

中信建投证券股份有限公司

关于

北京住总集团有限责任公司子公司北京佰 昌房地产开发有限公司重大资产抵押

临时受托管理事务报告

债券代码：137705.SH

债券简称：22 住总 Y1

债券代码：115175.SH

债券简称：23 住总 01

债券代码：240216.SH

债券简称：23 住总 Y1

债券代码：240509.SH

债券简称：24 住总 01

债券代码：240548.SH

债券简称：24 住总 02

债券代码：240690.SH

债券简称：24 住总 Y1

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2024 年 11 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》《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。

(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2023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：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：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 2024 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2024年面向专业投资者公开发行公司债券（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2024年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（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

受托管理人从发行人处获悉，发行人子公司北京佰昌房地产开发有限公司发生重大资产抵押的事项，并就相关事项的情况说明如下：

(一) 基本情况

1、发行人内部有权决策机构决议情况

住总集团三级子公司北京佰昌房地产开发有限公司（以下简称“佰昌房地产”）于2024年9月2日召开第四次董事会、2024年9月30日股东出具决定，决议同意佰昌房地产向中国工商银行股份有限公司北京望京支行、中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行申请银团贷款，用于北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块R2二类居住用地、A33基础教育用地项目开发建设。

2、被担保人基本情况

中文名称：北京佰昌房地产开发有限公司

法定代表人：宋磊

成立日期：2024年3月14日

注册资本：35.00亿元

注册地址：北京市昌平区百善镇孟祖村西（北京广灵精华科技有限公司）
院内6号楼C区140

统一社会信用代码：91110114MADEPKYX08

经营范围：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：停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁。（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。）

截至发行人临时公告出具之日，佰昌房地产资信情况良好，无失信行为。

3、被担保债务基本情况

种类	债务人名称	债权人名称	金额	期限
商业银行银团贷款	北京佰昌房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司北京望京支行、中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行	26.00 亿元	首笔贷款资金的提款日起不超过60个月

4、抵押担保协议主要内容

担保类型：抵押担保

资产名称：北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块R2二类居住用地、A33基础教育用地项目开发建设

抵押权人：中国工商银行股份有限公司北京望京支行

资产价值：截至2024年10月31日，抵押物评估值约人民币345,244.00万元，超过发行人2023年末合并口径净资产的10%。

抵押期限：2024年11月6日至2029年11月6日

5、相关法律手续办理情况

截至发行人临时公告出具之日，佰昌房地产已完成相关资产的抵押登记手续。

（二）影响分析

目前发行人各项业务经营正常，上述抵押事项对发行人日常经营、偿债能力等无重大影响。

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》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各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各期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

三、 债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：杨国旗、王令东、甘轶凡

联系电话：010-56052107、010-56052054

（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北京住总集团有限责任公司子公司北京佰昌房地产开发有限公司重大资产抵押的临时受托管理事务报告》之盖章页）

