

关于
京投发展股份有限公司
公司债券的
临时受托管理事务报告

债券简称：19 京发 G2

债券代码：155542.SH

债券简称：20 京发 01

债券代码：175105.SH

债券简称：22 京发 01

债券代码：185516.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二零二二年四月

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》、《京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《京投发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《京投发展股份有限公司 2022 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》及其它相关信息披露文件以及京投发展股份有限公司（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京投发展股份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）京投发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）

- 1、债券总额：5亿元。
- 2、债券期限：5年期，债券存续期第3个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 3、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券以公开方式发行。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。
- 4、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2019年7月16日。
- 5、付息日：2020年至2024年每年的7月17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2020年至2022年每年的7月17日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。
- 6、兑付日：2024年7月17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2022年7月17日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。
- 7、担保方式：本期债券由北京市基础设施投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
- 8、募集资金用途：本期债券的募集资金拟全部用于偿还公司债务。

（二）京投发展股份有限公司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：20亿元。
- 2、债券期限：3年期。
- 3、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券以公开方式发行。本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由发行人、主承销商根

据簿记建档情况进行债券配售。

4、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2020年9月3日。

5、付息日：2021年至2023年每年的9月4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）。

6、兑付日：2023年9月4日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

7、担保方式：本期债券由北京市基础设施投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

8、募集资金用途：本期债券的募集资金拟全部用于偿还公司债务。

（三）京投发展股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

1、债券总额：8.84亿元。

2、债券期限：3年期。

3、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券以公开方式发行。本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

4、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第1日，即2022年3月8日。

5、付息日：2023年至2025年每年的3月9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）。

6、兑付日：2025年3月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

7、担保方式：本期债券由北京市基础设施投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

8、募集资金用途：本期债券的募集资金拟全部用于偿还公司债务。

二、 重大事项

（一）单笔新增借款超过发行人上年末净资产20%

1、借款协议主要内容

北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）与发行人全资子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）组成联合体参与土地竞买，土地竞买成功后成立项目公司北京京投润德置业有限公司（以下简称“润德置业”）。

为支持项目顺利推进，2022年3月，润德置业与京投公司签署《委托贷款协议》，协议约定借款金额195亿元，借款用途为日常经营及项目开发建设，借款期限为5年期，担保措施为京投置地以其所持有的润德置业的全部股权质押给委托人，为本笔委托贷款的60%提供担保。截至2022年3月末本合同项下新增借款金额为68.10亿元。

此外，京投公司与京投置地组成的联合体参与土地竞买时，联合体支付投标保证金35.12亿元。土地竞买成功并成立项目公司润德置业后，经联合体各方协商确认，润德置业将该笔保证金作为借款核算，截至2022年3月末该笔保证金借款余额为20亿元。

2、影响分析

上述新增借款是基于公司正常经营需要产生的，主要用于润德置业日常经营及项目开发建设。截至本受托管理事务报告出具日，公司各项业务经营情况正常。上述新增借款对公司偿债能力无重大不利影响。

（二）新增借款余额超过发行人上年末净资产50%

1、新增借款概述

根据发行人未经审计的财务数据，截至2021年末公司借款总额约为166.64亿元。截至2022年3月末公司借款总额约为230.43亿元，新增借款余额约为63.79亿元，占发行人上年末净资产的比例约为57.16%。

2、新增借款的类型

发行人2022年3月末较2021年末各类借款余额变动情况如下：

新增借款类型	借款新增额（亿元）
公司信用类债券	-1.18
银行贷款	-0.53
非银行金融机构贷款	45.50
其他有息债务	20.00

3、影响分析

上述新增借款是基于公司正常经营需要产生的，主要用于润德置业日常经营及项目开发建设。截至本受托管理事务报告出具日，公司各项业务经营情况正常。上述新增借款对公司偿债能力无重大不利影响。

中信建投证券作为19京发G2、20京发01、22京发01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19京发G2、20京发01、22京发01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19京发G2、20京发01、22京发01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。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于京投发展股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

