

债券代码：122424

债券简称：15 华业债



(北京市朝阳区东四环中路 39 号 A 座 16 层)

# 北京华业资本控股股份有限公司

## 2015 年公司债券

### 关于发行人以资抵债进展情况的 临时受托管理事务报告

债券受托管理人



(成都市青羊区东城根上街 95 号)

二〇二四年二月

## 重要声明

国金证券股份有限公司（以下简称国金证券、受托管理人）编制本报告的内容及信息均来源于北京华业资本控股股份有限公司（以下简称发行人、公司或华业资本）对外公告等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国金证券所作的承诺或声明。

## 一、本次公司债券核准情况

2015年7月21日，经中国证监会签发的证监许可【2015】1739号文核准，公司获向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币15亿（含15亿元）的公司债券（以下简称本次债券、本期债券）。本次债券于2015年8月7日发行完毕，实际发行规模15亿元。

## 二、本次债券基本情况

- 1、发行主体：北京华业资本控股股份有限公司。
- 2、债券名称：北京华业资本控股股份有限公司2015年公司债券。
- 3、发行总额：本期发行公司债的规模为15亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本次债券票面金额为人民币100元，按面值发行。
- 5、债券期限：本期发行的债券期限为5年，含第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、债券利率：本期前三年公司债券票面利率为5.8%。本期债券后二年的票面利率上调至8.50%。
- 7、债券利率定价流程：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。
- 8、发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，公司将于本期债券的第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 9、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持

有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券，并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

12、起息日：本期债券的起息日为 2015 年 8 月 6 日。

13、利息登记日：本次债券的利息登记日按照上交所和证券登记机构的相关规定执行。

14、付息日期：本期债券存续期间，付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 6 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 6 日。如遇法定节假日或休息日，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。

15、本金支付日：本期债券的兑付日为 2020 年 8 月 6 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 6 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

16、本息支付方式：本期债券本息支付按照证券登记机构的有关规定统计本期债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

17、担保情况及其他增信措施：本期公司债无担保及其他增信措施。

18、募集资金专项账户：发行人开立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

19、信用评级资信评级机构：经联合信用评级有限公司评定，发行人的主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。2018 年 10 月 8 日，联合信用评级有限公司下调发行人评级，发行人的主体长期信用等级降为 BBB-，本期债券的信用等级降为 BBB-。2018 年 10 月 11 日，联合信用评级有限公司下调发行人评级，发行人的主体长期信用等级降为 CC，本期债券的信用等级降为 CC。2019 年 6 月 21 日，联合信用评级有限公司下调发行人评级，发行人的主体长期信用等级降为 C，本期债券的信用等级降为 C。2023 年 6 月 26 日，联合资信评估股份有限公司在跟踪评级公告中维持发行人的主体长期信用等级和本期债券的债项信用等级为 C。

20、主承销商/债券受托管理人：发行人聘请国金证券股份有限公司作为本期债券的债券主承销商和受托管理人。

21、发行方式、发行对象与配售规则

发行方式：具体定价与配售方案参见发行公告。

发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见公告。

22、承销方式：本期债券由主承销商国金证券负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

23、公司债上市安排：本次公司债券于 2015 年 9 月 8 日在上海证券交易所上市。

24、回售情况：2018 年 8 月 6 日，投资人回售 15 华业债 154,239,000 元。本次回售后，15 华业债剩余余额 1,345,761,000 元。

### 三、本次债券重大事项

国金证券作为 15 华业债的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。华业资本于 2024 年 1 月 30 日披露了《北京华业资本控股股份有限公司关于以资

抵债进展的公告》。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项报告如下：

2020年12月25日，华业资本、中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、大连海孚房地产开发有限公司三方共同签署《抵债协议》（编号：中长资（大）合字【2020】211号），约定将大连海孚施工建成的“华业·玫瑰东方”项目二期10#楼224套公寓（面积14102.59平方米）及“华业·玫瑰东方”项目二期38套公建（面积3342.24平方米）所有权及相关权利按原协议的约定转移给中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司，以抵偿华业资本所欠长城资产的部分债务。

为有效化解债务风险，加快抑制负债增长，避免资产价值损失，经公司十八届十八次董事会审议通过，公司于2024年1月23日与中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、大连海孚房地产开发有限公司签署《抵债协议之补充协议》。

