

债券简称：21 首股 01

债券代码：188587.SH

债券简称：22 首股 04

债券代码：137728.SH

债券简称：22 首股 05

债券代码：137873.SH

华泰联合证券有限责任公司
关于北京首都开发股份有限公司资产转让进展
的受托管理事务临时报告

受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7
栋 401）

二零二三年十月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露（2023年修订）》、《北京首都开发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）募集说明书》、《北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书》、《北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书》（以下统称“募集说明书”）、《北京首都开发股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券之债券受托管理协议》、《北京首都开发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）之债券受托管理协议》（以下统称“《受托管理协议》”）等相关规定以及北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，作为21首股01、22首股04和22首股05等三只债券的受托管理人，华泰联合证券有限责任公司（以下简称“受托管理人”或“华泰联合证券”）根据《公司债券受托管理人行为准则》、《受托管理协议》的相关规定履行信息披露义务。

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华泰联合证券所作的承诺或声明。

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

华泰联合证券作为“21 首股 01”、“22 首股 04”和“22 首股 05”等三只债券的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本受托管理事务临时报告。

华泰联合证券后续将密切关注发行人对公司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》、《募集说明书》及《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。

三、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：杨金林

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 6 层

联系电话：010-56839351

（以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于北京首都开发股份有限公司资产转让进展的受托管理事务临时报告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2023 年 10 月 27 日

