

债券简称：23 首城 01

债券代码：115653.SH

23 首城 02

115654.SH

24 首城 02

241102.SH

25 首城 02

257334.SH

25 首城 04

257451.SH

25 首城 06

257749.SH

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
奥莱业务板块股权及债权转让
的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

（住所：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）

2025 年 4 月

声明

本报告依据《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》、《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》、《北京首创城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《北京首创城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》（《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受托管理协议》、《北京首创城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》和《北京首创城市发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》合称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“首创城发”、“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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。

中信证券作为北京首创城市发展集团有限公司发行公司债券（23 首城 01、23 首城 02、24 首城 02、25 首城 02、25 首城 04、25 首城 06）的受托管理人，严格按照以上债券《债券受托管理协议》的约定，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定及《受托管理协议》的约定，现就相关重大事项报告如下：

根据发行人于 2025 年 4 月 22 日披露的《北京首创城市发展集团有限公司关于奥莱业务板块股权及债权转让的公告》：

一、背景情况

根据北京首都创业集团有限公司的整体安排，北京首创城市发展集团有限公司拟将奥莱业务板块股权重组至首创集团新设全资子公司首创奥特莱斯（北京）控股有限公司（以下简称“奥莱控股”），并由公司旗下新奥莱商管平台北京首钜商业管理有限公司（以下简称“首钜商管”）提供运营管理服务，通过商办类资产轻重分离，推动奥莱业务经营业绩提升与资产价值释放，并助力公司业务升级与战略转型。

二、交易方案

（一）交易各方基本信息

1、转让方：

（1）首创城发

注册名称	北京首创城市发展集团有限公司
法定代表人	范书斌
注册资本	人民币 3,245,460.416 万元
实缴资本	人民币 3,245,460.416 万元
注册时间	2021 年 6 月 10 日
统一社会信用代码	91110115MA04BH9K88
住所	北京市大兴区榆顺路 12 号 D 座 0398 号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
经营范围	房地产开发；投资管理；资产管理；企业管理；物业管理；酒店管理；销售自行开发的商品房；出租商品用房、出租办公用房；园区管理服务；投资咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询服务；财务咨询；旅游咨询（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活

	动；房地产开发以及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。）
--	--

（2）首创钜大有限公司

企业名称	首创钜大有限公司（BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED）
公司类型	有限责任公司（开曼群岛设立）
董事会主席	范书斌
企业状态	存续
登记号码	52971099-000-09-24-9
住所	香港干诺道中 148 号粤海投资大厦 10 楼
业务性质	投资控股（Investment Holding）

首创钜大有限公司（以下简称“首创钜大”）系首创城发控股子公司。

2、受让方：奥莱控股

奥莱控股成立于 2025 年 4 月，注册资本 30 亿元，类型为有限责任公司，为首创城发股东首创集团直接持股的全资子公司。

奥莱控股与首创城发的控股股东同为首创集团。

（二）标的公司基本情况

首创城发拟将上海钜漂投资管理咨询有限公司（以下简称“上海钜漂”）和北京首创商业管理有限公司（以下简称“首创商业”）的 100%股权和首创城发体系内主体对 2 个标的公司享有的全部债权转让至奥莱控股。

1、上海钜漂基本情况

上海钜漂成立于 2015 年，实缴注册资本 100 万美元，为首创钜大直接持股的境内全资子公司，上海钜漂间接持有首创城发旗下 13 个奥莱项目公司股权。

上海钜漂最近一年（2023 年）总资产、总负债、所有者权益、营业收入、净利润占首创城发合并数据情况如下：

单位：亿元，%

项目	首创城发	上海钜漂	占比
资产总计	1,861.28	117.76	6.33
负债总计	1,426.24	114.70	8.04
所有者权益	435.04	3.06	0.70
营业收入	256.97	5.92	2.30

净利润	18.07	3.44	19.04
-----	-------	------	-------

根据中兴华会计师事务所出具的以 2025 年 2 月 28 日为基准日的上海钜漂专项审计报告，截至 2025 年 2 月 28 日，上海钜漂合并口径资产总额 169.03 亿元，其中投资性房地产 139.75 亿元，按公允价值模式计量，负债总额 165.16 亿元，净资产 3.87 亿元，其中归母净资产 3.15 亿元。

2、首创商业基本情况

首创商业是首创城发直接持股的全资子公司，成立于 2023 年 6 月，实缴注册资本 2 亿元，为华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏首创奥莱 REIT”）的原始权益人，持有华夏首创奥莱 REIT34%份额（底层资产为济南奥莱与武汉奥莱项目）。