#### **《以资抵债之补充协议》主要内容：**

甲方：中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司（以下简称“长城资产”）

乙方：大连海孚房地产开发有限公司（抵押人）（简称“大连海孚”）

丙方：北京华业资本控股股份有限公司（债务人）

2023年11月，各方按照《抵债协议》约定启动抵债房产的过户工作，各方签订本协议对过户详细事宜做出如下补充约定，以资信守：

#### **1、过户前后的债务变动情况**

按照原协议第9.1及9.2条约定，过渡期内在取得甲方书面同意的情况下，乙方可以继续销售抵债资产，已销售的抵债资产回款，直接存入甲方指定账户用于清偿债务本金。

甲乙丙三方共同确认：甲乙丙三方签订原协议时，丙方尚欠付甲方债务本金人民币344,800,000.00元；过渡期内销售抵债公寓46套，清偿债务本金额38,048,949.70元，截至本协议签订日债务本金余额人民币306,751,050.30元。本

次办理过户的抵债资产共计公寓 178 套、公建 38 套，共抵偿丙方欠付甲方债务本金人民币 264,196,629.68 元（下称“协议约定抵债金额”）。抵债资产过户完毕后，债务本金余额人民币 42,554,420.62 元。

## 2、抵债确认函

各方签署《抵债确认函》对本次过户的抵债资产抵偿的金额进行确认。各方承诺，《抵债确认函》的出具不影响各方继续履行原协议及本补充协议。

## 3、过户的税费承担

乙方作为抵债资产权属转出方的税费缴纳主体，按照《抵债协议》5.4 条的约定将通过自筹资金或销售其名下“华业·玫瑰东方”二期项目的预留车位所得销售款缴纳其在抵债资产转移过程中须缴纳的税费。乙方已向甲方账户汇入人民币 3,585,258.00 元用于缴纳税款，剩余乙方应付税款，甲乙丙三方同意按照《抵债协议》第 5.4.1 条约定由甲方代为缴纳，甲方代缴税款金额可以从抵债资产抵偿的金额中扣除。

甲乙丙三方协商一致，乙方应继续按照《抵债协议》第 5.4.1 条约定销售本条下约定的预留车位，并将相关车位销售回款交于甲方监管，用于偿还甲方代缴税金或抵债资产抵偿的本金金额中被扣除的部分。

4、本补充协议为原协议不可分割的组成部分，与原协议具有同等法律效力。本补充协议的约定与原协议的约定不一致的，以本补充协议为准。

### **《抵债确认函》主要内容：**

致：大连海孚房地产开发有限公司（抵押人）、北京华业资本控股股份有限公司（债务人）

鉴于：

1、根据《补充协议》第一条，各方确认抵债资产过户完毕后(未考虑垫付税金情况下)，华业资本仍欠付我方债务本金余额人民币 42,554,420.62 元。

2、为完成抵债资产过户，我方已于 2023 年 12 月 15 日完成 216 套抵债房产的增值税与增值税附加相关税费的垫付工作，垫付税款金额人民币 15,489,066.02

元。2024年1月15日前，我方还需垫付印花税与预缴土地增值税相关税费，税款金额人民币5,670,104.49元。上述垫付税费合计21,159,170.51元（下称“我方垫付税金金额”），应自抵债金额中予以扣除。

3、贵方于2023年12月12日将出售车位所得3,585,258.00元（下称“贵方已付税款”）汇入我方账户，用于支付部分贵方应付税款。税费（金额合计人民币）。

基于上述事实，现我方向贵方确认如下：

1、截至2023年12月31日，上述216套抵债房产实际抵债金额为（大写）：贰亿肆仟陆佰陆拾贰万贰仟柒佰壹拾柒元壹角柒分，小写246,622,717.17元（实际抵债金额=协议约定抵债金额-我方垫付税费金额+贵方已付税款）。债务人仍欠付我方债务本金60,128,333.13元（大写人民币陆仟零壹拾贰万捌仟叁佰叁拾叁元壹角叁分），及债务人按照《债务重组协议》、《抵债协议》计算的欠付利息（含罚息、复利）和违约金，我公司将保留继续追索的权利。

2、后续如因贵方向我方支付税款或偿付本息导致债权债务本息变更由我方向贵方另行出具《抵债确认函》或其他函件进行确认。

至此，本次以资抵债方案实施完毕。

具体内容详见公司公告：

[https://www.neeq.com.cn/disclosure/2024/2024-01-30/1706607288\\_436258.pdf](https://www.neeq.com.cn/disclosure/2024/2024-01-30/1706607288_436258.pdf)

#### 四、提醒投资者关注

国金证券作为15华业债的受托管理人，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通。请投资者关注上述案件对发行人的影响。

受托管理人将持续密切关注对15华业债债券持有人利益有重大影响的事项，并及时向上述债券持有人发布后续债券临时受托管理事务报告。

（本页无正文，为《北京华业资本控股股份有限公司 2015 年公司债券关于  
发行人以资抵债进展情况的临时受托管理事务报告》之盖章页）

