

---

北京华融基础设施投资有限责任公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对本次债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

## 释义

公司、发行人、华融基础	指	北京华融基础设施投资有限责任公司
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律法规为发行公司债券而制作的《北京华融基础设施投资有限责任公司2019年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《北京华融基础设施投资有限责任公司2019年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《北京华融基础设施投资有限责任公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《北京华融基础设施投资有限责任公司2019年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《北京华融基础设施投资有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》或《北京华融基础设施投资有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
《债券持有人会议规则》、《持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《北京华融基础设施投资有限责任公司2018年非公开发行公司债券持有人会议规则》、《北京华融基础设施投资有限责任公司2018年公开发行公司债券持有人会议规则》或《北京华融基础设施投资有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京华融基础设施投资有限责任公司2018年非公开发行公司债券之受托管理协议》、《北京华融基础设施投资有限责任公司2018年公开发行公司债券之受托管理协议》或《北京华融基础设施投资有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《北京华融基础设施投资有限责任公司章程》
报告期	指	2022年1-12月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京华融基础设施投资有限责任公司		
中文简称	华融基础		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	黄旭明		
注册资本（万元）			965,062.6771
实缴资本（万元）			965,062.6771
注册地址	北京市西城区南礼士路46号院1号楼1层04、2层205		
办公地址	北京市西城区南礼士路46号院1号楼1层04、2层205		
办公地址的邮政编码	100033		
公司网址（如有）	<a href="http://www.bjhrjc.com">http://www.bjhrjc.com</a>		
电子信箱	zqshen@bjhrjc.com		

### 二、信息披露事务负责人

姓名	沈子谦		
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员		
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理		
联系地址	北京市西城区南礼士路46号院1号楼1层04、2层205		
电话	010-59512663		
传真	-		
电子信箱	zqshen@bjhrjc.com		

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京金融街投资（集团）有限公司

报告期末实际控制人名称：北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会

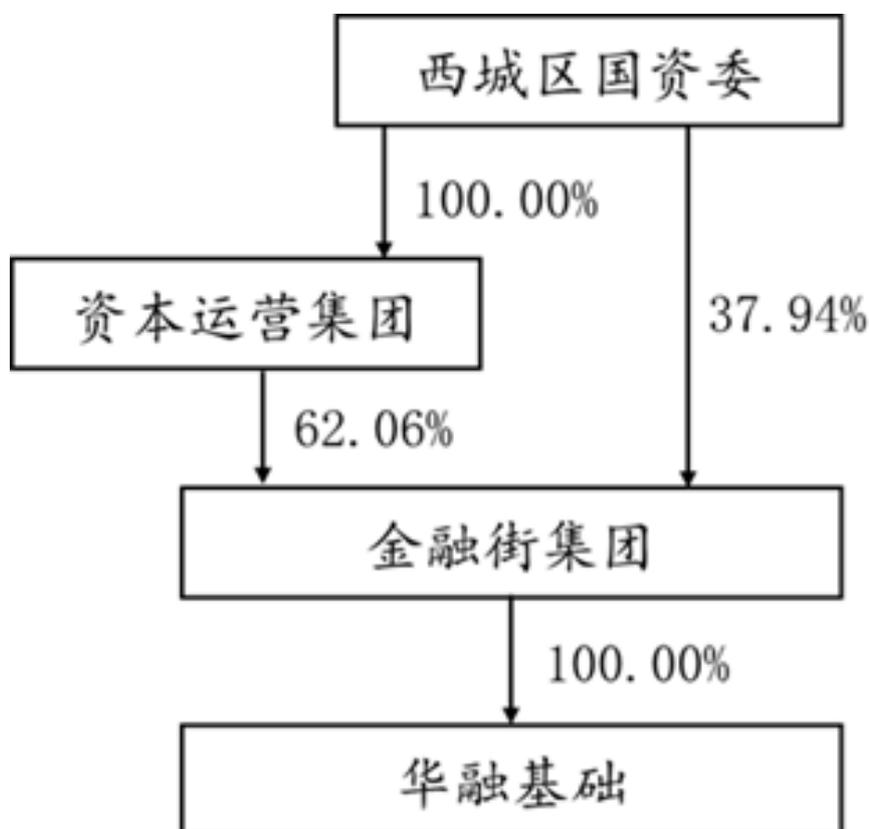
报告期末控股股东资信情况：截至报告期末，发行人控股股东为北京金融街投资（集团）有限公司。截至目前北京金融街投资（集团）有限公司主体资信情况良好，不存在重大资信违约情况。

报告期末实际控制人资信情况：截至报告期末，发行人实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。截至目前北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会主体资信情况良好，不存在重大资信违约情况。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



