

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
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



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

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”）通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司北京首开云锦铂郡商业管理有限公司（以下简称“铂郡公司”）100%股权及全部债权、北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司（以下简称“璞瑅公司”）100%股权及全部债权。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准，最终成交金额以公开交易结果为准。

本次交易未构成关联交易，未构成重大资产重组。

首开股份第十届董事会第六次会议审议通过了以上转让事项。首开股份转让璞瑅公司100%股权及全部债权事项尚须提交上市公司股东大会审议。

鉴于两项资产转让需履行北京产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性，敬请投资者注意风险。

本次资产转让具体情况如下：

（一）重大事项情况概述

北京首都开发股份有限公司第十届董事会第六次会议于2023年9月22日召开，会议以9票赞成，0票反对，0票弃权的表决结果通过了以下资产转让事项：

首开股份拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司铂郡公司100%股权及全部债权、璞瑅公司100%股权及全部债权。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准，最终成交金额以公开交易结果为准。

截至2023年4月30日，铂郡公司净资产账面价值897.2436万元，净资产评估价值19,550.6023万元，增值18,653.3587万元，增值率2,078.9626%。首开股份对其全部债权合计金额为9,198.00万元。

截至2023年4月30日，璞琨公司净资产账面价值1,405.6084万元，净资产评估价值33,938.5779万元，增值32,532.9695万元，增值率2,314.5116%。首开股份对其全部债权合计金额为10,446.48万元。

首开股份进行资产转让有利于快速回笼资金，优化上市公司财务状况，有利于上市公司的可持续发展，符合上市公司和全体股东的利益。

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。

首开股份转让璞琨公司100%股权及全部债权事项尚须提交上市公司股东大会审议。

(二) 交易对方情况介绍

铂郡公司100%股权及全部债权、璞琨公司100%股权及全部债权将在北京产权交易所公开挂牌出售，尚无法确定交易对方。

(三) 交易标的基本情况

1、铂郡公司

(1) 基本情况

铂郡公司为首开股份全资子公司，其基本情况如下：

企业名称：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：肖晴

注册资本：1,000万元人民币

成立日期：2022-09-05

营业期限：2022-09-05至无固定期限

注册地址：北京市朝阳区阜荣街10号8层八层商业801室

经营范围：一般项目：企业管理；物业管理；工程管理服务；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

活动) 许可项目: 住宅室内装饰装修; 施工专业作业。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(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。)

铂郡公司非失信被执行人。

(2) 经营情况

铂郡公司主要业务为租赁经营北京市朝阳区新东路8号院45套房产(以下简称“铂郡商街”), 铂郡商街房产均具有不动产权证书, 合计建筑面积为5,414.39平方米, 规划用途均为商业。

(3) 财务情况

根据具有证券期货业务资格的致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告, 铂郡公司主要财务指标如下:

表: 铂郡公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币元

项目	2023年4月30日	2022年12月31日
资产总额	107,451,909.89	97,214,017.80
负债总额	98,479,473.88	89,787,506.12
净资产	8,972,436.01	7,426,511.68
	2023年1-4月	2022年9-12月
营业总收入	4,101,594.57	2,485,659.02
利润总额	2,061,232.44	-3,430,955.02
净利润	1,545,924.33	-2,573,488.32

2、璞琨公司

(1) 基本情况

璞琨公司为首开股份全资子公司, 其基本情况如下:

企业名称: 北京首开云锦璞琨商业管理有限公司

企业类型: 有限责任公司(法人独资)

法定代表人: 肖晴

注册资本：1,000万元人民币

成立日期：2022-09-05

营业期限：2022-09-05至无固定期限

注册地址：北京市丰台区紫芳园四区2号楼-1层-119

经营范围：一般项目：企业管理；物业管理；工程管理服务；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

璞琨公司非失信被执行人。

（2）经营情况

璞琨公司主要业务为租赁经营北京市丰台区紫芳园四区12套房产（以下简称“璞琨商街”），璞琨商街房产均具有不动产权证书，合计建筑面积为11,736.53平方米，其中11套规划用途为商业，1套规划用途为仓储。

（3）财务情况

根据具有证券期货业务资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告，璞琨公司主要财务指标如下：

表：璞琨公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2023年4月30日	2022年12月31日
资产总额	130,170,047.99	121,506,337.99
负债总额	116,113,963.99	111,574,951.73
净资产	14,056,084.00	9,931,386.26
	2023年1-4月	2022年9-12月
营业总收入	5,499,596.99	-90,328.35
利润总额	1,374,899.25	-21,714.61
净利润	4,124,697.74	-68,613.74

