

北京住总集团有限责任公司公司债券

2023年度受托管理事务报告

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）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（以下简称“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编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2023年审计报告和发行人出具的2023年公司债券年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及北京住总集团有限责任公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人2023年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	8
七、债券的本息偿付情况.....	11
八、募集说明书中约定的其他义务.....	12
九、债券持有人会议召开的情况.....	12
十、发行人出现重大事项的情况.....	12
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	12

一、受托管理的公司债券概况

截至2023年（以下简称“报告期”）末，北京住总集团有限责任公司发行，且截至本报告出具日仍存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22住总Y1、23住总01、23住总Y1（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	137705.SH	115175.SH	240216.SH
债券简称	22住总Y1	23住总01	23住总Y1
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期公司债券(第一期)	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)	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永续期公司债券(第一期)
债券期限	3+N（年）	3+2（年）	2+N（年）
发行规模（亿元）	8.00	12.00	8.00
债券余额（亿元）	8.00	12.00	8.00
发行时初始票面利率	3.00%	3.40%	3.27%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无
起息日	2022.09.16	2023.04.06	2023.11.08
还本付息方式	在发行人不行使递延利息权的情况下，每年付息一次	单利计息，到期偿付	在发行人不行使递延利息权的情况下，每年付息一次
付息日	每年9月16日付息，节假日顺延	每年4月6日付息，节假日顺延	每年11月8日付息，节假日顺延
担保方式	无	无	无
主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / -	AAA / AAA

报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA	-	-
--------------	-----------	---	---

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告2次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
部分子公司经营权被委托管理	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家子公司的经营权委托给城建发展进行管理。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
董事长、董事和总经理发生变动	根据《北京城建集团有限责任公司关于向北京住总集团有限责任公司推荐董事人选的通知》、《北京城建集团有限责任公司关于吴继华等同志免职的通知》，乔强先生为北京住总集团有限责任公司董事人选、张云栋先生不再担任住总集团董事。 根据《中共北京城建集团有限责任公司委员会关于谢夫海等同志职务任免的通知》，同意谢夫海先生为北京住总集团有限责任公司董事长，周泽光先生不再兼任北京住总集团有限责任公司董事、董事长职务；常江先生为北京住总集	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

	团有限责任公司董事，并为总经理人选（试用期一年）。		
--	---------------------------	--	--

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

（一）发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员;普通货物运输;制造及加工水泥预制构件;加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构;房地产开发经营;可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包;室内外装饰装潢;建筑设计;建筑技术开发、技术咨询;大型建筑机械、模板、工具租赁;销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工;房屋修缮管理;承包本行业国外工程和境内外资工程;上述工程所需的设备、材料及零配件出口;自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品以外的商品及技术的进出口业务;开展“三来一补”、进料加工业务;经营对销贸易和转口贸易。(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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2023 年度，发行人实现营业收入 4,211,429.55 万元，产生营业成本 3,852,547.89 万元。2023 年度，发行人实现营业利润 86,627.76 万元，实现净利润 72,990.94 万元。

（二）发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023年度/末	2022年度/末	增减变动情况（%）
流动资产合计	7,395,718.60	7,475,962.34	-1.07
非流动资产合计	3,688,539.70	3,715,930.80	-0.74
资产总计	11,084,258.30	11,191,893.15	-0.96
流动负债合计	5,514,769.74	5,168,792.54	6.69
非流动负债合计	3,002,354.00	3,407,847.23	-11.90

负债合计	8,517,123.74	8,576,639.77	-0.69
所有者权益合计	2,567,134.56	2,615,253.38	-1.84
归属母公司股东的净资产	1,429,151.19	1,436,324.07	-0.50
营业收入	4,211,429.55	4,553,305.28	-7.51
营业利润	86,627.76	115,245.45	-24.83
利润总额	85,540.71	115,000.27	-25.62
净利润	72,990.94	75,737.23	-3.63
归属母公司股东的净利润	51,648.09	56,558.29	-8.68
经营活动产生的现金流量净额	388,080.68	80,071.83	384.67
投资活动产生的现金流量净额	-6,551.83	-40,416.74	83.79
筹资活动产生的现金流量净额	-253,856.55	-187,114.30	-35.67
现金及现金等价物净增加额	127,920.11	-146,628.18	187.24
EBITDA利息保障倍数	0.76	0.85	-10.59
资产负债率（%）	76.84	76.63	0.27
流动比率	1.34	1.45	-7.28
速动比率	0.64	0.63	0.66

