

关于
北京住总集团有限责任公司
部分子公司经营权被委托管理的
临时受托管理事务报告

债券简称：19 住总 01	债券代码：155178.SH
19 住总 03	155224.SH
20 住总 Y1	175399.SH
21 住总 01	175716.SH
21 住总 Y1	175808.SH
22 住总 Y1	137705.SH
23 住总 01	115175.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二三年九月

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》、《北京住总集团有限责任公司债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”、“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发行人提供的资料或说明。

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，不得将本报告用作其他任何用途。

一、 公司债券基本情况

（一）北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第一期）
- 2、简称：19住总01
- 3、代码：155178.SH
- 4、起息日期：2019年2月20日
- 5、到期日期：2024年2月20日
- 6、债券余额：9.00亿元
- 7、利率：3.16%
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、上市流通场所：上海证券交易所
- 10、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

（二）北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第二期）
- 2、简称：19住总03
- 3、代码：155224.SH
- 4、起息日期：2019年3月12日
- 5、到期日期：2024年3月12日
- 6、债券余额：9.00亿元
- 7、利率：2.97%
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、上市流通场所：上海证券交易所

10、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

（三）北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2020年公开发行永续期公司债券（第一期）

2、简称：20住总Y1

3、代码：175399.SH

4、起息日期：2020年11月12日

5、债券期限：3+N年

6、债券余额：8.00亿元

7、利率：4.43%

8、上市流通场所：上海证券交易所

9、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

（四）北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2021年公开发行公司债券（第一期）

2、简称：21住总01

3、代码：175716.SH

4、起息日期：2021年2月4日

5、到期日期：本期债券的到期日为2024年2月4日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为2026年2月4日。

6、债券余额：15.00亿元

7、利率：3.85%

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、上市流通场所：上海证券交易所

10、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

（五）北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第一期）

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2021年公开发行永续期公司债券（第一期）

2、简称：21住总Y1

3、代码：175808.SH

4、起息日期：2021年3月5日

5、债券期限：3+N年

6、债券余额：6.00亿元

7、利率：4.38%

8、上市流通场所：上海证券交易所

9、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

（六）北京住总集团有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续公司债券（第一期）

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行永续公司债券（第一期）

2、简称：22住总Y1

3、代码：137705.SH

4、起息日期：2022年9月16日

5、债券期限：3+N年

6、债券余额：8.00亿元

7、利率：3.00%

8、上市流通场所：上海证券交易所

9、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

（七）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）

1、债券名称：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人公司债券（第一期）

2、简称：23住总01

3、代码：115175.SH

4、起息日期：2023年4月6日

5、到期日期：2028年4月6日

6、债券余额：12.00亿元

7、利率：3.40%

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、上市流通场所：上海证券交易所

10、公司债券的付息兑付情况：尚未到付息兑付日。

二、 重大事项

（一）委托管理基本情况

2019 年，根据国资整合要求，北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）与住总集团实施合并重组，住总集团并入城建集团。上述重组完成之后，住总集团下属部分房地产业务与城建集团控股的上市公司北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”）存在同业竞争。为妥善解决同业竞争问题，住总集团现将涉及同业竞争的子公司经营权委托给城建发展管理，具体事项说明如下：

住总集团将控股子公司北京住总房地产开发有限责任公司、北京祥业房地产有限公司、北京金第房地产开发有限责任公司、北京住总置地有限公司、北京住总置业有限公司、天津京城投资开发有限公司、天津京宝置地有限公司和天津市津辰银河投资发展有限公司等 8 家子公司（以下简称“标的公司”）的经营权委托给城建发展进行管理。

截至本报告出具之日，发行人已与城建集团、城建发展签署《委托经营管理协议》，委托经营管理期限为三年，自 2023 年 10 月 1 日到 2026 年 9 月 30 日，委托管理经营费用由城建集团支付。在委托经营管理期间内，城建发展接受公司委托对标的公司除股东会、董事会权限以外的日常生产经营管理权限进行管理，包括但不限于如下事项：

- （1）参与制定标的公司发展战略规划、年度经营计划和投资计划、年度利润分配和弥补亏损方案、年度财务预算和决算方案等事项；
- （2）参与对标的公司拟竞投的地产项目提出投前建议或意见；
- （3）列席标的公司董事会、股东会；
- （4）其他为履行委托经营管理协议约定的委托管理义务需要实施的措施，包括但不限于了解标的公司年度工作报告、诉讼案件报告等。

住总集团保留根据标的公司的《公司章程》行使相关董事会、股东会决策权力，履行相关股东义务。标的公司仍为独立企业法人，住总集团享有标的公司所有权、处置权和收益权等，标的公司股东权益均归属于住总集团，会计报表由住总集团合并。

