

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

债券简称：24 首城 02

债券代码：241102.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

(2024年度)

发行人

北京首创城市发展集团有限公司



(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)

债券受托管理人



(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 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北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外披露的《北京首创城市发展集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》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。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	6
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	9
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	14
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	16
第六节 公司债券本息偿付情况	17
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	18
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	20
第九节 债券持有人会议召开情况	21
第十节 公司债券的信用评级情况	22
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	23
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	24
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	25

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、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率（%）	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、国泰海通证券股份有限公司（原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（如有）	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（如有）	不适用
行权日	2025 年 7 月 18 日

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
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	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、国泰海通证券股份有限公司（原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（如有）	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（如有）	不适用
行权日	2026 年 7 月 18 日

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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
债券简称	24 首城 02
债券代码	241102.SH
起息日	2024 年 6 月 11 日
到期日	2029 年 6 月 11 日
截至报告期末债券余额	24.50
截至报告期末的利率（%）	2.48
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、国泰君安证券股份有限公司（原国泰君安证券股份有限公司）、中国国际金融股份有限公司、首创证券股份有限公司
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（如有）	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（如有）	不适用
行权日	2027 年 6 月 11 日

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》《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》（以下合称“《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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督促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，发行人出现了 2 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，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，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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）》，于 2024 年 1 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）就发行人信息披露事务负责人变更公告了《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信息披露事务负责人变更的临时受

托管理事务报告》；于 2024 年 12 月 6 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)就发行人董事长变更公告了《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长变更的临时受托管理事务报告》。

三、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，评估相关增信措施、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。

四、持续关注增信措施

“23 首城 01”和“23 首城 02”无增信措施。

“24 首城 02”由北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）提供全额不可撤销连带责任保证担保。受托管理人持续关注公司债券增信机构首创集团的资信状况，通过查询公开资料、获取首创集团定期报告、监测首创集团重大事项等方式，了解首创集团财务状况和偿债能力。报告期内，未发现首创集团偿付能力存在重大不利变化的情况。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“24 首城 02”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“24 首城 02”募集资金存储、划转和使用情况，监督“24 首城 02”募集资金专项账户运作情况，具体情况详见“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”。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“24 首城 02”募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

报告期内，“23 首城 01”和“23 首城 02”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

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债券持有人会议规则》《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债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 首城 01”、“23 首城 02”和“24 首城 02”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促“23 首城 01”、“23 首城 02”按期足额付息，“24 首城 02”不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1、发行人业务情况及经营模式

发行人经核准的经营范围为：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。）

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，总体业务经营模式如下：

（1）房地产开发

发行人房地产开发业务包含商品房和保障房。发行人商品房销售及土地投资聚焦于京津冀、长三角、粤港澳三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，现有的土地储备可以满足发行人未来三年发展需要，规模适中。保障房业务方面，发行人保障房业务主要围绕首创集团在北京自有用地盘活开展，待开发土地资源充裕。

（2）土地一级开发

发行人的土地一级开发项目主要位于京津地区。发行人作为北京市国资委下属重点企业首创集团的子公司和城市发展业务平台，在京津地区较其他房地产开发企业有更大机会获取优质的土地一级开发项目，同时依托土地一级开发的机会，在二级市场土地获取方面存在先发优势。

（3）城市运营

发行人的投资性物业目前主要为奥特莱斯综合体及租赁住房。奥特莱斯综合体方面，公司主要通过旗下商业地产发展平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营。

同时，发行人积极响应国家“房住不炒”政策，借助自身优势大力发展租赁住房业务，重点打造集体用地租赁住房业务模式。

（4）其他业务

发行人其他业务主要系基础设施业务、城市更新及产业园区运营业务、咨询业务等。发行人基础设施业务主要为绿化隔离地区市政基础设施建设业务，业务平台北京绿基是北京市唯一的绿化隔离地区市政基础设施建设平台。发行人城市更新及产业园区运营业务主要包括文创产业园区改造运营、高科技产业园区运营、东四胡同博物馆的改造运营等。发行人的咨询业务主要是由首创置业为签订委托管理协议的公司提供品牌使用服务和管理服务，并收取一定的管理咨询费用。

2、发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

（1）房地产行业情况：

1）大中城市房地产销售总体呈上升趋势，而政策调控出现分化

随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

2）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强，而三、四线城市则可能面临有价无市的局面。

3）房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。部分行业龙头利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。部分房地产企业开始从单纯的房地产开发商转变为综合社区服务提供商。另外，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本

市场上募资，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

（2）城市更新成为新增长引擎：

未来我国城市更新市场有着广阔的蓝海。除了居民住宅，城市更新的对象还包括旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等。《“十四五”发展规划及 2035 年愿景目标纲要》中提出，将实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，城市更新已升级为国家战略。

