

北京首都开发控股（集团）有限公司 公司债券 2023 年度受托管理事务报告

北京首都开发控股（集团）有限公司



（住所：北京市西城区三里河三区 52 号楼）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度审计报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于北京首都开发控股（集团）有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立作出投资判断。

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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2023 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	8
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
十一、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	11

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，北京首都开发控股（集团）有限公司发行且截至本报告出具日仍存续的、由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 首开 01、21 首开 01、21 首开 02（以下简称“各期债券”）。债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	175200.SH	175790.SH	188476.SH
债券简称	20 首开 01	21 首开 01	21 首开 02
债券名称	北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）	北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）	北京首都开发控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第二期）
债券期限	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）
发行规模（亿元）	19.00	7.50	15.00
债券余额（亿元）	19.00	7.50	15.00
发行时初始票面利率	3.90%	3.80%	3.29%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	2023 年 9 月 23 日 3.40%	-	-
起息日	2020 年 9 月 23 日	2021 年 3 月 8 日	2021 年 7 月 28 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2021 年至 2025 年间 每年 9 月 23 日	2022 年至 2026 年间 每年 3 月 8 日	2022 年至 2026 年间 每年 7 月 28 日
担保方式	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司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》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、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、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。

报告期内，发行人发生重大事项，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 12 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
发行人或者其重要子公司涉嫌违法违规被有权机关立案调查	重要子公司首开股份收到中国证券监督管理委员会立案告知书	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人或者其重要子公司受到刑事处罚、重大行政处罚或者行政监管措施、被市场自律组织作出公司信用类债券业务相关处分	重要子公司首开股份及有关责任人收到上海证券交易所通报批评	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人或者其重要子公司受到刑事处罚、重大行政处罚或者行政监管措施、被市场自律组织作出公司信用类债券业务相关处分	重要子公司首开股份有关责任人收到上海证券交易所监管警示	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人拟转售债券	发行人拟对“21 首开 01”公司债券回售部分进行转售	受托管理人持续辅导和协助发行人开展公司债券回售转售工作，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人在 1 个自然年度内发生董事长、总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事变动	发行人董事发生变动	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人或者其子公司出售转让资产	重要子公司首开股份发生资产转让	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
发行人或者其子公司出售转让资产发生进展	重要子公司首开股份资产转让发生进展	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人境内外主体信用评级或者公司信用类债券信用评级发生调整	发行人境外主体信用评级等级下调	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人或者其子公司出售转让资产	重要子公司首开股份发生资产转让	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人或者其重要子公司受到刑事处罚、重大行政处罚或者行政监管措施、被市场自律组织作出公司信用类债券业务相关处分	重要子公司首开股份收到《行政处罚事先告知书》	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人或者其重要子公司受到刑事处罚、重大行政处罚或者行政监管措施、被市场自律组织作出公司信用类债券业务相关处分	重要子公司首开股份收到《行政处罚决定书》	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
发行人在1个自然年度内发生董事长、总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事变动	发行人董事长发生变动	受托管理人获知发行人发生重大事项后，开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

（一）发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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 5,872,269.80 万元，产生营业成本 5,169,615.07 万元。2023 年度，发行人实现营业利润-519,317.00 万元，实现净利润-622,663.50 万元。

（二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	23,714,962.87	26,120,720.16	-9.21
非流动资产合计	6,504,345.02	6,264,586.86	3.83
资产总计	30,219,307.88	32,385,307.02	-6.69
流动负债合计	10,847,704.37	12,762,729.40	-15.00
非流动负债合计	12,886,202.01	12,389,688.06	4.01
负债合计	23,733,906.38	25,152,417.46	-5.64
所有者权益合计	6,485,401.51	7,232,889.56	-10.33
归属母公司的所有者权益合计	1,421,681.25	1,784,715.34	-20.34
营业收入	5,872,269.80	5,639,792.83	4.12
营业利润	-519,317.00	59,122.14	-978.38
利润总额	-525,037.13	76,181.99	-789.19
净利润	-622,663.50	-21,415.27	-2,807.57
归属母公司股东的净利润	-370,596.36	-145,374.08	-154.93

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
经营活动产生的现金流量净额	862,917.28	618,175.86	39.59
投资活动产生的现金流量净额	-233,507.60	-196,140.74	-19.05
筹资活动产生的现金流量净额	-340,497.43	-1,317,707.70	74.16
现金及现金等价物净增加额	295,713.64	-897,414.23	132.95
资产负债率 (%)	78.54	77.67	1.12
流动比率	2.19	2.05	6.82
速动比率	0.93	0.78	19.07

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

发行人各期债券募集资金均已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

五、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 5,639,792.83 万元和 5,872,269.80 万元，净利润分别为 -21,415.27 万元和 -622,663.50 万元。2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 618,175.86 万元和 862,917.28 万元。2023 年度受行业持续下行压力影响，发行人亏损规模同比扩大。

发行人作为北京市属国有独资企业，定位为“服务国资国企改革，打造全国领先的非经营性资产管理处置平台；探索超大型城市内涵式发展的新路径，力争成为城市有机更新的综合服务企业”，致力于首都经济社会发展和北京城市建设，同时业务范围辐射全国，综合竞争实力强。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

(二) 发行人偿债能力分析

报告期内，发行人经营情况稳定，土地储备充沛且资源优质，与国内主要金融机构保持着良好的合作关系，自身盈利能力、资产负债结构、融资能力和

现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

必要时，发行人可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

我司受托管理的发行人存续债券中，均未设置增信机制安排。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期公司债券持有人的利益，发行人为各期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立专项账户并严格执行资金管理计划

为了保证各期公司债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户及偿债保障金专户（为同一账户），用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。为此，发行人、受托管理人与监管银行签订《账户监管协议》。各期债券付息日/本金兑付日前三个工作日，发行人将还本付息的资金及时划付至专项账户。各期债券发行后，发行人优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了各期公司债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障各期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人在每年的财务预算中落实安排各期公司债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、制定并严格执行资金管理计划

各期公司债券发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任各期公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在各期公司债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

6、严格履行信息披露义务

发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

报告期内，各期债券偿债计划及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

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
175200.SH	20 首开 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2025 年间每年的 9 月 23 日	3+2（年）	2025 年 9 月 23 日
175790.SH	21 首开 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年至 2026 年间每年的 3 月 8 日	3+2（年）	2026 年 3 月 8 日
188476.SH	21 首开 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年至 2026 年间每年的 7 月 28 日	3+2（年）	2026 年 7 月 28 日

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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175200.SH	20 首开 01	发行人已于 2023 年 9 月 23 日按时完成上年度付息兑付工作
175790.SH	21 首开 01	发行人已于 2023 年 3 月 8 日按时完成上年度付息兑付工作
188476.SH	21 首开 02	发行人已于 2023 年 7 月 28 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、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。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、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，除本报告前文所述重大事项外，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。

（此页无正文，为《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2023年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2024年6月28日

