

关于北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复

上海证券交易所：

北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于 2024 年 2 月 8 日向贵所申报了公开发行公司债券的申请文件，根据 2024 年 3 月 5 日贵所《关于北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见》，本公司会同有关中介机构，对反馈意见所提问题进行了逐项落实，现回复如下，请予审核。

本回复中的字体代表以下含义：

-
- **黑体（加粗）：** 反馈意见所列问题
 - 宋体（不加粗）： 对反馈意见所列问题的回复
 - **楷体（加粗）：** 对募集说明书等的修改
-

如无特别说明，本回复引用简称或名词的释义与《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募集说明书》中的相同。

现将贵所反馈所涉及问题，具体回复如下。

一、根据募集说明书，报告期内，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 10.53 亿元、6.07 亿元、-9.50 亿元、-33.04 亿元，最近一期归属于母公司所有者的净利润大额为负，请发行人：

1.结合行业宏观影响因素、市场环境状况、公司自身商业模式及经营情况、业务所在区域，说明归属于母公司所有者的净利润下滑的原因、对发行人偿债能力和本次债券发行影响；

回复：

2023 年度，发行人营业收入 256.97 亿元，较上年度增加 3.20 亿元，增幅 1.26%，净利润 18.07 亿元，较上年度增加 20.12 亿元，增幅 981.93%，归母净利润 13.94 亿元，较上年度增加 22.72 亿元，增幅 258.78%，实现盈利。

2023 年，在北京市政府的大力支持和统一安排下，发行人控股股东首创集团联合北京国有资本运营管理有限公司、北京市基础设施投资有限公司、北京能源集团有限责任公司三家北京市属企业共同出资设立经中合创（北京）城市建设合伙企业（有限合伙）并收购了发行人持有的首创经中 51%股权。首创经中 51%股权的转让对价为 99.68 亿元，产生投资收益 61.88 亿元。此外，因首创经中出表，根据相关会计准则，发行人对剩余的 26.73%股权按照公允价值进行重估，产生投资收益 34.47 亿元。本次首创经中股权转让共计产生投资收益 96.35 亿元。截至目前，发行人已收到本次交易全部股权转让款。本次交易有利于发行人增强资金充裕度、降低杠杆水平，显著增强财务稳健性和抗风险能力。

首创经中拥有京津合作示范区占地面积约 38 平方公里的自有土地，在京津两市政府的领导与支持下，通过本次交易，京津合作示范区项目成功引入北京国有资本运营管理有限公司、北京市基础设施投资有限公司、北京能源集团有限责任公司等多家市属企业作为股东，通过集中北京市属国企力量，发挥各自在资金、金融、产业资源端的优势，进一步加大对示范区项目开发建设的支持力度，进一步贯彻落实国家京津冀协同发展战略和北京市相关决策部署，彰显首创集团、首创城发及三家市属企业作为首都国企的政治责任、经济责任和社会责任。

本次交易完成后，发行人持有首创经中 26.73%股权，仍为首创经中重要参

股股东，随着京津合作示范区项目的稳步推进，有望为公司持续带来稳定投资收益。

长期投资股权交易是发行人城市开发板块较常采用的物业销售方式，2021-2023 年，发行人投资收益分别为 11.74 亿元、10.03 亿元和 98.90 亿元。

2023 年 12 月，北京市政府将北京高校房地产开发总公司 100%股权无偿划转至发行人，北京高校房地产开发总公司 2023 年末总资产 16.22 亿元，净资产 7.20 亿元，2023 年度营业收入 1.24 亿元，净利润 0.11 亿元。未来北京市政府亦将继续通过资产注入、土地划转等形式，持续支持发行人业务发展。

首创城发业务板块主要分为房地产开发、土地一级开发、城市运营及其他板块。近三年，发行人的主营业务收入按业务分类如下表所示

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	226.65	89.71%	201.91	80.83%	279.04	79.31%
土地一级开发	5.79	2.29%	29.78	11.92%	55.34	15.73%
城市运营	17.18	6.80%	13.08	5.24%	14.38	4.09%
其他	3.04	1.20%	5.03	2.01%	3.07	0.87%
合计	252.65	100.00%	249.80	100.00%	351.82	100.00%

近三年，发行人主营业务分板块毛利润及毛利率情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发	0.86	0.38%	1.81	0.90%	30.34	10.87%
土地一级开发	1.12	19.34%	19.41	65.18%	26.20	47.34%
城市运营	9.58	55.76%	4.90	37.46%	6.63	46.11%
其他	1.55	50.99%	4.30	85.49%	1.84	59.93%
合计	13.10	5.19%	30.42	12.18%	65.00	18.48%