（3）发行人行业地位

城市开发板块，发行人拥有 20 多年的丰富业务经验和具有强大影响力的优势品牌，土地储备充足、区域分布结构合理，且在首创集团的支持下，在京津核心城市拥有丰富的自有土地资源，构筑了公司城市开发业务稳健发展的基础，在公司精耕细作的发展策略指导下，将为公司实现可持续发展提供保障。

城市运营板块，发行人积累了丰富的存量资产资源，覆盖奥莱、商办、产业园区、租赁住房等多个资产类别，涵盖城市发展和人民生活需求的方方面面，并积累了丰富的资产运营经验，为公司顺应城市发展潮流、挖掘存量资产价值和持续性业务机会创造了基础。

城市更新板块，发行人已经打造了多个标杆项目，取得了良好的示范效果，积累了较为丰富的经验，未来也将凭借北京市属国企带来的资源优势及与首创集团其他业务板块的紧密协同潜能，聚焦北京，探索全国业务机会，将有望受益于全国尤其是一线城市的城市更新需求释放带来的广阔市场机遇。

3、经营业绩

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	2024年				2023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	135.92	141.16	-3.86	81.98	226.65	225.79	0.38	88.20
土地一级开发	4.63	3.23	30.24	2.79	5.79	4.67	19.33	2.25

业务板块	2024年				2023年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
城市运营	18.90	8.34	55.86	11.40	17.18	7.60	55.78	6.68
其他	6.34	4.08	35.63	3.82	7.35	3.93	46.53	2.86
合计	165.79	156.81	5.41	100.00	256.97	241.99	5.83	100.00

2024年，发行人房地产开发板块营业收入较去年减少40.03%，主要系受房地产行业周期影响，发行人当期房地产开发项目的签约销售规模及收入结转规模有所减少所致；发行人房地产开发板块营业成本较去年减少37.48%，主要系发行人当期房地产开发项目交付规模及结转规模减少所致；房地产开发板块毛利率较去年下降4.23%，主要系受房地产市场下行影响，房企利润空间不断减少，本期部分项目结转毛利率有所降低所致。

2024年，发行人土地一级开发板块营业成本较去年减少30.78%，主要系发行人当期土地一级开发项目结转规模减少所致；土地一级开发板块毛利率较去年增加10.92%，主要系当期结转项目毛利率较高所致。

二、发行人2024年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
1	总资产	1,671.42	1,861.28	-10.20	-
2	总负债	1,339.51	1,426.24	-6.08	-
3	净资产	331.91	435.04	-23.71	-
4	归属母公司股东的净资产	172.54	236.40	-27.01	-
5	资产负债率 (%)	80.14	76.63	4.58	-
6	流动比率	1.90	2.03	-6.40	-
7	速动比率	0.61	0.70	-12.86	-
8	期末现金及现金等价物余额	148.72	165.56	-10.17	-

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
----	----	--------	--------	----------	--------------

1	营业收入	165.79	256.97	-35.48	主要系受房地产行业周期影响，发行人当期房地产开发项目的签约销售规模及收入结转规模有所减少所致
2	营业成本	156.81	241.99	-35.20	主要系发行人当期房地产开发项目交付规模及结转规模减少所致
3	利润总额	-46.26	32.74	-241.30	(1) 受前期房地产政策调控及行业波动影响，发行人本年度完成履约义务并纳入结转的项目销售毛利较低；(2) 部分房地产开发项目随着项目完工竣备，借款利息停止资本化，当期费用化的利息费用增加；(3) 基于谨慎性原则，发行人对部分房地产开发项目计提了存货跌价准备；(4) 非经营性损益本期较上期有所减少
4	净利润	-54.03	18.07	-399.00	
5	归属母公司股东的净利润	-60.37	13.94	-533.07	
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-8.57	62.90	-113.62	
7	经营活动产生的现金流净额	53.55	37.29	43.60	
8	投资活动产生的现金流净额	44.77	28.61	56.48	主要为收到转让首创经中股权尾款所致
9	筹资活动产生的现金流净额	-115.11	-107.44	-7.14	-
10	应收账款周转率	23.60	24.67	-4.34	-
11	存货周转率	0.19	0.24	-20.83	-
12	EBITDA 全部债务比	-0.01	0.08	-112.50	受行业整体影响，2024年度发行人利润较上年同期减少
13	利息保障倍数	-0.39	2.22	-117.57	
14	EBITDA 利息保障倍数	-0.23	0.96	-123.54	

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

一、报告期内债券募集资金使用情况

（一）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（第一期）（品种二）

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 首城 02
债券代码	241102.SH
募集资金总额	24.50
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付到期公司债券“19 首业 06”本金，置换发行人偿还公司债券“19 首业 02”和“19 首业 04”的自筹资金。
截至报告期末募集资金使用金额	24.50
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（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿付到期公司债券“19 首业 06”的本金，置换发行人偿还公司债券“19 首业 02”和“19 首业 04”的自筹资金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内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（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
报告期内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，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末（或截至报告批准报出日）募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

