

债券代码：167845.SH

债券简称：20 首股 03

债券代码：138929.SH

债券简称：23 首股 01

债券代码：138930.SH

债券简称：23 首股 02

债券代码：115062.SH

债券简称：23 首股 03

招商证券股份有限公司关于 北京首都开发股份有限公司 资产转让进展的临时受托管理事务报告

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

二〇二三年十月

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》、本次债券《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定、重大事项相关公开信息、北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“首开股份”）信息披露文件及发行人出具的相关说明和提供的相关资料等，由本次公司债券的受托管理人招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“受托管理人”）编制。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为招商证券所做承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

招商证券股份有限公司作为北京首都开发股份有限公司发行的“20首股03”、“23首股01”、“23首股02”和“23首股03”之债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债发行与交易管理办法》、《公司债受托管理人执业行为准则》等相关规定及上述债券《募集说明书》、《受托管理协议》的约定，现就上述债券重大事项报告如下：

一、相关重大事项情况

发行人于2023年10月10日披露了《北京首都开发股份有限公司关于资产转让的进展公告》（以下简称《公告》），《公告》内容如下：

“（一）本次交易概述

北京联宝房地产有限公司（以下简称“联宝公司”）为北京首都开发股份有限公司（以下简称“股份公司”、“本公司”或“公司”）与香港皓年有限公司共同组建的项目公司，成立于1994年12月，注册资本为1,200万美元，其中公司出资738万美元、香港皓年有限公司出资462万美元，双方股权比例为61.5%：38.5%。联宝公司现主要业务为租赁经营北京市朝阳区联宝公寓项目。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2022）第020746号”评估报告，联宝公司于评估基准日2022年4月30日股东全部权益价值为68,966.4856万元。按此计算，公司拟转让的联宝公司61.5%股权的评估价值为42,414.388644万元。本次资产评估结果已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构的备案。

2022年8月19日，公司召开第九届董事会第八十七次会议，审议通过了《关于公司拟挂牌转让北京联宝房地产有限公司61.5%股权的议案》。随后公司与香港皓年有限公司共同在北京产权交易所公开挂牌的方式发布转让联宝公司100%股权的信息，其中公司转让61.5%股权，香港皓年有限公司转让38.5%股权，公开向市场征集意向受让方，挂牌价格为评估价值68,966.4856万元。

（二）本次交易的实施进展情况

2023年9月28日，公司征集到意向受让方一名。公司及香港皓年有限公司与意向受让方签订了《产权交易合同》，公司与香港皓年有限公司以人民币68,966.4856万

元将联宝公司100%股权转让给意向受让方，其中公司持有联宝公司61.5%股权对应取得转让价款为人民币42,414.388644万元，香港皓年有限公司持有联宝公司38.5%股权对应取得转让价款为人民币26,552.096956万元。

意向受让方已向北京产权交易所支付交易保证金合计6,896.6486万元，其中对应支付给公司的保证金为4,241.4389万元，对应支付给香港皓年有限公司的保证金为2,655.2097万元。

（三）本次资产转让对公司的影响

根据发行人《公告》，北京市朝阳区联宝公寓项目自持经营多年，租金收入涨幅不大。若公司继续持有经营，带来的利润和净现金流有限，未来增值潜力较小，对其进行转让有利于快速回笼资金，优化公司财务状况，有利于公司的可持续发展，符合公司和全体股东的利益。经财务部门初步测算，预计公司本次转让联宝公司61.5%股权可实现所得税前利润约3.5亿元。

本次交易不涉及人员安置。公司不存在为联宝公司提供担保的情况。

本次交易完成后，公司合并报表范围将发生变更，联宝公司将不再纳入公司合并报表范围。

本次交易完成后，不会产生同业竞争。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况。

（四）风险提示

目前意向受让方尚未向公司支付全部转让价款，公司对实现利润的预计金额是公司财务部门进行的初步核算结果，对于各项税费的测算为初步估计，与未来实际支付税费可能存在差异进而影响到最终实现利润额。具体准确的财务数据以公司正式披露的信息为准，敬请广大投资者注意投资风险。

公司将按照《产权交易合同》安排，积极推进本次交易实施的相关工作，并及时履行信息披露义务。”

二、风险提示

招商证券股份有限公司作为“20首股03”、“23首股01”、“23首股02”和“23首股03”的债券受托管理人，在获悉上述相关事项后，为充分保障债券持有人的利益，履行受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本临时受托管理事务报告。

招商证券后续将密切关注发行人对债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司资产转让进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



2023 年 10 月 12 日