

债券简称：22 集租 02  
债券简称：22 首集租  
债券简称：21 首创 02

债券代码：185620.SH  
债券代码：185328.SH  
债券代码：188665.SH

北京首都创业集团有限公司

公司债券受托管理事务报告  
(2023 年)

受托管理人



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：上海市广东路 689 号)

二〇二四年六月

## 重要声明

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于北京首都创业集团有限公司（以下简称发行人、公司或首创集团）对外公布的《北京首都创业集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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做出独立判断。

## 目录

第一章 受托管理的公司债券概况 .....	4
第二章 发行人 2023 年度经营与财务状况 .....	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 ....	9
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 .	11
第五章 公司债券本息偿付情况 .....	12
第六章 债券持有人会议召开情况 .....	13
第七章 公司债券跟踪评级情况 .....	14
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的 执行情况 .....	15
第九章 受托管理人履行职责情况 .....	17
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人 采取的应对措施 .....	18

# 第一章 受托管理的公司债券概况

## 一、发行主体名称

北京首都创业集团有限公司

Beijing Capital Group Co., Ltd.

## 二、公司债券概况

### (一) 北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券

(面向专业投资者)(第二期)

债券代码	185620. SH
债券简称	22 集租 02
债券期限 (年)	3
发行规模 (亿元)	5.00
债券余额 (亿元)	5.00
发行时初始票面利率	3.18%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
调整后票面利率 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用
起息日	2022 年 4 月 15 日
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次性还本
付息日	每年的 4 月 15 日, 如遇法定节假日, 则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AAA 中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时债项评级	AAA 中诚信国际信用评级有限责任公司

### (二) 北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券

(面向专业投资者)

债券代码	185328. SH
债券简称	22 首集租
债券期限 (年)	3
发行规模 (亿元)	5.00
债券余额 (亿元)	5.00
发行时初始票面利率	3.05%
调整票面利率时间 (如发行人行使票面利率调整权)	不适用

调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2022 年 2 月 21 日
还本付息方式	每年付息一次，到期一次性还本
付息日	每年的 2 月 21 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AAA 中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时债项评级	AAA 中诚信国际信用评级有限责任公司

（三）北京首都创业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期) (面向专业投资者)

债券代码	188665. SH
债券简称	21 首创 02
债券期限（年）	3
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	5.00
发行时初始票面利率	3.20%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2021 年 8 月 27 日
还本付息方式	每年付息一次，到期一次性还本
付息日	每年的 8 月 27 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	无担保
发行时主体评级	AAA 中诚信国际信用评级有限责任公司
发行时债项评级	AAA 中诚信国际信用评级有限责任公司

## 第二章 发行人 2023 年度经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称：北京首都创业集团有限公司  
法定代表人：贺江川  
注册资本（万元）：330,000.00  
注册地址：北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层

### 二、发行人 2023 年度经营情况

北京首都创业集团有限公司是北京市国资委所属的国有大型企业。经过多年的发展，形成了以生态环保、城市开发、金融服务为主业，以文化体育为培育业务的“3+1”产业体系。截至 2023 年末，集团拥有 4 家上市公司和 1 家新三板挂牌企业，职工人数 3.6 万余人，资产总额逾 4,000 亿元，连续多年位列中国企业 500 强，“首创”品牌被认定为资本投资类中国驰名商标。

发行人主要经营范围为：购销包装食品、医疗器材；授权范围内的国有资产经营管理；购销金属材料、木材、建筑材料、土产品、五金交电化工、化工轻工材料、百货、机械电器设备、电子产品、汽车配件、通讯设备(不含无线电发射设备)、日用杂品、针纺织品、制冷空调设备、食用油；销售汽车(不含九座以下乘用车)；零售粮食；房地产开发、商品房销售；物业管理；设备租赁；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；人才培养；有关旅游、企业管理、投资方面的咨询；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。)

2023 年度，发行人实现营业收入 5,753,953.90 万元，与去年同期保持稳定，产生营业成本 5,898,015.28 万元。2023 年度，发行人实现营业利润 585,541.98 万元，较 2022 年度减少 4.59 亿元，降幅为 7.26%；实现净利润 303,497.01 万元，较 2022 年度减少 13.99 亿元，降幅为 31.58%。发行人营业利润及净利润均有所下滑，主要系近年来，房地产行业土地价格长期偏高，调

控政策密集出台（如限售价、限规划、限取证等），房价持续下跌，房地产企业利润空间不断压缩，叠加市场下行等因素，房地产企业周转效率下滑，房地产开发业务及土地开发业务创收下降所致。

### 三、发行人 2023 年度财务状况

发行人 2023 年和 2022 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据 及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同 期增减 (%)	变动原因
总资产	40,089,434.80	42,097,001.81	-4.77	-
总负债	31,116,564.30	33,200,043.47	-6.28	-
净资产	8,972,870.50	8,896,958.34	0.85	-
归属于母公司 股东的净资产	2,297,703.18	2,619,929.00	-12.30	-
期末现金及现 金等价物余额	3,626,003.40	4,253,627.30	-14.76	-
营业收入	5,753,953.90	5,782,222.37	-0.49	-
营业成本	5,898,015.28	5,722,386.47	3.07	-
利润总额	581,897.59	732,800.79	-20.59	-
净利润	303,497.01	443,554.90	-31.58	房地产行业土地价格长期偏高，调控政策密集出台，房价低迷，房地产企业利润空间不断压缩；同时市场下行叠加宏观经济环境影响，导致房地产企业周转效率下滑，去化较慢，利润受损
归属母公司股 东的净利润	30,969.64	45,578.71	-32.05	净利润降低导致
经营活动产生 的现金流净额	663,968.70	1,326,509.54	-49.95	子公司首创城发受宏观经济环境、房地产行业政策调控影响导致经营现金流入减少，首创证券回购业务资金净增加额、融出资金净减少所致
投资活动产生 的现金流净额	-579,022.70	-589,475.11	1.77	-