二、其他需要说明的事项

报告期内，“23 首城 01”和“23 首城 02”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2023 年按照募集说明书中的约定，将“23 首城 01”和“23 首城 02”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”的本金，且截至报告期初“23 首城 01”和“23 首城 02”募集资金已全部使用完毕。“23 首城 01”和“23 首城 02”募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024年4月30日	《北京首创城市发展集团有限公司公司债券2023年年度报告》	上海证券交易所
2	2024年8月30日	《北京首创城市发展集团有限公司公司债券中期报告（2024年）》	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年1月24日	《北京首创城市发展集团有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告》	北京首创城市发展集团有限公司信息披露事务负责人变更
2	2024年12月2日	《北京首创城市发展集团有限公司关于公司董事长变更的公告》	北京首创城市发展集团有限公司董事长变更

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，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

“23 首城 01”、“23 首城 02”已于 2024 年 7 月 18 日按期足额付息。报告期内，“24 首城 02”不涉及兑付兑息事项。

中信证券将持续掌握受托管理债券还本付息、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”已按期足额兑付利息，“24 首城 02”不涉及兑付兑息事项，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）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.90	2.03
速动比率	0.61	0.70
资产负债率（%）	80.10	76.63
EBITDA利息倍数	-0.23	0.96

从短期偿债指标来看，2024 年末，公司流动比率为 1.90，速动比率为 0.61，较 2023 年末减少。发行人速动比率明显低于流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比大。房地产是资金密集型行业，产品开发周期较长，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因而存货占比较高。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 80.10%、76.63%。2024 年，发行人偿还境外永续债 5 亿美元和境内永续债 5 亿元，使得股东权益减少 39.35 亿元，以及亏损导致未分配利润下滑，发行人所有者权益有所下降，资产负债率增加。房地产行业属于资金密集型行业，土地储备及工程施工等占用现金规模较大，普遍存在财务杠杆水平较高的现象。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为-0.23、0.96，发行人 2024 年度 EBITDA 利息倍数为负，主要系发行人当年亏损较多所致。发行人 2024 年出现亏损，主要系（1）受前期房地产政策调控及行业波动影响，发行人本年度完成履约义务并纳入结转的项目销售毛利较低；

（2）部分房地产开发项目随着项目完工竣备，借款利息停止资本化，当期费用化的利息费用增加；（3）基于谨慎性原则，发行人对部分房地产开发项目计提了存货跌价准备；（4）非经营性损益本期较上期有所减少。

报告期内，发行人流动比率、速动比率及 EBITDA 利息倍数下降，资产负债率上升，但发行人作为首创集团旗下城市建设运营主体，银行借款、债券发行等融资渠道通畅，融资成本较低，再融资能力较强。报告期内，发行人相关债券均按时足额付息兑付，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，“24 首城 02”由发行人控股股东北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）提供全额不可撤销连带责任保证担保。

首创集团 2024 年实现营业收入为 470.96 亿元，营收规模较大；2024 年度，首创集团实现净利润 1.25 亿元，较 2023 年下滑 95.87%，归属于母公司所有者的净利润-46.56 亿元，较 2023 年下滑 1,603.32%，主要系子公司首创城发受房地产行业整体影响亏损所致。截至 2024 年末，首创集团总资产为 3,930.66 亿元，流动资产 2,081.87 亿元，净资产为 861.26 亿元，资产负债率为 78.09%，流动比率为 1.67。2024 年度，首创集团经营活动产生的现金流量净额 102.48 亿元，经营活动现金净流入规模较大。

首创集团资信状况良好，根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2025 年 6 月 3 日出具的《北京首都创业集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，首创集团主体信用等级 AAA，评级展望为稳定。

报告期内，发行人增信机构首创集团受地产板块拖累，2024 年度净利润下降较多，但其资产规模较大，资产整体流动性较好，经营获现能力较强，具有较强的抗风险能力，首创集团偿付能力未发生重大不利变化。

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《债券持有人会议规则》，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”、“23 首城 02”和“24 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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 首城 01”、“23 首城 02”和“24 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

报告期内，北京首创城市发展集团有限公司公司债券的信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于2024年5月11日出具了《北京首创城市发展集团有限公司2024年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为AAA，“23首城01”和“23首城02”的信用等级为AAA。

中诚信国际于2024年5月31日出具了《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（第一期）信用评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，“24首城02”的信用等级为AAA。

作为“23首城01”、“23首城02”和“24首城02”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人发生了变动。经发行人 2024 年第 2 次总经理办公会审议通过，发行人修订了《北京首创城市发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》，发行人信息披露事务负责人由公司董事会秘书秦怡变更为公司副总经理谢洪毅。

针对上述事项，发行人于 2024 年 1 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《北京首创城市发展集团有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告》。中信证券于 2024 年 1 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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信息披露事务负责人变更的临时受托管理事务报告》。

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

报告期内，发行人未发生与其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。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

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”、“23 首城 02”和“24 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，全部用于偿付公司债券本金。

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”、“23 首城 02”和“24 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
(2024 年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025年6月27日