

---

股票简称：首开股份	股票代码：600376
债券简称：20 首股 03	债券代码：167845.SH
债券简称：23 首股 01	债券代码：138929.SH
债券简称：23 首股 02	债券代码：138930.SH
债券简称：23 首股 03	债券代码：115062.SH

**北京首都开发股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2023 年度)**

发行人

北京首都开发股份有限公司



(北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2024 年 6 月

---

## 重要声明

依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定，招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于公开信息、北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外发布的《北京首都开发股份有限公司 2023 年年度报告》等公开信息披露文件、发行人提供的相关资料或出具的相关说明以及第三方中介机构出具的专业意见。招商证券对本报告中所包含的从上述文件中引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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招商证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

---

## 目 录

第一节	公司债券概况.....	4
第二节	债券受托管理人履职情况 .....	7
第三节	发行人的经营与财务状况 .....	9
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况.....	14
第五节	发行人偿债能力和意愿分析 .....	16
第六节	增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析 .....	18
第七节	债券本息偿付情况 .....	20
第八节	发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	21
第九节	债券持有人会议召开的情况 .....	22
第十节	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	23
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	26

## 第一节 公司债券概况

截至本报告出具日，北京首都开发股份有限公司发行<sup>1</sup>且存续的由招商证券担任受托管理人的债券包括：“20首股03”、“23首股01”、“23首股02”、“23首股03”，债券具体情况见下表：

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京首都开发股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第三期)
2、债券简称	20 首股 03
3、债券代码	167845.SH
4、发行日	2020 年 9 月 28 日
5、起息日	2020 年 9 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2025 年 9 月 29 日
8、债券余额	19.05
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	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。
11、增信情况	无
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司 、摩根士丹利证券(中国)有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、债券名称	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 首股 01
3、债券代码	138929.SH
4、发行日	2023 年 2 月 17 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 2 月 21 日
7、到期日	2028 年 2 月 21 日
8、债券余额	25
9、截止报告期末的利率(%)	5.00

<sup>1</sup> 此处指债券起息日在 2023 年 12 月 31 日（含）之前。

---

10、还本付息方式	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。
11、增信情况	无
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、债券名称	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 首股 02
3、债券代码	138930.SH
4、发行日	2023 年 2 月 17 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 2 月 21 日
7、到期日	2026 年 2 月 21 日
8、债券余额	14
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	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。
11、增信情况	无
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

1、债券名称	北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	23 首股 03
3、债券代码	115062.SH
4、发行日	2023 年 3 月 13 日
5、起息日	2023 年 3 月 15 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 15 日
7、到期日	2028 年 3 月 15 日
8、债券余额	11
9、截止报告期末的利率(%)	4.10

---

10、还本付息方式	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。
11、增信情况	无
12、交易场所	上交所
13、主承销商	招商证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司 、中信证券股份有限公司
14、受托管理人	招商证券股份有限公司

---

## 第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续关注发行人的资信状况和信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券根据规定及约定编制《公司债券月度重大事项排查表》，每月书面问询发行人是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券通过查询发行人财务报告及公开渠道，定期或不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。经核查，报告期内，发行人未被列入失信被执行人，不存在应披露而未披露的重大诉讼，未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、对增信机构、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

“20首股03”、“23首股01”、“23首股02”、“23首股03”无增信措施。

“23首股01”、“23首股02”、“23首股03”报告期内未触发投资者权益保护机制条款的情形。“20首股03”不涉及投资者权益保护机制。

### 三、监督专项账户及募集资金使用的情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查“23首股01”、“23首股02”、“23首股03”募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，并提示发行人按照相关规定及《募集说明书》的约定使用募集资金。

截至2020年11月，“20首股03”募集资金已使用完毕，报告期内不涉及对“20首股03”募集资金的监督及检查。

---

#### **四、督促发行人履行信息披露义务**

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

#### **五、督促发行人履行债券偿还义务的情况**

报告期内，招商证券按照相关规定对发行人提前开展还本付息前排查工作，及时掌握各期受托管理的公司债券偿付资金安排，督促发行人按时履约。

#### **六、受托管理人执行信用风险管理工作的**

招商证券已按照监管机构要求，于2023年度对“20首股03”、“23首股01”、“23首股02”、“23首股03”开展定期信用风险排查工作，于2023年6月28日对发行人进行现场风险排查，了解发行人经营情况、财务状况和偿债资金安排情况等。

