



(住所：北京市朝阳区慧忠里 320 号)

北京住总集团有限责任公司 2026 年  
面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）  
募集说明书

发行人	北京住总集团有限责任公司
注册金额	不超过 32 亿元（含 32 亿元）
本期发行金额	不超过 12 亿元（含 12 亿元）
增信情况	本期债券无担保
资信评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级 AAA

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号  
国贸大厦 2 座 27 层及 28 层) (住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号  
国信证券大厦十六层至二十六层)



签署日期：2026 年 / 月 30 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）发行人资产负债率较高的风险

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 76.63%、76.84%、78.31% 和 77.79%，资产负债率维持在较高水平。截至本募集说明书签署之日，发行人存续永续债 97 亿元，若考虑发行人存续的永续债到期赎回，发行人实际资产负债率或进一步提升。未来，随着发行人的业务开展增加资本支出，发行人的资金压力将进一步扩大。如果发行人的资产负债水平不能保持在合理的范围内，发行人将面临一定的财务风险。

#### （二）发行人一级土地开发项目回款的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人拥有 11 个一级土地开发项目（棚户区改造项目），计划总投资 1,670.46 亿元，已完成投资 1,135.09 亿元，已回款金额 780.26 亿元（此外还通过债权解除方式置换 125.02 亿元）。一级土地开发项目建设前期往往需要投入大量资金，并且项目建设周期通常比较长，资金回流周期也较长，尽管发行人大部分一级土地开发项目已调整为由政府直接拨款后进行投资，但目前待回款金额仍较大，若公司不能合理控制项目进度以及项目回款，将影响公司业务的拓展，并增加经营风险。

#### （三）发行人行业竞争加剧的风险

公司建安与市政施工板块主要包括建筑施工、市政工程代建等业务，虽然发行人在北京地区拥有较好的品牌和政府支持等区位优势，但由于整体建筑行业的市场竞争趋于激烈，特别是建筑施工行业处于完全竞争行业，所以发行人未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争，若发行人不能有效增强行业竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对企业经营业绩造成一定的不利影响。

### 二、与本期债券相关的重大事项

#### （一）本期债券存在以下特殊条款

1、票面利率调整选择权：

(1) 发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。

(2) 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券品种一的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

(3) 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度（如有）的公告。本期债券品种一投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券品种一回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

(4) 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券品种一的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权：

(1) 债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。

(2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券品种一持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券品种一持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

（3）为确保回售选择权的顺利实施，本期债券品种一持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券品种一持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券品种一交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券品种一。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券品种一持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

（4）为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券品种一持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### 3、赎回选择权：

（1）发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。

（2）发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券品种一未偿本息。

2) 发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

（3）发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券品种一持有人之间的债权债务关系终止，本期债券品种一予以注销并摘牌。

## （二）募集资金用途及存续期内变更募集资金用途的相关安排

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公募公司债券本金。

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人调整具体偿还公司债券的明细或金额，应履行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内部决策程序，并及时进行信息披露。变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺，本期债券存续期内不会将偿还公募公司债券本金的募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途，若本期债券募集资金用于偿还回售公司债券的，不对偿还的回售部分进行转售。

## （三）本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

## （四）本期债券投资者范围及交易方式

本期债券面向专业机构投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

## （五）投资者保护条款及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款

发行人作出资信维持承诺，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。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

#### **（六）投资适当性**

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

#### **（七）债券上市交易**

本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

#### **（八）评级情况**

本期债券未进行评级，经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映住总集团偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### **（九）通用质押式回购**

公司主体信用等级为 AAA，本期债券将根据交易所和证券登记机构的相关规定办理通用质押式回购交易的安排，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

## 目录

<b>声明</b> .....	<b>2</b>
<b>重大事项提示</b> .....	<b>3</b>
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
<b>目录</b> .....	<b>8</b>
<b>释义</b> .....	<b>11</b>
<b>第一节 风险提示及说明</b> .....	<b>14</b>
一、与发行人相关的风险.....	14
二、本期债券的投资风险.....	25
<b>第二节 发行条款</b> .....	<b>27</b>
一、本期债券的基本发行条款.....	27
二、本期债券的特殊发行条款.....	29
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	32
<b>第三节 募集资金运用</b> .....	<b>33</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	33
二、本期债券募集资金使用计划.....	33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	34
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	35
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	36
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	37
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	37
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	<b>39</b>
一、发行人基本情况.....	39
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	39
三、发行人的股权结构.....	43
四、发行人的重要权益投资情况.....	44
五、发行人的治理结构等情况.....	48
六、发行人的董监高情况.....	62

七、发行人主营业务情况.....	71
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	131
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>132</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	132
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	137
三、发行人财务状况分析.....	146
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>187</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	187
二、发行人其他信用情况.....	188
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>192</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>193</b>
一、增值税.....	193
二、所得税.....	193
三、印花税.....	193
四、税项抵销.....	194
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>195</b>
一、信息披露事务管理制度.....	195
二、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	199
三、本期债券存续期内重大事项披露.....	200
四、本期债券还本付息信息披露.....	201
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>203</b>
一、偿债计划.....	203
二、偿债资金来源.....	203
三、偿债保障措施.....	206
四、资信维持承诺.....	207
五、救济措施.....	207
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>209</b>
一、本期债券违约的情形.....	209
二、违约责任及免除.....	209

三、争议解决方式.....	210
第十二节 持有人会议规则 .....	211
第十三节 受托管理人 .....	226
第十四节 发行有关机构 .....	248
一、本期债券发行的有关机构.....	248
二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	250
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	251
第十六节 备查文件 .....	274
一、备查文件.....	274
二、查询地点.....	274
三、备查文件查阅时间.....	274

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有以下含义：

北京住总、住总集团、本公司、公司、发行人	指	北京住总集团有限责任公司
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、国信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京合川律师事务所
致同会计师事务所、致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
天职国际会计师事务所、天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东批准和董事会审议通过，并经中国证监会注册，向专业机构投资者公开发行的不超过人民币 32 亿元的北京住总集团有限责任公司公司债券
本期债券	指	北京住总集团有限责任公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
公司章程	指	《北京住总集团有限责任公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
专业机构投资者	指	根据《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业机构投资者
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《北京住总集团有限责任公司 2025 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》
债券持有人会议规则	指	《北京住总集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
报告期、最近三年及一期	指	2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月

工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
城建集团	指	北京城建集团有限责任公司
住总万科公司	指	北京住总万科房地产开发有限公司
住一公司	指	北京住总第一开发建设有限公司
住二公司	指	北京住总第二开发建设有限公司
住三公司	指	北京住总第三开发建设有限公司
住四公司	指	北京住总第四开发建设有限公司
住六公司	指	北京住总第六开发建设有限公司
住总建设安装公司	指	北京住总建设安装工程有限责任公司
住总装饰公司	指	北京住总装饰有限责任公司
住总市政工程公司	指	北京住总市政工程有限责任公司
住总市政道桥公司	指	北京住总市政道桥工程有限责任公司
住总正阳资产管理公司	指	北京住总正阳资产管理有限责任公司
住总钢结构公司	指	北京住总钢结构工程有限责任公司
开发公司	指	北京住总房地产开发有限责任公司
衡其投资管理公司	指	北京衡其投资管理有限责任公司
金第房地产开发公司	指	北京金第房地产开发有限责任公司
祥业房地产公司	指	北京祥业房地产有限公司
住总置地公司	指	北京住总置地有限公司
津辰银河	指	天津市津辰银河投资发展有限公司
住总实业公司	指	北京住总实业投资控股有限公司
住总科贸	指	北京住总科贸控股集团有限公司
住总体育文化公司	指	北京住总京体体育文化有限公司
住总劳务开发公司	指	北京住总劳务开发有限公司
北宇物业公司	指	北京住总北宇物业服务有限责任公司
住宅建筑设计院公司	指	北京市住宅建筑设计研究院有限公司
光华监理公司	指	北京光华建设监理有限公司
京宝公司	指	天津京宝置地有限公司

京城公司	指	天津京城投资开发有限公司
津辰公司	指	天津市津辰银河投资发展有限公司
万科东方	指	北京万科东方置业有限公司
朗万润（金第万科）	指	北京朗万润置业有限公司（原名：北京金第万科房地产开发有限公司）
BT 项目	指	即建设移交，是指项目通过项目管理公司总承包后，由承包方垫资进行建设，建设验收完毕后再移交给项目业主
保障房	指	政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。
经济适用房	指	政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房
定向安置房	指	又称三定三限房，定性为普通商品房性质、定向专为特定工程征收土地范围内农村居民点搬迁安置使用、定量建设，限户型、限价、限交易转让，不予办理预售许可
公共租赁住房	指	由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受得起的价格向新就业者或外地迁移到城市工作人群出租
廉租房	指	政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房
限价商品住房	指	通过“限套型、限房价、竞地价、竞房价”的办法，以公开出让方式确定开发建设单位而建设的普通商品住房
骏洋	指	北京骏洋房地产开发有限公司
瑞丰	指	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司
房建工程、房屋建筑工程	指	各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装修工程。
施工产值	指	建筑企业自行完成的建筑工程产值、设备安装工程产值、建筑物大修理价值及非标准设备制作的产值

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 76.63%、76.84%、78.31% 和 77.79%，资产负债率维持在较高水平。截至本募集说明书签署之日，发行人存续永续债 97 亿元，若考虑发行人存续的永续债到期赎回，发行人实际资产负债率或进一步提升。未来，随着发行人的业务开展增加资本支出，发行人的资金压力将进一步扩大。如果发行人的资产负债水平不能保持在合理的范围内，发行人将面临一定的财务风险。

##### 2、偿债压力较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人短期有息负债规模为 167.86 亿元，占有息负债总额比重为 32.45%，期限结构较为合理，但短期债务绝对规模较大。报告期内各期末，发行人流动比率分别为 1.45、1.34、1.30 和 1.38，速动比率分别为 0.63、0.64、0.57 和 0.69，速动比率较小；近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.85、0.76 和 0.80，仍保持低位。尽管发行人采取了加大应收款回款力度、压降债务规模等措施增强自身短期偿债能力，并具有较为充足的偿债资金以及较强融资能力，但仍面临一定的偿债压力。

##### 3、盈利能力波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 37.71 亿元、35.89 亿元、34.27 亿元和 23.08 亿元，其中建筑施工及房地产开发业务毛利润持续下降。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 8.28%、8.52%、9.18% 和 7.80%，近三年毛利率呈增长趋势。公司盈利情况主要受发行人工程项目收

益波动影响，同时受到近年来房地产市场行情及政策影响，公司房地产开发业务毛利率水平存在一定程度的波动。未来随着在建项目陆续建成投产形成收入，以及北京市大规模保障房建设计划的进一步落实，公司面临较好发展机遇。但由于工程建设业务毛利率普遍偏低且近年来人力、原材料成本价格不断提高，以及房地产行业未来发展存在一定不确定性，发行人仍面临着利润率波动的风险。

#### 4、存货跌价风险

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司存货金额分别为 4,195,956.44 万元、3,872,953.25 万元、4,326,930.86 万元和 4,062,378.37 万元，占资产总额的比例分别为 37.49%、34.94%、37.84% 和 34.29%，存货主要是工程施工成本和房地产开发成本，发行人未来收益主要取决于房产的上市交易情况以及一级土地开发的回款情况，虽然出现成本倒挂的可能性很小，但理论上存在一定的存货跌价风险。

#### 5、所有者权益结构不稳定风险

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 2,615,253.38 万元、2,567,134.56 万元、2,480,127.36 万元和 2,631,425.52 万元，呈现波动趋势；公司少数股东权益分别为 1,178,929.31 万元、1,137,983.37 万元、760,717.50 万元和 770,283.06 万元，占净资产的比例分别为 45.08%、44.33%、30.67% 和 29.27%。另外，最近三年及一期末归属于母公司所有者权益分别为 1,436,324.07 万元、1,429,151.19 万元、1,719,409.86 万元和 1,861,142.46 万元，占净资产的比例分别为 54.92%、55.67%、69.33% 和 70.73%，占比呈波动趋势。最近几年，公司少数股东权益占比较大，2024 年末有一定程度下降，导致公司面临一定的所有者权益结构不稳定风险。

#### 6、关联方往来较高的风险

2024 年末公司关联方应收与应付往来款合计 66.19 亿元，公司应收关联方的款项约 29.64 亿元，主要是根据业务开发需要与关联方发生的往来款。虽然公司已采取必要的措施规范和减少关联方往来的交易，减少关联方资金占用，但该项关联交易仍有可能给公司未来的经营活动带来影响。

#### 7、经营性现金流波动风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司经营活动现金净流量分别为 80,071.83

万元、388,080.68 万元、-125,098.33 万元和 385,996.80 万元，经营性现金流量波动较大。主要是发行人建筑施工、土地一级开发及房地产业务等项目支出和回款具有周期性影响，导致经营性现金流波动较大。未来公司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。

### **8、应收账款金额及占比较大的风险**

2022-2024 年末，公司应收账款净值分别为 581,687.15 万元、605,822.43 万元和 616,099.85 万元，占总资产的比例分别为 5.20%、5.47% 和 5.39%。2025 年 9 月末，公司应收账款 672,255.70 万元，占总资产比例 5.67%，受发行人所处建筑施工类行业特点的影响，应收账款规模较大。虽然公司采取了加大催款力度，但是公司施工业务规模仍在逐年增加，相关应收账款金额较大，占比较高，仍然存在一定回款风险。

### **9、应收款项坏账计提不足的风险**

2022-2024 年末，公司应收账款计提坏账准备余额分别为 39,365.23 万元、43,791.81 万元和 49,477.54 万元，计提比例分别为 6.34%、7.23% 和 7.43%，计提比例呈上升趋势，但占比相对较低，主要是因为客户信用状况较好。2022-2024 年末，公司其他应收款计提坏账准备余额分别 24,938.22 万元、25,412.01 万元和 26,662.77 万元，计提比例分别为 10.71%、7.87% 和 6.81%。公司主营业务为建筑工程施工，综合其行业特点、历史收款情况及其坏账发生比率等因素，根据谨慎性原则作出相应的会计估计，但仍存在一定的应收款项坏账计提不充分的风险。

### **10、EBITDA 利息保障倍数不足的风险**

2022-2024 年公司 EBITDA 分别为 213,931.52 万元、160,310.90 万元和 148,593.75 万元，呈逐年下降趋势。2022-2024 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.85、0.76 和 0.80，呈波动趋势，且仍然小于 1。2022-2024 年公司利息支出分别为 25.07 亿元、21.05 亿元和 18.58 亿元，近几年公司融资成本有所下降，利息支出大幅下降，但公司目前仍存在 EBITDA 利息保障倍数较低，偿债压力较大的风险。

