

中信建投证券股份有限公司关于 京投发展股份有限公司重大资产抵质押的 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



二零二四年二月

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

发行人存在抵押资产且单项受限资产价值占发行人2022年末合并报表净资产10%以上的重大事项（因发行人2023年度财务决算工作正在开展，相关指标暂

以2022年末净资产计算），具体情况如下：

（一）北京京投隆德置业有限公司资产抵押情况

1、发行人内部有权决策机构决议情况

经发行人子公司北京京投隆德置业有限公司（以下简称“隆德置业”）股东会审议通过，隆德置业向金融机构申请项目开发贷款，同时以坐落在北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目FXG-1401-0601-03等地块R2二类居住用地的国有建设用地使用权作为抵押物。

2、被担保人基本情况

隆德置业成立于2023年6月26日，注册资本10,000万人民币，经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）。隆德置业主要负责森与天成项目开发工作。

3、被担保债务的基本情况

隆德置业向中国银行股份有限公司北京密云支行（以下简称“中国银行密云支行”）申请项目开发贷款，并签署了《固定资产借款协议》（以下简称“主合同”），贷款金额25亿元，起止期限为2024年至2029年。

4、抵押担保协议主要内容

隆德置业与中国银行密云支行签署《抵押合同》，抵押人为隆德置业，抵押权人为中国银行密云支行。抵押人以坐落于北京市丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目FXG-1401-0601-03等地块R2二类居住用地的国有建设用地使用权作为抵押物，抵押物价值为52.45亿元。担保期限为2024年至2029年。抵押资产价值占发行人2022年末合并报表净资产的48.23%。

主合同项下的债权构成本抵押合同的主债权，包括本金、利息（包括利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现债权的费用（包括但

不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因债务人/被担保人（反担保情形下，下同）违约而给抵押权人造成的损失和其他所有应付费用。

5、相关法律手续的办理情况

上述抵押登记已办理完毕。

6、共同担保、反担保情况（如有）

不适用。

二、北京京投瀛德置业有限公司资产抵押情况

1、发行人内部有权决策机构决议情况

经发行人子公司北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德置业”）股东会审议通过，瀛德置业向金融机构申请项目开发贷款，同时以坐落在北京市门头沟区花谷四街1号院、京潭中路7号院、锦屏北街6号院部分住宅、储藏间、商业、商务办公及地下车位作为抵押物。

2、被担保人基本情况

瀛德置业成立于2014年10月27日，注册资本5,000万人民币，经营范围为：房地产开发；销售商品房；出租商业用房；出租办公用房；经济信息咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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）。瀛德置业主要负责檀谷项目开发工作。

3、被担保债务的基本情况

瀛德置业向中国民生银行股份有限公司北京分行（以下简称“民生银行北京分行”）申请项目开发贷款，并签署了《固定资产贷款借款合同》（以下简称“借款主合同”），贷款金额6.11亿元，起止期限为2024年至2029年。

4、抵押担保协议主要内容

瀛德置业与民生银行北京分行签署《抵押合同》，抵押人为隆德置业，抵押权人为民生银行北京分行。抵押人以坐落于北京市门头沟区花谷四街1号院、京

潭中路7号院、锦屏北街6号院部分住宅、储藏间、商业、商务办公及地下车位作为抵押物，抵押物价值为25.94亿元。担保期限为2024年至2029年。抵押资产价值占发行人2022年末合并报表净资产的23.85%。

抵押担保的范围为：抵押合同约定的被担保之主债权本金（见合同要素表的约定）/垫款/付款及其利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于处分抵押财产的费用、诉讼费、执行费、保全费、保全担保费、担保财产保管费、仲裁费、拍卖费、送达费、公告费、提存费、律师费、差旅费、生效法律文书迟延履行期间的加倍利息和所有其他应付合理费用等。

5、相关法律手续的办理情况

上述抵押登记已办理完毕。

6、共同担保、反担保情况（如有）

不适用。

（二）影响分析

根据发行人说明，发行人本次隆德置业和瀛德置业的抵押是基于发行人融资需要所进行的。本次抵押有利于发行人拓宽融资渠道、满足资金需求、改善债务结构，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

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
重大资产抵质押的临时受托管理事务报告》之盖章页)