### 第三节 发行人的经营与财务状况

#### 一、发行人最新经营情况

中文名称	北京首都开发股份有限公司
中文简称	首开股份
外文名称(如有)	Beijing Capital Development Co.,Ltd
法定代表人	李岩
注册资本(万元)	257,956.5242 万元
实缴资本(万元)	257,956.5242 万元
注册地址	北京市东城区安定门外大街 189 号一层 103B
办公地址的邮政编码	100031
公司网址(如有)	www.shoukaigufen.com
电子信箱	bcdc@bcdh.com.cn

发行人所属行业为房地产行业，主要业务包括：房地产开发、物业经营、城市更新等创新业务、房地产金融等。具体可以分解为以下几个业务板块：

##### 1、房地产开发业务

发行人主业，也是最主要的利润来源。至报告期末，公司拟售、在售主要项目（含自持）166个，总建筑面积超4600万平方米，其中当期在建约1500万平方米。从区域布局看，已经形成了北京区域（以北京为中心的京津冀区域）、北方片区和南方片区三大区域。其中，北京区域（京津冀）目前主要项目84个，总规模近2000万平方米；南方片区目前已经初步形成以广州、福州、厦门、成都几个城市为重点，深耕结合周边扩展的区域布局，主要项目74个，总建筑面积超2100万平方米。报告期内，公司房产销售结算收入466.87亿元、结算成本414.51亿元。

##### 2、物业经营

发行人重要的业务板块之一，也是利润来源的重要组成部分。多年来，公司物业经营有序推进，服务水平快速提升，租金收益得以实现增长。公司结合近年来内外部新变化，不断优化落位，调整项目业态比例，增加消费目的性强、经营稳定的家庭型消费业态，以确保项目的长期稳定经营；同时密切关注市场，掌握商业趋势的变化，针对新商业模式、新服务内容、新零售业态及时调整招商策略，争取尽快突破市场瓶颈期，等待市场回暖，确保公司租金水平及出租率跑赢市场。各项目持续加大推广力度，充分利用北交所平台、自媒体公众号等平台、主题活动，加强属地政府沟通及中介有效合作，多渠道进行推广。不断深入挖掘客户，

---

加大招商力度，争取实现出租率提升。2023年公司继续规范各项目出租经营，落实持有运营目标书签订、签署自营酒店考核责任书，福州首开君澜温泉酒店全面开业；苏州胥江天街开业以来取得客流量、销售额双重佳绩；首开万科中心新增签约1.7万平米；北京丽亭华苑酒店成为获得“全国工人先锋号”的唯一酒店企业；北京宝辰饭店获“2023年度最佳国际商务酒店白金奖”、“年度商旅酒店”等奖项；西客站项目、京宝大厦、宋家庄福茂出租率均达100%。报告期末，公司实现物业租赁面积151.6万平方米，商业物业管理面积13.5万平方米，酒店客房销售数量29.2万间·天。报告期内，公司酒店物业经营等结算收入8.02亿元、结算成本6.91亿元。

### 3、城市更新、长租公寓、养老与文创等创新业务

从房地产行业看，行业环境、市场竞争加剧等多重因素影响下，加快转型发展是大势所趋。各项城市更新业务已经成为发展风向标，对房企转变发展思路、创新经营模式、强化资源整合、培育新动能等方面提出更高要求。在“做城市复兴官”的发展理念下，近年来公司在城市更新领域积极探索、勇于实践。以做标杆、创模式的站位，在城市更新产业细分领域，持续推进持有物业转型升级，盘活低效资产与存量土地，通过合资、合作、入股的方式，构建盈利模式、撬动社会资本，形成多元主体推进城市更新工作，相继启动实施多个项目。报告期内，首开Long街积极探索存量楼宇利用新路径，入选中国城市更新论坛“优秀案例”，获第二届“北京城市更新最佳实践”，承办“首届北京城市更新周”闭幕式，为回天地区发展注入新活力，实现“更新一个项目”、“激活一片地区”。首开乐尚系列长租公寓初具规模，已开业9家，入市房源超6000套，出租率89%，持续深化与多家机构的对接合作。保利首开乐尚N+公寓获“中国住房租赁领航奖”。随着管庄项目的开业，首开寸草已投入运营养老院9家，床位700余张，在院老人超500人。

### 4、承接重点工程

主动践行首都国企责任担当，责无旁贷地服务于首都城市发展战略。报告期内，市级重点项目投资建设如期落地：通州西集、通州新城、房山熙悦丽博等市级重点工程提前实现“双落地”。

