

债券简称：23 首城 01

债券代码：115653.SH

债券简称：23 首城 02

债券代码：115654.SH

北京首创城市发展集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

（2023年度）

发行人

北京首创城市发展集团有限公司



（北京市西城区北礼士路甲 98 号阜成大厦 A 座）

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《北京首创城市发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件、北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2023 年 7 月 18 日至 2023 年 12 月 31 日。

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中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	5
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六节 公司债券本息偿付情况	14
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	15
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	16
第九节 债券持有人会议召开情况	17
第十节 公司债券的信用评级情况	18
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	19
第十二节 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	20
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	21

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：北京首创城市发展集团有限公司

英文名称：Beijing Capital City Development Group Co., Ltd.

二、公司债券注册文件及注册规模

北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证券监督管理委员会“证监许可【2023】1198 号”同意注册。发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

2023 年 7 月 21 日，发行人成功发行北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，其中品种一债券简称“23 首城 01”，债券代码“115653.SH”，发行规模为 5 亿元，期限为 3 年期，附第二年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券简称“23 首城 02”，债券代码“115654.SH”，发行规模为 10 亿元，期限为 5 年期，附第三年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

截至本报告出具日，“23 首城 01”和“23 首城 02”尚在存续期内。

三、公司债券基本情况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

(一)23首城01

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	23 首城 01
债券代码	115653.SH
起息日	2023 年 7 月 18 日
到期日	2026 年 7 月 18 日
截止报告期末债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	3.62
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

交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、首创证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、摩根士丹利证券（中国）有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	报告期内不涉及

(二)23首城02

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	23 首城 02
债券代码	115654.SH
起息日	2023 年 7 月 18 日
到期日	2028 年 7 月 18 日
截止报告期末债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.98
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
交易场所	上交所
主承销商	中信证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、首创证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、摩根士丹利证券（中国）有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、回售选择权、调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	报告期内不涉及

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，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、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，发行人发生了董事变更、合作开发京津合作示范区项目暨资产转让事项。受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，包括但不限于督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务，出具临时受托管理报告等。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

23 首城 01 和 23 首城 02 无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 9 月 20 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就董事变更公告了《中信证券股份有限公司关于北京首创城市发展集团有限公司董事变更的临时受托管理事务报告》；于 2023 年 12 月 14 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人合作开发京津合作示范区项目暨资产转让公告了《中信证券股份有限公司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》；于 2023 年 12 月 22 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就合作开发京津合作示范区项目暨资产转让进展公告了《中信证券股份有限公司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进展的临时受托管理事务报告》。报告期内，不涉及年度公司债受托管理事务报告的出具。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》《北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”）约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 23 首城 01 和 23 首城 02 发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 首城 01 和 23 首城 02 不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，23 首城 01 和 23 首城 02 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人主要收入来源为房地产开发、土地一级开发和城市运营，分板块业务经营情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023年				2022年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	226.65	225.79	0.38	88.20	201.91	200.10	0.90	79.56
土地一级开发	5.79	4.67	19.33	2.25	29.78	10.37	65.19	11.74
城市运营	17.18	7.60	55.78	6.68	13.08	8.18	37.48	5.16
其他	7.35	3.93	46.53	2.86	8.99	2.46	72.64	3.54
合计	256.97	241.99	5.83	100.00	253.77	221.11	12.87	100.00

2023 年度，发行人房地产开发业务毛利率同比下降 57.91%，主要系部分项目受当地限价政策影响，销售价格及速度未及预期，毛利率有所降低，而前期高毛利项目已陆续完成结算所致。2023 年度，发行人土地一级开发业务营业收入同比下降 80.56%，营业成本同比下降 54.96%，主要系发行人当期土地一级开发项目结转规模减少所致；2023 年度，发行人土地一级开发业务毛利率同比下降 70.35%，主要系 2022 年度结转的团河西地块项目毛利率较高所致；2023 年度，发行人城市运营业务营业收入同比增长 31.29%，毛利率同比增长 48.83%，主要系 2023 年线下消费和体验业务有所回暖，发行人奥特莱斯物业租金收入及毛利率增加所致。

二、发行人 2023 年度财务情况

（一）合并资产负债表相关数据

发行人主要财务数据情况如下：

单位：亿元

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
1	总资产	1,861.28	2,158.87	-13.78	-
2	总负债	1,426.24	1,725.22	-17.33	-
3	净资产	435.04	433.65	0.32	-
4	归属母公司股东的净资产	236.40	203.10	16.40	-
5	资产负债率 (%)	76.63	79.91	-4.10	-
6	流动比率 (倍)	2.03	1.85	9.73	-
7	速动比率 (倍)	0.70	0.57	22.81	-