### **11、短期资金周转压力较大风险**

发行人 2022-2024 年总资产周转率分别为 0.41、0.38 和 0.33，总资产周转率较低，存货周转率分别为 1.00、0.95 和 0.83，存货周转率不高。发行人存货周转

较慢体现了建筑行业的资产特点，发行人所从事的工程承包业务合同金额通常较大，建设周期较长，需要占用大量资金。发行人依赖客户提供的工程预付款、进度结算款来推进工程进展。与此同时，为确保发行人诚信履约并保证各类预付款能得到恰当的使用，业主通常对其所提供的资金的调用进行限制，并通常要求发行人采用现金保证金或银行保函的形式作为担保。由于工程承包业务具有上述特点，因此发行人业务规模的扩张能力在相当程度上依赖发行人资金的周转状况。**若客户不能及时支付工程预付款、进度结算款，则发行人推进合同工程的施工将面临较大的短期资金周转压力。**

## 12、主营业务毛利率波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月发行人毛利率分别为 8.28%、8.52%、9.18% 和 7.80%，毛利率在一定幅度内波动。2022-2024 年，公司营业收入分别 455.33 亿元、421.14 亿元和 373.28 亿元，呈现下降趋势，公司营业成本也同样呈现下降。未来若发行人不能较好的控制成本，则可能导致毛利率出现一定水平的下降，进而会影响发行人未来的盈利能力。

## 13、受限资产规模较大的风险

**2025 年 9 月末，集团合并口径受限资产总计 330.21 亿元，其中受限货币资金 8.87 亿元，款项性质为保证金等；受限其他资产（存货、长期应收款和投资性房地产等）为 321.34 亿元。**虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但**未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。**

## 14、投资性房地产公允价值变动风险

发行人最近三年及一期，投资性房地产分别为 850,333.80 万元、850,544.27 万元、833,475.80 万元和 869,455.48 万元，基本稳定，主要系发行人投资性房地产大部分在北京，资产保值能力较强。虽然目前投资性房地产公允价值的变动对发行人利润总额的影响较小，且 2024 年年末发行人投资性房地产价值仅占总资产的比例为 7.29%，但若未来房地产市场发生变化，公司投资性房地产的公允价值可能出现较大波动，进而影响公司的经营业绩和财务状况。

## 15、合并范围频繁变化风险

2022-2024 年，发行人的合并报表范围均发生了不同程度的变化。2022 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 2 家，因注销、出售和股权转让不纳入合并报表范围内的子公司 8 家；2023 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 2 家，因丧失控制权不纳入合并报表范围内的子公司 1 家；2024 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 2 家，因丧失控制权不纳入合并报表范围内的子公司 1 家。发行人合并报表范围频繁变化可能会对公司结构的稳定性及盈利能力产生一定的影响。

#### **16、公司土地一级开发项目投资规模较大且期限较长的风险**

截至 2025 年 9 月末，发行人投资的 11 个土地一级开发项目累计计划总投资 1,670.46 亿元，已完成投资 1,135.09 亿元；涉及的项目周期普遍较长，基本在 3-5 年之间，尽管发行人的土地一级开发项目有相关协议和政策支持，但长期的一级开发项目对发行人运营资金产生较大规模的占用，若未来国家土地出让政策和市场情况出现不利变动，有可能对发行人的经营业绩产生影响。

#### **17、未来资本支出较大风险**

建筑行业、一级土地开发等是资本密集型行业。发行人计划增加投入的项目领域投资规模较大，建设周期较长，需要大规模的资金支持。该类项目的资金来源除公司自有资金外主要依靠银行贷款。随着发行人业务结构调整，发行人项目投资规模预计将进一歩扩大。该类项目虽然提高了发行人的盈利能力，但同时增加了财务负担，削弱了抵御风险能力。

#### **18、有息债务规模较大的风险**

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债规模为 517.19 亿元，其中短期借款 97.86 亿元，其他应付款 23.44 亿元，一年内到期的非流动负债 63.95 亿元，长期借款 177.41 亿元，应付债券 140.45 亿元，长期应付款 14.09 亿元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模维持在较大规模，未来若房地产行业形势、一级土地开发市场和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

#### **19、发行人资金受到集中归集、统一管理的相关风险**

根据发行人控股股东北京城建集团有限责任公司内部资金管理制度等规定，北京城建集团内部各单位应遵守集团资金集中管理有关要求，资金应及时上存内

部银行，受监管专用账户、因外力不可归集的资金除外。发行人在内部银行的归集资金支取由发行人控制，集团相关资金集中管理制度不会对发行人自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成重大不利影响。但仍存在突发事件等情况下发行人临时调动资金受到约束的风险。

## （二）经营风险

### 1、行业周期波动风险

建筑行业是我国国民经济中的支柱行业之一，与上游众多行业（如钢铁、水泥、石化等）关联度较高，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响重大。近年来，我国城镇化建设力度不断加大，全社会固定资产投资规模持续快速增长，建筑业总产值保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，尤其是其下游的房地产行业受国家政策与供需双方心理变化影响较大，会造成建筑行业阶段性的波动。若公司未能对行业周期波动有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对公司的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

### 2、原材料价格波动的风险

公司对外采购的原材料主要是钢材和商品混凝土。由于建筑行业的生产经营周期较长，期间原材料价格波动对建筑企业的盈利水平影响较大。原材料价格的波动有可能影响公司运营成本。

除此以外，公司建安与市政施工业务运营需要外聘劳务承包队伍，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，同时社会进入老年化劳动力社会保障提高等因素，均可能增加公司劳动力支出成本。

### 3、市场竞争加剧的风险

公司建安与市政施工板块主要包括建筑施工、市政工程代建等业务，虽然发行人在北京地区拥有较好的品牌和政府支持等区位优势，但由于整体建筑行业的市场竞争趋于激烈，特别是建筑施工行业处于完全竞争行业，所以发行人未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争，若发行人不能有效增强行业竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对企业经营业绩造成一定的不利影响。

#### **4、房地产经营风险**

受制于近年来国家不断出台各种房地产业发展的政策，发行人的房地产开发板块以保障房建设项目和商品房建设项目为主，倘若未来国家对房地产行业的调控发生变化，可能会影响发行人的预期销售计划的实现，从而也将对发行人整体的收益情况造成一定影响。

#### **5、生产性服务业务经营风险**

公司生产性服务业务板块包括物流、物资供应、物业和建筑设计等业务，物流和物资供应业务受原材料采购价格、市场情况变化影响，盈利会有一定波动。特别是钢材贸易占该板块贸易业务的比重较大，近年来钢价波动较大，如果发行人不能采取有效措施规避价格波动风险，将会对企业盈利能力产生一定影响。

#### **6、突发事件引起的经营风险**

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### **7、发行人一级土地开发项目回款的风险**

截至 2025 年 9 月末，发行人拥有 11 个一级土地开发项目（棚户区改造项目），计划总投资 1,670.46 亿元，已完成投资 1,135.09 亿元，已回款金额 780.26 亿元（此外还通过债权解除方式置换 125.02 亿元）。一级土地开发项目建设前期往往需要投入大量资金，并且项目建设周期通常比较长，资金回流周期也较长，尽管发行人大部分一级土地开发项目已调整为由政府直接拨款后进行投资，但目前待回款金额仍较大，若公司不能合理控制项目进度以及项目回款，将影响公司业务的拓展，并增加经营风险。

#### **8、工程分包经营模式风险**

国内建筑行业目前普遍采用工程分包经营模式。发行人作为总承包商的项目，对于部分专业性强的工程或委托方指定的工程，通常外包给其他企业，但是分包商的技术能力及施工质量将直接影响到发行人所承接工程质量、安全，从而对发行人在市场上的声誉造成影响。

#### **9、招投标风险**

建筑市场的承发包一般均采用公开招投标的方式来确定项目的承接人。

发行人对每个参与的公开招标项目往往需要投入大量的人力与物力资源，如不能最终中标，发行人将面临前期投入费用可能无法收回的风险。

## 10、合同履约风险

在所承接工程项目履约合同期内，公司需要签订多种合同。在合同履行期内还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、业主资金不到位、地下障碍物等，这些因素会对已签署的合同能否继续履行带来相当的不确定性，如公司对这些不确定性不能及时控制或控制不当，也将会造成履约风险。

## 11、法律风险

建筑施工企业的合同不同于一般的买卖合同，通常由招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工合同等一系列合同组成，合同多且体系较复杂，在业务开展过程中难免会面临一定的合同风险。为处理公司诉讼或仲裁事项，发行人专门设立法律纪检部，负责承办诉讼与非诉讼的法律事务调查与处理。

## 12、供应商集中风险

公司建筑企业主要采购的原材料包括钢筋、混凝土等。2024 年公司对外采购前五大供应商采购金额累计为 65.96 亿元，占该板块 2024 年采购总额的 44.40%。发行人利用全产业链优势，在某些材料上实现了内部 100% 供应，采购集中度不断提高。对外采购则采取集团价格指导、集中招标的方式进行。虽然发行人采购范围选择较广，但发行人的前五大采购金额占总成本较高，如果发行人与主要供应商的合作关系受到某些非主观因素的影响，进一步有可能影响公司的正常经营。

## 13、多元化经营的风险

发行人主营业务主要包括建筑施工业务、房地产开发、一级土地开发整理业务、生产性服务业务等，主营业务呈现多元化经营。整体来看，多元化经营策略有助于发行人提升抗风险能力，但考虑到发行人主营板块跨度较大，未来可能导致发行人无法较好的形成板块协同效应，带来整体利润水平下滑或收入水平波动较大风险。

## 14、合同定价风险

2022-2024 年，发行人建筑施工新签合同金额分别为 313.47 亿元、319.02 亿

元和 334.81 亿元，占发行人当年总收入的 68.84%、75.75% 和 89.69%。尽管发行人对内采购签订合同参考市场价格的方式，对外采购签订合同采用集中招标的方式，但是若未来交易合同在签署、定价及执行阶段发生纠纷，进而可能会影响公司的正常经营收入。

### **15、公司存货规模较大的风险**

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司存货金额分别为 4,195,956.44 万元、3,872,953.25 万元、4,326,930.86 万元和 4,062,378.37 万元，占资产总额的比例分别为 37.49%、34.94%、37.84% 和 34.29%。公司存货主要包括原材料、库存商品、房地产开发成品及开发成本。虽然发行人房地产开发业务和一级土地开发业务主要集中在北京、天津等一线城市，未来价值出现大幅亏损的可能性较小，但仍存在土地储备获得成本提高、取得难度增大的风险以及一级土地开发成本投入增加的风险，进而会影响对发行人的正常经营产生不利影响。

### **16、建筑施工板块子公司盈利能力较弱的风险**

发行人建筑施工板块的子公司主要包括住一、住二、住三、住四、住六等，2024 年度，住一公司实现收入 143,449.30 万元，净利润为 2,997.02 万元；住二公司实现 126,855.79 万元，净利润 1,792.87 万元；住三公司实现收入 200,120.92 万元，净利润为 2,898.13 万元；住四公司实现收入 63,572.40 万元，净利润 801.67 万元；住六公司实现收入 80,034.77 万元，净利润 771.14 万元。发行人建筑施工板块盈利较弱主要由于建筑企业市场竞争激烈，工程投入大，利润水平偏低，同时企业离退休人员多，社会责任大，造成企业利润不高。若未来原材料价格上涨、行业环境变化，公司该业务板块很可能面临亏损的风险。

### **17、在建工程停缓建与减值风险**

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司存货金额分别为 4,195,956.44 万元、3,872,953.25 万元、4,326,930.86 万元和 4,062,378.37 万元，占资产总额的比例分别为 37.49%、34.94%、37.84% 和 34.29%，占比较高。由于公司属于建筑施工行业，项目建设周期较长，在建工程均存在工期延长、暂缓停建、成本增加、计划修改及减值等风险，可能使得发行人经济效益降低甚至建设工程失败的可能性，对发行人的经营情况造成不利影响。

## **（三）管理风险**

## **1、下属公司管理风险**

发行人投资管理的下属公司较多，截至 2024 年末，发行人共有 32 家二级子公司，对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，并形成协同效应，发挥规模优势，可能会对未来经营发展产生不利影响。

## **2、海外业务风险**

目前公司拥有一定的海外业务，位于白俄罗斯、刚果共和国、刚果民主共和国、蒙古、俄罗斯、乌干达等。公司的海外投资有助于公司业务拓展，但公司海外业务和资产受到所在国法律法规的管辖，由于国际政治、经济和其他条件的复杂性，包括进入壁垒、合同违约等，都可能加大海外业务拓展及经营管理的风险。

## **3、安全管理风险**

安全管理是建筑类企业生产经营管理重点之一，虽然近年来发行人不断加大安全生产建设投入，通过一系列规章制度和监督机制防范风险事件发生，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

## **4、突发事件引起的治理结构变动的风险**

发行人已建立了董事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

## **5、劳务供应短缺风险**

建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺一方面会导致发行人日后人力成本增加，另一方面可能因施工力量不足造成工程承接量的下降，进而造成发行人盈利能力下降。

## **6、技术创新的风险**

随着社会经济的发展，建筑物的使用需求不断更新，建筑施工设计也在不断的推陈出新，建筑施工企业为了增加自身的行业竞争力，在施工工艺方面也必须不断创新。在实际施工时，创新技术可能应用失败，这将会给公司造成一定的经

济损失，并给企业形象带来负面影响。

## 7、工程质量管理风险

发行人在公司内部制定了《住总集团工程项目管理实施办法（暂行）》作为项目质量管理的行为规范和考核依据。公司实行项目经理委托责任制，由项目经理筹组项目部，签订目标责任书，明确各项项目的具体考核指标，并制定相应的追责条款。后续公司对项目质量、完成情况进行垂直式的统一检查验收。公司现行项目质量管理相关的规章制度和监督机制较为齐备，但突发项目质量的可能性依然存在，一旦防范措施落实不到位，或监管机制出现漏洞，可能会影响企业正常的生产经营。

### （四）政策风险

#### 1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济政策的不利影响。

#### 2、国家房地产政策风险

房地产开发业务是发行人主营业务之一，近年来国家对房地产进行持续的宏观调控。由于房价仍是房地产供需关系调控的直接指标，行业前景存在较多不确定性，居民购房意愿降低。若未来行业发展持续低迷，则有可能影响本公司的房地产开发与销售业务，进而可能会对本公司的盈利情况产生不利的影响。

#### 3、税收政策风险

发行人所在行业利润率较低，政府的税收政策是影响发行人经营的重要外部因素。目前，我国政府正积极稳妥地推进税制改革，与发行人经营有关的税收政策可能会发生调整，其变动情况直接影响企业的盈利和现金流，并可能会对发行人的经营业绩和财务状况产生影响。

#### 4、环保政策变化的风险

建筑施工业务会产生废气、粉尘、噪音，产生一定的负外部性。虽然发行人对项目加强管理监控，并不断学习国外先进的技术经验，但我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规的可能性，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，有可能