表：2023年度发行人经营情况表

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例(%)	收入占比(%)	成本	成本同比变动比例(%)	成本占比(%)	毛利率(%)	毛利率同比变动比例(%)
房产销售	466.87	-0.20	98.31	414.51	5.53	98.36	11.22	下降4.82个百分点
酒店物业经营等	8.02	26.05	1.69	6.91	41.41	1.64	13.81	下降9.36个百分点
合计	<b>474.89</b>	<b>0.16</b>	<b>100</b>	<b>421.42</b>	<b>5.97</b>	<b>100</b>	<b>11.26</b>	<b>下降4.87个百分点</b>

2023年度，发行人酒店物业经营等业务板块成本较2022年度增加20,238.27万元，增幅41.41%，主要系受房地产行业下行影响，公司房屋销售毛利率下降，公司营业成本呈上升趋势。

## 二、发行人最新财务状况

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的“致同审字（2024）第 110A012431 号”标准无保留意见的审计报告，发行人最近两年主要会计数据和财务指标如下表所示：

表：发行人主要会计数据和财务指标表（一）

单位：万元

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	25,322,710.01	27,829,559.82	-9.01	-
2	总负债	19,337,167.12	21,126,374.73	-8.47	-
3	净资产	5,985,542.89	6,703,185.09	-10.71	-
4	归属母公司股东的净资产	2,172,695.62	2,781,394.24	-21.88	-
5	资产负债率(%)	76.36	75.91	0.59	-
6	流动比率	2.37	2.17	9.22	-
7	速动比率	0.91	0.76	19.74	-
8	期末现金及现金等价物余额	2,146,444.70	2,018,663.25	6.33	-

表：发行人主要会计数据和财务指标表（二）

单位：万元

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	4,776,293.04	4,792,085.85	-0.33	-
2	营业成本	4,227,505.32	3,995,781.17	5.80	-
3	利润总额	-521,621.87	182,295.49	-386.14	1、公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利率同比下降。2、公司部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备，计提金额同比有所增加。3、非经营性损益的影响。上期股权处置产生较大投资收益，本期同比减少。
4	净利润	-593,838.97	91,898.56	-746.19	1、公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利率同比下降。2、公司部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备，计提金额同比有所增加。3、非经营性损益的影响。上期股权处置产生较大投资收益，本期同比减少。
5	归属母公司股东的净利润	-633,852.36	-46,094.65	-1,275.11	1、公司为加快现金回流，部分项目调整售价，造成公司毛利率同比下降。2、公司部分房地产开发项目出现减值迹象，计提存货跌价准备，计提金额

---

					同比有所增加。3、非经营性损益的影响。上期股权处置产生较大投资收益，本期同比减少。
6	经营活动产生的现金流净额	566,732.25	441,863.68	28.26	-
7	投资活动产生的现金流净额	68,517.03	37,429.23	83.06	主要本期对外投资降低。
8	筹资活动产生的现金流净额	-507,550.35	-1,518,119.52	66.57	公司新增融资规模基本持平，归还债务比上年同期减少。
9	EBITDA全部债务比	-0.01	0.05	-120.00	本期息税前利润降低。
10	利息保障倍数	-0.24	0.83	-128.92	本期利润总额降低。
11	EBITDA利息倍数	-0.16	0.89	-117.98	本期利润总额降低。

---

## 第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

### 一、各期债券募集资金情况及运用计划

根据募集说明书约定，“20 首股 03”用于偿还公司债券的到期金额及当期利息；“23 首股 01”和“23 首股 02”用于偿还到期或回售的公司债券本金；“23 首股 03”用于偿还公司有息负债。

### 二、各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

#### （一）“20 首股 03”募集资金实际使用及专项账户运作情况

发行人已与平安银行股份有限公司北京分行签署了本期债券募集资金三方监管协议。“20 首股 03”募集资金已于 2020 年度使用完毕，本年度不涉及募集资金专项账户情况的持续监督。

#### （二）“23 首股 01”募集资金实际使用及专项账户运作情况

发行人已与渤海银行股份有限公司北京分行、华夏银行股份有限公司北京分行和平安银行股份有限公司北京分行签署了本期债券募集资金三方监管协议。报告期内，募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致，募集资金专项账户运作正常。

#### （三）“23 首股 02”募集资金实际使用及专项账户运作情况

发行人已与渤海银行股份有限公司北京分行、华夏银行股份有限公司北京分行和平安银行股份有限公司北京分行签署了本期债券募集资金三方监管协议。报告期内，募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致，募集资金专项账户运作正常。

#### （四）“23 首股 03”募集资金实际使用及专项账户运作情况

发行人已与渤海银行股份有限公司北京分行和平安银行股份有限公司北京分行签署了本期债券募集资金三方监管协议。报告期内，募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致。

