

关于

北京首创城市发展集团有限公司

合作开发京津合作示范区项目暨资产转让的

临时受托管理事务报告

债券简称：	19 首业 02	债券代码：	151403.SH
	19 首业 04		151587.SH
	19 首业 06		151812.SH
	21 首置 01		175820.SH
	21 首置 03		175907.SH
	22 首城 01		185850.SH
	22 首城 02		185968.SH

受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2023 年 12 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》、《债券受托管理协议》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”、“公司”或“首创城发”）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股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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。

一、公司债券基本情况

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	当前利率 (%)	还本付息 方式
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)	19 首业 02	151403	2019 年 4 月 10 日	2024 年 4 月 10 日	10.00	4.38	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。
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)	19 首业 04	151587	2019 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 27 日	10.87	3.98	
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)	19 首业 06	151812	2019 年 7 月 12 日	2024 年 7 月 12 日	4.60	3.75	
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)	21 首置 01	175820	2021 年 3 月 15 日	2026 年 3 月 15 日	20.00	4.00	
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)	21 首置 03	175907	2021 年 3 月 29 日	2026 年 3 月 29 日	24.30	3.97	
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)	22 首城 01	185850	2022 年 6 月 2 日	2027 年 6 月 2 日	23.73	3.70	
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)	22 首城 02	185968	2022 年 7 月 6 日	2027 年 7 月 6 日	16.70	3.80	
公司债券挂牌或转让的交易场所		上海证券交易所					
投资者适当性安排		“19 首业 02”、“19 首业 04”、“19 首业 06”、“21 首置 01”、“21 首置 03”、“22 首城 01”和“22 首城 02”均面向专业机构投资者。					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的, 相关条款的执行情况(如适用)		“19 首业 02”、“19 首业 04”、“19 首业 06”、“21 首置 01”、“21 首置 03”、“22 首城 01”和“22 首城 02”附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。 2022 年 3 月 9 日, 发行人发布“19 首业 02”票面利率调整公告, 本期债券后 2 年的票面利率为 4.38%; 投资者行使回售选择权, 回售金额为 940,000,000 元。 2022 年 4 月 25 日, 发行人发布“19 首业 04”票面利率调整公告, 本期债券后 2 年的票面利率为 3.98%; 投资者行使回售选择权, 回售金额为 2,373,000,000 元。 2022 年 6 月 13 日, 发行人发布“19 首业 06”票面利率调整公告, 本期债券后 2 年的票面利率为 3.75%; 投资者行使回售选择权, 回售金额为 1,670,000,000 元。 “21 首置 01”、“21 首置 03”、“22 首城 01”和“22 首城 02”均未行使发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。					

二、 重大事项

近日，发行人发布了《北京首创城市发展集团有限公司关于合作开发京津合作示范区项目暨资产转让的公告》，相关信息如下：

（一）背景情况

北京首创城市发展集团有限公司子公司首创经中（天津）投资有限公司（以下简称“首创经中”）在位于天津市滨海高新技术产业开发区的北京市飞地——清河农场，拥有西区约 38 平方公里的自有土地，在京津两市政府的领导与支持下，结合天津未来科技城总体规划，目前正在开发建设“京津合作示范区”项目，致力于打造为科技、生态、宜居的新城。2015 年，京津合作示范区项目被纳入《京津冀协同发展规划纲要》，是“4+N”（即 4 个战略合作功能区+一批特色园区）功能承接平台之一，定位为非首都功能疏解的重要承载地、京津深化全方位合作的重要平台及区域改革创新发展的试验基地。

为进一步深入贯彻落实国家战略部署，做好“京津合作示范区”建设工作，拟由发行人控股股东北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）联合北京国有资本运营管理有限公司（以下简称“北京国管”）、北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）、北京能源集团有限责任公司（以下简称“京能集团”）三家北京市属企业共同出资设立经中合创（北京）城市建设合伙企业（有限合伙）（以下简称“经中合创”）并收购发行人持有的首创经中 51%股权，充分发挥市属企业各自在资金、资本、资源端的优势，加强金融资本、产业布局等方面的战略协作，共同推进“京津合作示范区”开发建设。

（二）资产转让方案

1、交易各方基本信息

（1）资产转让方：首创城发

注册名称	北京首创城市发展集团有限公司
法定代表人	刘永政
注册资本	人民币 3,245,460.416 万元

实缴资本	人民币 3,245,460.416 万元
注册时间	2021 年 6 月 10 日
统一社会信用代码	91110115MA04BH9K88
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
经营范围	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。）