注：2020年12月29日，北京金融街投资（集团）有限公司收到西城区国资委转发的西财企【2020】507号文《北京市西城区财政局北京市西城区人力资源和社会保障局北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于划转北京金融街投资（集团）有限公司部分国有股权的通知》，要求将西城区国资委持有金融街集团部分10%的股权无偿划转给北京市财政局，划转基准日为2019年12月31日，并于2020年12月30日前完成国有产权变更登记等股权划转手续。按照通知要求，金融街集团已于2020年12月30日完成国有产权变更登记手续，但股东会尚未出具决议，暂未完成工商变更等手续。

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司控股股东北京金融街投资（集团）有限公司主要资产及其受限情况请参见其 2022 年度审计报告附注内容。

#### （二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

#### （三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	魏星	董事	聘任	2022年6月23日	2022年9月21日
董事	耿彩琴	董事	辞任	2022年6月23日	2022年9月21日

#### （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 5.88%。

#### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：黄旭明

发行人的董事长或执行董事：黄旭明

发行人的其他董事：李明霞、李晔、魏星、王玉熙

发行人的监事：毕冬军、王国宁、李元

发行人的总经理：黄旭明

发行人的财务负责人：沈子谦

发行人的其他非董事高级管理人员：余旭帆、常书科、李波、李静、徐海松、忻红、周丽佳

### 五、公司业务和经营情况

#### （一） 公司业务情况

##### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营主营业务包括城市更新及运营、保障房运营、资产运营、基础设施建设管理

等。公司全面筹划拓展区域专项研究，全力推进拓展重点项目开发，顺利完成多个政府投资项目的代建任务，积极落实区域产业促进、产业服务配套升级，引入优质金融机构入驻。同时，公司在区域规划、资源整合等领域逐步形成核心竞争力。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

#### （1）保障房开发行业

为解决我国房地产行业住房结构不合理等问题，我国不断加大保障性住房的开发建设力度。我国的保障房主要包括经济适用房、廉租住房、公共租赁住房、定向安置房、两限商品房、安居商品房、共有产权房和政策性租赁住房。近年来，在房住不炒、租购并举的政策定位下，我国正在构建房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场平稳健康发展，推动房地产业向新发展模式转型的路径逐渐清晰。

#### （2）基础设施建设行业

发行人所从事的基础设施建设主要指受政府委托建设的政府代建工程。地区的城镇化水平决定了该地区内未来的基础设施建设规模。未来北京市将协调中心城和新城的建设用地需求，引导城市向多中心、网络化城镇空间结构转变。此外，随着旧城改造、危房改造、城市基础设施的建设，城市基础设施建设行业的需求还将进一步增加，在依靠建设拉动投资需求的经济框架下，该行业将继续保持较为稳定的增长。

发行人所从事的业务是以政府对城市的规划作为出发点，并且由政府主导和投资，授权企业实施建设，因此该行业在一定地域内具有较强的垄断性。发行人是西城区政府授权的金融街拓展实施主体，具有较大竞争优势。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大不利变化。

### （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

### （三）主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务-土地开发	-	-	-	-	-	1.06	-	-
主营业务-拆迁管理费	6.79	64.33	-847.03	0.01	70.45	556.94	-690.51	0.08

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
主营业务-房源销售安置	10,311.60	8,187.77	20.60	18.87	41,052.53	31,077.50	24.30	44.99
主营业务-物业及出租	8,620.27	5,710.74	33.75	15.77	9,614.13	5,996.96	37.62	10.54
主营业务-其他	6.08	-	100.00	0.01	457.60	258.23	43.57	0.50
其他业务-物业及出租	2,811.92	1,950.25	30.64	5.15	3,098.94	2,192.24	29.26	3.40
其他业务-代建管理费	965.36	330.87	65.73	1.77	659.48	280.74	57.43	0.72
其他业务-咨询服务费	50.72	-	100.00	0.09	69.47	-	100.00	0.08
其他业务-资金使用权收入	30,363.08	20,444.78	32.67	55.56	34,821.18	28,110.86	19.27	38.16
其他业务其他	1,516.07	5,069.25	-234.37	2.77	1,403.65	5,578.07	-297.40	1.54
合计	54,651.91	41,757.99	23.59	100.00	91,247.44	74,052.61	18.84	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2022 年度，公司主营业务中土地开发业务成本较去年同期下降 100%，主要是由于公司根据北京新总规关于城市规划的要求，近年来主营业务中土地开发项目逐步向城市更新运营转型所致。

（2）2022 年度，公司主营业务中拆迁管理费营业收入较去年同期下降 90.36%，拆迁管理费营业成本较去年同期下降 88.45%，主要是由于公司根据北京新总规关于城市规划的要求，近年来逐步向城市更新运营转型，拆迁管理业务减少所致。

（3）2022 年度，公司主营业务中房源销售安置营业收入较去年同期下降 74.88%，房源销售安置营业成本较去年同期下降 73.65%，主要是由于公司房源销售安置业务以保障性住房项目为主，而公司保障房项目销售情况主要受到来自政府纾解腾退安置工作整体进度的影响。

