

关于
北京住总集团有限责任公司
重要子公司合并其他方的
临时受托管理事务报告

债券简称：22 住总 Y1	债券代码：137705.SH
23 住总 01	115175.SH
23 住总 Y1	240216.SH
24 住总 01	240509.SH
24 住总 02	240548.SH
24 住总 Y1	240690.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二四年八月

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 2022 年面向专业投资者公开发行 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
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。

(二) 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）

- 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：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 2023 年面向专业投资者公开发行人可续期公司债券（第一期）

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行人可续期公司债券（第一期）
- 2、简称：23住总Y1
- 3、代码：240216.SH
- 4、起息日期：2023年11月8日
- 5、债券期限：2+N年
- 6、债券余额：8.00亿元
- 7、利率：3.27%
- 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：尚未到付息兑付日。

（四）北京住总集团有限责任公司 2024 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2024年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）
- 2、简称：24住总01
- 3、代码：240509.SH
- 4、起息日期：2024年1月17日
- 5、到期日期：2029年1月17日
- 6、债券余额：11.00亿元
- 7、利率：2.98%
- 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。

（五）北京住总集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

2、简称：24住总02

3、代码：240548.SH

4、起息日期：2024年1月24日

5、到期日期：2029年1月24日

6、债券余额：7.00亿元

7、利率：2.90%

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。

（六）北京住总集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

2、简称：24住总Y1

3、代码：240690.SH

4、起息日期：2024年3月7日

5、债券期限：3+N年

6、债券余额：21.00亿元

7、利率：2.80%

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：尚未到付息兑付日。

二、 重大事项

（一）事项背景及原因

根据北京住总集团有限责任公司《北京住总房地产开发有限责任公司与北京住总置业有限公司深化重组实施方案》，为进一步适应集团房地产业务最新发展形势，加强房地产业务管理资源集聚，理顺公司管理体系和法人治理关系，更好地推进重组整合工作走向深入，住总集团拟对北京住总房地产开发有限责任公司（以下简称“开发公司”）、北京住总置业有限公司（以下简称“置业公司”）进一步实施重组整合，拟由开发公司吸收合并置业公司，将置业公司现有房地产开发业务归并到开发公司统一管理。

（二）本次合并双方基本情况

1、合并方情况

公司注册名称：北京住总房地产开发有限责任公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：刘连福

注册资本：89,390.416204 万元人民币

实缴资本：89,390.416204 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 23 日

工商登记号：911100007334658418

注册地址：北京市朝阳区惠新东街甲 2 号楼-3 至 25 层 101 内 26 层 2613 室

办公地点：北京市朝阳区惠新东街甲 2 号楼-3 至 25 层 101 内 26 层 2613 室

经营范围：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。）

开发公司控股股东为住总集团，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。最近一年内，开发公司资信状况良好。

截至 2023 年末，开发公司经审计的总资产为 315.28 亿元，净资产为 69.49

亿元。2023 年度，开发公司经审计的营业收入为 35.92 亿元，净利润为 2.48 亿元。

2、被合并方情况

公司注册名称：北京住总置业有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：刘连福

注册资本：50,000 万元人民币

实收资本：50,000 万元人民币

成立日期：2016 年 12 月 28 日

工商登记号：91110000MA00AWF20G

注册地址：北京市通州区台湖镇铺西路 1 号 A5 楼 304 室

办公地址：北京市通州区台湖镇铺西路 1 号 A5 楼 304 室

经营范围：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。）

置业公司控股股东为住总集团，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。最近一年内，置业公司资信状况良好。

截至 2023 年末，置业公司经审计的总资产为 18.46 亿元，净资产为 8.72 亿元。2023 年度，置业公司经审计的营业收入为 0.06 亿元，净利润为-0.002 亿元。

（三）本次合并方式

北京住总房地产开发有限责任公司与北京住总置业有限公司作为住总集团下属一级子公司，由开发公司吸收合并置业公司，合并前置业公司的债权债务由开发公司承继，开发公司作为存续主体继续开展经营，置业公司进行工商注销。

（四）决议依据

发行人作为开发公司和置业公司的唯一股东，经公司董事会审议决定，同意开发公司合并置业公司事宜。

（五）事项进展

本次吸收合并尚未最终完成，公司将及时披露相关资产产权过户登记及工商变更登记完成情况。

（六）影响分析

开发公司本次合并置业公司后，有利于适应公司房地产业务最新发展形势，加强房地产业务管理资源集聚，理顺公司管理体系和法人治理关系，相关事项符合法律法规和自律规则的规定和募集说明书、受托管理协议、持有人会议规则等文件的约定，不会对发行人目前存续期债券的还本付息产生重大不利影响。

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重要子公司合并其他方的临时受托管理事务报告》之盖章页）