对发行人部分项目的开发进度造成不利影响。

### **5、政府土地政策变化可能带来的风险**

近年来，土地出让收入在各地政府财政收入占比较大，随着各地政府的年度计划的制定，不断有新的土地政策出台。土地储备对发行人业务（特别是房地产业务）开展有至关重要的作用，虽近两年发行人新增拿地项目较少，但是土地储备仍保持在较高水平。未来如土地政策与发行人发展规划不一致，存在影响发行人业务发展的风险。

### **6、宏观调控政策风险**

近年来，随着经济发展和变化，国家不断出台各项宏观调控措施，以保证社会的全面和谐发展。未来，存在由于国家宏观政策的调整给发行人带来不利发展影响的风险。

#### **（五）不可抗力风险**

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## **二、本期债券的投资风险**

### **（一）利率风险**

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

### **（二）流动性风险**

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易

不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人及下属企业不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

### （四）偿债保障风险

本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

### （六）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**北京住总集团有限责任公司。

（二）**债券全称：**北京住总集团有限责任公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2025 年 4 月 11 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京住总集团有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕767 号），注册规模为不超过 32 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 12 亿元（含 12 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权。品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，并确定最终发行规模。

本期债券品种一设置投资者回售选择权，债券持有人有权在存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

本期债券品种一设置赎回选择权，发行人有权在存续期间的第 3 年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（三）”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。

本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在存续期的第 3 年末

决定是否调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

**（八）发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

**（九）发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**（十）承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销承销。

**（十一）起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 2 月 4 日

**（十二）付息方式：**在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**（十三）利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**（十四）付息日期：**本期债券品种一付息日为 2027 年至 2031 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）；

本期债券品种二付息日为 2027 年至 2031 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

**（十五）兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时

投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**(十七) 兑付登记日:** 本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**(十八) 本金兑付日期:** 本期债券品种一兑付日为 2031 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2029 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2029 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）；

本期债券品种二兑付日为 2031 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

**(十九) 偿付顺序:** 本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**(二十) 增信措施:** 本期债券不设定增信措施。

**(二十一) 信用评级机构及信用评级结果:** 经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行评级。

**(二十二) 募集资金用途:** 本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公募公司债券本金。

**(二十三) 通用质押式回购安排:** 本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

**(二十四) 税务提示:** 根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

**(一) 票面利率调整选择权:**

1、发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券品种一后

续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券品种一的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度（如有）的公告。本期债券品种一投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券品种一回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券品种一的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## （二）投资者回售选择权：

1、债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券品种一持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券品种一持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券品种一持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券品种一持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券品种一交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券品种一。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券品种一持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券品种一持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **(三) 赎回选择权：**

1、发行人有权在本期债券品种一存续期间的第 3 年末赎回本期债券品种一全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

(1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券品种一未偿本息。

(2) 发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

(3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券品种一持有人之间的债权债务关系终止，本期债券品种一予以注销并摘牌。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年1月30日。
- 2、簿记建档日：2026年2月2日。
- 3、发行期限：2026年2月3日-2026年2月4日。

#### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

#### （三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

#### （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过、股东批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕767号），本期债券注册总额不超过32亿元，采取分期发行。本期债券为批文下的首期发行，拟发行金额为不超过12亿元（含12亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公募公司债券本金。发行人承诺募集资金不会变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途，募集资金投向符合国家产业政策，且不用于其他非生产性支出及弥补亏损等支出，不用于住宅地产业务。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

发行人拟偿还公司债券的具体情况如下：

**表：拟偿还公司债券情况**

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	余额	拟使用募集资金	期限	利率	起息日	(行权)到期日	担保方式
住总集团	23住总01	12.00	12.00	3+2	3.40	2023-04-06	2026-04-06	信用
<b>合计</b>		<b>12.00</b>	<b>12.00</b>					

注：本期债券募集资金拟偿还公司债券23住总01附发行人赎回选择权、票面利率调整选择权以及投资人回售选择权，发行人已于2026年1月13日披露了《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)关于行使发行人赎回选择权的公告》，发行人决定行使赎回选择权，对23住总01进行全额赎回。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流

动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

发行人将按照《证券法》《管理办法》等法律法规以及发行人有关募集资金使用的规章制度的规定使用、管理本期债券募集资金，确保募集资金合法合规使用。在募集资金监管方面，发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益。

### （一）募集资金的存放

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

### （二）募集资金的使用

发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

### （三）资金归集情况

根据发行人控股股东北京城建集团有限责任公司内部资金管理制度等规定，北京城建集团内部各单位应遵守集团资金集中管理有关要求，资金应及时上存内部银行（受监管专用账户、因外力不可归集的资金除外），内部银行向集团内开户单位开通市场化活期存款、定期存款业务。发行人在内部银行的归集资金支取由发行人控制，集团相关资金集中管理制度不会对发行人自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成重大不利影响。

发行人本期公司债券募集资金受监管专户限制，可不上存内部银行，确保专户内资金专款专用。

## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人调整具体偿还公司债券的明细或金额，应履行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内部决策程序，并及时进行信息披露。变更后的募集资金用途依然符合相

关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺，本期债券存续期内不会将偿还公募公司债券本金的募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途，若本期债券募集资金用于偿还回售公司债券的，不对偿还的回售部分进行转售。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在本期债券发行前确定监管银行，与监管银行、受托管理人签订三方监管协议，并在监管银行设立募集资金使用专项账户。专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。三方监管协议主要内容如下：

### （一）募集资金专项账户管理

募集资金专项账户开设之日，监管银行应当将该等账户基本情况书面告知受托管理人。该募集资金专项账户仅用于发行人本期债券募集说明书的约定用途。如发行人拟变更募集资金的用途，应当提前书面通知监管银行、受托管理人，并按照法律法规的规定或募集说明书、受托管理协议、本协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

监管银行应于募集资金专项账户开设后、募集资金使用完毕前每月（每月 5 日前）向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，同时将此对账单抄送受托管理人。

专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

### （二）受托管理人的监管方式

发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当无条件配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集

资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印发行人募集资金专项账户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专项账户资料。

发行人发生《募集说明书》约定的违约事项，或受托管理人预计发行人将发生《募集说明书》约定的违约事项，受托管理人有权要求监管银行停止募集资金专项账户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝受托管理人要求。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步推进实施。

以 2025 年 9 月末发行人财务数据为基准，假设本次募集资金 12 亿元全部用于偿还公司债券，在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率保持不变，流动比率将由 1.38 上升至 1.40，短期偿债能力得到加强。

### （二）对发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （三）本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；

- 2、假设本期债券的募集资金净额为 12 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 12 亿元计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 12 亿元全部用于偿还公司债券；
- 5、假设本期债券于 2025 年 9 月 30 日完成发行。

基于以上假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	增减变动
流动资产	8,108,145.11	8,108,145.11	-
非流动资产	3,739,719.64	3,739,719.64	-
资产总计	11,847,864.75	11,847,864.75	-
流动负债	5,892,282.67	5,772,282.67	-120,000.00
非流动负债	3,324,156.55	3,444,156.55	120,000.00
负债合计	9,216,439.23	9,216,439.23	-
所有者权益	2,631,425.52	2,631,425.52	-
资产负债率	77.79	77.79	-
流动比率	1.38	1.40	+0.02

综上所述，本次债券的发行将完成对公司到期债务的置换，保持了资产负债结构的稳定，并增强流动比率。同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于住宅地产业务、不用于地方融资平台，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人前次最新发行的公司债券为证监许可〔2025〕768 号批文下于 2025 年 8 月 21 日发行的“北京住总集团有限责任公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”，发行规模 15 亿元，募集资金用途为偿还有息负债。截至本募集说明书签署日，上述债券募集资金已使用完毕，与募集说明书及经公告调整后的最终用途一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	北京住总集团有限责任公司
法定代表人	常江
注册资本	人民币174,303.50万元
实缴资本	人民币174,303.50万元
设立（工商注册）日期	1993年10月5日
统一社会信用代码	91110000101110751A
注册地址	北京市朝阳区慧忠里320号
办公地址	北京市朝阳区慧忠里320号
邮政编码	100101
所属行业	土木工程建筑业
信息披露事务负责人及其职位	刘旭光， 总会计师
信息披露事务负责人联系方式	010-84838165
信息披露事务联系人	刘露
公司电话	010-84838165
公司传真	010-84838074
经营范围	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。（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。）

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）历史沿革

公司前身是由中国建设总公司二局、北京建筑工程总公司第三分公司及北京市房管局于 1983 年 5 月组建的北京市住宅建设总公司。

1992 年 11 月，经北京市人民政府批准，住总集团正式成立，核心企业定名为北京住宅开发建设集团总公司，并于 1993 年 10 月 5 日正式领取企业法人营业执照。

1995 年 10 月 19 日，根据北京市人民政府常务会议的决定，按照《北京市国有资产授权经营管理试点办法》，授权北京住宅开发建设集团总公司经营管理所属单位的国有资产，其中授权经营管理的国有资产中国家资本金为 28,911 万元。

1996 年 10 月 12 日，北京市人民政府批复（京政函[1996]54 号）：“同意北京住宅开发建设集团总公司依据《中华人民共和国公司法》改制为国有独资公司，名称为北京住总集团有限责任公司”。

1999 年 5 月，在初步建立法人治理结构和市政府正式批准的基础上，北京住总集团有限责任公司正式挂牌，成为北京市人民政府出资、市国资委履行出资人职责所监管的国有企业之一。

2009 年 9 月，根据京国资产权字[2006]167 号文件“北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京住总集团有限责任公司增加企业注册资本的批复”、“2006 年北京住总集团有限责任公司第六次董事会决议”，公司增加注册资本金 37,927 万元，其中 22,173 万元由公司资本公积转增实收资本，15,755 万元由北京北奥有限责任公司国家资本金转增。增资后公司实收资本 100,000 万元，京都天华会计师事务所审验并出具了京都天华验字（2009）第 088 号验资报告。

2011 年 11 月 15 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》，下拨住总集团 800.00 万元国家资本金，专项用于支持住总集团技术开发中心的建设。

2012 年 11 月 7 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达 2012 年第三批国有资本经营预算的函》（京财国资指【2012】1248 号），下拨住总集团 1,000 万元国家资本金，专项用于支持本集团公司老旧小区节能改造的建设。

2013 年 8 月 21 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市

财政局关于下达 2013 年科技创新项目等国有资本经营预算的函》（京财国资指【2013】817 号），下拨住总集团 1,500 万元国家资本金，专项用于支持本集团公司“住宅产业化”全产业链集成技术研究与生产基地建设项目。

2013 年公司第五次董事会决议和修改后的章程规定，将计入资本公积的 6,700 万元转增注册资本，公司注册资本增至 110,000 万元。

根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》（京财企指[2014]1825 号）2014 年国有资本经营预算安排资金：6,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持牵头建设白俄罗斯明斯克北京饭店项目；1,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持“零排放”绿色搅拌站改造建设项目；220 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持 BIM 信息化技术在住宅产业化中的应用系统建设项目。

2015 年，发行人提请将国资委下拨的国有资本经营预算资金 7,220 万元、部分资本公积 2,780 万元，共计 10,000 万元增加注册资本，并于 2015 年 4 月 23 日完成了工商变更登记手续，增资后，发行人注册资本为 120,000 万元。

2015 年，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于拨付 2015 年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2015]279 号）2015 年国有资本经营预算安排资金 4,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持技术开发中心超低能耗被动式建筑研发及产业化项目。2016 年 9 月 29 日注册资本变更为 124,000.00 万元人民币元，并相应换发了统一社会信用代码为 91110000101110751A 的《企业法人营业执照》。

2016 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2016 年国有资本经营预算资金的通知》（京国资[2016]5 号）和（京国资[2016]172 号）2016 年国有资本经营预算安排资金 8,280.00 万元增加本集团公司国家资本金，用于支持明斯克项目、匠才汇项目、付春青-数控衬砌台车创新团队项目、胡延红-职工创新工作室项目及刘海泉-贵阳地铁 0206 创新团队项目，增资后公司实收资本为 132,280 万元；

2017 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2017 年国有资本经营预算资金的通知》，2017 年国有资本经营预算安排 1,855 万元增加

发行人资本金，增资后公司注册资本为 134,135 万元，本次增资已完成工商变更。

2018 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2018 年国有资本经营预算资金的通知》，2018 年国有资本经营预算安排 3188 万元，本次增资已完成工商登记变更，公司注册资本变更为 137,323 万元。

2019 年，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于拨付 2019 年国有资本经营预算资金的通知》，市国资委下拨的国有资本经营预算资金 11,200.00 万元及部分历年累计未分配利润 11,477.00 万元，共计 22,677.00 万元增加注册资本，本次增资已完成工商登记变更，公司注册资本变更为 160,000 万元。

2019 年，根据北京市国资委发文《关于拨付住总集团盾构穿越集中风险源区域三维动态管控与施工综合技术研究与应用项目 2019 年国有资本经营预算资金的通知》、《关于拨付住总集团明斯克北京饭店项目 2019 年国有资本经营预算资金的通知》和《关于拨付住总集团“住云”流程管控平台项目 2019 年国有资本经营预算资金的通知》，2019 年国有资本经营预算总计安排 12,730 万元增加公司资本金，公司注册资本变更为 172,730.00 万元。

2020 年，根据北京市国资委发文《关于拨付城建集团近零能耗、产能建筑关键技术研发推广平台建设项目 2020 年国有资本经营预算资金的通知》和《关于拨付 2020 年国有资本经营预算资金的通知》，2020 年国有资本经营预算总计安排 1,573.50 万元增加发行人资本金。

截至募集说明书签署之日，以上注册资本金变更均已完成工商登记手续，公司注册资本为 174,303.50 万元。

## （二）控股股东变更

2019 年 11 月 7 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会下达了《关于北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司合并重组的通知》（京国资[2019]139 号），市国资委决定对北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司实施合并重组。市国资委将住总集团的国有资产无偿划转给城建集团，并由城建集团对其行使出资人职责，至此发行人控股股东变更为北京城建集团有限责任公司。资产划转、账务处理的基准日为 2019 年 9 月 30 日。上述变更均已完成工商登记手续。城建集团为北京市国资委独资企业，住总集团本次无