在委托经营管理期间内，出现下列情形时，委托管理期限提前终止：（1）城建发展受让住总集团持有的标的公司股权；（2）住总集团将其所持标的公司股权转让于无关联关系的第三方；（3）住总集团与城建发展双方不再存在应限制同业竞争的关系，或城建发展不再从事房地产经营；（4）其他使本协议失去存在必要的情形。

（二）受托管理机构的基本情况

公司名称：北京城建投资发展股份有限公司

住所：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层

法定代表人：储昭武

注册资本：225,653.76 万元人民币

控股股东：北京城建集团有限责任公司

实际控制人：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

成立时间：1998 年 12 月 30 日

经营范围：房地产开发、销售商品房;投资及投资管理;销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备;信息咨询（不含中介服务）;环保技术开发、技术服务。

（市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;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。）

截至 2022 年末,城建发展经审计的总资产 1,387.66 亿元,净资产 274.79 亿元。2022 年度,城建发展经审计的营业收入 245.62 亿元,净利润-8.84 亿元。

（三）标的公司情况

标的公司的基本情况及主营业务情况如下,近一年以来,标的公司业务开展情况正常。

单位: 万元

公司名称	公司简称	成立时间	注册资本	公司持股比例	经营范围
北京住总房地产开发有限责任公司	住总开发	2002-01-23	89,390.42	100.00%	房地产开发;销售商品房;自有房产的物业管理(含房屋出租);房地产信息咨询;装饰装修;楼宇网络自动化建设;技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;销售建筑材料、金属材料、五金交电、百货。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;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。)
北京祥业房地产有限公司	祥业公司	1993-02-13	66,000.00	100.00%	房地产开发;销售自行开发的商品房;出租办公用房;出租公寓(5层-27层);物业管理;家居装饰设计;技术开发、转让、咨询、服务;房地产信息咨询(不含中介服务);出租、出售批发零售商业用、娱乐业用设施;健身、洗衣服务;机动车公共停车场服务;销售建筑材料、金属材料、木材、装饰材料、机械电器设备、五金交电、百货。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;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。)
北京金第房地产开发有限责任公司	金第公司	1995-02-13	100,000.00	66.55%	房地产开发、销售商品房;物业管理;房地产信息咨询。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;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。)
北京住总置地有限公司	住总置地	2016-08-31	5,000.00	100.00%	房地产开发;销售自行开发的商品房;土地整理;施工总承包;专业承包;房地产信息咨询;物业管理;机动车公共停车场服务;经济贸易咨询。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开

					展经营活动;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。)
北京住总置业有限公司	住总置业	2016-12-28	50,000.00	100.00%	房地产开发;房地产信息咨询;销售自行开发的商品房、建筑材料、日用品;经济贸易咨询;技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
天津京城投资开发有限公司	京城公司	2009-07-16	67,551.02	51.00%	以自有资金对房地产项目、工业基础设施、商业基础设施、交通项目、能源项目进行投资,房地产开发与经营,房地产信息咨询,物业服务。(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)
天津京宝置地有限公司	京宝公司	2015-09-25	40,000.00	51.00%	本企业依法开展经营活动,法律、法规禁止的,不经营;不属于前置审批项目,法律、法规规定需要专项审批的,经审批机关批准后,方开展经营活动;其他经营项目,本企业领取《营业执照》后自主选择经营,开展经营活动。(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)
天津市津辰银河投资发展有限公司	津辰公司	2011-06-23	250,000.00	50.00%	对土地整理、基础设施、房地产、农业产业园、工业产业园项目投资;房地产开发与经营。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)

标的公司最近一年经审计的主要财务数据如下:

单位: 万元

财务指标	住总开发	祥业公司	金第公司	住总置地
资产总额	3,030,251.55	1,189,125.63	728,312.17	92,001.90
负债总额	2,351,950.05	900,676.35	588,984.66	37,534.61
净资产	678,301.50	288,449.28	139,327.52	54,467.29
营业收入	418,123.17	277,140.02	24,636.12	74,230.23
净利润	14,381.49	906.50	-980.37	8,826.17
财务指标	住总置业	京城公司	京宝公司	津辰公司
资产总额	57,532.79	1,127,780.24	1,261,198.96	552,378.46
负债总额	5,240.98	948,422.09	1,175,028.25	291,666.92
净资产	52,291.81	179,358.15	86,170.71	260,711.54
营业收入	38,588.38	210,654.69	159,423.19	471.66
净利润	3,205.43	7,736.89	3,921.14	4,393.75

（四）相关决策情况

截至本报告出具之日，相关方已履行必要的内部审批手续，并签署《委托经营管理协议》。

（五）影响分析

发行人上述子公司经营权被委托管理的事项不会对标的公司股权结构、控股股东及实际控制人产生影响，发行人仍为上述子公司的控股股东。上述事项不会对发行人及标的公司的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

中信建投证券作为发行人各期债券的受托管理人，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》和《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券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本期债券的相关风险，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《关于北京住总集团有限责任公司部分子公司经营权被委托管理的临时受托管理事务报告》之盖章页）

