

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  
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)

二零二三年十一月

## 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 10 月修订）》、《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 28 日披露了《北京首都开发股份有限公司关于资产转让的公告》（以下简称《公告》），《公告》主要内容如下：

### “重要内容提示”

- 北京首都开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司北京首开瑞泰商业管理有限公司（以下简称“瑞泰商管”）100%股权及全部债权。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准，最终成交金额以公开交易结果为准。
- 本次交易未构成关联交易，未构成重大资产重组。
- 公司第十届董事会第九次会议审议通过了以上转让事项。公司转让瑞泰商管 100% 股权及全部债权事项尚须提交公司股东大会审议。
- 鉴于本次资产转让需履行北京产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性，敬请投资者注意风险。

### （一）情况概述

北京首都开发股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）第十届董事会第九次会议于2023年10月26日召开，会议以9票赞成，0票反对，0票弃权的表决结果通过了以下资产转让事项：

公司拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司瑞泰商管100% 股权及全部债权。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准，最终成交金额以公开交易结果为准。

截至2023年4月30日，瑞泰商管净资产账面价值3,548.5472万元，净资产评估价值76,738.3069万元，增值73,189.7597万元，增值率2,062.5275%。公司对其全部债权合计金额为零元。

公司进行资产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。

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

公司转让瑞泰商管100%股权及全部债权事项尚须提交公司股东大会审议。

## （二）交易对方情况介绍

瑞泰商管100%股权及全部债权将在北京产权交易所公开挂牌出售，尚无法确定交易对方。

## （三）交易标的基本情况

### 1、瑞泰商管

#### 1) 基本情况

瑞泰商管为公司全资子公司，其基本情况如下：

企业名称：北京首开瑞泰商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：肖晴

注册资本：3,000万元人民币

成立日期：2022-09-05

营业期限：2022-09-05 至 无固定期限

注册地址：北京市朝阳区阜荣街10号8层八层商业802室

经营范围：一般项目：企业管理；物业管理；工程管理服务；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

瑞泰商管非失信被执行人。

#### 2) 经营情况

北京市朝阳区阜荣街10号商业（以下简称“首开广场”）。首开广场房产均具有不动产权证书，合计建筑面积为37,633.62平方米，用途均为商业。

### 3) 财务情况

根据具有证券期货业务资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告，瑞泰商管主要财务指标如下：

#### 瑞泰商管资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目   | 2022年12月31日 | 2023年4月30日 |
|------|-------------|------------|
| 资产总额 | 36,292.37   | 105,482.48 |
| 负债总额 | 33,575.30   | 101,933.93 |
| 净资产  | 2,717.07    | 3,548.55   |
|      | 2022年       | 2023年1-4月  |
| 营业收入 | 2,012.60    | 2,175.71   |
| 利润总额 | -376.94     | 1,108.63   |
| 净利润  | -282.92     | 831.46     |

### （四）交易标的评估及定价

根据北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字[2023]第020243号”评估报告，截至2023年04月30日，瑞泰商管资产评估结果为：

经资产基础法评估，瑞泰商管总资产评估价值178,672.2379万元，增值73,189.7597万元，增值率69.3857%；总负债评估价值101,933.9310万元，无增减值变化；净资产评估价值76,738.3069万元，增值73,189.7597万元，增值率2,062.5275%。

#### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开瑞泰商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

| 项目          | 账面价值         | 评估价值         | 增减值         | 增值率%       |
|-------------|--------------|--------------|-------------|------------|
|             | A            | B            | C=B-A       | D=C/A×100% |
| 1 流动资产      | 69,561.2623  | 69,561.2623  | -           | -          |
| 2 非流动资产     | 35,921.2159  | 109,110.9756 | 73,189.7597 | 203.7508   |
| 3 其中：投资性房地产 | 35,857.2603  | 109,047.0200 | 73,189.7597 | 204.1142   |
| 4 递延所得税资产   | 63.9556      | 63.9556      | -           | -          |
| 5 资产总计      | 105,482.4782 | 178,672.2379 | 73,189.7597 | 69.3857    |
| 6 流动负债      | 9,033.9310   | 9,033.9310   | -           | -          |
| 7 非流动负债     | 92,900.0000  | 92,900.0000  | -           | -          |

|   |                   |              |              |             |            |
|---|-------------------|--------------|--------------|-------------|------------|
| 8 | <b>负债合计</b>       | 101,933.9310 | 101,933.9310 | -           | -          |
| 9 | <b>净资产(所有者权益)</b> | 3,548.5472   | 76,738.3069  | 73,189.7597 | 2,062.5275 |

经资产基础法评估，北京首开瑞泰商业管理有限公司股东全部权益价值为 76,738.3069 万元。该资产评估结果已取得国有资产监督管理委员会授权机构备案。

公司拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让瑞泰商管 100% 股权及全部债权。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准，最终成交金额以公开交易结果为准。

#### （五）交易内容及履约安排

公司将按照国有资产交易监督管理办法的相关规定，在北京产权交易所发布转让信息，征集意向受让方。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准。

信息披露公告期满后，产生符合条件的意向受让方的，由北京产权交易所按照相关规定组织报价。

鉴于本项交易需履行北京产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性。”

## 二、影响分析

根据《北京首都开发股份有限公司关于资产转让的公告》，首开广场自持经营多年，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，对其进行处置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。本次交易不涉及人员安置。管理层人员变动事项由交易双方协商确定。瑞泰商管于 2023 年 3 月向兴业银行申请经营性物业贷款 12.5 亿元，截至目前已全额发放，担保方式为以北京市朝阳区阜荣街 10 号 4 至 8 层不动产作为抵押物并以项目应收租金收益权作为质押物，同时首开股份提供全额担保，担保金额 12.5 亿元。本笔贷款担保事项是否继续履行，将由公司、意向受让方及银行协商确定。本次交易完成后，公司合并报表范围将发生变更，瑞泰商管将不再纳入公司合并报表范围。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。

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的受托管理事务临时报告》之盖章页)