偿划转后，北京市国资委仍为公司实际控制人。

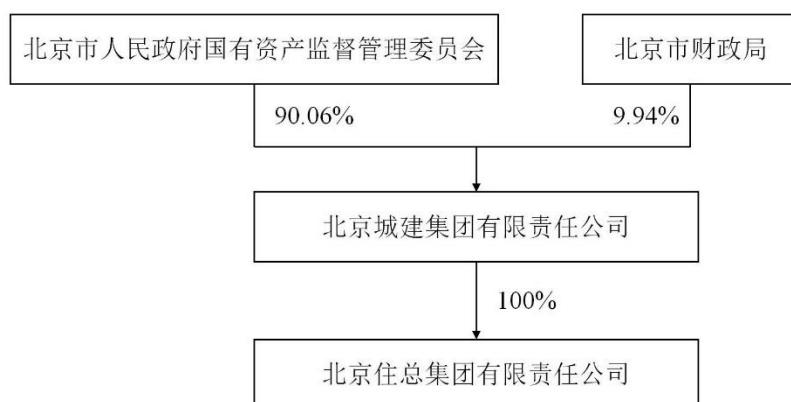
截至募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人分别为北京城建集团有限责任公司和北京市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人未再进行过增资、减资、股权变更事宜，无重大资产重组事项。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

截至募集说明书签署日，北京城建集团有限责任公司持有发行人 100% 的股份，是发行人控股股东；北京市国有资产监督管理委员会已将其持有的北京城建集团有限责任公司 10% 股权无偿划转至北京市财政局。本次国有股权划转完成后，北京城建集团有限责任公司股权结构为北京市国有资产监督管理委员会持有 90% 股权、北京市财政局持有 10% 股权。截至募集说明书签署日，北京市国有资产监督管理委员会持有北京城建集团有限责任公司 90.06% 股权，为发行人实际控制人<sup>1</sup>。截至募集说明书签署之日，上述股权划转工商变更手续尚未办理完成。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



#### （二）控股股东及实际控制人基本情况

北京市人民政府国有资产监督管理委员会是根据中共中央、国务院批准的北京市人民政府机构改革方案和《北京市人民政府关于机构设置的通知》（京政发〔2009〕2号）而设立的。北京市国资委是北京市政府授权代表国家履行国有资

<sup>1</sup> 2022 年以来，城建集团收到北京市国资委各项国有资本经营预算资金拨付及无偿股权转让。截至募集说明书签署日，城建集团实收资本 756,172.92 万元，其中北京市人民政府投资比例为 90.06%，北京市财政局投资比例为 9.94%。

产出资人职责的市政府直属特设机构。北京市国资委党委履行市委规定的职责。

发行人控股股东北京城建集团有限责任公司基本情况如下：

城建集团成立于 1993 年 11 月 8 日，北京市国资委持有城建集团 90.06% 的股权，注册资本 75 亿元，经营业务范围为“国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）”。

截至 2024 年 12 月 31 日，城建集团总资产 3,577.59 亿元，所有者权益 809.83 亿元；2024 年度，城建集团实现营业收入 1,521.88 亿元，净利润 14.19 亿元。截至 2025 年 9 月 30 日，城建集团总资产 3,589.93 亿元，所有者权益 828.29 亿元；2025 年 1-9 月，城建集团实现营业收入 1,185.43 亿元，净利润 19.04 亿元。

北京城建集团有限责任公司是北京市国有资产监督管理委员会下属的国有独资企业，故发行人的实际控制人为北京市国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人股东对发行人无股权质押情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人的主要重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2024 年末，北京住总集团二级子公司 32 家，集团所属全资及控股二级子公司如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	北京住总第一开发建设有限公司	建筑施工	20,000.00	100.00	100.00	投资设立
2	北京住总第二开发建设有限公司	建筑施工	10,800.00	100.00	100.00	投资设立
3	北京住总第三开发建设有限公司	建筑施工	20,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
4	北京住总第四开发建设有限公司	建筑施工	22,200.00	100.00	100.00	投资设立
5	北京住总第六开发建设有限公司	建筑施工	20,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	北京住总基础设施建设集团有限责任公司	建筑施工	10,000.00	100.00	100.00	非同一控制企业合并
7	北京住总建设安装工程有限责任公司	建筑施工	8,675.28	100.00	100.00	投资设立
8	北京住总装饰有限责任公司	建筑施工	5,466.84	100.00	100.00	投资设立
9	北京住总市政道桥工程有限责任公司	建筑施工	4,100.00	100.00	100.00	投资设立
10	北京住总钢结构工程有限责任公司	建筑施工	3,606.00	100.00	100.00	投资设立
11	北京住总集团蒙古有限责任公司	建筑施工	62.23	100.00	100.00	投资设立
12	北京住总集团白俄罗斯建设公司	建筑施工	13.64	100.00	100.00	投资设立
13	北京住总集团有限责任公司刚果（金）建设公司	建筑施工	12.22	100.00	100.00	投资设立
14	北京住总集团有限责任公司刚果（布）子公司	建筑施工	7.55	100.00	100.00	投资设立
15	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	100,000.00	90.91	90.91	投资设立
16	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	89,390.42	100.00	100.00	投资设立
17	天津京城投资开发有限公司	房地产开发	67,551.02	51.00	51.00	投资设立
18	天津市津辰银河投资发展有限公司	房地产开发	250,000.00	50.00	50.00	非同一控制下的企业合并
19	天津京宝置地有限公司	房地产开发	40,000.00	51.00	51.00	投资设立
20	北京祥业房地产有限公司	房地产开发	66,000.00	100.00	100.00	投资设立
21	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	房地产开发	15.03	100.00	100.00	非同一控制企业合并
22	北京住总科贸控股集团有限公司	物流服务	24,500.00	100.00	100.00	投资设立
23	北京住总实业投资控股有限公司	租赁和商务服务业	24,900.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
24	明斯克北京饭店有限责任公司	旅游饭店	18,961.76	80.00	80.00	非同一控制企业合并
25	北京光华建设监理有限公司	建设监理服务	1,000.00	30.00	30.00	投资设立
26	北京衡其投资管理有限责任公司	投资管理	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
27	北京住总劳务开发有限公司	劳务服务业	663.16	100.00	100.00	投资设立
28	北京住总正阳资产管理有限责任公司	投资管理	623.72	100.00	100.00	投资设立
29	北京住总京体体育文化有限公司	文化体育业	500.00	100.00	100.00	投资设立
30	北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）	商务服务业	200.00	20.00	20.00	投资设立
31	北京通朝城市更新有限责任公司	房地产开发	400.00	51.00	51.00	投资设立
32	北京住总集团（深圳）建设工程有限公司	建筑施工	4,000.00	100.00	100.00	投资设立

备注1：北京光华建设监理有限公司：根据2022年9月1日订立的《北京光华建设监理有限公司章程》相关规定：发行人持股30.00%，为第一大股东，37名自然人持股比例合计70%，且单一自然人持股比例最高为6%；公司共有董事5人，其中2人由发行人派驻，同时发行人对其派驻董事长，由董事长提名总经理人选；公司党支部直属于北京住总集团有限责任公司党委，重大经营管理事项须经党支部委员会研究讨论后，由董事会或经理层依权限作出决定。因此住总集团对该公司拥有实际控制权，因此纳入合并报表范围。

备注2：天津市津辰银河投资发展有限公司：根据2016年10月27日订立的《天津市津辰银河投资发展有限公司章程》相关规定：第十四条 公司董事长由北京住总集团有限责任公司推荐人选；第十八条 总公司经理、财务负责人由北京住总集团有限责任公司选派；对日常经营决策具有控制权。

备注3：北京住总第一管理咨询合伙企业（有限合伙）：根据2021年11月签订的《合伙协议》中5.3条合伙人会议决议规则中约定：就合伙人会议所议事项，每一合伙人享有一票表决权，且须经所持表决权三分之二以上（含三分之二）合伙人同意方可通过。该公司普通合伙人为北京住四企业管理服务有限公司，B类有限合伙人为北京住总集团有限责任公司，实际表决权占三分之二，对该公司拥有实际控制权，因此纳入合并报表范围内。

发行人最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一指标占合并报表相关比例超过 30% 的重要子公司基本情况、主营业务及财务情况如下：

### 1、北京住总房地产开发有限责任公司

北京住总房地产开发有限责任公司成立于2002年1月23日，企业法人营业执照注册号为110000003530709，注册资本139,390.42万元，法定代表人：刘连福，

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。

截至2024年末，该公司总资产为3,798,970.11万元，总负债为3,168,675.23万元。2024年实现营业收入为390,975.17万元，净利润为16,634.10万元。

## 2、北京住总科贸控股集团有限公司

北京住总科贸控股集团有限公司成立于2007年5月10日，企业法人营业执照注册号为110000010179326，注册资本24,500.00万元，法定代表人：张志，经营范围：普通货物运输；房地产开发；货运代理、仓储保管、分批包装、配送服务；销售钢材、木材、金属材料、机电设备、汽车配件、家用电器、锅炉、五金交电、机械设备、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、花卉、建筑用机械设备、建筑材料、装饰材料、饲料、饲料添加剂、针纺织品、初级农产品、纸制品、纸浆、焦炭、煤炭（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）、润滑油；租赁建筑机械设备；劳务服务；房地产信息咨询（不含中介服务）；货物进出口（国营贸易管理货物除外）、技术进出口、代理进出口；零售矿产品、燃料油、金属制品、不锈钢制品、橡胶制品、塑料制品；出租办公用房；汽车租赁（不含九座以上客车）；食品经营（仅销售预包装食品）。

截至2024年末，该公司总资产为635,758.43万元，总负债为536,066.49万元。2024年实现营业收入为1,252,258.64万元，净利润为2,541.36万元。

### （二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人主要合营联营企业如下表：

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	投资金额	持股比例	表决权比例
1	北京住总万科房地产开发有限公司	房地产开发	27,500.00	50.00	50.00
2	北京首开住总房地产开发有限公司	房地产开发	45,000.00	50.00	50.00

注：北京住总万科房地产开发有限公司为发行人和北京万科企业有限公司的合营企业，各自持股比例均为50%；北京首开住总房地产开发有限公司为发行人和北京首都开发股份有限公司的合营企业，各自持股比例为50%，发行人不能单独对上述参股企业形成控制，因此未纳入合并范围。

发行人主要合营企业基本情况及财务数据如下：

### **1、北京住总万科房地产开发有限公司**

北京住总万科房地产开发有限公司成立于2010年11月22日，企业法人营业执照注册号为110114013389416，注册资本55,000万元，法定代表人：李超，经营范围：房地产开发；销售商品房；物业管理；专业承包；工程勘察设计；出租商业用房、办公用房。（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。）

截至2024年末，该公司总资产为104,908.23万元，总负债为31,307.18万元，所有者权益73,601.05万元。2024年该公司实现营业收入-13.94万元，净利润-48.30万元。

### **2、北京首开住总房地产开发有限公司**

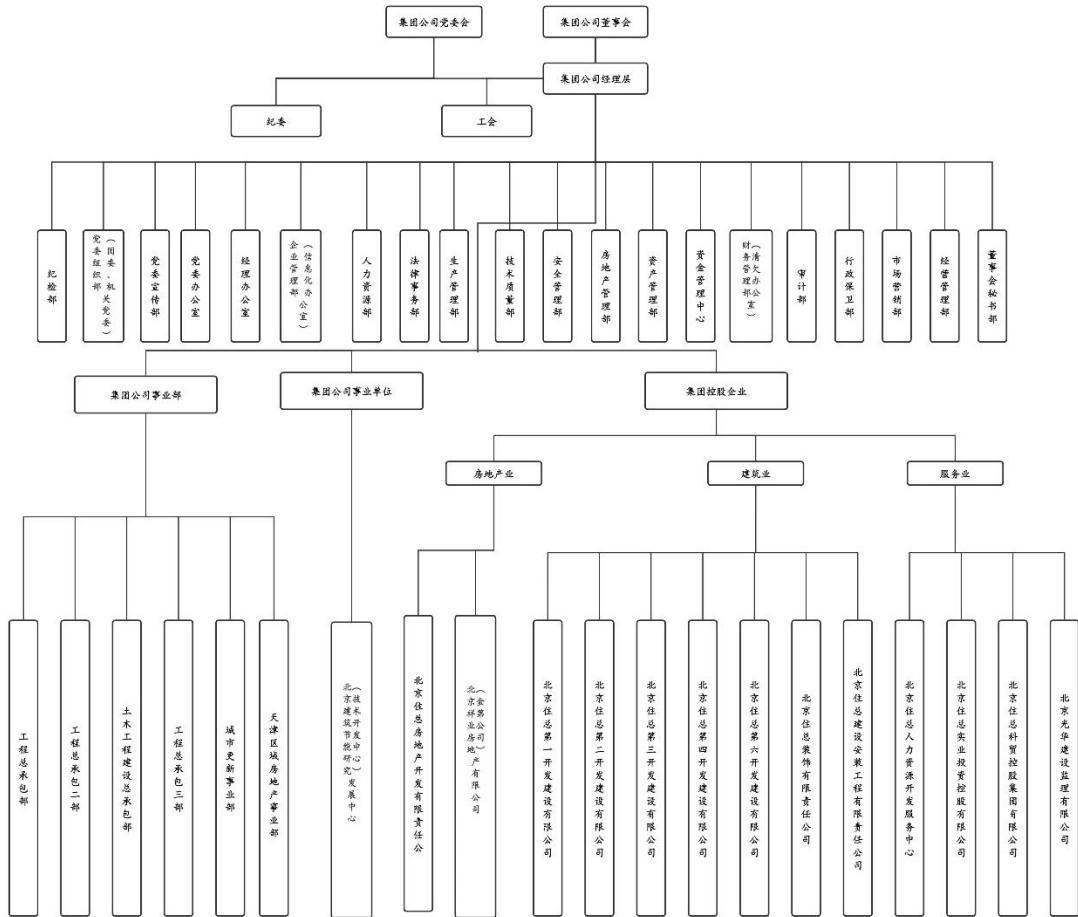
北京首开住总房地产开发有限公司成立于2014年3月19日，企业法人营业执照注册号为110302016886142，注册资本90,000万元人民币，法定代表人：蔡又唯，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；经济信息咨询（不含行政许可的项目）；机动车公共停车场服务；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至2024年末，该公司总资产为106,067.10万元，总负债为12,738.21万元，所有者权益93,328.89万元。2024年该公司实现营业收入1,863.72万元，实现净利润-56.29万元。

## **五、发行人的治理结构等情况**

### **（一）治理结构、组织机构设置及运行情况**

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

发行人按照《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。公司治理结构如下所述：

## 1、董事会

公司不设股东会，董事会为公司的决策机构，对股东负责。公司董事会组成人选（除职工董事）由股东确定并委派。公司设董事会，成员为 7 人。董事会设董事长 1 人，由股东从董事会成员中指定。董事会每届任期三年，任期届满，经履行相关手续后可以连任。

董事会行使下列职权：向股东报告工作，执行股东决定，接受股东的指导和监督；制订公司章程和章程修改方案；制定公司的基本管理制度；制订公司的发展战略与规划；制订公司的年度投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；拟订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括转让国有产权）。