### 三、各期债券募集资金使用核查情况

---

经受托管理人核查，发行人已在募集说明书中披露募集资金的用途、使用计划和专项账户管理安排，截至报告期末，“23 首股 01”、“23 首股 02”和“23 首股 03”募集资金的使用情况与相关规定及公司债券募集说明书约定一致，且与发行人披露的《北京首都开发股份有限公司 2023 年年度报告》一致。“20 首股 03”募集资金已于 2020 年度使用完毕，本年度不涉及募集资金使用的持续监督。

## 第五节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人有息负债情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 786.18 亿元和 782.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.41%。

### 二、偿债指标

表：发行人偿债指标情况表

指标（合并口径）	2023年末	2022年末	变动比例（%）
流动比率	2.37	2.17	9.22
速动比率	0.91	0.76	19.74
资产负债率（%）	76.36	75.91	0.59
EBITDA利息倍数	-0.16	0.89	-117.98

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2022 年末，发行人流动比率分别为 2.37、2.17，速动比率分别为 0.91、0.76，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 9.22%、增加 19.74%。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 76.36%、75.91%，发行人 2023 年末资产负债率较 2022 年末略有增长。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2022 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为-0.16、0.89，主要系本期利润总额降低。

截至报告期末，发行人 EBITDA 利息倍数由正转负，其余偿债指标未出现重大不利变化。

### 三、历史债务逾期情况

报告期内，发行人公司信用类债券的本金和利息全部按期全额兑付，不存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务，偿债意愿正常。

### 四、货币资金及授信情况

---

截至 2023 年末，发行人货币资金余额为 2,294,907.45 万元，较上年末 2,053,471.72 万元增加 241,435.72 万元，增幅 11.76%。

截至 2024 年 3 月末，公司获得的金融机构授信额度合计 1,816.13 亿元，其中尚未使用的额度 1,237.34 亿元，授信额度充裕。

## 五、受限资产情况

截至 2023 年末，发行人主要资产受限情况如下表所示：

单位：亿元 币种：人民币

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15.00	15.00	其他	保证金及项目资本金等
存货	200.10	200.10	抵押	贷款抵押
固定资产	9.15	9.15	抵押	贷款抵押
应收账款	0.07	0.07	抵押	贷款抵押
长期股权投资	18.13	18.13	质押	股权质押
投资性房地产	20.99	20.99	抵押	贷款抵押
合计	<b>263.45</b>	<b>263.45</b>		

## 六、最新主体评级

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 27 日出具了《信用评级公告》（联合〔2023〕3912 号），确定发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定。

---

## 第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

截至报告期末，本次受托债券的增信机制及偿债保障措施情况如下：

### 一、基本情况

债券简称	20首股03
债券代码	167845.SH
增信机制以及偿债保障措施内容	<p>本期债券无增信措施。</p> <p>为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人本期债券按时、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》、设置专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺等，确保债券及时安全付息、兑付。</p> <p>本期债券未设置投资者保护条款。</p>
报告期内增信机制以及偿债保障措施是否发生变更	报告期内，发行人增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。
报告期内增信机制以及偿债保障措施执行情况	报告期内，本期债券增信机制及偿债保障措施的执行情况良好。

债券简称	23首股01
债券代码	138929.SH
增信机制以及偿债保障措施内容	<p>本期债券无增信措施。</p> <p>为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人本期债券按时、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》、设置专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺等，确保债券及时安全付息、兑付。</p> <p>本期债券设置了资信维持承诺和救济措施的投资者保护条款。</p>
报告期内增信机制以及偿债保障措施是否发生变更	报告期内，发行人增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。
报告期内增信机制以及偿债保障措施执行情况	报告期内，本期债券增信机制及偿债保障措施的执行情况良好。

债券简称	23首股02
债券代码	138930.SH

增信机制以及偿债保障措施内容	<p>本期债券无增信措施。</p> <p>为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人本期债券按时、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》、设置专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺等，确保债券及时安全付息、兑付。</p> <p>本期债券设置了资信维持承诺和救济措施的投资者保护条款。</p>
报告期内增信机制以及偿债保障措施是否发生变更	报告期内，发行人增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。
报告期内增信机制以及偿债保障措施执行情况	报告期内，本期债券增信机制及偿债保障措施的执行情况良好。

债券简称	23首股03
债券代码	115062.SH
增信机制以及偿债保障措施内容	<p>本期债券无增信措施。</p> <p>为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人本期债券按时、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》、设置专门的偿付工作小组、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人董事会承诺等，确保债券及时安全付息、兑付。</p> <p>本期债券设置了资信维持承诺和救济措施的投资者保护条款。</p>
报告期内增信机制以及偿债保障措施是否发生变更	报告期内，发行人增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。
报告期内增信机制以及偿债保障措施执行情况	报告期内，本期债券增信机制及偿债保障措施的执行情况良好。