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

22住总Y1募集资金已于报告期前使用完毕。截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与报告期内最终用途情况如下表所示：

表：23住总01募集资金使用情况

债券代码：115175.SH	
债券简称：23住总01	
发行金额：12.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
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.	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,用于偿还公司债券18住总01和20住总01本金.

表：23住总Y1募集资金使用情况

债券代码：240216.SH	
债券简称：23住总Y1	
发行金额：8.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
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本金.	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,用于偿还公司债券20住总Y1本金.

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

报告期内，发行人不涉及调整募集资金用途。

报告期内，发行人不涉及临时补流情况。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

（五）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目，故不涉及现场检查安排。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022年度和2023年度，发行人营业收入分别为4,553,305.28万元和4,211,429.55万元，净利润分别为75,737.23万元和72,990.94万元。2022年度和2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为80,071.83万元和388,080.68万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行非金融企业债务融资工具规模43亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

我司受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按时、足额偿付，发行人建立了一系列工作计划，包括设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、严格信息披露等，并设置投资者保护条款，形成一套完整的确本期债券本息按约定偿付的保障体系。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定资金管理中心牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司

其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和到期本金偿付日之前的 15 个交易日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。组成人员包括总会计师、资金管理中心主任等相关部门人员。

2、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

（1）开立募集资金专项账户专款专用

发行人将开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

（2）设立偿债保障金专户，作为本期债券的唯一偿债账户偿债资金的主要来源为发行人不断增长的经营性现金流入。偿债保障金专户设置最低留存额，其中：

1）发行人应于本期债券存续期付息日（T 日）三个交易日前（T-3 日）将当期应付债券利息存入偿债保障金专户；应于本期债券到期兑付日（T 日）三个交易日前（T-3 日）将偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

2）管理方式

发行人指定资金管理中心负责偿债保障金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

3）监督安排

发行人将与资金监管银行签订《募集资金专项账户与偿债保障金专户监管协议》，规定资金监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6、投资者保护条款

（1）资信维持承诺

①发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

②发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

③当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

④发行人违反资信维持承诺且未能在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

（2）救济措施

①如发行人违反本节资信维持承诺的要求且未能在半年年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券

持有人就违反承诺事项达成和解。

②持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
137705.SH	22住总Y1	在发行人不行使递延利息权的情况下，每年付息一次	每年9月16日付息,节假日顺延	3+N（年）	在发行人不行使续期选择权的情况下，为2025年9月16日
115175.SH	23住总01	单利计息，到期偿付	每年4月6日付息,节假日顺延	3+2（年）	2028年4月6日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2026年4月6日
240216.SH	23住总Y1	在发行人不行使递延利息权的情况下，每年付息一次	每年11月8日付息,节假日顺延	2+N（年）	在发行人不行使续期选择权的情况下，为2025年11月8日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
137705.SH	22住总Y1	发行人已于2023年9月18日按时完成上年度付息兑付工作
175399.SH	20住总Y1	发行人已于2023年11月13日按时完

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
		成上年度付息及本金兑付工作
163457.SH	20住总01	发行人已于2023年4月17日按时完成上年度付息及本金兑付工作
143567.SH	18住总01	发行人已于2023年4月11日按时完成上年度付息及本金兑付工作
115175.SH	23住总01	无
240216.SH	23住总Y1	无

截至报告期末，发行人存续的可续期公司债券共 2 期，分别为 22 住总 Y1 及 23 住总 Y1，报告期内不存在续期、利息递延及强制付息等情况，发行人存续可续期公司债券仍计入所有者权益。

八、募集说明书中约定的其他义务

无

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项。

（此页无正文，为《北京住总集团有限责任公司公司债券2023年度受托管理事务报告》之盖章页）

