

# 北京首创城市发展集团有限公司公司债券 2022 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



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二三年六月

## 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”）、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”）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.....	5
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	9
七、债券的本息偿付情况.....	12
八、募集说明书中约定的其他义务.....	14
九、债券持有人会议召开的情况.....	14
十、发行人出现重大事项的情况.....	15
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及相应成效.....	15
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	15

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，北京首创城市发展集团有限公司发行<sup>1</sup>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、21 首置 03、22 首城 01、22 首城 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

---

<sup>1</sup> 含债务承继的债券。

债券代码	151403.SH	151587.SH	151812.SH	175820.SH
债券简称	19 首业 02	19 首业 04	19 首业 06	21 首置 01
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)
债券期限(年)	3+2	3+2	3+2	3+2
发行规模(亿元)	10.00	34.60	21.30	20.00
债券余额(亿元)	10.00	10.87	4.60	20.00
发行时初始票面利率	4.58%	4.37%	4.26%	4.00%
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)	已于2022年03月9日调整票面利率,调整后利率为4.38%	已于2022年04月25日调整票面利率,调整后利率为3.98%	已于2022年06月13日调整票面利率,调整后利率为3.75%	无
起息日	2019年4月10日	2019年5月27日	2019年7月12日	2021年3月15日
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
付息日	2020年至2024年间每年的4月10日	2020年至2024年间每年的5月27日	2020年至2024年间每年的7月12日	2022年至2026年间每年的3月15日
担保方式	无	无	无	无
主体/债项评级	-/-	-/-	-/-	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	报告期内无跟踪评级	报告期内无跟踪评级	报告期内无跟踪评级	AAA/AAA

债券代码	175907.SH	185850.SH	185968.SH
债券简称	21 首置 03	22 首城 01	22 首城 02
债券名称	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)	北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券(第一期)	北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券(第二期)
债券期限(年)	3+2	3+2	3+2
发行规模(亿元)	24.30	23.73	16.70
债券余额(亿元)	24.30	23.73	16.70
发行时初始票面利率	3.97%	3.70%	3.80%
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)	无	无	无
起息日	2021 年 3 月 29 日	2022 年 6 月 2 日	2022 年 7 月 6 日
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
付息日	2022 年至 2026 年间每年的 3 月 29 日	2023 年至 2027 年间每年的 6 月 2 日	2023 年至 2027 年间每年的 7 月 6 日
担保方式	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	报告期内无跟踪评级	报告期内无跟踪评级

## 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 1 次。具体情况如下:

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
债务承继	为切实保障投资人权益，首创城发拟承继首创置业有限公司发行的公司债券，已经债券持有人会议审议通过	受托管理人通过询问发行人、月度重大事项排查等方式获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-04-13/175907_20220413_1_QAVcGBKw.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2022-04-13/175907_20220413_1_QAVcGBKw.pdf</a>

### 三、发行人 2022 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2022 年度经营情况

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。)

2022 年度，发行人实现营业收入 2,516,938.47 万元，产生营业成本 2,202,163.71 万元。2022 年度，发行人实现营业利润 18,851.87 万元，实现净利润-28,623.49 万元。发行人 2022 年利润出现下滑，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；市场下行使得房地产企业周转效率下滑。面对严峻的市场形势，发行人持续强抓销售回款，全力压降付现，严格控制费用支出，但受市场形势影响，2022 年利润指标仍出现明显下滑。

#### （二）发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 发行人 2021 年度数据引用自发行人 2022 年审计报告期初数

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	16,975,738.18	18,157,252.33	-6.51
非流动资产合计	4,488,436.76	4,188,675.05	7.16
资产总计	21,464,174.94	22,345,927.38	-3.95
流动负债合计	8,968,963.03	9,310,692.51	-3.67
非流动负债合计	8,025,487.13	8,704,375.26	-7.80
负债合计	16,994,450.17	18,015,067.77	-5.67
所有者权益合计	4,469,724.77	4,330,859.61	3.21
归属母公司股东的 净资产	2,156,038.57	2,105,342.89	2.41
营业收入	2,516,938.47	3,562,876.95	-29.36
营业利润	18,851.87	307,177.55	-93.86
利润总额	117,433.56	318,944.33	-63.18
净利润	-28,623.49	-1,286.42	-2,125.06
归属母公司股东的 净利润	-94,973.16	60,707.21	-256.44
经营活动产生的现 金流量净额	1,123,219.05	1,983,350.49	-43.37
投资活动产生的现 金流量净额	-560,743.81	-864,499.88	35.14
筹资活动产生的现 金流量净额	-1,648,812.78	-1,836,346.24	10.21
现金及现金等价物 净增加额	-1,085,316.02	-717,222.59	-51.32
EBITDA 利息保障 倍数	0.68	0.93	-26.88
资产负债率 (%)	79.18	80.62	-1.79
流动比率	1.89	1.95	-3.08
速动比率	0.59	0.65	-9.23