（4）2022 年度，公司主营业务中其他业务营业收入较去年同期下降 98.67%，营业成本较去年同期下降 100.00%；毛利率较去年同期上升 129.53%，主要是由于去年同期销售车位产生其他收入，今年无此项收入所致。

（5）2022 年度，公司其他业务中代建管理业务收入较去年同期上升 46.38%，主要是由于随着业务逐年开展，公司承接政府代建项目增多所致。

（6）2022 年度，公司其他业务中资金使用权业务板块毛利率较去年同期上升 69.51%，主要是由于资金市场整体成本下降，同时收入基本维持不变所致。

（7）2022 年度，公司整体业务收入较去年同期减少 40.11%，营业成本减少-43.61%，主要是由于公司主要业务中房源销售安置业务所致。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司作为发行人作为西城区城市更新和保障房运营、基础设施建设企业，业务涉及城市更新运营、工程代建、资产运营、投资拓展等五大领域。从北京市新总规、各级政府推行计划以及公司主导的核心区重点项目规模来看，公司的城市更新业务和保障房业务具有较明确、较大的发展空间。

未来，发行人将继续在西城区委、区政府和股东的领导下，不断发挥自身优势，实现以城市更新业务为核心，政府任务与市场化业务双轮驱动，围绕城市资产的形成和运营，打造城市更新、综合开发、项目代建及资产运营的“3+1”产业新格局。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人主营业务的发展与宏观经济政策密切相关。如果出现宏观经济或区域经济增长放缓或衰退，发行人业务量或存在一定的减少。但发行人所持项目具有区域核心优势，发行人现有运营的核心资产可保障其获得稳定的收益。且发行人具备多年深耕的项目管理及运营经验，在业务发展和业务开拓上具有得天独厚的资源优势和经验优势，是其主营业务可持续性的核心竞争力。

### 六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人，在营业范围内从事经营活动，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

1、资产方面：发行人拥有独立、完整的生产经营所需的资产，发行人及所属子公司拥有的经营性资产权属清楚，不存在资产被控股股东或实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

2、人员方面：发行人设有独立行政管理机构（包括劳动、人事及工资管理机构），有独立的管理制度和规章，独立履行人事劳资职责。

3、机构方面：发行人设立董事会，根据《公司法》及公司章程行使职权，在自授权范围内行使职能，决定发行人的重大事项。公司组织机构健全，运作正常有序，能正常行使经营管理职权。

4、财务方面：发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。发行人不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，发行人独立运作，独立核算，独立纳税。

5、业务方面：发行人业务结构完整，自主独立经营，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，独立组织和实施经营活动。发行人拥有独立完整的生产、供应、销售和管理系统，具备独立面向市场的能力，不存在控股股东干预公司业务的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易由董事会在投资者（股东）授权范围内进行管理。根据发行人内部规定，公司发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，

公司投资者（股东）、董事会成员、高级管理人员不得利用关联方交易非法转移公司经济利益。对于公司关联方往来款项，需经财务资金部门经理审核后，由财务总监、总经理、董事长逐级审批。关联担保方面，由公司统一管理，未经公司批准，控股子公司不得相互提供担保。

#### （四） 发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供服务	1,402.65
合计	1,402.65

##### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联租赁	851.59
合计	851.59

##### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为27.33亿元人民币。

##### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的  
适用 不适用

#### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

#### （六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	19 京融 01
3、债券代码	151253.SH
4、发行日	2019 年 3 月 12 日
5、起息日	2019 年 3 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 14 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	19 京融 02
3、债券代码	151375.SH
4、发行日	2019 年 4 月 1 日
5、起息日	2019 年 4 月 3 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 3 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	询价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

施	
---	--

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	19 京融 G1
3、债券代码	155527.SH
4、发行日	2019 年 7 月 16 日
5、起息日	2019 年 7 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 7 月 18 日
8、债券余额	4.951
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	按年付息、到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 京融 G2
3、债券代码	155528.SH
4、发行日	2019 年 7 月 16 日
5、起息日	2019 年 7 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 7 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.17
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	19 京融 G3
3、债券代码	155588.SH
4、发行日	2019 年 8 月 8 日
5、起息日	2019 年 8 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.10
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	19 京融 G4
3、债券代码	155589.SH
4、发行日	2019 年 8 月 8 日
5、起息日	2019 年 8 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 12 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、询价成交、点击成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	
2、债券简称	22 京融 01	
3、债券代码	194329.SH	
4、发行日	2022 年 4 月 15 日	
5、起息日	2022 年 4 月 19 日	
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 4 月 19 日	
7、到期日	2027 年 4 月 19 日	
8、债券余额		5.00
9、截止报告期末的利率(%)		3.43
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本	
11、交易场所	上交所	
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司	
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司	
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券	
15、适用的交易机制	询价交易	
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用	