方案）；制定公司所属于企业重组和股份制改造方案；依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；拟订公司增加或者减少注册资本的方案；制订公司发行债券的方案；拟订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；按照有关规定，决定聘任或者解聘公司经理、副经理、总会计师和其他高级管理人员；决定经理层副职的经营业绩考核和薪酬等事项；决定聘任或者解聘总法律顾问、董事会秘书；负责推进公司及所属企业法治建设；按照有关规定，在工资总额预算管理框架下，决定公司职工的工资水平和分配方案；变更公司的注册地址；按照有关规定，向出资企业推荐或派出股东代表、董事；负责内部控制的建立健全和有效实施；法律、法规、股东规范性文件规定的其他职权。

董事会根据需要设置董事会专门委员会。公司不设监事会和监事，由董事会审计与风险委员会行使相关职权。董事会可根据工作需要，聘请有关专家、学者组成非常设专家咨询机构，为董事会提供专业咨询意见。

## **2、法定代表人**

公司的经理为公司的法定代表人。法定代表人在公司章程和董事会授权范围内，行使下列职权：签署法律法规规定由法定代表人签署的有关文件；董事会特别授予的职权；在发生战争、特大自然灾害的紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，并在事后向董事会或股东报告。

## **3、经理及经营管理机构**

公司设经理，由董事会根据股东的有关规定聘任或者解聘。经股东同意，董事会成员可以兼任公司经理、副经理。经理对董事会负责并行使下列职权：主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议；主持公司的生产经营管理工作；组织实施公司年度经营计划、资产经营计划和投资方案；拟订公司年度财务预算方案、决算方案；拟订公司职工的工资水平和分配方案；拟订公司内部机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理；履行相关程序后决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外

的管理人员；提出公司副经理以下管理人员及所属全资、控股子公司董事会成员及高级管理人员的奖惩方案；列席董事会会议；董事会授予的其他职权。

#### **4、组织机构及其他部门职能**

北京住总集团作为国有法人独资企业，一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有董事会和党委会。党委会下设纪检部、工会、党委办公室、党委宣传部、党委组织部。公司设有 21 个职能部门，包括财务管理部、资金管理中心、审计部、人力资源部等。公司经营业务主要由下属七个集团公司事业部负责，包括工程总承包部、工程总承包二部（海外部）、土木工程建设总承包部、市政道桥工程总承包部、城市更新事业部、房地产经营部、人力资源开发服务中心。

发行人的各职能部门主要职能如下：

##### **（1）董事会秘书部**

基本职能为：在董事会、董事长的领导下开展工作。负责办理董事会会议筹备组织和相关制度建设；做好董事会日常工作，维护公司治理机构有效运转；规范下属公司的公司治理行为，负责派出董事的日常管理和培训；制订和完善有关“三重一大”的实施办法及细则；负责与城建集团派驻的外部董事的联络工作。

##### **（2）党委办公室**

基本职能为：负责党委决议、决定和工作任务落实情况的督促检查；党委会议组织与落实；党委日常工作；党委领导人员活动接待与安排；党委文件与印章管理；负责集团扶贫工作。

##### **（3）经理办公室**

基本职能为：全面负责公司运作的组织协调及日常事务管理。负责公司会议活动管理、公文处理、重大事项督办、公共关系、档案印信、秘书工作、综合协调，有效保障公司组织的正常有效运转。

##### **（4）企业管理部（信息化办公室）**

基本职能为：建立和完善集团战略规划管理体系，组织制订集团中长期发展规划；落实国资国企改革政策，推动企业改革改制工作；对接城建集团经营业绩考核工作，建立下属单位负责人经营业绩考核体系，组织实施下属单位负责人绩效考核和薪酬管理；组织开展集团经济活动分析工作，定期编制相关报告；持续

优化集团公司组织机构设置和机构职责，做好规章制度管理工作；组织实施集团公司管理体系贯标、认证工作；负责企业工商、资质、资格管理及协会日常事务；负责集团信息化建设、发展、运营、管理和网络安全工作。

#### （5）人力资源部

基本职能为：构建适合集团发展战略的人力资源管理体系，统筹集团人才队伍建设；制定并实施人力资源管理制度，合理进行人力资源配置；强化薪酬及福利的激励作用，开展培训及人才激励工作，规范员工关系管理，为集团各项业务的开展提供有力的人才支撑。

#### （6）法律事务部

基本职能为：负责集团公司法律审核工作；负责集团法律纠纷案件管理工作；负责集团公司法人授权委托管理；负责集团公司合同牵头管理工作；组织建设和完善集团公司风险与内控管理体系；负责建设和完善集团公司合规管理体系；负责知识产权管理工作；负责法治宣传教育和法律咨询工作。

#### （7）技术质量部

基本职能为：负责科技创新战略及发展规划的研究与制定工作；建立和完善集团科技创新和技术管理体系，监督两个体系的运行；组织集团科技成果的鉴定验收及推广应用工作；负责集团企业工艺标准、工法的管理工作；负责指导重大项目技术方案、重大工程施工组、施工方案的编制及组织协调技术攻关工作；负责专利、工法管理工作；负责创新项目申报和立项审查工作；负责测量、计量及试验技术资料管理工作；负责集团质量保证体系建设，监督体系运行；负责集团质量管理制度制定及执行情况的监督检查；编制集团工程质量创优计划；负责工程评优的组织与申报工作；组织重大质量事故和特大质量投诉的调查处理工作；负责试验检验工作的监督、检查；负责质量管理“QC”小组活动管理工作。

#### （8）安全管理部

基本职能为：负责集团安委会办公室工作，建立和完善集团安全管理体系，落实安全管理责任制；负责安全管理、绿色施工、消防安全综合管理，全国“AAA”工地及北京市（省级）安全生产创优活动、环境保护、安全生产教育培训，各类安全生产、环保检查；负责生产安全事故应急准备、响应、调查和处理；安全资金投入、劳动保护用品、现场消防设施、环境治理设施管理；安全生产许可证办

理、安全活动文化建设及对外交流、安全标准化评价及考评。

#### （9）行政保卫部

基本职能为：承担集团社会治安综合治理工作，维护企业安全稳定；采取灾害、事故防控措施，防止人员伤亡和经济损失；做好行政后勤保障，促进企业有序运行；负责集团房屋土地资产的日常事务管理及拆搬迁工作，保障职工生活环境；开展计划生育、红十字会、人民武装等专项工作；负责集团公司信访维稳和北京市非紧急救助服务热线分中心（12345 市长热线）接诉即办工作。

#### （10）资产与投资管理部

基本职能为：负责集团各种投资活动的策划、调研、审查、报备和组织履行各项决策程序；负责集团公司所持股权的管理；负责集团范围资产评估、产权交易及产权登记等国有产权基础管理工作；负责集团房地资产的经营管理；负责集团资本运作管理；自有土地确权。

#### （11）财务管理部（清欠办公室）

基本职能为：建立集团财务管理制度，完善集团财务管理体系，强化集团财务执行及监督力度，围绕会计信息管理、税务管理、清欠及资金计划管理、财务信息化管理、集团公司总部日常财务管理、会计基础管理等方面开展工作，组织财务系统人员专业分级培训、对集团所属企业委派总会计师进行日常管理与考核，全面提升集团公司的财务管控能力。

#### （12）资金管理中心

基本职能是：负责构建集团资金集中管理体系，资金管理制度建设；实施资金集中管理，提高资金集中度，提高资金使用效率，防范企业资金风险；加强资金集中结算管理，制定并落实集团融资及担保预算，合理设计融资方案，优化融资结构，降低融资成本；实现综合授信统一管理，提高授信资源储备，满足银行贷款等资金业务需求；加强集团担保管理，完善担保制度，防范担保风险；负责集团公司外汇管理；负责集团公司银行账户审批；负责集团保函业务；负责集团公司财务信息化资金模块管理，其他涉及集团公司资金协调、调配事宜。

#### （13）审计部

基本职能为：建立和完善集团内部审计体系，对下属单位实施内部审计；监督、评价集团公司及下属单位的内控与风险管理体系建设；组织协调外部审计有关事

宜。建立健全集团内部审计体系，完善内部审计管理制度。编制集团公司年度审计计划和年度审计总结。按规定组织实施经济责任审计工作。对集团公司所属二级单位开展绩效审计和专项审计工作。对集团境外机构、境外资产和境外经济事项进行审计。其他经委托授权的审计事项。协助督促落实审计发现问题的整改工作。定期向董事会汇报工作，发生重大事项时做专题汇报。

#### （14）房地产管理部

基本职能是：负责集团房地产业务的归口综合协调管理；负责房地产行业的综合性研究；负责管理房地产开发项目遴选，指导协助各企业履行集团决策流程；负责组织实施房地产板块管控；负责做好集团房地产板块计划和统计管理工作和相关数据资料的搜集整理及汇总分析；负责集团房地产开发资质维护及地产板块“北京住总”品牌建设的统筹管理；负责组织集团自有土地开发利用工作，会同其他相关单位处理历史遗留问题。

#### （15）党委组织部（团委、机关党委）

基本职能是：负责集团公司党的组织建设，集团领导人员管理，离休人员（含老干部）管理，共青团建设及青年工作，集团机关党委（总支）工作。开展党的组织建设，主要抓好党组织换届选举、民主生活会、民主评议、创先争优等工作。开展党员教育管理，主要做好党员发展、党组织关系接转、党费收缴管理、党内统计等工作。制定集团党的组织建设相关制度规定，指导下属单位开展基层党组织建设。开展政工职称评审和统战工作。负责下属企业领导班子建设，做好领导人员（含派出董事、监事）选拔任用工作。开展领导人员评议考核，教育培训及干部信息化管理系统的维护。负责后备领导人员队伍建设。负责外派挂职干部的选拔、考核、服务和联络工作。制定集团领导人员管理相关制度规定，指导下属单位开展领导人员管理工作。干部人事档案管理。领导干部因私出国（境）管理等。

#### （16）纪检部

基本职能为：维护党的章程和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况，协助集团公司党委推进全面从严治党、加强党风建设和组织协调反腐败工作。聚焦监督、执纪、问责，经常对党员进行遵守纪律的教育，作出关于维护党纪的决定；对党的组织和党员领导干部履行职责、行使权力进行监督，

受理处置党员群众检举举报，开展谈话提醒、约谈函询；检查和处理党的组织和党员违反党的章程和其他党内法规的比较重要或复杂的案件，决定或取消对这些案件中的党员的处分；进行问责或提出责任追究的建议；受理党员的控告和申诉；保障党员的权利。

#### （17）党委宣传部

基本职能为：强化意识形态的管理和引导，通过思想理论建设、全员思想政治工作，夯实企业全员共同的思想基础；设置载体，组织开展精神文明建设和企业文化建设，培育和塑造企业核心价值观体系；强化与社会媒体协同合作，内外互动，开展新闻策划，抓好舆论引导，培育和维护企业品牌，为企业改革和发展提供精神动力、智力支持、文化条件和思想保障。

#### （18）工会

基本职能为：依照《工会法》，健全工会组织，依法维护职工合法权益，充分发挥主力军作用，积极开展民主管理，服务广大职工，促进企业文化建设，廉洁办会，构建和谐劳动关系。

#### （19）经营管理部

基本职能为：组织实施集团工程项目经济责任管理工作，定期开展经营盘点、考核及分析活动；负责集团施工合同履约管理；负责专业工程分包（含劳务）经营管理；负责工程项目物资、设备经营管理；负责集团工程预、结算管理和工程造价管理工作；负责集团公司合同专用章的管理；在手 PPP 项目的协调管理工作；集团服务业板块统筹协调管理工作。

#### （20）市场营销部

基本职能为：统筹本企业市场营销能力建设，做好各类项目的投标及管理服务；研究经济形势和行业政策，制定并实施市场营销战略；调研重点区域发展规划，优化集团建筑施工板块的市场布局与结构调整；融合完善市场管理程序；强化施工总承包合同签约管理；建立和完善客户关系管理体系，强化集团营销网络建设。

#### （21）生产管理部

负责集团公司综合计划、综合统计业务的管理工作；组织集团范围内重大工程的生产调度；负责集团汛期防汛工作的组织、部署和落实，牵头开展雨施防汛

检查；行使集团现场生产用机械设备管理、材料管理、能源消耗管理和项目基础管理职能；负责工程用物资设备材料的集中采购、合格供应商管理；组织工程竣工回访；协调指导人力资源中心做好专业工程分包的现场管理和劳动力资源管理等工作。

## （二）内部管理制度

发行人自成立以来，随着制度体系的不断完善，各项业务均实现了制度和流程的全覆盖，标准化程度逐步提高，操作风险进一步降低，保证了公司业务的健康有序开展。具体制度如下所述：

### 1、预算管理

投资项目实行预算管理制度。全资公司和控股公司应于每年三月底以前，向集团公司资产管理部和财务部报送本年度财务预算计划，经审核通过后由派出董事或经营者送达被投资企业董事会或经营班子审议表决。

### 2、财务管理

公司所属各分公司（事业部）为内部核算单位，由公司统一财务管理。集团公司外埠分公司会计人员原则上由被授权单位委派，会计人员的基本情况需报集团公司财务部备案，委派人员接受被授权单位总会计师及外埠分公司负责人的双重领导，为保证集团公司外埠分公司财务负责人的相对独立性，外埠分公司财务负责人的工资、奖励等报酬的管理形式和标准由被授权单位决定和发放。在财务管理方面出现项目经理与财务负责人有重大意见不一致的情况时，财务负责人有权直接向被授权单位直至集团公司有关领导报告。

#### （1）保函管理

公司对保函实行分级审批制度，制定有《北京住总集团保函业务管理办法》，申请使用集团公司授信额度开具国内项目保函的，由申请单位发起请示，经集团公司资金管理中心、市场营销部（负责审核投标、履约保函）、经营管理部（负责审核预付款、质量及维修保函等）、法律事务部会签后，报总法律顾问、总会计师、主管领导、总经理、董事长审批后办理。

#### （2）资金管理

公司对各下属公司资金实行集中管理，制定了《北京住总集团资金管理办法》，资金管理中心对各单位开立银行账户施行集中统一管理，各单位需选择在建设银

行、中信银行、北京银行、广发银行和农商银行五家银企直联行中的一家银行所属分支机构开立资金归集账户，完成集团资金实时归集的上收下划。资金管理中心主要负责集团授信、资金调剂、担保、保函等相关业务，银行借款原则上统贷统还。各单位的资金管理部门在不违反集团资金结算有关规定的前提下，也可自行在银行办理融资和授信业务，以满足本单位经营的需要。资金管理中心负责与合作银行协商综合授信额度和利率、费率的优惠幅度，最大限度地降低集团的整体融资成本和财务费用。授信额度的使用分两种方式，一是根据需求划分给各单位直接使用，二是通过集团公司转贷给各单位使用。资金管理中心及各单位资金管理部门不得向所属单位以外的单位提供借款，所属各单位之间借款需通过集团资金管理中心以委托贷款形式完成，原则上不准直接随意拆借。借款单位应按合同约定期限偿还借款本金及利息。凡不能按时足额偿还借款利息的借款单位，集团公司资金管理中心将上报主管领导并将其纳入信用等级较差的名单。凡到期不能偿还借款本金的借款单位，集团公司将约谈借款单位负责人。