主要会计数据及财务指标	2023 年度/末	2022 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
筹资活动产生的现金流净额	-705,341.67	-1,645,446.36	57.13	受偿还债务规模等因素影响,整体融资规模减少
资产负债率 (%)	77.62	78.85	-1.56	-
流动比率 (倍)	1.49	1.49	-0.27	-
速动比率 (倍)	0.87	0.79	11.06	-

注:上述财务指标计算方法如下:

1. 资产负债率=负债合计/资产总计\*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

#### 四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日,发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况,未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。



### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

#### 一、募集资金专项账户运作情况

21 首创 02 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

报告期内，对于 22 集租 02、22 首集租的募集资金专项账户的运作，发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储和划转，并进行专项管理。

#### 二、募集资金使用情况

21 首创 02 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 22 集租 02、22 首集租。截至报告期末，22 集租 02、22 首集租募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 首集租募集资金使用情况

债券代码	185328.SH
债券简称	22 首集租
专项品种公司债券具体类型	不涉及
发行金额（亿元）	5.00
募集资金约定用途：	本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于集租房项目的开发建设运营。
募集资金约定调整/变更流程	不涉及
募集资金实际用途	集租房项目的开发建设运营
临时补流情况	不涉及
募集资金变更及信息披露情况	-

表：22 集租 02 募集资金使用情况

债券代码	185620.SH
债券简称	22 集租 02
专项品种公司债券具体类型	不涉及
发行金额（亿元）	5.00
募集资金约定用途：	本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于集租房项目的开发建设运营。
募集资金约定调整/变更流程	不涉及
募集资金实际用途	集租房项目的开发建设运营
临时补流情况	不涉及
募集资金变更及信息披露情况	-

### 三、发行人募集资金使用情况核查

21 首创 02 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 22 集租 02、22 首集租。截至报告期末，22 集租 02、22 首集租募集资金最终用途与约定用途一致、专项账户运行正常，发行人已按照有关要求披露募集资金使用情况。

### 四、固定资产投资项目建设和运营情况核查

不涉及

## 第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

### 一、公司债券增信措施有效性

21 首创 02、22 集租 02、22 首集租为无担保债券。

### 二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 21 首创 02、22 集租 02、22 首集租的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书中的投资者保护机制。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

第五章 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

报告期内，海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
188153.SH	21 首创 01	2023 年 05 月 26 日	3	报告期内未行权	2024 年 05 月 26 日	发行人已于 2023 年 05 月 26 日按时完成上年度付息工作
188665.SH	21 首创 02	2023 年 08 月 27 日	3	报告期内未行权	2024 年 08 月 27 日	发行人已于 2023 年 08 月 27 日按时完成上年度付息工作
185328.SH	22 首集租	2023 年 02 月 21 日	3	报告期内未行权	2025 年 02 月 21 日	发行人已于 2023 年 02 月 21 日按时完成上年度付息工作
185620.SH	22 集租 02	2023 年 04 月 15 日	3	报告期内未行权	2025 年 04 月 15 日	发行人已于 2023 年 04 月 15 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，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。

发行人报告期内兑付情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	债券期限	兑付日	报告期内兑付情况
163537.SH	20 首集租	3	2023 年 05 月 18 日	发行人已于 2023 年 05 月 18 日按时完成兑付工作

## 第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

### 一、定期跟踪评级情况

#### 1.21 首创 02

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### 2.22 首集租

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

#### 3.22 集租 02

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询中诚信国际信用评级有限责任公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

## 第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### 一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）2023 年付息公告》
2. 《北京首都创业集团有限公司总经理发生变动的公告》
3. 《北京首都创业集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》
4. 《北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）（第二期）2023 年付息公告》
5. 《北京首都创业集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》
6. 《北京首都创业集团有限公司 2022 年度审计报告》
7. 《北京首都创业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）2023 年付息公告》
8. 《北京首都创业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）2023 年付息公告》
9. 《北京首都创业集团有限公司出售转让资产的公告》
10. 《北京首都创业集团有限公司关于财务负责人及信息披露负责人发生变动的公告》
11. 《北京首都创业集团有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》
12. 《北京首都创业集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》
13. 《北京首都创业集团有限公司关于财务负责人及信息披露事务负责人发生变动的公告》
14. 《北京首都创业集团有限公司关于子公司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公告》
15. 《北京首都创业集团有限公司关于子公司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进展公告》

## 二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。



## 第九章 受托管理人履行职责情况

海通证券作为 21 首创 02、22 集租 02、22 首集租的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益，报告期内根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 《海通证券股份有限公司关于北京首都创业集团有限公司涉及总经理变动事项的临时受托管理事务报告》
2. 《海通证券股份有限公司关于北京首都创业集团有限公司出售转让资产的临时受托管理事务报告》
3. 《北京首都创业集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》
4. 《海通证券股份有限公司关于北京首都创业集团有限公司财务负责人及信息披露负责人发生变动的临时受托管理事务报告》
5. 《海通证券股份有限公司关于北京首都创业集团有限公司财务负责人及信息披露事务负责人发生变动的临时受托管理事务报告》
6. 《海通证券股份有限公司关于北京首都创业集团有限公司子公司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》
7. 《海通证券股份有限公司关于北京首都创业集团有限公司涉及子公司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及债权代理事务报告》

## 第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

（本页无正文，为《北京首都创业集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年）》之盖章页）

