

北京住总集团有限责任公司公司债券

2024 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）

二〇二五年六月

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》《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转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、北京住总集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，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 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于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（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	8
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	10
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	10
七、债券的本息偿付情况.....	12
八、募集说明书中约定的其他义务.....	13
九、债券持有人会议召开的情况.....	14
十、发行人出现重大事项的情况.....	14
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	14

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，北京住总集团有限责任公司发行且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、24 住总 01、24 住总 02、24 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	240509.SH
债券简称	22 住总 Y1	23 住总 01	23 住总 Y1	24 住总 01
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可续期公司债券(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可续期公司债券(第一期)	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)
债券期限	3+N（年）	3+2（年）	2+N（年）	3+2（年）
发行规模（亿元）	8.00	12.00	8.00	11.00
债券余额（亿元）	8.00	12.00	8.00	11.00
发行时初始票面利率	3.00%	3.40%	3.27%	2.98%
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	无
起息日	2022 年 09 月 16 日	2023 年 04 月 06 日	2023 年 11 月 08 日	2024 年 01 月 17 日
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	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 09 月 16 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 04 月 06 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 11 月 08 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	不涉及
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / -	AAA / AAA	AAA / -
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA	AAA / -	AAA / AAA	-

表：受托管理债券概况（续）

债券代码	240548.SH	240690.SH
债券简称	24 住总 02	24 住总 Y1
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)	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)
债券期限	3+2（年）	3+N（年）
发行规模（亿元）	7.00	21.00
债券余额（亿元）	7.00	21.00
发行时初始票面利率	2.90%	2.80%
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
起息日	2024 年 01 月 24 日	2024 年 03 月 07 日
还本付息方式	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
报告期付息日	不涉及	不涉及
担保方式	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / -	AAA / -
报告期跟踪主体/债项评级	-	-

二、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》、上市规则或挂牌转让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 5 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
变更会计师事务所	在执行完 2022 年度审计工作后，致同会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人连续提供审计服务达到财政部规定的最长连续聘用会计师事务所年限。 2023 年度，发行人须变更会计师事务所，决定聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人会计师事务所。	受托管理人通过监测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。
变更公司债券募集资金用途	北京住总集团有限责任公司于 2024 年 1 月 15 日发行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）（以下简称“24 住总 01”或“本期债券”），发行规模 11.00 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券。 根据募集说明书的约定，经发行人相关内部审批流程后，发行人拟调整偿还公司债券的具体明细。调整后募集资金用途仍符合《募集说明书》约定。	受托管理人通过监测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。
重要子公司合并其他方	北京住总房地产开发有限责任公司（简称“开发公司”）与北京住总置业有限公司（简称“置业公司”）作为发行人下属一级子公司，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，拟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。 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。	受托管理人通过监测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。

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
重要子公司合并其他方进展	前述开发公司合并置业公司事宜，置业公司已完成工商注销登记，本次合并开发公司已取得北京市朝阳区市场监督管理局下发的营业执照。	受托管理人通过监测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。
子公司北京佰昌房地产开发有限公司重大资产抵押	发行人三级子公司北京佰昌房地产开发有限公司（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日召开股东会，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，贷款金额不超过人民币28亿元（最终以第三方评估为准），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。佰昌房地产使用上述资产进行抵押担保，抵押期限为2024年11月6日至2029年11月6日。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%。	受托管理人通过监测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。

三、发行人2024年度经营和财务状况

（一）发行人2024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、民用建设工程项目的施工总承包;室内外装饰装修;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。)。

发行人业务开展情况如下:

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
建筑施工业务	178.79	160.48	10.24	47.90	209.99	191.50	8.80	49.86
房地产开发业务	55.79	50.13	10.14	14.94	72.25	65.10	9.89	17.15
生产性服务业务及其他	138.71	128.40	7.43	37.16	138.91	128.65	7.39	32.98
合计	373.28	339.01	9.18	100.00	421.14	385.25	8.52	100.00

（二）发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况（%）
资产总计	1,143.41	1,108.43	3.16
负债合计	895.40	851.71	5.13
所有者权益合计	248.01	256.71	-3.39
归属母公司所有者权益合计	171.94	142.92	20.31
营业收入	373.28	421.14	-11.36
营业成本	339.01	385.25	-12.00
营业利润	7.26	8.66	-16.23
利润总额	7.10	8.55	-17.02
净利润	5.91	7.30	-19.08

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
归属母公司所有者的净利润	5.29	5.16	2.48
经营活动产生的现金流量净额	-12.51	38.81	-132.24
投资活动产生的现金流量净额	-5.44	-0.66	-729.57
筹资活动产生的现金流量净额	5.65	-25.39	122.25
现金及现金等价物净增加额	-12.35	12.79	-196.54
EBITDA 利息保障倍数	0.80	0.76	5.26
资产负债率 (%)	78.31	76.84	1.91
流动比率	1.30	1.34	-3.08
速动比率	0.57	0.64	-10.45

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、23 住总 01、23 住总 Y1 募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，报告期内涉及募集资金使用的各期债券，募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：24 住总 01 募集资金使用情况