(1) 房地产开发

发行人房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发。报告期

内，公司房地产开发收入（含商品房和保障房）分别为 279.04 亿元、201.91 亿元和 226.65 亿元，占主营业务收入的比重分别为 79.31%、80.83%和 89.71%。房地产开发是公司长期以来核心主营业务。2021-2023 年度，发行人房地产开发业务毛利润分别为 30.34 亿元、1.81 亿元和 0.86 亿元，毛利率分别为 10.87%、0.90%和 0.38%，毛利润和毛利率有所下滑。

房地产行业受宏观环境及政策因素影响较大，近年来，房地产行业监管严格，中央坚持“房住不炒”的主基调和稳预期、稳房价、稳地价的“三稳”宏观调控机制，行业受到政策调控影响，整体盈利面临持续下行压力。虽后续国家陆续出台地产相关支持政策，但目前看来行业恢复尚需时间，市场仍然显著承压。

根据国家统计局数据，2023 年商品房销售面积 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%；商品房销售额为 11.7 万亿元，同比下降 6.5%，销售业绩下滑和盈利能力减弱为行业整体现状。

发行人商品房业务板块以中高端住宅开发、商业地产投资与运营等为核心，2021-2023 年商品房销售收入分别为 279 亿元、200 亿元和 227 亿元，销售面积分别为 125 万平方米、116 万平方米和 120 万平方米。近三年，发行人商品房平均销售单价分别为 22,323 元/平方米、17,264 元/平方米和 18,917 元/平方米。

2023 年度，发行人商品房业务板块的签约销售金额 173.27 亿元，签约销售面积 102.54 万平方米。发行人签约销售主要销售区域为京津地区，其中北京销售占比最高，占比为 23.13%，其他销售占比较高的城市主要有上海、重庆、武汉等一二线核心城市。2023 年度，发行人销售金额前 10 大城市分布情况如下：

单位：万平方米、亿元

城市	签约销售面积	签约销售金额	签约销售金额占比
北京	15.01	40.07	23.13%
天津	24.08	39.85	23.00%
上海	5.19	18.43	10.63%
重庆	11.64	15.16	8.75%
武汉	6.47	13.87	8.00%
昆明	8.45	8.48	4.89%
青岛	7.98	7.40	4.27%
广州	3.47	4.66	2.69%

城市	签约销售面积	签约销售金额	签约销售金额占比
厦门	1.75	3.96	2.29%
佛山	2.26	3.64	2.10%
合计	86.30	155.51	89.75%

截至 2023 年末，发行人全口径销售物业土地储备计容建筑面积为 1,116.41 万平方米，其中位于一二线的土地储备占比约为 91.94%，发行人土地储备集中在一二线城市，现有土地储备规模适中，且核心城市资源充足，可以满足公司未来三年发展需要，为公司未来的业务发展奠定了坚实的基础。

截至 2023 年末，发行人全口径销售物业土地储备前十大城市分布情况如下表所示：

单位：万平方米

城市	全口径土地储备面积	面积占比
武汉	229.91	20.59%
北京	224.04	20.07%
昆明	165.71	14.84%
天津	161.31	14.45%
重庆	86.31	7.73%
上海	31.49	2.82%
广州	26.78	2.40%
南京	25.01	2.24%
江阴	22.38	2.00%
昆山	21.95	1.97%
总计	994.89	89.12%

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。发行人并表子公司经中实业位于大兴区首创团河区地块定向安置房项目尚有 3,983 亩未开发土地，待开发土地资源充裕，是发行人未来收入和盈利的重要来源。同时，发行人仍为首创经中重要股东，首创经中目前体量较大的保障房项目主要为大兴区首创团河区地块定向安置房项目及通州区台湖嘉创二路 4 号地定向安置房项目，合计保障房建设数量达 7,033 套；截至 2023 年末，首创经中保障房项目未售面积为 32.41 万平方米。

（2）土地一级开发

发行人土地一级开发业务位于住宅开发的聚焦区域，分享区域土地增值收益

的同时有利于以较低成本储备优质的土地资源，借助区域成片开发探索产城融合模式，带动区域价值提升，打造差异化核心竞争力。2021-2023 年度，公司土地开发业务收入分别为 55.34 亿元、29.78 亿元和 5.79 亿元，占公司主营业务收入比例为 15.73%、11.92%和 2.29%。

