

# 中信建投证券股份有限公司关于 京投发展股份有限公司新增重大借款的 临时受托管理事务报告

债券简称：22 京发 01

债券代码：185516.SH

债券简称：22 京发 02

债券代码：137520.SH

债券简称：23 京发 01

债券代码：115800.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二零二四年一月

## 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 2022 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 2023 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将用于偿还到期公司债券。

### (二) 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(第二期)

- 1、债券总额：4.41亿元。
- 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2022年7月11日。

5、付息日：2023年至2025年每年的7月12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7月12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将用于偿还到期公司债券。

### （三）京投发展股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（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：2023年8月14日。

5、付息日：本期债券的付息日为2024年至2026年间每年的8月15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，顺延期间不另计息）。

6、兑付日：本期债券的兑付日期为2026年8月15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，顺延期间不另计利息）。

7、担保方式：本期债券设定保证担保，由北京市基础设施投资有限公司提供连带责任保证担保。

8、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券。

## 二、重大事项

发行人存在新增重大借款事项，具体情况如下：

### （一）单笔新增借款超过发行人上年末净资产20%

## 1、借款人情况

(1) 借款人名称: 京投发展股份有限公司

(2) 主要财务情况:

根据京投发展股份有限公司2022年度经审计财务报告及2023年1-9月未经审计的财务报表, 公司主要财务状况如下:

项目	2023年1-9月(末)	2022年(末)
资产总额(亿元)	510.48	548.13
货币资金总额(亿元)	21.13	40.09
负债总额(亿元)	402.77	439.38
流动负债总额(亿元)	139.16	193.34
所有者权益总额(亿元)	107.71	108.75
营业收入(亿元)	101.42	55.52
净利润(亿元)	1.81	1.77
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-49.93	-83.53
投资活动产生现金流量净额(亿元)	3.99	6.84
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	26.98	67.42

## 2、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3-5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。2023年12月, 本合同项下新增借款金额为70亿元。

(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

根据发行人经审计的财务数据, 截至2022年末公司借款总额为251.98亿元

(不含应付利息)；根据发行人未经审计的财务数据，截至2023年12月末公司借款总额约为381.24亿元，新增借款余额约为129.26亿元，占发行人上年末净资产的比例约为118.86%。

## 2、新增借款的类型

新增借款类型	借款新增额(亿元)
银行贷款	16.41
债务融资工具	0.01
公司债券	-0.03
其他境内外债券	-
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	59.97
其他借款	52.90

## (二) 影响分析

根据发行人说明，发行人本次新增借款主要用于润德置业等项目公司日常经营及项目开发建设，可以满足发行人经营需求。本次新增借款系正常的经营和融资活动，不会对发行人的经营情况和偿债能力造成不利影响。

中信建投证券作为22京发01、22京发02和23京发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22京发01、22京发02和23京发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22京发01、22京发02和23京发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《中信建投证券股份有限公司关于京投发展股份有限公司新增重大借款的临时受托管理事务报告》之盖章页)