注：本报告中 2022 年度财务数据引用自发行人经审计的 2023 年财务报表期初数，2023 年度财务数据引用自发行人经审计的 2023 年财务报表期末数。

(二) 合并利润表相关数据

单位：亿元

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
1	营业收入	256.97	253.77	1.26	-
2	营业成本	241.99	221.11	9.45	-
3	营业利润	33.12	2.76	1,101.29	发行人引入市属国企成立专项基金，将持有的首创经中51%股权对外转让，转让过程中产生投资收益，并对剩余股权按照公允价值进行重估，使得投资收益增加所致
4	利润总额	32.74	12.56	160.76	
5	净利润	18.07	-2.05	981.93	
6	归属母公司股东的净利润	13.94	-8.78	258.78	

(三) 合并现金流量表相关数据

单位：亿元

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
1	经营活动产生的现金流净额	37.29	110.38	-66.22	主要系受房地产市场下行影响，发行人地产销售回款减少所致。
2	投资活动产生的现金流净额	28.61	-56.07	151.02	发行人2023年转让首创经中收到股权转让款较多所致。
3	筹资活动产生的现金流净额	-107.44	-164.95	34.86	发行人降低有息负债规模，全力降低杠杆水平，净偿还借款、永续债等有息债务所致。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

经核查，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。具体情况如下：

(一)23首城01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 首城 01
债券代码	115653.SH
募集资金总额	5.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券 18 首置 01 本金
截至报告期末募集资金使用金额	5.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券 18 首置 01 本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作规范

(二)23首城02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 首城 02
债券代码	115654.SH
募集资金总额	10.00

约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券 18 首置 01 本金
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期的公司债券 18 首置 01 本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不适用
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不适用
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	运作规范

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

受托管理人通过每月重大事项排查发行人的反馈情况、舆情监测、触发重大事项及时督促发行人履行信息披露义务、核查发行人定期报告披露情况等手段，对发行人信息披露义务履行情况进行核查。

一、定期报告披露情况

发行人于 2023 年 8 月 31 日在上交所网站披露了《北京首创城市发展集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)》。

经中信证券核查，报告期内发行人严格按照相关法律法规要求，根据交易所披露系统的格式，按时披露定期报告。

二、临时报告披露情况

(一) 关于公司董事变更的公告

发行人于 2023 年 9 月 13 日披露了《北京首创城市发展集团有限公司关于公司董事变更的公告》。中信证券于 2023 年 9 月 20 日公告了《中信证券股份有限公司关于北京首创城市发展集团有限公司董事变更的临时受托管理事务报告》。

(二) 关于合作开发京津合作示范区项目暨资产转让的公告

发行人于 2023 年 12 月 8 日披露了《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》。中信证券于 2023 年 12 月 14 日公告了《中信证券股份有限公司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》。

(三) 关于合作开发京津合作示范区项目暨资产转让的进展公告

发行人于 2023 年 12 月 18 披露了《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进展公告》。中信证券于 2023 年 12 月 22 日公告了《中信证券股份有限公司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进展的临时受托管理事务报告》。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露

义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，23 首城 01 和 23 首城 02 不涉及兑付兑息事项。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 首城 01 和 23 首城 02 不涉及兑付兑息事项，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
流动比率	2.03	1.85
速动比率	0.70	0.57
资产负债率（%）	76.63	79.91
EBITDA利息倍数	0.96	0.69

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 2.03、1.85，速动比率分别为 0.70、0.57，发行人短期偿债能力增强。

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 76.63%、79.91%，发行人资产负债率小幅下降。

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 0.96、0.69，发行人 EBITDA 利息倍数小幅增加。

报告期内，发行人偿债能力指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

23 首城 01 和 23 首城 02 无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 23 首城 01 和 23 首城 02 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 23 首城 01 和 23 首城 02 发行人存在触发召开持有人会议的情形，23 首城 01 和 23 首城 02 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 2 日出具了《2023 年度北京首创城市发展集团有限公司信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；于 2023 年 6 月 28 日出具了《北京首创城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，评定 23 首城 01 和 23 首城 02 的债券信用等级为 AAA。

报告期内，发行人发行的其他债券、债务融资工具评级不存在差异情况。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 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 首城 01 和 23 首城 02 无增信措施。报告期内，未发现与发行人偿债能力有关的其他情况出现重大变化。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

发行人承诺将按照募集说明书约定的用途使用 23 首城 01 和 23 首城 02 募集资金，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于直接或间接购置土地及房地产项目，全部用于偿还到期的公司债券本金。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

23 首城 01 和 23 首城 02 设有资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施等投资者保护条款。报告期内，上述投资者保护条款均未触发。

二、其他事项

无。

(本页无正文，为《北京首创城市发展集团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：中信证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日