1、债券名称	北京华融基础设施投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	
2、债券简称	22 京融 02	
3、债券代码	194888.SH	
4、发行日	2022 年 7 月 6 日	
5、起息日	2022 年 7 月 8 日	
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 8 日	
7、到期日	2027 年 7 月 8 日	
8、债券余额		5.00
9、截止报告期末的利率(%)		3.25
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本	
11、交易场所	上交所	
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司	
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司	
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者交易的债券	
15、适用的交易机制	询价交易	
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用	

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：151253.SH

债券简称：19 京融 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：151375.SH

债券简称：19京融02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155527.SH

债券简称：19京融G1

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155528.SH

债券简称：19京融G2

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155588.SH

债券简称：19京融G3

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：155589.SH

债券简称：19京融G4

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：194329.SH

债券简称：22京融01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

债券代码：194888.SH

债券简称：22京融02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权  
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第1项：对于19京融01，发行人已于2022年3月14日行使票面利率调整选择权，调整本

期债券存续期后两年票面利率至 3.80%，投资人行使回售选择权，回售登记数量为 9.0345 亿元，截至本报告披露日，本期债券回售登记部分已全部转售，因此存续规模仍为 18 亿元。

第 2 项：对于 19 京融 02，发行人已于 2022 年 4 月 3 日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至 3.65%，投资人行使回售选择权，回售登记数量为 5 亿元，截至本报告披露日，本期债券回售登记部分已全额兑付，因此存续规模为 7 亿元。

第 3 项：对于 19 京融 G1，发行人已于 2022 年 7 月 18 日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至 3.10%，投资人行使回售选择权，回售登记数量为 5.049 亿元，截至本报告披露日，本期债券回售登记部分已全额兑付，因此存续规模为 4.951 亿元。

第 4 项：对于 19 京融 G2，不适用选择权条款的触发和执行。

第 5 项：对于 19 京融 G3，发行人已于 2022 年 8 月 12 日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至 3.10%，投资人行使回售选择权，回售登记数量为 1.44 亿元，截至本报告披露日，本期债券回售登记部分已全部转售，因此存续规模仍为 5 亿元。

第 6 项：对于 19 京融 G4，不适用选择权条款的触发和执行。

第 7 项：对于 22 京融 01，报告期内无选择权条款的触发和执行事项。

第 8 项：对于 22 京融 02，报告期内无选择权条款的触发和执行事项。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：151253.SH

债券简称：19 京融 01

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置加速清偿条款。

债券代码：151375.SH

债券简称：19 京融 02

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置加速清偿条款。

债券代码：155527.SH

债券简称：19 京融 G1

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置加速清偿条款。

债券代码：155528.SH

债券简称：19 京融 G2

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置加速清偿条款。

债券代码：155588.SH

债券简称：19 京融 G3

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置加速清偿条款。

债券代码：155589.SH

债券简称：19 京融 G4

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置加速清偿条款。

债券代码：194329.SH

债券简称：22京融01

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置发行人偿债保障措施承诺及负面事项救济措施条款。

债券代码：194888.SH

债券简称：22京融02

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置发行人偿债保障措施承诺及负面事项救济措施条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元币种：人民币

债券代码：194329.SH

债券简称	22京融01
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运行正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还回售的公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

单位：亿元币种：人民币

债券代码：194888.SH

债券简称	22京融02
募集资金总额	5.00

使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运行正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还回售的公司债券本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	否

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：151253.SH、151375.SH、155527.SH、155528.SH、155588.SH、155589.SH、194329.SH、194888.SH

债券简称	19京融01、19京融02、19京融G1、19京融G2、19京融G3、19京融G4、22京融01、22京融02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制为保证担保，其他偿债保障措施包括： 1、设立专门的偿付工作小组 2、制定专门的债券募集资金使用计划 3、聘请债券受托管理人 4、制定债券持有人会议规则 5、严格的信息披露
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	报告期内，保证担保执行情况正常，发行人按照募集说明书采取了相应的偿债保障措施

行情况	
-----	--

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号22层2206
签字会计师姓名	韩雪艳、赵曼

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	151253.SH、151375.SH、155527.SH、 155528.SH、155588.SH、155589.SH、 194329.SH、194888.SH
债券简称	19京融01、19京融02、19京融G1、19京融 G2、19京融G3、19京融G4、22京融01、22京 融02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层
联系人	刘人硕
联系电话	010-86451370

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	155527.SH、155528.SH、155588.SH、 155589.SH
债券简称	19京融G1、19京融G2、19京融G3、19京融 G4
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险 大厦17层