## 二、有效性分析

报告期内，本次受托债券的增信机制及偿债保障措施情况未发生重大不利变化，已按照《募集说明书》的约定有效执行。

---

## 第七节 债券本息偿付情况

报告期内，“20 首股 03”于 2023 年 9 月 29 日足额付息，“23 首股 01”、“23 首股 02”和“23 首股 03”不涉及兑付兑息的情形。

---

## **第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况**

发行人未发生触发公司债券募集说明书中约定的其他义务的情形。

---

## 第九节 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

---

## 第十节 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

### 一、发行人重大事项的披露情况

报告期内，发行人已按照《证券法》《信息披露管理办法》等规定及《募集说明书》《受托管理协议》的约定，披露了如下重大事项：

表：报告期内发行人重大事项披露情况

序号	披露时间	涉及债项	公告名称
1	2023-07-03	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于董事、监事发生变动的公告
2	2023-07-12	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会立案告知书的公告
3	2023-07-26	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于有关责任人被予以监管警示的公告、北京首都开发股份有限公司关于公司及有关责任人被予以通报批评的公告
4	2023-9-26	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于资产转让的公告
5	2023-10-10	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于资产转让的进展公告
6	2023-10-28	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于资产转让的公告
7	2023-11-21	20首股03 23首股01 23首股02 23首股03	北京首都开发股份有限公司关于收到《行政处罚事先告知书》的公告

8	2023-12-01	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	北京首都开发股份有限公司关于收到《行政处罚决定书》的公告
9	2023-12-06	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	北京首都开发股份有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告

## 二、受托管理人采取的应对措施

报告期内，受托管理人在获悉上述事项后，就有关事项及时与发行人进行了沟通，督促发行人根据相关法律法规履行信息披露义务。我司作为受托管理人对上述公告相应出具临时受托管理事务报告的情况如下：

**表：报告期内受托管理人出具临时受托管理事务报告情况**

序号	披露时间	涉及债项	公告名称
1	2023-07-04	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司董事、监事发生变动的临时受托管理事务报告
2	2023-07-17	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司收到中国证券监督管理委员会立案告知书的临时受托管理事务报告
3	2023-07-31	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司及有关责任人收到监管警示及通报批评的临时受托管理事务报告
4	2023-10-09	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司资产转让的临时受托管理事务报告
5	2023-10-12	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司资产转让进展的临时受托管理事务报告
6	2023-11-01	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司资产转让的临时受托管理事务报告

---

7	2023-11-24	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司收到《行政处罚事先告知书》的临时受托管理事务报告
8	2023-12-06	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司收到《行政处罚决定书》的临时受托管理事务报告
9	2023-12-11	20 首股 03 23 首股 01 23 首股 02 23 首股 03	招商证券股份有限公司关于北京首都开发股份有限公司变更信息披露事务负责人的临时受托管理事务报告

报告期内，除上述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

---

## 第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、 监管处罚

报告期内，发行人存在被立案调查及收到行政处罚、自律监管措施、纪律处分的情形，具体如下：

1、发行人于 2023 年 7 月 12 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发的《立案告知书》（编号：证监立案字 0142023014 号），因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。

2、发行人于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函〔2023〕0122 号），由于首开股份业绩预告披露不准确且未更正，上海证券交易所对首开股份时任董事会秘书王怡、时任独立董事兼审计委员会召集人孙茂竹予以监管警示。

3、发行人于 2023 年 7 月 24 日收到上海证券交易所下发的《关于对北京首都开发股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（纪律处分决定书〔2023〕83 号），由于业绩预告披露不准确且未更正和定期报告披露不准确，上海证券交易所对北京首都开发股份有限公司及时任董事长李岩、时任总经理赵龙节、时任总会计师容宇予以通报批评。

4、发行人于 2023 年 11 月 20 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚事先告知书》（编号：〔2023〕12 号），于 2023 年 11 月 30 日收到中国证监会北京监管局下发的《行政处罚决定书》（编号：〔2023〕6 号），由于信息披露违法违规，中国证监会北京监管局决定对北京首都开发股份有限公司给予警告，并处以 150 万元的罚款；对李岩、赵龙节、容宇给予警告，并分别处以 60 万元的罚款。

### 二、 受托管理人利益冲突情形

截至 2023 年末，受托管理人招商证券股份有限公司持有北京首都开发股份有限公司 A 股（600376.SH）股票 858,339 股。除上述情况外，发行人与受托管理人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

---

(本页无正文,为《北京首都开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 招商证券股份有限公司