报告期内，发行人主要负责的土地一级开发项目有天津武清土地一级开发项目、北京石景山棚户区改造项目、北京平谷白各庄土地一级开发项目、北京呼家楼棚户区改造项目、北石槽棚户区改造项目、北京平谷金海湖 AB 地块一级开发项目、张家口桥西区土地一级开发项目、房山区黄辛庄三期土地一级开发项目、张仪村二期项目、羊坊村棚户区改造和环境整治项目、大瓦窑项目、京津合作示范区等。

（3）城市运营

发行人的城市运营业务目前主要为奥特莱斯综合体及租赁住房。报告期内，公司城市运营业务收入分别为 14.38 亿元、13.08 亿元和 17.18 亿元，占公司主营业务收入比例分别为 4.09%、5.24%和 6.80%，毛利润分别为 6.63 亿元、4.90 亿元和 9.58 亿元，毛利率分别为 46.11%、37.46%和 55.76%，毛利率较高。2023 年线下消费和体验业务有所回暖，发行人奥特莱斯物业租金收入及毛利率增加。

发行人奥特莱斯综合体主要通过控股的香港上市红筹平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营，主要通过向租户收取租金的方式获得收入与利润。截至 2023 年末，公司已累计布局 16 家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有 15 家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。2023 年度，发行人奥特莱斯共实现营业额 103.41 亿元，客流量达 5,438 万人次。

此外，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。目前，公司已布局朝阳区十八里店（含 L04、L10、L11 三个地块）、平谷区白各庄、顺义区木林、平谷区上纸寨、顺义区张镇、顺义区高丽营、房山区下坡店、房山区窦店 8 宗集体土地建设租赁住房项目，均已取得北京市《保障性租赁住房项目认定书》，规划总建筑面积合计 120.77 万平，预计可提供租赁住房约 12,711 套。其中，朝阳十八里店（L04 地块）、平谷区白各庄、房山区下坡店 3 宗项目分别于 2023 年 4 月、9 月、10 月

入市，可提供租赁住房 3,736 套。未来随着在建集租房的逐步竣工入市，发行人城市运营收入有望进一步提高。

综上，短期来看，受房地产市场下行影响，发行人商品房开发业务收入及盈利压力较大，但从中长期来看，随着行业调控政策不断放松，利好信息持续出台，行业需求显现一定恢复迹象，且发行人房地产开发业务集中在一二线城市，核心城市土地资源丰富，抗风险能力强。

此外，公司的主营业务还包括保障房、土地一级开发和城市运营等。依据公司发展战略，未来几年内，公司计划将在继续巩固传统开发业务优势的基础上，充分发挥自身优势，借助首创集团支持，积极拓宽业务布局，平衡收入结构，利用北京市国企优势，开拓更多城市运营、城市更新等城市发展类业务，有效降低公司整体经营风险，打造新的业务盈利点，实现公司可持续性发展。

同时，发行人作为专注于城市发展的开发建设和运营服务平台，拥有丰富的业务经验和强大的品牌优势，在北京市保障房、集体用地租赁住房及基础设施建设等领域发挥着不可或缺的作用。未来，作为北京市新型保障房开发建设平台和存量资产盘活利用平台，将在资产注入、业务拓展等多方面持续获得北京市政府和首创集团的大力支持。

2.对 2023 年全年业绩进行预测，并提供主要预测假设或依据，结合业绩预测说明是否仍然符合债券发行及上市条件。

请发行人和相关中介机构就发行人年报披露后仍符合发行条件出具核查意见。

发行人 2023 年度财务报告已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2024]0011013062 号标准无保留意见的审计报告。募集说明书等全套申报材料已更新报告期为 2021-2023 年。

此外，发行人已调整本次注册申报规模为不超过人民币 25.47 亿元（含 25.47 亿元），并同步修改募集说明书等全套申报材料。

经测算，发行人年报披露更新后满足最近三年平均可分配利润覆盖本次公司债券一年的利息的要求，仍符合发行条件，具体分析如下：

根据发行人审计报告，2021-2023 年度，首创城发归属于母公司所有者的净利润分别为 60,707.21 万元、-87,803.45 万元和 139,410.45 万元，最近三年归母净利润均值为 37,438.07 万元。

发行期限方面，本次债券注册期限为不超过 5 年（含 5 年），首创城发成立以来新发行债券期限均为 2+1 年期或 3+2 年期，本次债券下各期发行期限预计为 2 年期（含 2+1 年期）或 3 年期（含 3+2 年期）。