### （3）固定资产管理

为规范和加强北京住总集团固定资产管理，防止资产闲置和流失，提高固定资产使用效益，实现国有资产保值增值，公司制订有《北京住总集团固定资产管理办法》，集团固定资产实行分类归口管理。生产管理部是施工机械设备类固定资产的管理部门，资产管理部是经营性房屋土地类固定资产的管理部门。固定资产购置应纳入年度财务预算管理，具体购置时由使用部门和管理部门会同财务部门提出购置计划，按上述购置审批权限，报本单位决策层讨论决策，或逐级上报集团公司履行审批手续。上报集团公司审批的，购置单位应提交可行性研究报告和所属单位购置决策文件，资金来源和筹措计划等材料。

### （4）费用管理

对于费用预算管理，公司制订了《北京住总集团机关预算管理办法》，公司建立由各预算责任部门、经理办公会及董事会构成的三级预算管理体系。公司董事会是预算管理的最高决策机构，负责审批公司年度预算方案。公司财务管理部（清欠办公室）负责预算的编制、初审、平衡和调整等日常具体工作，并跟踪监督预算执行情况，分析预算与实际执行的差异，提出改进措施和建议预算管理委员会办事机构设在公司财务部，财务部负责预算的编制、初审、平衡和调整等日

常具体工作，并跟踪监督预算执行情况。公司各部门为预算责任部门，负责本部门分管业务预算编制、执行、分析和控制等工作，并配合财务管理部（清欠办公室）做好公司总预算的综合平衡。公司所有涉及资金支付或费用性质的支出，都应纳入预算管理，明确预算目标，实现预算控制。预算管理应当以合理降低费用开支为目标、以财务管理为核心、以资金管理为重点，全面控制公司经济活动。预算一经批准下达，即具有指令性，各预算责任部门必须认真遵照执行。除特殊情况外，原则上不能发生预算外支出。各预算责任部门发生预算外经费支出，需先报主管领导、财务管理部（清欠办公室）部长、总会计师、总经理和董事长批准后，方可支出。报销时，如果金额和用途无变化，只需部门领导签字后经公司会计审核报销。如实际支付金额超出批准金额或改变款项用途的，报销时须经部门负责人、主管领导、财务管理部（清欠办公室）长、总会计师、总经理及董事长签字。

#### （5）资金运营内控制度

为了加强公司资金运营管理，发行人制定了《北京住总集团内部控制评价管理办法》、《北京住总集团有限责任公司全面风险管理监控与报告实施细则》、《北京住总集团有限责任公司全面风险管理体系建设评价办法》、《北京住总集团资金管理办法》等相关制度，加强对资金使用的监督和管理，提高资金利用率，保证资金安全。

### 3、重大投、融资决策

公司董事会是住总集团投资决策的最高权力机构，集团各单位的法定代表人或主要负责人应主抓或委派一名主要领导主管投资工作，并相应成立主管部门或由相关部门兼管投资工作。资产管理部是住总集团投资管理的主管部门，代表集团公司负责住总集团范围内投资事项的日常管理。公司制定了《北京住总集团投资管理办法》，各单位需调整年度投资计划的，应当将调整后的年度投资计划及时上报集团公司资产管理部，资产管理部统筹协调后履行集团公司党委会、经理办公会和董事会审批程序。

为加强公司对外融资业务管理，公司制定了《北京住总集团对外融资管理办法》，对外融资包括债券类融资业务、非债券类融资业务。该办法明确了对外融资的职能部门为资金管理中心，明确了债券类融资以及综合授信的审批程序，其

中，注册发行债券需经过北京城建集团批准。

#### **4、担保制度**

公司制定了《北京住总集团担保管理办法》，针对对内担保，被担保企业应经党委会、经理办公会、董事会对担保事项审议通过后，以正式行文形式提交请求集团担保申请函，要求担保申请函中应注明担保权利人、担保事项、担保期限、担保责任范围等内容。针对对外担保，被担保企业应以正式行文形式提交请求担保申请函，要求申请中应注明担保权利人、担保事项、担保期限、担保责任、持股比例、担保金额等内容，集团公司所属法人企业在接到申请函后，要对担保事项的风险进行充分论证，经党委会、经理办公会、董事会批准后，正式行文报集团公司审批；经集团公司党委会研究讨论后，经集团公司经理办公会、董事会审议批准后签署担保合同，并向城建集团内部银行备案。

#### **5、关联交易制度**

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

#### **6、对下属子公司的控制**

人事方面，集团公司依法向被投资公司选派董事、监事和经营者，代表集团公司出资人的意志，参与公司的决策和经营，并向集团公司报告工作。公司制定有《北京住总集团二级企业领导班子和领导人员年度综合考核评价办法》，对集团二级企业领导班子和领导人员按年度进行综合考核评价。综合考核评价包括经营业绩考核、民主测评、平时考核等方式，通过财务指标和非财务指标进行定量定性分析确定评价结果。综合考核评价结果作为领导班子建设和管理的重要参考，作为领导人员选拔任用、培养教育、管理监督、激励约束的重要依据。

子公司融资控制方面，下属子公司向集团公司申请资金支持实行分级审批制度。

子公司对外投资方面，全资公司、控股公司对同一项目累计金额 100 万元

(含 100 万元)以上的投资决策，必须由集团公司资产管理部组织财务部等其它相关部门对方案进行审核，通过后按金额大小由该部报请集团公司董事会或经理办公会审核同意，受集团派遣的董事和经营者方可代表公司表决执行。全资公司、控股公司对同一项目累计金额 100 万元以下的小额新增投资及其变更，由各公司董事会或经营层按公司章程规定自行决定，决策实施前报集团公司资产管理部备案。

此外，公司制定了《北京住总集团分公司管理办法》，对下属建筑施工子公司设立分支管理机构的分公司设立管理，分公司管理职责、人员管理、授权管理、合同、财务、经营管理、印章管理、应急管理，分公司撤销和移交变更管理等方面做了详细规定，进一步落实管控责任，防范经营风险。

## 7、施工安全管理

公司非常重视施工安全，制定有《北京住总集团危险性较大的分部分项工程管理办法》、《北京住总集团安全生产检查办法》、《北京住总集团安全生产事故隐患排查治理工作管理办法》、《北京住总集团安全生产检查办法》、《北京住总集团有限责任公司质量管理办法》、《北京住总集团环境保护管理办法》等，在项目施工过程中严格把控可能出现的风险，集团组织实施季度工程项目经营风险分析例会制度，提高经营风险的识别预警能力和处置应对能力。

此外，公司制定有《北京住总集团安全旁站监督管理规定》政策，规定凡遇到危险性较大的施工过程时，安全管理人员必须在作业现场进行旁站监督，旁站监督人员发现事故隐患及时向工程项目负责人报告，并制定监督整改工作，及时消除事故隐患。

## 8、信息披露管理制度

为及时、准确和完整地披露公司债券及债务融资工具相关信息，发行人制定了《北京住总集团有限责任公司公司债券信息披露管理制度》及《北京住总集团有限责任公司银行间债券市场债务融资工具信息披露管理办法》，规定了信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理、信息披露责任的追究及处罚以及保密措施。信息披露事务管理明确了信息披露责任人与职责、子公司的信息披露事务管理和报告、信息披露程序以及信息披露文件的存档与管理。

## 9、募集资金使用制度

为规范发行人公司债券募集资金的管理与使用，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，发行人制定了《北京住总集团有限责任公司公司债券募集资金管理与使用制度》，明确了募集资金存储、使用、投向变更、使用管理与监督机制。该办法适用于所有的子公司，所有部门应遵照执行。

## **10、突发事件应急预案**

为应对日常生产经营中的突发事件，发行人制定了《北京住总集团生产安全事故应急处理与事故调查管理办法》，规定了不同级别事故的不同处置方式，制定了三个层级的应急预案，指定了相关的指导、监督部门和相应的事故调查资料管理方案。根据管理办法的要求，突发事件发生后，事件发生项目部和二级单位领导紧急成立应急处理领导小组，并由相关专业人员成立专职小组，按照管理办法规定的各个小组的工作内容进行应急处置。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

北京住总集团在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

#### **1、业务独立**

在业务方面，北京住总集团具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

#### **2、资产独立完整**

在资产方面，北京住总集团不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

#### **3、人员独立**

在人员方面，北京住总集团总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

#### **4、机构独立**

在机构方面，北京住总集团拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混

合经营、合署办公的情形。

### 5、财务独立

在财务方面，北京住总集团设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

### 六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书出具日，公司董事会由 7 名董事组成，其中设董事长 1 名；公司高级管理层由 9 名高管组成。根据《北京住总集团有限责任公司股东决定》，公司股东北京城建集团有限责任公司作出以下决定：公司不设监事会及监事，同意修改公司章程。新公司章程载明公司不设监事会和监事，由董事会审计与风险委员会行使相关职权。

报告期内发行人董事、监事及高级管理人员变动较为频繁、变动人数比例较大，2025 年发行人董事长、董事、总会计师发生变动，并取消监事会及监事；2024 年发行人董事、监事及纪委书记发生变动；2023 年 10 月发行人董事长及总经理发生变动；2022 年 8 月 31 日发行人财务负责人、信息披露事务负责人发生变动。上述变动系根据最新法律法规、国资委及股东安排的正常人事调整，对发行人组织机构的正常运行不会造成重大不利影响。

姓名	职务	出生年月	任期起始日	是否在股东或其他单位（不含下属子公司）兼职
<b>董事：</b>				
张锁全	党委书记、董事长	1970年11月	2025年11月	是
常江	党委副书记、董事、总经理	1979年04月	2023年10月	否
李晓巍	党委副书记、董事、工会主席	1979年05月	2023年11月	否
乔强	董事	1979年10月	2023年08月	是
杨芝萍	董事	1977年02月	2025年03月	是
沈立峰	董事	1972年12月	2021年12月	是
张学东	董事	1977年02月	2025年03月	是
<b>其他高级管理人员：</b>				

姓名	职务	出生年月	任期起始日	是否在股东或其他单位（不含下属子公司）兼职
李随法	副总经理	1967年11月	2020年02月	否
蔡永立	副总经理	1971年11月	2021年05月	否
张志	副总经理	1979年12月	2021年11月	否
朱晓伟	总工程师	1965年12月	2022年07月	否
王光普	纪委书记	1969年10月	2024年02月	否
刘旭光	总会计师	1977年04月	2025年04月	否
刘云萍	总法律顾问	1972年02月	2023年02月	否
王茀义	董事会秘书、经理办公室主任	1977年01月	2023年12月	否

发行人董事及高级管理人员不存在政府公务员或事业单位官员兼职的情况，发行人董事及高级管理人员的委派均履行了相应委派程序，不违反《公司法》及相关法律法规的禁止性规定、符合《公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关管理要求。

### （一）董事简历

张锁全先生：现任北京城建集团有限责任公司党委常委、副总经理，兼住总集团党委书记、董事长。1970 年 11 月出生，籍贯山西阳泉，1994 年 6 月参加工作，1993 年 11 月入党，中国政法大学商学院世界经济专业，经济学博士，正高级工程师。曾任北京城建四建设工程有限责任公司副经理、董事、总经理；北京城建十六建筑工程有限责任公司党委书记、董事长、董事、经理；北京城建集团建筑工程总承包部党委副书记、总经理；北京城建集团投资有限公司党支部书记、董事长；北京城建集团有限责任公司党委常委、副总经理。

常江先生：现任北京住总集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理。1979 年 4 月出生，2000 年 11 月入党，2001 年 8 月参加工作。在职硕士研究生学历、高级工程师。2001 年 8 月至 2002 年 6 月，任住总市政望馨项目部技术员。2002 年 6 月至 2003 年 6 月任住总市政第七分公司、住总市政永丰东环路项目部技术负责人。2003 年 6 月至 2004 年 11 月，任住总市政北三环热力项目部项目经理。2004 年 11 月至 2006 年 11 月，任住总市政地铁 10 号线 11 标项目部工程部长、安全部长、车站执行经理。2006 年 11 月至 2009 年 12 月，任住总市政黄杉木店项目部、住总市政地铁大兴线 01 标项目部项目经理（其间：2007.03—2009.07 在

清华大学土木工程系建筑与土木工程专业在职学习毕业，获工学硕士学位；2007.03—2009.07 在清华大学建筑与土木工程专业在职研究生学习）。2009 年 12 月至 2012 年 12 月任北京住总第一开发建设有限公司副经理兼地铁市政分公司经理。2012 年 12 月至 2016 年 11 月，任北京住总第一开发建设有限公司总经理。2016 年 11 月至 2021 年 8 月，任北京住总第一开发建设有限公司党委书记、董事长。2020 年 10 月至 2023 年 10 月任北京住总集团有限责任公司副总经理。2023 年 10 月至今，任北京住总集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理。

李晓巍先生：现任公司党委副书记、董事、工会主席。1979 年 5 月出生，2002 年 7 月参加工作，2005 年 12 月入党，大学本科学历，哈尔滨工业大学建筑环境与设备工程专业。2002 年 7 月至 2007 年 7 月，任北京城承物业管理有限责任公司科员、团委书记；2007 年 7 月至 2008 年 8 月，任北京城建投资发展股份有限公司工会干事；2008 年 8 月至 2013 年 12 月，任北京城建集团有限责任公司工会干事；2013 年 12 月至 2015 年 1 月，任北京城建轨道交通工程总承包部综合办公室主任；2015 年 1 月至 2018 年 7 月，任北京城建设计发展集团股份有限公司工程总承包部综合办公室主任；2018 年 7 月至 2018 年 11 月，任北京城建集团有限责任公司工会干事；2018 年 11 月至 2021 年 11 月，任北京城建集团有限责任公司工会副主席（集团机关部门副职级）；2021 年 11 月至 2023 年 11 月，任北京城建集团有限责任公司工会副主席（集团机关部门正职级）；2023 年 11 月至今，任北京住总集团有限责任公司党委副书记、董事、工会主席。

乔强先生：1979 年 10 月出生于山西，2004 年 7 月参加工作，2015 年 11 月入党，在职经济学及工商管理硕士，注册会计师。曾于信永中和会计师事务所、借调北京市财政局绩效评价处帮助工作；后历任北京城建集团财务管理部科员，北京城建集团有限责任公司财务管理部副部长，北京城建房地产开发有限公司总会计师，北京城建集团有限责任公司财务管理部部长，现任北京城建集团有限责任公司财务管理部部长、北京城建集团投资有限公司董事（兼）。