首创商业最近一年（2023 年）总资产、总负债、所有者权益、营业收入、净利润占首创城发合并数据情况如下：

单位：亿元，%

项目	首创城发	首创商业	占比
资产总计	1,861.28	11.52	0.62
负债总计	1,426.24	19.71	1.38
所有者权益	435.04	-8.18	-1.88
营业收入	256.97	2.62	1.02
净利润	18.07	0.37	2.05

根据中兴华会计师事务所出具的以 2024 年 12 月 31 日为基准日的首创商业年度审计报告，截至 2024 年 12 月 31 日，首创商业资产总额 10.53 亿元，负债总额 8.56 亿元，净资产 1.97 亿元。

（三）本次交易方案主要内容

1、核心要素

（1）转让主体：首创城发、首创钜大

（2）受让主体：奥莱控股

（3）转让标的：上海钜漂 100%股权和首创城发体系内主体对其享有的全部债权、首创商业 100%股权和首创城发对其享有的全部债权。

（4）转让对价：股权按收购标的经审计的归母净资产账面值定价，债权以支付时点收购标的应付首创城发体系内主体往来款余额定价，预计 58.58 亿元：

1) 上海钜溧：以 2025 年 2 月 28 日为基准日的专项审计报告合并报表归母净资产及支付时点上海钜溧应付首创城发体系内主体往来款余额账面值定价，交易对价 48.05 亿元，其中股权对价为 3.15 亿元；其中债权对价 44.90 亿元，由奥莱控股向上海钜溧全资子公司上海钜磐投资管理有限公司（以下简称“上海钜磐”）提供总计 44.90 亿元借款用于偿还首创城发体系内主体对上海钜磐的债权；

2) 首创商业：以 2024 年度审计报告净资产及支付时点首创商业应付首创城发往来款余额账面值定价，交易对价 10.53 亿元，其中股权对价为 1.97 亿元；其中债权对价 8.55 亿元，由奥莱控股向首创商业提供 8.55 亿元借款用于偿还首创城发股东借款。

2、交易方案

首创城发将其持有的上海钜溧 100%股权和首创城发体系内主体对其享有的全部债权、首创商业 100%股权和首创城发对其享有的全部债权转让至奥莱控股，奥莱控股相应支付转让对价 58.58 亿元。

3、交易前后情况说明

截至本公告出具日，首创城发子公司首创钜大持有上海钜溧 100%股权，首创城发体系内主体对上海钜溧享有的全部债权账面值为 44.90 亿元；首创城发持有首创商业 100%股权，首创城发对首创商业享有的全部债权账面值为 8.55 亿元。

本次交易完成后，奥莱控股将持有上海钜溧和首创商业 100%股权，并取得首创城发体系内主体对上海钜溧和首创商业的全部债权。

（四）有权决策机构决策情况

本次交易事项已经首创城发董事会 2025 年第 6 次会议、首创集团董事会 2025 年第 3 次会议审议通过。

（五）持有人会议安排

不涉及。

（六）相关标的公司产权过户登记或工商变更登记完成情况

未完成。

（七）交易协议签署及履约情况、交易执行重大进展或变化情况

截至本临时受托管理事务报告出具日，本次交易协议已完成签署，后续交易对价支付、工商变更登记等将按照交易协议约定履行。

三、影响分析

本次交易完成后，首创集团持有奥莱项目股权，首创城发提供轻资产运营管理服务，既有助于公司缩减债务规模、降低财务风险、优化资本结构，亦契合首创城发从开发向运营转型的发展战略，提升运营管理能力，助力业务转型升级。

本次交易可有效增强公司资金充裕度、降低杠杆水平，显著提高财务稳健性和抗风险能力，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。公司将就本次交易严格履行信息披露义务，保障存续债券持有人权益。

发行人目前经营正常，本次交易完成后，首创集团持有奥莱项目股权，发行人提供轻资产运营管理服务，本次交易不会对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。

中信证券作为“23 首城 01”、“23 首城 02”、“24 首城 02”、“25 首城 02”、“25 首城 04”、“25 首城 06”的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定出具本临时受托管理事务报告。

中信证券后续将密切关注发行人对“23 首城 01”、“23 首城 02”、“24 首城 02”、“25 首城 02”、“25 首城 04”、“25 首城 06”的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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
奥莱业务板块股权及债权转让的临时受托管理事务报告》之盖章页）