#### 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

发行人 19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01、21 首置 03 募集资金已于报告期前使用完毕，报告期内不涉及募集使用情况。报告期内，22 首城 01、22 首城 02 募集资金使用情况如下表所示：

**表：22 首城 01 募集资金使用情况**

债券代码：185850.SH	
债券简称：22 首城 01	
发行金额：23.73 亿元	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
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券本金	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿付公司债券本金

**表：22 首城 02 募集资金使用情况**

债券代码：185968.SH	
债券简称：22 首城 02	
发行金额：16.70 亿元	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
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券本金	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿付公司债券本金

## （二）募集资金专项账户运作情况

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 22 首城 01、22 首城 02 的募集资金专项账户运行良好。

## （三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

发行人 19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01、21 首置 03 募集资金已于报告期前使用完毕，报告期内不涉及募集使用情况。报告期内，22 首城 01、22 首城 02 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。

## （四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

## 五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和再融资。

### （一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 2,725,980.18 万元、3,562,876.95 万元和 2,516,938.47 万元，净利润分别为 248,046.06 万元、-1,286.42 万元和 -28,623.49 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 907,342.99 万元、1,983,350.49 万元和 1,123,219.05 万元。尽管发行人盈利出现一定下滑，但总体来看，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一定保障。

### （二）发行人的资信状况和再融资能力

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 1,566.19 亿元，其中已使用授信额度为 475.76 亿元，未使用授信额度为 1,090.43 亿元，未使用授信余额占授信总额的 69.62%。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、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
185968.SH	22 首城 02	否	无	无	无
185850.SH	22 首城 01	否	无	无	无
175907.SH	21 首置 03	否	无	无	无
175820.SH	21 首置 01	否	无	无	无
151812.SH	19 首业 06	否	无	无	无
151587.SH	19 首业 04	否	无	无	无
151403.SH	19 首业 02	否	无	无	无

19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01、21 首置 03、22 首城 01 及

22 首城 02 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 19 首业 02、19 首业 04、19 首业 06、21 首置 01、21 首置 03 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。

发行人为 22 首城 01、22 首城 02 设置了资信维持承诺、交叉保护承诺及救济措施：

#### 1、资信维持承诺

(1) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

1) 发行人被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

2) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

3) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(3) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4) 发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

#### 2、交叉保护承诺

(1) 发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第 (1) 项金钱给付义务，金额达到第 (2) 项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

1) 金钱给付义务的种类：

① 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；

② 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；

③ 资产管理计划融资；

④ 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；

⑤ 除本期债券外的公司信用类债券。

2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10% 以上。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(3) 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4) 发行人违反交叉保护条款且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

报告期内，偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款的有关事项。

### (三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 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	2020 年至 2024 年间 每年的 4 月 10 日	3+2	2024 年 4 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	2020 年至 2024 年间 每年的 5 月 27 日	3+2	2024 年 5 月 27 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
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	2020 年至 2024 年间每年的 7 月 12 日	3+2	2024 年 7 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	2022 年至 2026 年间每年的 3 月 15 日	3+2	2026 年 3 月 15 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	2022 年至 2026 年间每年的 3 月 29 日	3+2	2026 年 3 月 29 日
185850.SH	22 首城 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	2023 年至 2027 年间每年的 6 月 2 日	3+2	2027 年 6 月 2 日
185968.SH	22 首城 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	2023 年至 2027 年间每年的 7 月 6 日	3+2	2027 年 7 月 6 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	报告期内本息偿付情况
151403.SH	19 首业 02	发行人已于 2022 年 4 月 10 日按时完成上年度付息兑付工作

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
151587.SH	19 首业 04	发行人已于 2022 年 5 月 27 日按时完成上年度付息兑付工作
151812.SH	19 首业 06	发行人已于 2022 年 7 月 12 日按时完成上年度付息兑付工作
175820.SH	21 首置 01	发行人已于 2022 年 3 月 15 日按时完成上年度付息工作
175907.SH	21 首置 03	发行人已于 2022 年 3 月 29 日按时完成上年度付息工作
185850.SH	22 首城 01	报告期内不涉及付息兑付
185968.SH	22 首城 02	报告期内不涉及付息兑付

### （三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

## 八、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定，在公司债券存续期内，跟踪评级机构应当于本次债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。报告期内，发行人 21 首置 01（175820.SH）、21 首置 03（175907.SH）债券跟踪评级为 AAA，19 首业 02（151403.SH）、19 首业 04（151587.SH）、19 首业 06（151812.SH）、22 首城 01（185850.SH）、22 首城 02（185968.SH）报告期内不涉及跟踪评级。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，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，发行人未出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告，共1次。详情请见本报告“二、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及相应成效

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 2022 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



2023年6月30日