



**北京住总集团有限责任公司**  
**2023年面向专业投资者公开发行公司债券**  
**（第一期）**  
**发行公告**

**主承销商、簿记管理人、受托管理人**



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

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

**签署日期：2023年3月29日**

发行人及全体董事、监事和高级管理人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

## 重要提示

1、北京住总集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向专业投资者公开发行面值不超过人民币 33 亿元（含 33 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已获上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可〔2022〕717 号）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为第一期发行，发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

2、经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券未进行信用评级。公司最近一期末净资产为 2,643,128.63 万元（截至 2022 年 9 月末合并报表中所有者权益合计数）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 70,467.69 万元（2019 年度、2020 年度和 2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息 1 倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。

3、本期债券为无担保债券。

4、本期债券的期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

5、本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

6、本期债券的票面利率簿记区间为：3.00%-4.00%。发行人和簿记管理人将于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）以簿记建档的方式向网下投资者进行利率询价，并

根据簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率。发行人将于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券未进行信用评级。本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

8、本期债券采取网下面向《管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规的规定的专业机构投资者询价配售的方式发行。发行人与簿记管理人根据网下询价情况进行配售。配售原则详见本公告“三、网下发行”中“（六）配售”。

9、网下发行仅面向专业机构投资者。投资者网下最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

10、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴纳义务。

11、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

12、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

13、本期债券向专业机构投资者发行，发行完成后，本期债券可同时在上海证券交易所竞价交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

有关本期发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

15、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

16、根据《管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

17、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

18、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

19、如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

## 释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本公司、公司、发行人	指	北京住总集团有限责任公司
本期债券	指	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行或本次发行	指	本期债券的公开发行
中信建投、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行首日	指	即 2023 年 4 月 4 日，本期公司债券的发行起始日
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
配售缴款通知书	指	北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书

注：除特别说明外，本发行公告中所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各项数值之和尾数不符，均为四舍五入原因所致。

## 一、本期发行基本情况

### （一）本期债券的基本发行条款

**1、发行人全称：**北京住总集团有限责任公司。

**2、债券全称：**北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**3、注册文件：**发行人于 2022 年 4 月 7 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京住总集团有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕717 号），注册规模为不超过 33 亿元。

**4、发行规模：**本期发行金额为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

**5、债券期限：**本期债券的期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。投资者回售选择权具体约定情况详见本节“（二）本期债券的特殊发行条款”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“（二）本期债券的特殊发行条款”。

**6、票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

**7、债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“（二）本期债券的特殊发行条款”。

**8、发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行，具体参见发行公告。

**9、发行方式：**本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

**10、承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**11、起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 4 月 6 日。

**12、付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**13、利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**14、付息日期：**本期债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**15、兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**16、兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**17、兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**18、本金兑付日期：**本期债券兑付日为 2028 年 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**19、偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**20、增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**21、信用评级机构及信用评级结果：**经联合资信综合评定，发行人主体信用

等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行信用评级。

**22、拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**23、募集资金用途：**本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司债券。。

**24、募集资金专项账户：**本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

**25、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**26、通用质押式回购安排：**发行人主体评级为 AAA。本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

**27、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## **（二）本期债券的特殊发行条款**

### **1、票面利率调整选择权：**

（1）发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

（3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

（4）发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

### **2、投资者回售选择权：**

（1）债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。



(2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

(3) 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

(4) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **3、赎回选择权：**

(1) 发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

(2) 发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

2) 发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

(3) 发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

(三) 与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2023 年 3 月 31 日)	披露募集说明书及其摘要、发行公告、评级报告
T-1 日 (2023 年 4 月 3 日)	簿记建档 确定票面利率 公告最终票面利率
T 日 (2023 年 4 月 4 日)	网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的专业投资者发送配售缴款通知书
T+1 日 (2023 年 4 月 6 日)	网下发行截止日 网下专业机构投资者于当日 15:00 前将认购款划至簿记管理人专用收款账户 刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

## 二、网下向专业投资者簿记建档确定发行利率

### (一) 网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的，并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投

投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2022年修订)》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的,具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