（2）资产转入方：经中合创

经中合创成立于 2023 年 12 月，认缴出资额为 1,000,200 万元，类型为有限合伙企业，由发行人全资子公司首创投资发展有限公司担任 GP 及执行事务合伙人，北京国管全资子公司北京新华国际会展有限公司亦担任 GP，各认缴出资 100 万元；由首创集团、北京国管、京投公司和京能集团全资子公司北京京煤集团有限责任公司分别按照 40%、20%、20%、20%的比例认缴出资 LP 份额 100 亿元。

除首创集团外，首创城发与经中合创其他参与方无关联关系。

2、标的资产基本情况

（1）标的资产

本次交易标的资产为首创城发直接持有的子公司首创经中 51%股权。

首创经中成立于 2012 年 7 月，注册资本 701,162.61 万元，注册地址为天津滨海高新区，法定代表人为孙宝杰，经营范围包括以自有资金对基础设施、城市建设、商业贸易、科技研发、公共服务、房地产业进行投资与管理，项目投资咨询服务。（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），是负责京津合作示范区项目开发建设的项目公司主体。

（2）标的资产财务指标

截至 2022 年末，首创经中合并报表范围内总资产共计 201.88 亿元，总负债 126.61 亿元，所有者权益 75.28 亿元；2022 年度，首创经中合并报表范围内营业

收入 1.82 亿元，净利润 1.72 亿元。

首创经中最近一年（2022 年）总资产、总负债、所有者权益、营业收入、净利润占首创城发合并数据情况如下：

单位：亿元，%

项目	首创城发	标的资产公司	占比
资产总计	2,146.42	201.88	9.41
负债总计	1699.45	126.61	7.45
所有者权益	446.97	75.28	16.84
营业收入	251.69	1.82	0.72
净利润	-2.86	1.72	-

（3）标的资产评估定价

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字（2023）第 1759 号”评估报告，经资产基础法评估，截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，首创经中净资产评估价值 195.45 亿元，51%股权对应的评估价值为 99.68 亿元。

该资产评估结果已完成国资评估备案程序。

3、本次资产转让方案主要内容

（1）核心要素

- 1) 转让主体：首创城发
- 2) 受让主体：经中合创
- 3) 转让标的：首创城发直接持有的首创经中 51%股权
- 4) 转让对价：99.68 亿元

（2）资产转让方案

拟由经中合创收购首创城发直接持有的首创经中 51%股权，并支付相应转让对价 99.68 亿元。

（3）资产转让前后情况说明

截至公告出具日，首创集团、首创城发（含并表子公司北京市经中实业开发有限责任公司（以下简称“经中实业”））共同持有首创经中 100%股权。

本次交易完成后，经中合创将持有首创经中 51%股权，首创集团、首创城发（含并表子公司经中实业）合计直接持有首创经中 49%股权。

4、有权决策机构决策以及有权机关批复情况

本次资产转让事项已经首创城发董事会 2023 年第 9 次会议、首创集团 2023 年董事会第 11 次会议审议通过。

5、持有人会议安排

不涉及。

6、相关资产产权过户登记或工商变更登记完成情况

未完成。

7、资产转让协议签署及履约情况、资产交易执行重大进展或变化情况

截至公告日，本次资产转让协议已完成签署，后续交易对价支付、工商变更登记等将按照转让协议约定履行。

三、 重大事项的影响

京津合作示范区项目定位为非首都功能疏解的重要承载地、京津深化全方位合作的重要平台，也是首创城发重要战略资源。

在北京市政府的领导和支持下，通过本次交易，京津合作示范区项目成功引入北京国管、京投公司、京能集团等多家市属企业作为股东，通过集中北京市属国企力量，发挥各自在资金、金融、产业资源端的优势，进一步加大对示范区项目开发建设的支持力度，进一步贯彻落实国家京津冀协同发展战略和北京市相关决策部署，彰显首创集团、首创城发及三家市属企业作为首都国企的政治责任、经济责任和社会责任。

根据发行人公告，首创城发通过本次交易，亦可有效提升战略资源价值、增

强资金充裕度、降低杠杆水平，显著增强财务稳健性和抗风险能力。本次交易不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

中信建投证券作为“19首业02”、“19首业04”、“19首业06”、“21首置01”、“21首置03”、“22首城01”和“22首城02”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于“19首业02”、“19首业04”、“19首业06”、“21首置01”、“21首置03”、“22首城01”和“22首城02”本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述各期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

(此页无正文，为《关于北京首创城市发展集团有限公司合作开发京津合作示范区项目暨资产转让的临时受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司



2023 年 12 月 15 日