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	07 月 12 日	3+2	2024 年 07 月 12 日
175820.SH	21 首置 01	每 年 付 息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	03 月 15 日	3+2	2026 年 03 月 15 日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
175907.SH	21 首置 03	每 年 付 息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	03 月 29 日	3+2	2026 年 03 月 29 日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内是否付息	报告期内是否触发回售
151403.SH	19 首业 02	公司于 2021 年 4 月 10 日按时足额支付了本期债券的第二期利息，报告期内不涉及本金偿付	否
151587.SH	19 首业 04	公司于 2021 年 5 月 27 日按时足额支付了本期债券的第二期利息，报告期内不涉及本金偿付	否
151812.SH	19 首业 06	公司于 2021 年 7 月 12 日按时足额支付了本期债券的第二期利息，报告期内不涉及本金偿付	否
175820.SH	21 首置 01	不涉及	否
175907.SH	21 首置 03	不涉及	否

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

报告期后，首创置业于 2022 年 3 月 28 日召开“首创置业有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议”，投资人投票表决“关于首创置业有限公司债券承继事项的议案”。就此事项，受托管理人于 2022 年 3 月 31 日发布《关于召开首创置业有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》及北京君合律师事务所出具的相关法律意见书，公告关于首创置业有限公司债券承继事项的议案已通过等相关事宜。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，发布相应临时公告 9 次。详情请见本报告“第二部分 公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《北京首创城市发展集团有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司



2022年6月30日