## **(二) 利率簿记建档区间及票面利率确定方法**

本期债券采用固定利率形式,单利按年计息,不计复利,票面利率询价区间为3.00%-4.00%。本期债券为固定利率债券,债券票面利率将根据网下询价簿记结果,由公司与簿记管理人按照有关规定,在利率询价区间内协商一致确定。

发行利率确认原则:

簿记管理人按照专业投资者的申购利率从低到高进行簿记建档,按照申购利率从低到高的原则,对合规申购金额逐笔累计,当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。

## **(三) 询价时间**

本期债券网下利率询价的时间为2023年4月3日(T-1日),参与询价的投资者必须在2023年4月3日(T-1日)15:00至18:00将《北京住总集团有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)网下利率询价及申购申请表》(以下简称“《申购申请表》”)传真或发送邮件至簿记管理人处。

## **(四) 询价办法**

### **1、填制《申购申请表》**

拟参与网下询价的专业投资者可以从发行公告所列示的网站下载《申购申请表》,并按要求正确填写。填写《申购申请表》应注意:

- (1) 应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率;
- (2) 每一份《申购申请表》最多可填写20个询价利率,询价利率可不连续;
- (3) 填写询价利率时精确到0.01%;
- (4) 询价利率应由低到高、按顺序填写;
- (5) 每个询价利率上的申购总金额不得少于1,000万元(含1,000万元),并为1,000万元的整数倍;
- (6) 每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申

购利率时，投资人的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计。

(7) 每家专业投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，未经与簿记管理人协商一致，以最后到达的视为有效，之前的均视为无效。

## 2、提交

参与利率询价的投资者应在 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）15:00-18:00 将加盖单位公章或授权代表签字后的《申购申请表》（附件一）、授权委托书及授权代表身份证复印件（加盖单位公章的无须提供）及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件提交至簿记管理人处（如遇特殊情况，经簿记管理人、发行人与投资人协商一致，可适当延长簿记时间）：

(1) 附件一《申购申请表》（法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章）；

(2) 授权委托书及授权代表身份证复印件（法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供）；

(3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件。

申购传真：010-56162085 分机号 90003；

备用传真：010-65608443、010-65608444；

申购邮箱：bjjd03@csc.com.cn；

咨询电话：010-86451557；

联系人：尹建超、文伟。

每家专业投资者填写的《申购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《申购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《申购申请表》。

## 3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下利率询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

### 三、网下发行

#### （一）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2022 年修订）规定且在登记公司开立合格证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的专业机构投资者。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

#### （二）发行数量

本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

参与本期债券网下发行的每家专业投资者的最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（100,000 张，1,000 万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

#### （三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

#### （四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2023 年 4 月 4 日（T 日）和 2023 年 4 月 6 日（T+1 日）。

#### （五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与簿记建档的专业投资者认购时必须持有登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、各投资者应在 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）15:00-18:00 将以下资料传真或

发送邮件至簿记管理人处：

(1) 附件一《申购申请表》(法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章)；

(2) 授权委托书及授权代表身份证复印件(法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供)；

(3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件。

申购传真：010-56162085 分机号 90003；

备用传真：010-65608443、010-65608444；

申购邮箱：bjjd03@csc.com.cn；

咨询电话：010-86451557；

联系人：尹建超、文伟。

投资者填写的《申购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即具有法律约束力，未经簿记管理人同意不得撤回。

#### (六) 配售

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下(含发行利率)的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

#### (七) 资金划付

簿记管理人将于 2023 年 4 月 4 日(T 日)向获得配售的专业投资者发送《配售缴款通知书》，内容包括该专业投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与专业投资者提交的《申购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在 2023 年 4 月 6 日(T+1) 15:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明投资者全

称和“北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）认购资金”字样。

户名：中信建投证券股份有限公司

账号：0200004319027309131

开户银行：工行北京北新桥支行

大额支付系统号：102100000431

#### **（八）违约申购的处理**

获得配售的专业投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

### **四、认购费用**

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

### **五、风险提示**

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

### **六、发行人和主承销商**

#### **1、发行人：北京住总集团有限责任公司**

住所：北京市朝阳区慧忠里 320 号

法定代表人：周泽光

联系人：刘露

联系地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号

联系电话：010-84838165

传真：010-84838074

邮政编码：100101

#### **2、主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：胡涵镜仟、杨国旗、王令东

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-65608367、010-86451360

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（以下无正文）



（本页无正文，为《北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》的盖章页）

发行人：北京住总集团有限责任公司





（本页无正文，为《北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》的盖章页）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023年3月29日

