

债券简称:	债券代码:
22 集租 02	185620.SH
22 首集租	185328.SH
21 首创 02	188665.SH
21 首创 01	188153.SH

北京首都创业集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022 年度)

受托管理人



(住所: 上海市广东路 689 号)

二〇二三年六月

## **重要声明**

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于北京首都创业集团有限公司（以下简称发行人、公司或首创集团）对外公布的《北京首都创业集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断。

## 目 录

第一章 公司债券概况.....	4
第二章 发行人 2022 年度经营与财务状况.....	9
第三章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况.....	12
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况....	14
第五章 公司债券本息偿付情况.....	16
第六章 债券持有人会议召开情况.....	17
第七章 公司债券跟踪评级情况.....	18
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义 务的执行情况.....	19
第九章 受托管理人履行职责情况.....	20
第十章 其他事项.....	21

# 第一章 公司债券概况

## 一、发行主体名称

中文名称：北京首都创业集团有限公司

英文名称：BEIJING CAPITAL GROUP COMPANY LIMITED

## 二、公司债券审核文件及注册规模

### (1) 21 首创 01、21 首创 02

2021年2月3日，经上海证券交易所审核通过并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]390号），发行人获准发行不超过人民币30亿元公司债券。

### (2) 22 首集租、22 集租 02

2020年4月14日，本次债券发行上市申请经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]706号），注册规模不超过20亿元（含20亿元）。

## 三、公司债券的主要条款

### (一) “21 首创 01”

1. 债券名称：北京首都创业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）。
2. 债券简称及代码：简称为“21 首创 01”，债券代码为“188153.SH”。
3. 发行规模：人民币 25 亿元。
4. 票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
5. 债券品种的期限及规模：本期债券为 3 年期，发行规模为 25 亿元。
6. 债券利率：本期债券票面利率为 3.53%。
7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。
8. 付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 5 月 26 日，前述日

期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

9. 兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 5 月 26 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10. 担保方式：无。

11. 发行时信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12. 最新跟踪信用级别及评级机构：在本期公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。2023 年 6 月 26 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了北京首都创业集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级为 AAA，维持本期债券的信用等级为 AAA。

13. 债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14. 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## （二）“21 首创 02”

1. 债券名称：北京首都创业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）。

2. 债券简称及代码：简称为“21 首创 02”，债券代码为“188665.SH”。

3. 发行规模：人民币 5 亿元。

4. 票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5. 债券品种的期限及规模：本期债券为 3 年期，发行规模为 5 亿元。

6. 债券利率：本期债券票面利率为 3.20%。

7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8. 付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 27 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

9. 兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 8 月 27 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10. 担保方式：无。

11. 发行时信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12. 最新跟踪信用级别及评级机构：在本期公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。2023 年 6 月 26 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了北京首都创业集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级为 AAA，维持本期债券的信用等级为 AAA。

13. 债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14. 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

### （三）“22 首集租”

1. 债券名称：北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）。

2. 债券简称及代码：简称为“22 首集租”，债券代码为“185328.SH”。

3. 发行规模：人民币 5 亿元。

4. 票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

5. 债券品种的期限及规模：本期债券为 3 年期，发行规模为 5 亿元。

6. 债券利率：本期债券票面利率为 3.05%。

7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8. 付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 21 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

9. 兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 2 月 21 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10. 担保方式：无。

11. 发行时信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

12. 最新跟踪信用级别及评级机构：在本期公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。2023年6月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了北京首都创业集团有限公司2023年度跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级为AAA，维持本期债券的信用等级为AAA。

13. 债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14. 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

#### （四）“22集租02”

1. 债券名称：北京首都创业集团有限公司2022年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）（第二期）。

2. 债券简称及代码：简称为“22集租02”，债券代码为“185620.SH”。

3. 发行规模：人民币5亿元。

4. 票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

5. 债券品种的期限及规模：本期债券为3年期，发行规模为5亿元。

6. 债券利率：本期债券票面利率为3.18%。

7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8. 付息日：本期债券付息日为2023年至2025年每年的4月15日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

9. 兑付日：本期债券的兑付日为2025年4月15日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

10. 担保方式：无。

11. 发行时信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

12. 最新跟踪信用级别及评级机构：在本期公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。2023年6月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了北京首都创业集团有限

公司 2023 年度跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级为 AAA，维持本期债券的信用等级为 AAA。

13. 债券受托管理人：海通证券股份有限公司。
14. 登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