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	发行人货币资金主要由银行存款构成
预付款项	发行人预付款项主要为预付保障房项目收购款
其他应收款	发行人其他应收款主要为对金嘉公司及金融街控股的其他应收款
存货	发行人存货主要为库存商品、开发成本、周转材料等
投资性房地产	发行人投资性房地产主要为以公允价值计量的投资性房地产项目

##### 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	372.60	0.01	35,692.07	-98.96
合同资产	35,352.36	1.29	-	-
其他流动资产	9,316.31	0.34	5,651.06	64.86
在建工程	1,171.21	0.04	782.00	49.77
长期待摊费用	55.59	0.00	-	-
递延所得税资产	13,066.14	0.48	19,418.07	-32.71

发生变动的原因：

- 截至报告期末，发行人应收账款余额较上年末减少 98.96%，主要是由于应收账款重分类至合同资产。
- 截至报告期末，发行人新增合同资产 35,352.36 万元，主要是由于应收账款重分类至合同资产。
- 截至报告期末，发行人其他流动资产余额较上年末增加 64.86%，主要是由于项目新增借款相应利息费用资本化。
- 截至报告期末，发行人在建工程余额较上年末增加 49.77%，主要是由于新增人才公租房装修项目支出。
- 截至报告期末，发行人新增长期待摊费用 55.59 万元，主要是由于新增东西岔商业提升项目燃气等装修费。

6) 截至报告期末，发行人递延所得税资产余额较上年末减少 32.71%，主要是由于土地增值缴纳税清算后，冲回递延所得税资产。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	37.53	0.03	-	0.08
合计	37.53	0.03	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：63.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：26.60 亿元，收回：30.60 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：59.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：26.60 亿元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：44.94%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

（1）截至报告期末，发行人未收回的非经营性往来占款和资金拆借主要是由于 2019 年 10 月发行人划拨了金嘉公司股权，金嘉公司不再作为发行人合并范围内子公司，发行人向金嘉公司的业务经营借款调整为非经营性往来款。

（2）报告期内，发行人因业务发展需要，与北京金融街京西置业有限公司签署了《关于北京融嘉房地产开发有限公司股权转让及承包经营之备忘录》，支付订金 22.6 亿元。双方仍在洽商转让事宜相关细节并履行相应程序，股权转让协议尚未签署。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	29.90	50.68%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	4.00	6.78%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	25.10	42.54%
合计	59.00	100%

## 3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
北京金嘉 恒业产业 运营管理 有限公司	-26.60	32.40	良好	2019 年 10 月发行人划拨了金嘉公司股权，金嘉公司不再作为发行人合并范围内子公司，发行人向金嘉公司的业务经营借款调整为非经营性往来款	金嘉公司按月正常付息。2022 年已偿还本金 26.6 亿元。后续将陆续分批还款	后续将陆续分批还款
北京金融 街京西置 业有限公司	22.60	22.60	良好	因收购安排，按协议约定支付订金	后续将推进收购签约	后续将推进收购签约
金融街投 资（集团 ）有限公 司	-	4.00	良好	提高资金使用效率	预计 2023 年回款	预计 2023 年回款
合计	-4.00	59.00				

## （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 六、负债情况

## （一）有息债务及其变动情况

## 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 72.00 亿元和 71.95 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.07%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	69.95	69.95	97.22
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	2.00	-	2.00	2.78
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 69.95 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 88.24 亿元和 102.26 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.88%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	69.95	69.95	68.40
银行贷款	-	-	-	30.21	30.21	29.54
非银行金融机构贷款	-	-	2.10	-	2.10	2.05
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 69.95 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	1,000.00	0.07	-	100.00
预收款项	3,859.88	0.27	9,898.90	-61.01
应交税费	1,350.91	0.09	32,624.65	-95.86
一年内到期的非流动负债	35,468.30	2.47	291,590.64	-87.84
长期借款	301,919.20	21.02	178,728.34	68.93
应付债券	699,083.87	48.66	429,595.66	62.73
递延所得税负债	37,509.26	2.61	23,219.86	61.54

发生变动的的原因：

- 截至报告期末，发行人新增短期借款 1,000.00 万元，主要是由于报告期内子公司新增短期借款补充流动资金。
- 截至报告期末，发行人预收款项余额较上年末减少 61.01%，主要是由于相关预收款项已在报告期内按合同履约。
- 截至报告期末，发行人应交税费余额较上年末减少 95.86%，主要是由于已支付土地增值税费，相应应交金额下降。
- 截至报告期末，发行人一年内到期的非流动负债余额较上年末减少 87.84%，主要是由于报告期内置换到期债务，一年内到期非流动负债减少。
- 截至报告期末，发行人长期借款余额较上年末增加 68.93%，主要是由于公司保障房项目按进度新增借款提款，项目贷款均匹配项目开发周期为长期借款。
- 截至报告期末，发行人应付债券余额较上年末增加 62.73%，主要是由于报告期内新发 22 京融 01、22 京融 02。
- 截至报告期末，发行人递延所得税负债余额较上年末增加 61.54%，主要是由于投资性房地产评估价值变动对应递延所得税调整。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：45,983.16 万元