（四）交易标的评估及定价

1、根据具有证券期货业务资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字[2023]第020244号”评估报告，截至2023年4月30日，铂郡公司资产评估结果为：

经资产基础法评估，铂郡公司经审计的总资产账面价值10,745.1910万元，总负债账面价值9,847.9474万元，净资产账面价值897.2436万元。总资产评估价值29,398.5497万元，增值18,653.3587万元，增值率173.5973%；总负债评估价值9,847.9474万元，无增减值变化；净资产评估价值19,550.6023万元，增值18,653.3587万元，增值率2,078.9626%。

表：资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦铂郡商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,338.5404	1,303.1638	-35.3766	-2.6429
2	非流动资产	9,406.6506	28,095.3859	18,688.7353	198.6758
3	其中：投资性房地产	9,372.4347	28,061.1700	18,688.7353	199.4011
4	递延所得税资产	34.2159	34.2159	-	-
5	资产总计	10,745.1910	29,398.5497	18,653.3587	173.5973
6	流动负债	9,847.9474	9,847.9474	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债合计	9,847.9474	9,847.9474		
9	净资产（所有者权益）	897.2436	19,550.6023	18,653.3587	2,078.9626

经资产基础法评估，铂郡公司股东全部权益价值为19,550.6023万元。该资产评估结果已取得国有资产监督管理委员会授权机构备案。

2、根据北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字[2023]第020237号”评估报告，截至2023年04月30日，璞琨公司资产评估结果为：

经资产基础法评估，璞琨公司经审计的总资产账面价值13,017.0048万元，总负债账面价值11,611.3964万元，净资产账面价值1,405.6084万元。总资产评估价值45,549.9743万元，增值32,532.9695万元，增值率249.9267%；总负债评估价值11,611.3964万元，无增减值变化；净资产评估价值33,938.5779万元，增值32,532.9695万元，增值率2,314.5116%。

表：资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京首开云锦璞堤商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1	流动资产	989.8064	991.9570	2.1506	0.2173
2	非流动资产	12,027.1984	44,558.0173	32,530.8189	270.4771
3	其中：投资性房地产	12,005.2011	44,536.0200	32,530.8189	270.9727
4	递延所得税资产	21.9973	21.9973	-	-
5	资产总计	13,017.0048	45,549.9743	32,532.9695	249.9267
6	流动负债	11,611.3964	11,611.3964	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债合计	11,611.3964	11,611.3964	-	-
9	净资产（所有者权益）	1,405.6084	33,938.5779	32,532.9695	2,314.5116

经资产基础法评估，北京首开云锦璞堤商业管理有限公司股东全部权益价值为33,938.5779万元。该资产评估结果已取得国有资产监督管理委员会授权机构备案。

3、首开股份拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司铂郡公司100%股权及全部债权、璞堤公司100%股权及全部债权。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准，最终成交金额以公开交易结果为准。

（五）交易内容及履约安排

首开股份将按照国有资产交易监督管理办法的相关规定，在北京产权交易所发布转让信息，征集意向受让方。首次挂牌股权转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会或其授权机构备案的资产评估结果；首次挂牌债权转让价格以截止到挂牌日的实际发生金额为准。

信息披露公告期满后，产生符合条件的意向受让方的，由北京产权交易所按照相关规定组织报价。

鉴于本项交易需履行北京产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性。

（六）出售资产对公司的影响

根据发行人公告，铂郡商街、璞瑅商街自持经营多年，租金收入涨幅不大。若首开股份继续持有经营，带来的利润和净现金流有限，未来增值潜力较小，对其进行处置有利于快速回笼资金，优化首开股份财务状况，有利于首开股份的可持续发展，符合首开股份和全体股东的利益。

根据发行人公告，本次交易不涉及人员安置。管理层人员变动事项由交易双方协商确定，首开股份不存在为铂郡公司及璞瑅公司提供担保的情况。本次交易完成后，首开股份合并报表范围将发生变更，铂郡公司及璞瑅公司将不再纳入合并报表范围。本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害首开股份及首开股份股东利益的情况。

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的临时受托管理事务报告》之盖章页）