## 第二章 发行人2022年度经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称 : 北京首都创业集团有限公司  
法定代表人 : 贺江川  
注册资本 : 330,000.00 万元  
实缴资本 : 505,246.63 万元  
注册地址 : 北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层  
信息披露事务负责人 : 张军  
联系电话 : 86-10-58385566  
传真 : 86-10-58383050  
电子邮箱 : zj@bjcapital.com  
经营范围 : 购销包装食品、医疗器材；授权范围内的国有资产经营管理；购销金属材料、木材、建筑材料、土产品、五金交电化工、化工轻工材料、百货、机械电器设备、电子产品、汽车配件、通讯设备(不含无线电发射设备)、日用杂品、针纺织品、制冷空调设备、食用油；销售汽车(不含九座以下乘用车)；零售粮食；房地产开发、商品房销售；物业管理；设备租赁；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；人才培训；有关旅游、企业管理、投资方面的咨询；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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)

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。）

## 二、发行人 2022 年度经营情况

北京首都创业集团有限公司是北京市国资委所属的国有大型企业。经过多年的发展，形成了以生态环保、城市开发、金融服务为主业，以文化体育为培育业务的“3+1”产业体系。截至 2022 年末，集团拥有 4 家上市公司和 1 家新三板挂牌企业，职工人数 3.6 万余人，资产总额逾 4,000 亿元，连续多年位列中国企业 500 强，“首创”品牌被认定为资本投资类中国驰名商标。

2022 年度，公司实现营业收入 557.18 亿元，较 2021 年减幅为 16.16%，实现营业利润 63.14 亿元，较 2021 年减幅为 10.80%。发行人营业收入及营业利润均有所下滑，主要系近年来，房地产行业土地价格长期偏高，调控政策密集出台（如限售价、限规划、限取证等），房价持续下跌，房地产企业利润空间不断压缩，叠加市场下行等因素，房地产企业周转效率下滑，房地产开发业务及土地开发业务创收下降所致。

2022 年度，发行人营业收入、营业成本按业务板块构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
生态环保	224.42	153.10	31.78	38.81
城市开发	307.53	264.32	14.05	53.19
金融服务	29.83	10.55	64.64	5.16
其他	16.44	7.20	56.17	2.84
合计	<b>578.22</b>	<b>435.18</b>	<b>24.74</b>	<b>100.00</b>

## 三、发行人 2022 年度财务状况

发行人 2022 年和 2021 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：亿元

主要会计数据及财务指标	2022 年度/末	2021 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	4,206.00	4,234.73	-0.68	
总负债	3,316.29	3,350.14	-1.01	
净资产	889.71	884.59	0.58	

归属于母公司股东的净资产	262.00	246.76	6.18	
期末现金及现金等价物余额	425.36	516.88	-17.71	
营业收入	557.18	664.55	-16.16	
营业成本	425.41	497.41	-14.47	
利润总额	73.28	71.53	2.44	
净利润	44.34	24.01	84.68	受所得税调整项影响所致
归属母公司股东的净利润	4.55	6.21	-26.72	
经营活动产生的现金流净额	132.65	245.88	-46.05	受房地产去化情况不佳等因素影响所致
投资活动产生的现金流净额	-58.95	-184.01	-67.96	受首创环保处置子公司股权收到现金对价等因素影响所致
筹资活动产生的现金流净额	-164.54	-124.14	-32.55	受偿还债务规模等因素影响，净流出规模增大
资产负债率(%)	78.85	79.11	-0.33	
流动比率(倍)	1.49	1.55	-3.87	
速动比率(倍)	0.79	0.8	-1.25	

注：上述财务指标计算方法如下：

1.资产负债率=负债合计/资产总计\*100%

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

### 第三章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况

#### 一、募集说明书中约定的募集资金使用计划

##### 1. “21 首创 01”

本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

##### 2. “21 首创 02”

本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还发行人有息债务。

##### 3. “22 首集租”

本期债券募集的资金全部用于住房租赁项目建设与运营。

##### 4. “22 集租 02”

本期债券募集的资金全部用于住房租赁项目建设与运营。

#### 二、公司债券募集资金实际使用和披露情况及专项账户运作情况

##### 1. “21 首创 01”

本期债券共募集资金 25.00 亿元，已汇入发行人指定银行账户。截至 2021 年末，本期债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金使用情况。

发行人已根据相关法律法规的规定为本期债券开设募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，发行人、兴业银行股份有限公司北京分行及海通证券已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户及资金监管协议。报告期内，本期债券募集资金账户根据账户及资金监管协议运作。