债券市场走势及公开市场融资利率水平方面，2024 年以来，发行人二级市场存续债券估值波动下降，截至 2024 年 4 月 19 日，发行人剩余期限为 1.93 年的 21 首置 03 中债估值 3.51%，剩余期限为 2.30 年的 23 首城 04 中债估值 3.55%，据此发行人 2 年期和 3 年期小公募公司债券发行区间预计分别为 3.40-3.60%和 3.50%-3.70%。

发行人最近三年归母净利润均值为 37,438.07 万元，根据当前预计发行区间，若发行 2 年期小公募公司债，则可以覆盖 104-110 亿元小公募公司债券一年的利息，若发行 3 年期小公募公司债，则可以覆盖 101-107 亿元小公募公司债券一年的利息，均高于本次债券不超过 25.47 亿元的申报规模。

综上所述，考虑到发行人最近三年归母净利润规模、预计发行期限、债券市场走势及存续债券估值等方面，预计发行人最近三年平均可分配利润足够支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

主承销商和律师已分别在主承销商核查意见和法律意见书中对上述问题进行核查并发表核查意见。

二、根据募集说明书，发行人本次申报发行 60 亿元公司债券用于偿还公司债券本金，其中 21 首置 01 拟使用募集资金金额为不超过 20 亿元，而相关债券实际回售金额为 2.91 亿元，偿债明细合计数已不足 60 亿元，请发行人审慎确认发行规模并调整相关偿债明细。

请主承销商对上述事项进行核查，并发表明确意见。

回复：

本次债券原拟使用不超过 20 亿元募集资金用于偿付 21 首置 01 回售本金，拟使用不超过 24.30 亿元用于偿付 21 首置 03 回售本金，其中 21 首置 01 实际回售金额为 2.91 亿元，21 首置 03 实际回售金额为 8.16 亿元，发行人已对上述债券回售部分进行转售。发行人已调整本次注册申报规模为不超过人民币 25.47 亿元（含 25.47 亿元），并调整拟偿付公司债券明细。

发行人已在募集说明书之“第三节 募集资金运用”中披露调整后的发行规模及拟偿付公司债券明细。具体如下：

“一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，本次发行经公司董事会于 2024 年 1 月 30 日召开的 2024 年第 1 次董事会议审议通过，并于 2024 年 2 月 2 日经股东同意，将公开发行面值不超过 **25.47** 亿元（含 **25.47** 亿元）的公司债券。

本次公司债券经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2024】【】号），本次债券拟发行总额不超过 **25.47** 亿元（含 **25.47** 亿元），拟分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券本金。届时将根据资金到位情况，选择以下合适债券偿还本金：

拟偿付公司债券本金明细

单位：亿元

债券简称	期限 (年)	到期日	发行规模	利率 (%)	到期本金	拟使用募集资金金额
19 首业 06	3+2	2024/7/12	21.30	3.75	4.60	4.60
19 首业 04	3+2	2024/5/27	34.60	3.98	10.87	10.87
19 首业 02	3+2	2024/4/10	10.00	4.38	10.00	10.00
合计	-	-	65.90	-	25.47	25.47

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、债券本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的

原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。发行人将按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。

对于到期时间早于本次债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期债券，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。”

主承销商已对上述事项进行核查并发表核查意见。

三、根据募集说明书，发行人系房地产企业，请发行人在募集说明书中补充披露预售资金监管情况，并评估对自身偿债能力的影响。

请主承销商对上述事项进行核查，并发表明确意见。

回复：

发行人已在募集说明书之“第四节 发行人基本情况”之“九、关于涉及房地产业务的自查情况”之“（二）发行人预售资金监管情况”中补充披露预售资金监管情况。具体如下：

“截至 2023 年末，发行人受监管的预售房款为 80,932.25 万元，占发行人总资产的 0.43%，占比较小，均为发行人处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预售房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入，预计不会对发行人未来偿债能力造成重大不利影响。”

主承销商已对上述事项进行核查并发表核查意见。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行人公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之签章页)

北京首创城市发展集团有限公司

2024年04月22日



（本页无正文，为《关于北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之签章页）

项目负责人签字：_____

王艳艳

康培勇





（本页无正文，为《关于北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之签章页）

项目负责人签字：

安 辉



中国银河证券股份有限公司

2024年 4月 22日

(本页无正文，为《关于北京首创城市发展集团有限公司面向专业投资者公
开发行公司债券并上市申请文件的审核反馈意见的回复》之签章页)

项目负责人签字：

邵治铭

邵治铭

首创证券股份有限公司

2024年4月22日