报告期非经常性损益总额：54,033.67 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-12,026.25	权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	-	-

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
公允价值变动损益	54,198.80	投资性房地产公允价值变动	54,198.80	否
资产减值损失	-143.39	合同资产减值损失	-	-
营业外收入	22.90	政府补助、非流动资产报废利得	22.90	否
营业外支出	-324.74	非流动资产报废损失及其他	-324.74	否
信用减值损失	-3,173.70	应收账款、其他应收款减值损失	113.00	否
其他收益	23.71	个税手续费返还	23.71	否
合计	38,577.33	-	54,033.67	-

## （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
恒泰证券股份有限公司	否	5.95%	证券金融	310.26	81.90	12.50	-20.08
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	是	100%	保障房开发	94.54	44.35	1.39	2.29

注：上表主营业务收入、主营业务利润分别为相关公司营业收入、利润总额的金额。

## （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

报告期内，公司经营活动产生的现金流量为-7.48 亿元，净利润为 2.41 亿元。产生较大差异的原因包括：主要为公司支付保障房项目资金对经营性现金流产生的影响，但保障房项目将在未来逐步形成资金回流。

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：40.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：40.00 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：√是 □否

单位：亿元币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
北京金嘉恒业产业运营管理有限公司	无	50.20	主要负责金嘉大厦的运营及配套人才公寓的出租	良好	连带责任保证担保	40.00	2037年9月26日	未对公司生产经营、财务情况和偿债能力产生重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	40.00	—	—

经股东批复，发行人计划为北京金嘉恒业产业运营管理有限公司外部融资提供不超过 40 亿元（含）连带责任担保。截至本报告出具日，北京金嘉恒业产业运营管理有限公司已提用相应授信，实际产生担保余额 31.60 亿元。

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
吴声游	被告一北京市西城区教育委员会 被告二北京华融基础设施投资有限责任公司	建设工程合同纠纷	2022年10月26日收到北京市西城区人民法院寄送的《民事起诉状》等文件	北京市西城区人民法院	标的金额按照起诉状诉讼请求三项合计 7,520.7618 万元 一是判令西城区教委支付无争议的工程款 9387941.8 元；	一审

					<p>二是判令西城区教委支付合同外争议项工程款45896688元；</p> <p>三是判令西城区教委支付逾期付款利息，暂计19922990元；</p> <p>四是判令基础公司对西城区教委上述债务承担连带付款责任。</p>	
--	--	--	--	--	--	--

#### 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

#### 三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

**四、发行人为永续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、其他特定品种债券事项**

不适用

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，“<http://www.sse.com.cn/>”。

（以下无正文）

(以下无正文，为《北京华融基础设施投资有限责任公司 2022 年公司债券年报》盖章页)

北京华融基础设施投资有限责任公司



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位:北京华融基础设施投资有限责任公司

单位:元币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,753,151,778.46	3,509,316,492.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,726,011.33	356,920,695.58
应收款项融资		
预付款项	5,036,447,931.19	3,916,184,151.31
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,273,027,515.75	6,709,656,094.79
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,951,828,563.17	4,845,625,765.70
合同资产	353,523,630.39	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	93,163,126.97	56,510,584.73
流动资产合计	20,464,868,557.26	19,394,213,784.17
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,652,810,250.68	2,781,850,693.31
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,153,660,523.20	2,570,741,438.18
固定资产	423,703,366.92	434,002,507.34
在建工程	11,712,081.70	7,820,010.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	514,544,777.76	526,965,352.89
无形资产	1,061,293.30	1,200,351.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	555,912.74	
递延所得税资产	130,661,367.60	194,180,660.64
其他非流动资产	140,361,758.61	123,807,857.99
非流动资产合计	7,029,071,332.51	6,640,568,872.39
资产总计	27,493,939,889.77	26,034,782,656.56
<b>流动负债：</b>		
短期借款	10,000,000.00	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	575,443,381.90	575,498,431.97
预收款项	38,598,830.62	98,989,033.08
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	31,683,301.08	32,893,720.02
应交税费	13,509,109.62	326,246,547.93
其他应付款	845,441,842.50	852,768,512.50
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	354,683,036.15	2,915,906,382.26
其他流动负债		
流动负债合计	1,869,359,501.87	4,802,302,627.76