杨芝萍女士：现任公司董事。1977 年 2 月出生，2000 年 7 月参加工作，2008 年 9 月入党，本科学历，高级经济师、法律顾问。2000 年 7 月至 2000 年 12 月，任北京城建三公司京开项目部合同管理员。2000 年 12 月至 2001 年 6 月，任北京城建三公司企业管理部科员。2001 年 6 月至 2003 年 6 月，任北京城建三公司

资产管理部科员。2003 年 6 月至 2005 年 8 月，任北京城建三公司工程合作部副部长。2005 年 8 月至 2009 年 4 月，任北京城建集团有限责任公司企业管理部科员。2009 年 4 月至 2013 年 12 月，任北京城建集团有限责任公司企业管理部副部长兼法律事务部副部长。2013 年 12 月至今，任北京城建集团有限责任公司法律事务部部长。2025 年 3 月至今，任北京住总集团有限责任公司董事。

沈立峰女士：1972 年 12 月出生于北京市，1995 年 7 月参加工作，1994 年 12 月入党，经济学硕士，高级经济师。曾任北京城市建设工程开发公司第二分公司经营部科员，北京城建房地产开发有限公司政工部干事（团总支书记）、物业拆迁部、销售管理部科员，北京世纪城市房地产开发公司前期部经理、副总经理，北京城建房地产开发有限公司前期规划部经理、拓展部副经理，北京城建北苑宾馆北苑广场项目筹建处前期负责人，北京城建北苑宾馆有限公司副经理，北京城建集团有限责任公司北苑项目开发部副经理，北京世园投资发展有限责任公司副总经理，现任北京城建集团有限责任公司资本运营部副部长。

张学东先生：现任公司董事。1977 年 2 月出生，1997 年 6 月入党，1998 年 8 月参加工作。在职硕士研究生学历、高级经济师、企业法律顾问。1998 年 8 月至 2000 年 9 月，任北京城建戎泉实业发展有限责任公司建材超市科员。2000 年 9 月至 2002 年 1 月，任北京城建戎泉实业发展有限责任公司企业管理部科员。2002 年 1 月至 2007 年 8 月，任北京城建戎泉实业发展有限责任公司企业管理部副部长。2007 年 8 月至 2009 年 1 月，任北京城建八建设发展有限责任公司企业管理部副部长。2009 年 1 月至 2015 年 9 月，任北京城建八建设发展有限责任公司企业管理部部长。2015 年 9 月至 2018 年 5 月，任北京城建八建设发展有限责任公司企业管理部部长兼法律事务部部长。2013 年 9 月至 2016 年 7 月在中共中央党校研究生院经济管理专业在职研究生学习毕业。2018 年 5 月至 2019 年 2 月，任北京城建八建设发展有限责任公司企业管理部部长。2019 年 2 月至 2019 年 10 月，任北京城建八建设发展有限责任公司企业管理部部长、董事会秘书部部长。2019 年 10 月至 2020 年 8 月，任北京城建八建设发展有限责任公司董事会秘书、董事会秘书部部长、企业管理部部长。2020 年 8 月至今，任北京城建集团有限责任公司企业管理部副部长。2025 年 3 月至今任北京住总集团有限责任公司董事。

## （二）高级管理人员简历

李随法先生：现任集团公司副总经理。1967年11月出生，1989年8月参加工作，1986年9月入党，获经济学硕士，高级政工师。1985年9月至1989年9月，在中山大学地理系经济地理专业学生；1989年8月至1991年7月，任北京市国营东风农场团委干事；1991年7月至1991年9月任北京市国营东风农场六里屯金漆镶嵌厂副厂长，1991年9月至1992年3月，任北京市国营东风农场六里屯金漆镶嵌厂党支部副书记；1992年3月至1992年10月，任北京市华艺金漆镶嵌厂副厂长；1992年10月至2003年7月，先后任中共北京市委北京市人民政府信访办公室干部、副主任科员、主任科员、综合调研处副处长；2003年7月至2011年11月，先后任北京市委组织部研究室助理调研员、副主任、调研员、信息管理处处长兼干部管理信息中心主任；2011年11月至2014年10月，任北京市基础设施投资有限公司纪委书记、董事；2014年10月至2017年8月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员、纪委书记、董事；2017年8月至2020年2月，任集团公司党委常委、纪律检查委员会书记。

蔡永立先生：现任北京住总集团有限责任公司副总经理。1971年11月出生，1995年10月入党，1996年7月参加工作。硕士研究生学历、教授级高级工程师。1996年7月至1997年3月，任北京市住宅机械施工公司生产科科员。1997年3月至1999年4月，任北京住总市政工程公司基础分公司技术负责人。1999年4月至2000年8月，任北京住总市政工程公司基础分公司主任工程师。2000年8月至2003年10月，任北京住总市政工程公司副总工程师。2003年10月至2004年8月，任北京住总市政工程有限责任公司总经理助理。2004年8月至2007年12月，任北京住总市政工程有限责任公司副总经理。2007年12月至2010年10月，任北京住总市政工程有限责任公司党委副书记、总经理；北京住总第一开发建设有限公司副董事长。2010年10月至2011年6月，任北京住总市政工程有限责任公司党委副书记、董事长、总经理；北京住总第一开发建设有限公司董事长。2011年6月至2012年11月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总市政工程有限责任公司党委副书记、董事长、总经理；北京住总第一开发建设有限公司董事长。2012年11月至2013年6月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部经

理。2013年6月至2013年9月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2013年9月至2016年12月，任北京住总集团有限责任公司党委委员；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2016年12月至2017年11月，任北京住总集团有限责任公司党委委员、总经理助理；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2017年11月至2018年1月，任北京住总集团有限责任公司党委委员、总经理助理；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2018年1月至2020年1月，任北京住总集团有限责任公司党委委员、总经理助理；北京住总集团有限责任公司轨道交通市政工程总承包部党委副书记、经理。2020年1月至2021年5月，任北京住总集团有限责任公司总经理助理。2021年5月至今，任北京住总集团有限责任公司副总经理。

张志先生：现任北京住总集团有限责任公司副总经理。1979年12月出生，2002年10月入党，2004年8月参加工作，在职硕士学位、高级经济师。2004年8月至2007年6月历任北京福田物流有限公司售后物流项目部经理、天津分公司经理、市场营销本部经理；2007年6月至2010年12月，历任北京住总物流有限公司钢材营销中心业务主管、钢材营销中心经理、总经理助理、副经理等；2010年12月至2014年4月任北京住总物流有限公司党总支委员、副经理、钢材营销中心经理；2014年4月至2014年9月任北京住总物流有限公司党总支委员、副经理；2014年9月至2014年11月任北京住总物流有限公司党委副书记、董事、总经理；2014年11月至2016年3月任北京住总物流有限公司党委副书记、董事、总经理，住总物流科技董事长（兼），湖南住总家美公司董事长（兼）；2016年3月至2017年3月任北京住总科贸控股集团有限公司党委副书记、董事、总经理，住总物流科技公司、湖南住总家美公司董事长（兼）；2017年3月至2018年1月任北京住总科贸控股集团有限公司党委副书记、董事、总经理，住总物流科技公司董事长（兼）；2018年1月至2019年2月任北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长、总经理，住总物流科技公司董事长（兼）；2019年2月至2020年8月任北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长、总经理；2020年8月至2021年11月任北京住总科贸控股集团有限公司

党总支副书记、董事长、总经理；北京住总实业投资控股有限公司董事长，北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司董事长；2021年11月至今，任北京住总集团有限责任公司副总经理，北京住总科贸控股集团有限公司党总支副书记、董事长，北京住总实业投资控股有限公司董事长。

朱晓伟先生：现任公司总工程师。1965年12月出生，1989年7月参加工作，1997年6月入党，在职硕士研究生学历，北京交通大学建筑与土木工程专业，高级工程师职称。1989年7月-1993年4月为北京市第一住宅建筑工程公司第二建筑工程队技术员；1993年4月-1995年2月任北京市第一住宅建筑工程公司第二建筑工程队技术队长、副经理、二分公司主任工程师；1995年2月-2004年8月任北京市第一住宅建筑工程公司第五项目经理部主任工程师；2004年8月-2005年9月任北京住总集团有限责任公司工程总承包二部副经理兼工程总承包二部第五项目经理部经理；2005年9月-2008年1月任北京住总集团有限责任公司工程总承包部副经理；2008年1月-2013年12月任北京住总集团有限责任公司工程总承包部党委副书记、经理；2013年12月-2018年1月任北京住总集团有限责任公司总经理助理、工程总承包部经理、党委副书记；2018年1月-2020年12月任北京住总集团有限责任公司总经理助理、工程总承包部党委书记、副经理；2020年12月至2022年7月任北京住总集团有限责任公司总经理助理；2022年7月至今为北京住总集团有限责任公司总工程师。

王光普先生：现任公司纪委书记。1969年10月出生，1988年3月参加工作，2001年6月入党，在职硕士研究生学历，高级政工师。1988年3月至1991年1月，任北京城建一公司管厂职工；1991年1月至1994年7月，任北京城建一公司幸福村职工生活基地管理委员会团支部书记；1994年7月至1997年8月，任北京城建一公司第十二项目经理部质检员；1997年8月至1999年10月，任北京城建一公司第五项目经理部质检员；1999年10月至2002年12月，任北京城建一公司党委宣传部干事、《城建一公司通讯》编辑；2002年12月至2003年11月，任北京城建一公司树村新村项目经理部党支部书记；2003年11月至2004年2月，任北京城建一公司党委工作部副部长；2004年2月至2005年4月，任北京城建一公司党群工作部副部长；2005年4月至2006年3月，任北京城建建设公司党群工作部部长；2006年3月至2006年9月，任北京城建建

设公司纪委副书记、党群工作部部长；2006年9月至2007年5月，任北京城建建设公司党委书记助理兼党群工作部部长；2007年5月至2008年3月，任北京城建建设公司总经理助理兼党群工作部部长；2008年3月至2008年5月，任北京城建建设公司综合管理办公室主任、董事会秘书部部长、党群工作部部长；2008年5月至2009年7月，任北京城建建设公司综合管理办公室主任、董事会秘书部部长、董事会秘书；2009年7月至2016年6月，任北京城建集团有限责任公司纪检监察部副部长；2016年6月至2017年5月，任北京城建房地产开发公司党委副书记、纪委书记、工会主席；2017年5月至2022年9月，任北京城建房地产开发公司党委副书记、纪委书记、工会主席、董事；2022年9月至2024年2月，任北京市园林绿化集团有限公司纪委书记；2024年2月至今，任北京住总集团有限责任公司纪委书记。

刘旭光先生：现任公司总会计师。1977年4月出生，1999年7月参加工作，1999年6月入党，本科学历，正高级会计师。1999年7月-2002年7月，任北京城建安装公司会计；2002年7月-2003年7月，任北京城建亚东混凝土公司会计；2003年7月-2005年5月，任北京城建集团有限责任公司工程总承包部信息大厦项目部会计；2005年5月-2007年2月，任北京城建集团有限责任公司江西分公司会计；2007年2月-2008年10月，任北京城建集团有限责任公司建筑工程总承包部恒通三期改扩建工程项目部总会计师；2008年10月-2015年11月，任北京城建集团有限责任公司建筑工程总承包部项目核算中心副主任；2015年11月-2017年3月，任北京城建亚泰建设集团有限公司副总会计师；2017年3月-2023年8月，任北京城建亚泰建设集团有限公司总会计师；2023年8月-2025年4月，任北京城建集团有限责任公司内部银行办公室副主任；2025年4月至今，任北京住总集团有限责任公司总会计师。

刘云萍女士：现任公司总法律顾问、法律事务部部长。1972年2月出生，1994年7月参加工作，1996年5月入党，本科学历，高级经济师、二级法律顾问。1994年7月至1998年2月，任北京住总利康集团公司综合办公室科员；1998年2月至2002年2月，任北京住总利康集团公司综合办公室副主任；2002年2月至2004年11月，任北京住总利康集团公司综合办公室主任；2004年11月至2005年9月，任北京住总集团公司工程总承包部人力资源部副经理；2005

年 9 月至 2006 年 8 月，任北京住总集团公司工程总承包部人力资源部经理；2006 年 8 月至 2009 年 5 月，任北京住总集团公司工程总承包部副总经济师兼人力资源部部长；2009 年 5 月至 2018 年 9 月，任北京住总集团公司工程总承包部副经理；2018 年 9 月至 2019 年 3 月，任北京光华建设监理有限公司党支部书记、董事长；2019 年 3 月至 2021 年 1 月，任北京光华建设监理有限公司党支部书记、董事长兼工会主席；2021 年 1 月至 2021 年 8 月，任北京住总集团有限责任公司法律事务部部长、北京光华建设监理有限公司党支部书记、董事长、工会主席；2021 年 8 月至 2023 年 2 月，任北京住总集团有限责任公司法律事务部部长；2023 年 2 月至今任北京住总集团有限责任公司总法律顾问、法律事务部部长。

王茀义先生：现任公司董事会秘书、经理办公室主任。1977 年 1 月出生，2001 年 8 月参加工作，2000 年 5 月入党，硕士学历，高级经济师。2001 年 8 月至 2003 年 12 月，任北京市第一住宅建筑工程公司材料处、党委工作部科员；2003 年 12 月至 2004 年 11 月，任北京住总集团有限责任公司工程总承包部二部经理办公室副主任；2004 年 11 月至 2005 年 8 月，任北京住总集团有限责任公司工程总承包部经理办公室科员；2005 年 8 月至 2007 年 2 月，任北京住总集团有限责任公司工程总承包部经理办公室副主任；2007 年 2 月至 2010 年 11 月，任北京住总集团有限责任公司工程总承包部经理办公室主任；2010 年 11 月至 2011 年 4 月，任北京住总集团有限责任公司工程总承包部总经理助理兼经理办公室主任；2011 年 4 月至 2014 年 1 月，任北京住总集团有限责任公司改革发展部副部长；2014 年 1 月至 2015 年 4 月，任北京住总集团有限责任公司办公室副主任；2015 年 4 月至 2016 年 3 月，任北京住总集团有限责任公司党委办公室主任、办公室主任、机关党委书记；2016 年 3 月至 2022 年 3 月，任北京住总集团有限责任公司经理办公室主任；2022 年 3 月至 2023 年 12 月，任北京住总集团有限责任公司经理办公室主任、机关第二党支部书记；2023 年 12 月至今任北京住总集团有限责任公司董事会秘书、经理办公室主任。

企业对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

### （三）董事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员相关的兼职情况如下：

姓名	住总集团任职	兼职情况
张锁全	董事长	北京城建集团有限责任公司党委常委、副总经理
乔强	董事	北京城建集团有限责任公司财务管理部部长、北京城建集团投资有限公司董事
杨芝萍	董事	北京城建集团有限责任公司法律事务部部长
沈立峰	董事	北京城建集团有限责任公司资本运营部副部长
张学东	董事	北京城建集团有限责任公司企业管理部副部长