债券代码：240509.SH	
债券简称：24 住总 01	
发行金额（亿元）：11.00	
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，将全部用于偿还公司债券	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券 19 住总 01 本金 3 亿元和 21 住总 01 本金 8 亿元

表：24 住总 02 募集资金使用情况

债券代码：240548.SH	
债券简称：24 住总 02	
发行金额（亿元）：7.00	
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，将全部用于偿还公司债券	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券 21 住总 01 本金 7 亿元

表：24 住总 Y1 募集资金使用情况

债券代码：240690.SH	
债券简称：24 住总 Y1	
发行金额（亿元）：21.00	
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，将全部用于偿还到期公司债券本金（可以置换偿还公司债券的自有资金）	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，全部用于置换偿还公司债券 19 住总 01 自有资金 6 亿元，并偿还公司债券 19 住总 03 和 21 住总 Y1 本金

报告期内，发行人涉及募集资金用途调整，该调整已履行内部由资金管理中心提出申请，并按照公司相关管理制度的要求上报资金管理中心分管领导予以审批的审批程序，并已进行临时信息披露。截至报告期末，上述列表中各期债券募集资金最终用途与募集说明书约定用途或调整后的用途一致。

（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，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

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，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 421.14 亿元和 373.28 亿元，净利润分别为 7.30 亿元和 5.91 亿元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 665.68 亿元和 893.47 亿元。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、融资能力基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

2023 及 2024 年度，发行人经营活动产生的现金净流量分别为 38.81 亿元和 -12.51 亿元，2024 年度经营活动现金流量净额为负，主要系发行人房地产开发板块业务投入规模有所增加，业务成本投入与回款周期不同所致。未来发行人在建项目持续投入较大，公司资金需求压力仍较大，面临一定的经营性现金流波动风险。

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

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券有增信机制安排。

（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，发行人制定了一套偿债保障措施，有助于顺利完成本息偿付工作。

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

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，发行人将指定监管银行并设立募集资金专项账户。发行人将与资金监管银行及受托管理人签订《账户及资金三方监管协议》，规定发行人提前明确还本付息、赎回、回售、分期偿还等资金安排，资金监管银行及受托管理人履行对偿债资金的监督管理及检查职责，确保偿债资金按时、足额划付。

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》及中国证监会等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》，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	3+N（年）	在发行人不行使续期选择权的情况下，为 2025 年 09 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	3+2（年）	2028 年 04 月 06 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	2+N（年）	在发行人不行使续期选择权的情况下，为 2025 年 11 月 08 日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
240509.SH	24 住总 01	单利计息, 到期偿付	每年 1 月 17 日付息	3+2 (年)	2029 年 01 月 17 日
240548.SH	24 住总 02	单利计息, 到期偿付	每年 1 月 24 日付息	3+2 (年)	2029 年 01 月 24 日
240690.SH	24 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 3 月 7 日付息	3+N (年)	在发行人不行使续期选择权的情况下, 为 2027 年 03 月 07 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，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。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
175716.SH	21 住总 01	发行人已于 2024 年 02 月 04 日按时完成本息兑付工作
155178.SH	19 住总 01	发行人已于 2024 年 02 月 20 日按时完成本息兑付工作
175808.SH	21 住总 Y1	发行人已于 2024 年 03 月 05 日按时完成本息兑付工作
155224.SH	19 住总 03	发行人已于 2024 年 03 月 12 日按时完成本息兑付工作
137705.SH	22 住总 Y1	发行人已于 2024 年 09 月 18 日按时完成上年度付息兑付工作
115175.SH	23 住总 01	发行人已于 2024 年 04 月 08 日按时完成上年度付息兑付工作
240216.SH	23 住总 Y1	发行人已于 2024 年 11 月 08 日按时完成上年度付息兑付工作
240509.SH	24 住总 01	报告期内，本期债券不涉及本息偿付
240548.SH	24 住总 02	报告期内，本期债券不涉及本息偿付
240690.SH	24 住总 Y1	报告期内，本期债券不涉及本息偿付

报告期内，发行人可续期公司债券的特殊发行事项的履行情况如下：

债券代码	债券简称	可续期公司债券特殊发行事项履行情况
175808.SH	21 住总 Y1	报告期内发行人未行使续期选择权，未递延支付利息，未触发强制付息事项，本期债券已于 2024 年 03 月 05 日完成本息兑付

债券代码	债券简称	可续期公司债券特殊发行事项履行情况
137705.SH	22 住总 Y1	报告期内发行人续期选择权未到行权期，未触发强制付息事项，发行人未递延支付利息，于 2024 年 09 月 18 日完成上年度付息工作。截至报告期末，该债券仍计入权益
240216.SH	23 住总 Y1	报告期内发行人续期选择权未到行权期，未触发强制付息事项，发行人未递延支付利息，于 2024 年 11 月 08 日完成上年度付息工作。截至报告期末，该债券仍计入权益
240690.SH	24 住总 Y1	报告期内发行人续期选择权未到行权期，未触发强制付息事项，未到利息支付日，截至报告期末，该债券仍计入权益

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，均已按照相关要求发布临时报告。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，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《北京住总集团有限责任公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025 年 6 月 30 日