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,019,191,994.03	1,787,283,432.26
应付债券	6,990,838,686.78	4,295,956,635.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	205,566,226.71	190,818,275.46
长期应付款	1,905,538,991.54	1,903,282,055.41
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	375,092,612.21	232,198,582.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,496,228,511.27	8,409,538,981.12
负债合计	14,365,588,013.14	13,211,841,608.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	9,650,626,771.31	9,599,087,871.31
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,020,959,141.85	1,011,415,063.79
减：库存股		
其他综合收益	602,129,033.18	599,229,773.61
专项储备		
盈余公积	15,000,950.52	4,871,637.48
一般风险准备		
未分配利润	1,598,047,869.40	1,366,953,885.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,886,763,766.26	12,581,558,231.87
少数股东权益	241,588,110.37	241,382,815.81
所有者权益（或股东权益）合计	13,128,351,876.63	12,822,941,047.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,493,939,889.77	26,034,782,656.56

公司负责人：黄旭明 主管会计工作负责人：沈子谦 会计机构负责人：沈子谦

### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：北京华融基础设施投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,226,059,282.38	850,835,492.97

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		354,957,525.00
应收款项融资		
预付款项	1,468,873.00	1,620,085.48
其他应收款	7,126,714,995.30	7,763,000,531.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,839,902,580.18	1,787,525,548.19
合同资产	353,523,630.39	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	10,547,669,361.25	10,757,939,182.80
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,456,638,462.85	8,379,648,905.48
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	891,352,642.35	541,996,008.02
固定资产	122,384,648.88	126,153,078.40
在建工程	11,938,496.79	7,820,010.55
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	627,854.53	1,949,227.44
无形资产	825,435.70	1,154,892.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	119,954,244.71	186,682,520.49
其他非流动资产	3,273,923.17	2,938,509.02
非流动资产合计	9,606,995,708.98	9,248,343,152.08
资产总计	20,154,665,070.23	20,006,282,334.88
<b>流动负债：</b>		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	342,332,220.77	342,851,635.15
预收款项	11,639,585.32	74,272,086.71
合同负债		
应付职工薪酬	16,201,207.34	17,203,487.08
应交税费	2,804,138.83	310,992,827.13
其他应付款	1,108,966,373.91	805,105,154.85
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	350,917,009.53	2,871,458,950.32
其他流动负债		
流动负债合计	1,832,860,535.70	4,421,884,141.24
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		200,000,000.00
应付债券	6,990,838,686.78	4,295,956,635.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		103,873.09
长期应付款	227,370,798.56	235,827,238.96
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	120,123,678.05	34,097,437.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,338,333,163.39	4,765,985,185.07
负债合计	9,171,193,699.09	9,187,869,326.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	9,650,626,771.31	9,599,087,871.31
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	731,660,971.17	722,116,893.11
减：库存股		
其他综合收益	43,480,742.83	40,798,488.68
专项储备		
盈余公积	15,000,950.52	4,871,637.48
未分配利润	542,701,935.31	451,538,117.99

所有者权益（或股东权益）合计	10,983,471,371.14	10,818,413,008.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,154,665,070.23	20,006,282,334.88

公司负责人：黄旭明主管会计工作负责人：沈子谦会计机构负责人：沈子谦

**合并利润表**  
2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	546,519,050.85	912,474,416.95
其中：营业收入	546,519,050.85	912,474,416.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	472,460,478.91	830,497,741.56
其中：营业成本	417,579,946.92	740,526,123.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-28,444,781.19	53,441,554.92
销售费用	2,700,926.61	4,066,661.87
管理费用	81,166,410.52	74,156,477.17
研发费用		
财务费用	-542,023.95	-41,693,075.73
其中：利息费用	85,396,997.16	97,417,147.38
利息收入	103,087,828.13	158,562,440.78
加：其他收益	237,050.54	2,681,737.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-120,262,462.81	-13,381,355.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-120,262,462.81	-13,400,470.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	541,987,990.15	16,939,964.14

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-31,737,000.25	-30,353,462.60
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-1,433,894.61	
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-196.47	
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	462,850,058.49	57,863,558.97
加：营业外收入	228,951.73	25,581,267.09
减：营业外支出	3,247,443.59	61,359.58
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	459,831,566.63	83,383,466.48
减：所得税费用	218,402,975.31	23,977,192.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	241,428,591.32	59,406,273.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	241,428,591.32	59,406,273.98
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	241,223,296.76	58,520,286.12
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	205,294.56	885,987.86
六、其他综合收益的税后净额	2,899,259.57	39,141,804.73
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,899,259.57	39,141,804.73
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-1,635,821.99	1,063,460.08
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,635,821.99	1,063,460.08
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	4,535,081.56	38,078,344.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-795,135.89	1,064,968.80
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	5,330,217.45	37,013,375.85
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	244,327,850.89	98,548,078.71
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	244,122,556.33	97,662,090.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	205,294.56	885,987.86
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：黄旭明主管会计工作负责人：沈子谦会计机构负责人：沈子谦

