

中信建投证券股份有限公司
关于北京首都开发控股（集团）有限公司
子公司资产转让进展
的
临时受托管理事务报告

债券简称：20 首开 01

债券代码：175200.SH

债券简称：21 首开 01

债券代码：175790.SH

债券简称：21 首开 02

债券代码：188476.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二三年十月

重要声明

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》、《北京首都开发控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》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股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的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。

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，不得用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

（一）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）

1、债券总额：19亿元。

2、债券期限：5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、起息日期：2020年9月23日。

4、付息日：2021年至2025年每年的9月23日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

5、兑付日：2025年9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2023年9月23日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

6、担保方式：本期债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

（二）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）

1、债券总额：7.5亿元。

2、债券期限：5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、起息日期：2021年3月8日。

4、付息日：2022年至2026年每年的3月8日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回

售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的3月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

5、兑付日：2026年3月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年3月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

6、担保方式：本期债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

（三）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）

1、债券总额：15亿元。

2、债券期限：5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、起息日期：2021年7月28日。

4、付息日：2022年至2026年每年的7月28日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的7月28日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

5、兑付日：2026年7月28日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年7月28日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

6、担保方式：本期债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

二、重大事项

近日，北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“首开集团”）下属子公司北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”或“上市公司”）、香港皓年有限公司资产转让事项存在交易进展。本次资产转让具体进展情况如下：

（一）重大事项情况概述

北京联宝房地产有限公司（以下简称“联宝公司”）为北京首都开发股份有限公司与香港皓年有限公司共同组建的项目公司，成立于1994年12月，注册资本为1,200万美元，其中首开股份出资738万美元、香港皓年有限公司出资462万美元，双方股权比例为61.5%:38.5%。联宝公司现主要业务为租赁经营北京市朝阳区联宝公寓项目。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的“中同华评报字（2022）第020746号”评估报告，联宝公司于评估基准日2022年4月30日股东全部权益价值为68,966.4856万元。按此计算，首开股份拟转让的联宝公司61.5%股权的评估价值为42,414.388644万元，香港皓年有限公司拟转让的联宝公司38.5%股权的评估价值为26,552.096956万元。本次资产评估结果已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构的备案。

首开股份与香港皓年有限公司共同在北京产权交易所公开挂牌的方式发布转让联宝公司100%股权，其中首开股份转让61.5%股权，香港皓年有限公司转让38.5%股权，公开向市场征集意向受让方，挂牌价格为评估价值68,966.4856万元。

（二）本次交易的实施进展情况

2023年9月28日，首开股份征集到意向受让方一名。首开股份及香港皓年有限公司与意向受让方签订了《产权交易合同》，首开股份与香港皓年有限公司以人民币68,966.4856万元将联宝公司100%股权转让给意向受让方，其中首开股份持有联宝公司61.5%股权对应取得转让价款为人民币42,414.388644万元，香港皓年有限公司持有联宝公司38.5%股权对应取得转让价款为人民币26,552.096956万

元。

意向受让方已向北京产权交易所支付交易保证金合计6,896.6486万元，其中对应支付给首开股份的保证金为4,241.4389万元，对应支付给香港皓年有限公司的保证金为2,655.2097万元。

（三）本次资产转让对公司的影响

根据发行人公告，北京市朝阳区联宝公寓项目自持经营多年，租金收入涨幅不大。若子公司继续持有经营，带来的利润和净现金流有限，未来增值潜力较小，对其进行转让有利于快速回笼资金，优化子公司财务状况，有利于子公司的可持续发展，符合公司和股东的利益。经公司财务部门初步测算，预计本次转让联宝公司股权可实现所得税前利润约5.8亿元。

本次交易不涉及人员安置。公司及下属子公司不存在为联宝公司提供担保的情况。

本次交易完成后，首开集团合并报表范围将发生变更，联宝公司将不再纳入合并报表范围。

本次交易完成后，不会产生同业竞争。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及股东利益的情况。

（四）风险提示

根据发行人公告，目前意向受让方尚未向首开股份及香港皓年有限公司支付全部转让价款，公司对实现利润的预计金额是公司财务部门进行的初步核算结果，对于各项税费的测算为初步估计，与未来实际支付税费可能存在差异进而影响到最终实现利润额。具体准确的财务数据以公司正式披露的信息为准，敬请广大投资者注意投资风险。首开股份及香港皓年有限公司将按照《产权交易合同》安排，积极推进本次交易实施的相关工作，并及时履行信息披露义务。

中信建投证券作为20首开01、21首开01及21首开02公司债券的受托管理人，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，

及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于20首开01、21首开01及21首开02公司债券的本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注20首开01、21首开01及21首开02公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于北京首都开发控股（集团）有限公司子公司资产转让进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）