发行人已在相关定期报告中披露募集资金使用及专项账户运作等情况。

##### 2. “21 首创 02”

本期债券共募集资金 5.00 亿元，已汇入发行人指定银行账户。截至 2021 年末，本期债券募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金使用情况。

发行人已根据相关法律法规的规定为本期债券开设募集资金专项账户，用于

债券募集资金的接收、存储、划转，发行人、兴业银行股份有限公司北京分行及海通证券已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户及资金监管协议。报告期内，本期债券募集资金账户根据账户及资金监管协议运作。

发行人已在相关定期报告中披露募集资金使用及专项账户运作等情况。

### 3. “22 首集租”

本期债券共募集资金 5.00 亿元，已汇入本期债券募集资金专户，并由专户划转至一般户后使用。截至 2022 年末，已使用 4.9 亿元，剩余 0.1 亿元。其中用于住房租赁项目建设与运营 4.9 亿元。

发行人已根据相关法律法规的规定为本期债券开设募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，发行人、中国建设银行股份有限公司北京长安支行营业部及海通证券已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户及资金监管协议。报告期内，本期债券募集资金账户根据账户及资金监管协议运作。

### 4. “22 集租 02”

本期债券共募集资金 5.00 亿元，已汇入本期债券募集资金专户，并由专户划转至一般户后使用。截至 2022 年末，已使用 0 亿元，剩余 5 亿元。

发行人已根据相关法律法规的规定为本期债券开设募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，发行人、中国建设银行股份有限公司北京长安支行营业部及海通证券已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户及资金监管协议。报告期内，本期债券募集资金账户根据账户及资金监管协议运作。

# 第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况

## 一、公司债券增信措施有效性

“21 首创 01”、“21 首创 02”、“22 首集租”及“22 集租 02”为无担保债券。

## 二、偿债保障措施的有效性及执行情况

### (1) 21 首创 01

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见募集说明书“第四节 偿债计划及其他保障措施”

报告期内，本次债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

### (2) 21 首创 02

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为以上债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

报告期内，本次债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

### (3) 22 首集租

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为以上债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括发行人偿债保障措施承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

报告期内，本次债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书

中相关内容没有重大变化。

#### (4) 22 集租 02

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为以上债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括发行人偿债保障措施承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

报告期内，本次债券增信措施、偿债计划、其他偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

## 第五章 公司债券本息偿付情况

### 一、报告期内本息偿付情况

报告期内，海通证券在本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	报告期内本息偿付情况	还本付息方式	报告期内付息日	到期日
188153.SH	21 首创 01	已按时、足额完成 2022 年度付息/兑付工作	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	2022 年 5 月 26 日	2024 年 5 月 26 日
188665.SH	21 首创 02	已按时、足额完成 2022 年度付息/兑付工作	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	2022 年 8 月 29 日	2024 年 8 月 27 日
185328.SH	22 首集租	无	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	无	2025 年 2 月 21 日
185620.SH	22 集租 02	无	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	无	2025 年 4 月 15 日

## 第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任“21首创01”、“21首创02”、“22首集租”及“22集租02”的跟踪评级机构，在上述公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

### 1.“21首创01”跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月26日出具了北京首都创业集团有限公司2023年度跟踪评级报告。发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为AAA。

### 2.“21首创02”跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月26日出具了北京首都创业集团有限公司2023年度跟踪评级报告。发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为AAA。

### 3.“22首集租”跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月26日出具了北京首都创业集团有限公司2023年度跟踪评级报告。发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为AAA。

### 4.“22集租02”跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月26日出具了北京首都创业集团有限公司2023年度跟踪评级报告。发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为AAA。

## 第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### 一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《北京首都创业集团有限公司关于变更财务报告审计机构的公告》(2022年4月27日)
2. 《北京首都创业集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》(2022年4月28日)
3. 《北京首都创业集团有限公司2021年年度报告》(2022年4月29日)
4. 《北京首都创业集团有限公司2022年度跟踪评级报告》(2022年6月21日)
5. 《北京首都创业集团有限公司公司债券中期报告（2022年）》(2022年8月31日)

### 二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

## 第九章 受托管理人履行职责情况

海通证券作为“21首创01”、“21首创02”、“22首集租”及“22集租02”的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益，报告期内根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式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、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 《北京首都创业集团有限公司公司债券 2022 年度第一次受托管理事务临时报告》（2022 年 5 月 9 日）
2. 《北京首都创业集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》（2022 年 6 月 28 日）

## 第十章 其他事项

无。

(本页无正文,为《北京首都创业集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2022年度)》之盖章页)



海通证券股份有限公司

2023年 6 月 28 日