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	361,971,197.35	440,433,244.28
减：营业成本	277,875,080.29	372,990,945.37
税金及附加	-47,238,216.87	22,573,737.18
销售费用	4,000.00	714,748.00
管理费用	34,327,322.84	32,595,637.34
研发费用		
财务费用	19,393,534.51	5,774,592.29
其中：利息费用	69,595,069.91	95,697,098.40
利息收入	66,877,893.09	109,308,130.35
加：其他收益	200,016.76	739,859.52
投资收益（损失以“－”号填列）	-120,262,462.81	-13,381,355.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-120,262,462.81	-13,400,470.84

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	331,781,163.36	34,070,672.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-32,805,465.60	-26,244,372.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,433,894.61	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-196.47	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	255,088,637.21	968,388.47
加：营业外收入	83,729.75	64,019.94
减：营业外支出	2,829,124.73	38,940.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	252,343,242.23	993,467.91
减：所得税费用	151,050,111.87	-1,057,107.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	101,293,130.36	2,050,575.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	101,293,130.36	2,050,575.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	2,682,254.15	2,128,428.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,635,821.99	1,063,460.08
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-1,635,821.99	1,063,460.08
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	4,318,076.14	1,064,968.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-795,135.89	1,064,968.80
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	5,113,212.03	
六、综合收益总额	103,975,384.51	4,179,003.92
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄旭明主管会计工作负责人：沈子谦会计机构负责人：沈子谦

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	545,377,785.92	973,130,364.79
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	43,174,611.85	
收到其他与经营活动有关的现金	8,911,072,676.50	2,306,020,239.36
经营活动现金流入小计	9,499,625,074.27	3,279,150,604.15
购买商品、接受劳务支付的现金	1,315,220,974.23	4,736,292,601.17
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	132,043,055.53	133,189,617.27
支付的各项税费	326,666,651.55	116,601,183.82
支付其他与经营活动有关的现金	8,473,847,576.25	672,023,436.86
经营活动现金流出小计	10,247,778,257.56	5,658,106,839.12
经营活动产生的现金流量净额	-748,153,183.29	-2,378,956,234.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		22,814,093.30
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,715.31	18,679.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,715.31	22,832,772.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,007,659.27	1,067,315.46
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,007,659.27	1,067,315.46
投资活动产生的现金流量净额	-995,943.96	21,765,456.84
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	67,430,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,706,148,561.77	1,525,343,432.26
收到其他与筹资活动有关的现金	1,285,318,457.91	2,310,105,059.40

筹资活动现金流入小计	4,058,897,019.68	3,835,448,491.66
偿还债务支付的现金	1,304,630,000.00	3,242,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	463,283,320.38	508,577,826.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,301,148,117.19	1,086,938,820.05
筹资活动现金流出小计	3,069,061,437.57	4,838,316,646.15
筹资活动产生的现金流量净额	989,835,582.11	-1,002,868,154.49
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	240,686,454.86	-3,360,058,932.62
加：期初现金及现金等价物余额	3,509,316,492.06	6,869,375,424.68
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,750,002,946.92	3,509,316,492.06

公司负责人：黄旭明主管会计工作负责人：沈子谦会计机构负责人：沈子谦

#### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	380,871,175.73	458,680,803.70
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,317,148,752.38	1,910,937,719.25
经营活动现金流入小计	9,698,019,928.11	2,369,618,522.95
购买商品、接受劳务支付的现金	24,596,827.69	13,949,719.65
支付给职工及为职工支付的现金	65,843,382.18	68,748,576.59
支付的各项税费	279,928,012.97	39,716,109.18
支付其他与经营活动有关的现金	8,425,777,998.08	1,241,650,686.55
经营活动现金流出小计	8,796,146,220.92	1,364,065,091.97
经营活动产生的现金流量净额	901,873,707.19	1,005,553,430.98
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		22,814,093.30
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其	1,170.00	18,679.00

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,170.00	22,832,772.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	114,097.48	775,126.45
投资支付的现金	206,030,000.00	210,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	206,144,097.48	210,775,126.45
投资活动产生的现金流量净额	-206,142,927.48	-187,942,354.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	67,430,000.00	
取得借款收到的现金	1,000,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,113,609,509.05	165,775,059.40
筹资活动现金流入小计	2,181,039,509.05	365,775,059.40
偿还债务支付的现金	1,004,900,000.00	3,210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,050,000.00	492,858,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,139,745,330.89	204,447,425.86
筹资活动现金流出小计	2,504,695,330.89	3,907,305,425.86
筹资活动产生的现金流量净额	-323,655,821.84	-3,541,530,366.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	372,074,957.87	-2,723,919,289.63
加：期初现金及现金等价物余额	850,835,492.97	3,574,754,782.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,222,910,450.84	850,835,492.97

公司负责人：黄旭明主管会计工作负责人：沈子谦会计机构负责人：沈子谦