附件一：

**特别提示：**本期债券在上海证券交易所进行交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立可用于申购本期债券的账户。簿记结束后，若申购量不足本期债券基础发行规模，经发行人与簿记管理人协商可以取消本期债券发行。

**北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券  
(第一期) 网下利率询价及申购申请表**

<b>重要声明</b> 填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由其经办人或其他有权人员签字及加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，传真或发送邮件至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
<b>基本信息</b>			
机构名称			
法定代表人		营业执照号码	
经办人姓名		电子邮箱	
联系电话		传真号码	
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）	
<b>利率询价及申购信息</b>			
<b>3+2 年期</b> <b>（利率区间：3.00%-4.00%）</b> （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）			
申购利率（%）	申购金额（万元）		
<b>重要提示：</b> 1、本期债券在 <b>上海证券交易所</b> 交易，请确认贵单位在 <b>上海证券交易所</b> 已开立账户并且可用。本期债券申购金额为单一申购，最低为 1,000 万元（含），且为 1,000 万元的整数倍。 2、本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），本期债券简称：23 住总 01，代码：115175。 3、本期债券期限为 3+2 年期，申购利率区间为：3.00%-4.00%。 4、投资者将该《网下利率询价及申购申请表》（附件一）填妥（签字或盖公章）后，于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）15:00 至 18:00 间传真或邮件至簿记管理人处，申购传真：010-56162085 分机号 90003；备用传真：010-65608443、010-65608444；申购邮箱：bjjd03@csc.com.cn；咨询电话：010-86451557。如遇特殊情况可适当延长簿记时间。			

**申购人在此承诺：**

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销，申购单的送达时间以簿记室传真或簿记专用邮箱显示时间为准；

2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《北京住总集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售确认及缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

5、申购人理解并确认，本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未直接或通过其他利益相关方接受发行人提供财务资助等行为；

6、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

7、申购人理解并确认，自身不属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方等任意一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

☐ 发行人的董事、监事、高级管理人员

☐ 持股比例超过 5% 的股东

☐ 发行人的其他关联方

8、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；

9、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；

10、申购人已详细、完整阅读《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；

11、申购人理解并接受，如遇市场变化，导致本期债券合规申购金额不足基础发行规模，发行人及簿记管理人有权取消发行；

12、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明；簿记管理人有权视需要要求申购人提供部门公章或业务专用章的授权书。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）

经办人或其他有权人员签字：

申购人已充分知悉并理解上述承诺，确认本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人及其利益相关方，不存在任何形式协助发行人开展自融或结构化的行为，并自愿承担一切相关违法违规后果。

（单位盖章）

年 月 日

**附件二：专业投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及申购申请表》中）**

根据《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及申购申请表》中：

**（A）经有关金融监管部门批准设立的金融机构**，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

**（B）上述机构面向投资者发行的理财产品**，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

**（C）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；**

**（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：**

- 1、最近1年末净资产不低于2,000万元；
- 2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；
- 3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

**（E）中国证监会认可的其他专业投资者。**请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

**附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）**

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据相关监管机构关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

附件四

填表说明

(以下填表说明部分可不回传,但应被视为本发行公告不可分割的部分,填表前请仔细阅读)

- 1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，精确到0.01%；
- 2、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；
- 3、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购，非累计；
- 4、每个询价利率上的申购金额不得少于1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。
- 5、认购示例（以下示例中的利率和金额均为虚设，不含有任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）：

申购利率（%）	申购金额（万元）
3.10	10,000
3.15	10,000
3.20	10,000

就上述认购，

当该品种发行的票面利率高于或等于3.20%时，该认购的有效申购金额为30,000万元；

高于或等于3.15%时，但低于3.20%时，该认购的有效申购金额为20,000万元；

高于或等于3.10%，但低于3.15%时，该认购的有效申购金额为10,000万元；

低于3.10%时，该认购无效。