### （五）董事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事和高级管理人员不存在持有发行人股权及债券的情况。

### （六）发行人及实际控制人、董事和高级管理人员重大违法违规情况及任职资格说明

报告期内，公司及实际控制人、董事和高级管理人员不存在重大违法违规的情况。

公司董事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务基本情况

#### 1、发行人主营业务范围

发行人的一般经营项目为：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。

#### 2、发行人相关业务资质情况

发行人主要从事建筑施工和房地产开发，是目前北京市四家大型城市建设企业之一，建筑施工资质齐全。在建筑施工领域，公司拥有房屋建筑工程总承包特

级资质，市政公用工程施工总承包一级、机电工程施工总承包一级、钢结构工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级资质。北京住总集团主营业务主要包括建筑施工（含建安与市政施工和一级土地开发）、房地产开发、生产性服务业务及其他等。

### 3、公司近三年及一期主营业务经营状况

最近三年及一期，发行人主营业务具体情况如下：

#### 公司2022-2024年及2025年1-9月主营业务收入情况<sup>2</sup>

单位：亿元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建筑施工业务	138.77	47.25	178.79	48.51	209.99	50.41	242.69	53.61
其中：建安与市政施工	125.15	42.61	157.59	42.76	175.94	42.23	198.94	43.95
一级土地开发业务	13.62	4.64	21.19	5.75	34.05	8.17	43.75	9.66
房地产开发业务	56.73	19.32	55.79	15.14	72.25	17.34	75.72	16.73
其中：保障房开发	3.29	1.12	1.58	0.43	3.52	0.84	0.05	0.01
商品房开发	53.44	18.20	54.21	14.71	68.73	16.50	75.67	16.72
生产性服务业务及其他	98.20	33.44	133.98	36.35	134.36	32.25	134.27	29.66
主营业务收入合计	<b>293.70</b>	<b>100.00</b>	<b>368.55</b>	<b>100.00</b>	<b>416.59</b>	<b>100.00</b>	<b>452.68</b>	<b>100.00</b>

#### 公司2022-2024年及2025年1-9月主营业务成本情况

单位：亿元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
建筑施工业务	128.37	47.14	160.48	47.62	191.50	49.94	222.18	53.26
其中：建安与市政施工	115.37	42.36	142.15	42.18	161.23	42.05	182.92	43.85
一级土地开发业务	13.00	4.77	18.33	5.44	30.27	7.89	39.26	9.41
房地产开发业务	50.51	18.55	50.13	14.88	65.10	16.98	67.23	16.12
其中：保障房开发	3.29	1.21	1.25	0.37	3.52	0.92	0.04	0.01
商品房开发	47.22	17.34	48.88	14.51	61.58	16.06	67.19	16.11

2 为使投资者更充分理解发行人提供产品与服务的性质和收入情况，以便作出恰当的风险判断，本募集说明书将一级土地开发业务归类到建筑施工业务板块。符合《关于试行房地产行业划分标准操作指引的通知》中一级土地开发业务应归类为建筑类业务的要求，有利于引导投资者作出恰当的风险判断。

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
生产性服务业务及其他	93.46	34.32	126.36	37.50	126.87	33.08	127.74	30.62
主营业务成本合计	<b>272.34</b>	<b>100.00</b>	<b>336.97</b>	<b>100.00</b>	<b>383.47</b>	<b>100.00</b>	<b>417.14</b>	<b>100.00</b>

## 公司2022-2024年及2025年1-9月主营业务毛利润情况

单位：亿元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
建筑施工业务	10.40	48.69	18.31	57.95	18.49	55.83	20.51	57.71
其中：建安与市政施工	9.78	45.79	15.45	48.90	14.71	44.41	16.02	45.08
一级土地开发业务	0.62	2.90	2.86	9.05	3.78	11.41	4.49	12.63
房地产开发业务	6.22	29.12	5.66	17.90	7.15	21.59	8.49	23.89
其中：保障房开发	0.00	0.00	0.33	1.04	0.00	0.00	0.01	0.03
商品房开发	6.22	29.12	5.33	16.87	7.15	21.59	8.48	23.86
生产性服务业务及其他	4.74	22.19	7.63	24.14	7.49	22.61	6.53	18.37
主营业务毛利润合计	<b>21.36</b>	<b>100.00</b>	<b>31.59</b>	<b>100.00</b>	<b>33.12</b>	<b>100.00</b>	<b>35.54</b>	<b>100.00</b>

## 公司2022-2024年及2025年1-9月主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
建筑施工业务	7.49	10.24	8.81	8.45
其中：建安与市政施工	7.81	9.80	8.36	8.05
一级土地开发业务	4.55	13.49	11.10	10.26
房地产开发业务	10.96	10.14	9.90	11.21
其中：保障房开发	0.00	20.74	0.00	17.82
商品房开发	11.64	9.83	10.40	11.20
生产性服务业务及其他	4.83	5.69	5.57	4.86
主营业务毛利率	<b>7.27</b>	<b>8.57</b>	<b>7.95</b>	<b>7.85</b>

主营业务收入方面，发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月分别实现主营业务收入 452.68 亿元、416.59 亿元、368.55 亿元和 293.70 亿元，近三年主营业务收入呈下降趋势。其中，建筑施工业务板块收入分别为 242.69 亿元、209.99 亿元、178.79 亿元和 138.77 亿元，近三年呈下降趋势。其中 2024 年度土地一级整

理业务收入较上年下降 37.76%，主要是受房地产行业景气度下降等影响，2024 年土地市场较为冷清，开发商保持观望态度，土地成交量减少，导致出让面积、出让单价减少；此外，棚改项目受政府资金安排及实施进度的影响，开发进度等有所放缓。房地产开发板块收入分别为 75.72 亿元、72.25 亿元、55.79 亿元和 56.73 亿元，近三年呈下降趋势。生产性服务业务及其他板块收入分别为 134.27 亿元、134.36 亿元、133.98 亿元和 98.20 亿元，近三年基本保持稳定。从收入占比上看，建筑施工业务和房地产开发板块是公司主营业务收入主要来源，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月两个板块合计占主营业务收入比重分别为 70.34%、67.75%、63.65% 和 66.56%；生产性服务业务及其他占主营业务收入比重为 29.66%、32.25%、36.35% 和 33.44%，随着企业围绕建安与市政施工和房地产开发业务上下游辅助产业链不断完善，该板块预期仍将稳定增长。

主营业务成本方面，发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月主营业务成本分别为 417.14 亿元、383.47 亿元、336.97 亿元和 272.34 亿元，近三年呈下降趋势，与营业收入变化趋势相符。建筑施工和房地产开发板块仍然构成了公司主营业务成本的主要部分，2024 年合计占主营业务成本的 62.50%，2025 年 1-9 月合计占主营业务成本的 65.68%，与营业收入各板块占比比例相符。

主营业务毛利润方面，发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月主营业务毛利润分别为 35.54 亿元、33.12 亿元、31.59 亿元和 21.36 亿元，近三年小幅下降。其中，建筑施工板块毛利润分别为 20.51 亿元、18.49 亿元、18.31 亿元和 10.40 亿元，占企业主营业务毛利润的比例分别为 57.71%、55.83%、57.95% 和 48.69%，毛利润占比整体保持稳定。

主营业务毛利率方面，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月发行人主营业务毛利率分别为 7.85%、7.95%、8.57% 和 7.27%，近三年呈增长趋势。其中建筑施工业务毛利率分别为 8.45%、8.81%、10.24% 和 7.49%，房地产开发板块毛利率分别为 11.21%、9.90%、10.14% 和 10.96%，生产性服务业务及其他板块毛利率分别为 4.86%、5.57%、5.69% 和 4.83%。

发行人 2023 年营业收入及毛利润较 2022 年分别下降 7.51% 和 6.81%，主要是因为受行业周期性影响，2023 年度建安工程施工产值及收入规模均出现小幅下降，故毛利润出现小幅下降；2023 年毛利率较 2022 年上升 1.27%，小幅上升。

发行人 2024 年营业收入及毛利润较 2023 年分别下降 11.36% 和 4.63%，主要是受房地产行业景气度下降等影响并连带下游施工行业，发行人建安与市政施工业务及房地产开发业务收入均有一定幅度下降，房地产开发业务毛利润出现小幅下降；2024 年毛利率较 2023 年上升 7.80%，有一定程度增长。

综上所述，发行人报告期内营业收入及毛利润下降的原因具有一定行业周期性及合理性，但整体来看，发行人作为北京市属重要建筑施工企业，行业地位较高，近年来建筑施工新签合同额逐年增长，房地产板块新项目签约面积及金额、销售回款仍保持增长或稳定态势，主营业务仍保持良好发展态势，且近三年主营业务毛利率呈现增长趋势。预计发行人报告期内营业收入及毛利润下降不会对发行人整体盈利能力及偿债能力造成重大不利影响。

## （二）发行人业务板块情况

公司拥有建筑施工业务、房地产开发、生产性服务业务及其他三大板块，整合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式：同时拥有设计、开发、物业管理、配套能力，采用采购、设计、施工、服务一体化的全产业链业务，战略物资采用内部供应以及外部集中采购的模式有效地控制了公司成本，达到全链条均有利润贡献，整体达到利润最大化的效果，综合竞争实力强。

### 1、建筑施工业务板块——建安工程与市政工程

#### （1）经营情况及企业资质

公司建筑施工业务板块主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设、市政工程建设以及一级土地开发等。其中，公司下属建筑施工业务板块中的市政工程和建安工程业务的主要经营主体包括住一公司、住二公司、住三公司、住四公司、住六公司、住总市政工程公司、住总钢结构公司、住总建设安装公司、住总市政道桥公司和住总装饰公司。一级土地开发业务的主要经营主体包括天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、天津京宝置地有限公司和北京住总绿都投资开发有限公司等。

在建筑施工领域，公司已经获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为高端市场开拓奠定了坚实的基础。此外，公司还拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与

基础工程专业承包一级资质、建筑行业（建筑工程）甲级资质等。

### 报告期末公司主要建筑施工业务资质

序号	取得主体	资质情况/名称	有效期	编号	发证机关
1	北京住总集团有限责任公司	建筑行业（建筑工程）甲级	2028.12.22	A111016507	国家住房和城乡建设部
2	北京住总集团有限责任公司	建筑工程施工总承包特级	2028.12.22	D111029217	国家住房和城乡建设部
3	北京住总集团有限责任公司	市政公用工程施工总承包壹级	2028.12.22	D111029217	国家住房和城乡建设部
4	北京住总集团有限责任公司	机电工程施工总承包壹级	2028.12.22	D111029217	国家住房和城乡建设部
5	北京住总集团有限责任公司	钢结构工程专业承包壹级	2028.12.22	D111029217	国家住房和城乡建设部
6	北京住总集团有限责任公司	地基基础工程专业承包壹级	2030.02.27	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会
7	北京住总集团有限责任公司	古建筑工程专业承包贰级	2030.02.27	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会
8	北京住总集团有限责任公司	水利水电工程施工总承包贰级	2030.02.27	D211051809	北京市住房和城乡建设委员会

建筑施工业务板块可分为市政工程、建安工程和一级土地开发三大类。从收入金额看，2022-2024年公司建安工程和市政工程收入呈现下降趋势，公司建筑施工收入以建安工程收入为主。发行人最近三年及一期建安工程、市政工程情况如下。

### 2022-2024年及2025年1-9月建安工程和市政工程收入情况

单位：亿元、%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
建安工程	108.87	86.99	136.16	86.40	140.62	79.92	159.82	80.33
市政工程	16.28	13.01	21.43	13.60	35.32	20.08	39.12	19.67
合计	<b>125.15</b>	<b>100.00</b>	<b>157.59</b>	<b>100.00</b>	<b>175.94</b>	<b>100.00</b>	<b>198.94</b>	<b>100.00</b>

最近几年，公司市政工程及建安工程新签合同金额总规模不断增长，2024年达到334.81亿元，新签合同较为稳定，公司新签合同以建安工程为主，2024年建安工程新签合同总额较上年基本持平、市政工程新签合同金额有所增长。公司新签较大项目仍主要以安置房、旧村改造、限价房以及土建工程项目为主，公司建

筑施工业务结构保持稳定。公司2024年建筑施工板块业务收入较上年有所下降，新签合同额较充足，仍以建安工程为主。

### 2022-2024年及2025年1-9月建筑施工新签合同情况

单位：亿元、个

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	金额	个数	金额	个数	金额	个数	金额	个数
建安工程	164.51	235	271.13	272	277.19	236	257.66	258
市政工程	30.99	61	63.68	82	41.83	56	55.81	77
合计	<b>195.50</b>	<b>296</b>	<b>334.81</b>	<b>354</b>	<b>319.02</b>	<b>292</b>	<b>313.47</b>	<b>335</b>

### 2022-2024年及2025年1-9月公司建筑施工产值（当期完成）情况

单位：亿元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
建安工程	91.18	145.06	157.70	163.72
市政轨道工程	24.14	23.33	25.63	37.10
装饰装修	22.68	38.86	34.18	32.84
公路	0.37	0.77	3.40	8.46
合计	<b>138.37</b>	<b>208.02</b>	<b>220.91</b>	<b>242.12</b>

从发行人每年建筑施工产值及结构来看，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，随着公司业务规模的变化和新签合同数量的变化，公司产值呈下降趋势，分别为 242.12 亿元、220.91 亿元、208.02 亿元和 138.37 亿元。公司施工完工能力和公司新签合同的增长情况基本匹配。

### 2022-2024年以及2025年1-9月施工规模情况

单位：万平米

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
新开工面积	125.82	283.32	228.15	337.85
在建面积	824.19	950.45	1,077.06	1,194.96
竣工面积	218.12	386.86	332.64	328.82
外阜面积	384.80	497.76	533.28	530.13
在施项目数量（个）	352	364	313	333

2022 年，发行人新开工面积 337.85 万平方米，在建面积 1,194.96 万平方米。2023 年，发行人新开工面积 228.15 万平方米，在建面积 1,077.06 万平方米。2024 年，发行人新开工面积 283.32 万平方米，在建面积 950.45 万平方米。2025 年 1-9 月，发行人新开工面积 125.82 万平方米，在建面积 824.19 万平方米。

## （2）项目情况与区域分布

从项目的地域分布来看，发行人建筑施工业务目前以北京区域为主，并呈现出逐渐由北京区域向外省市扩展的趋势。从 2024 年的新签合同额来看，北京本地新签合同额为 262.35 亿元，占 2024 年新签合同额的 78.36%，外省市新签合同额为 72.46 亿元，占 2024 年新签合同额的 21.64%，海外新签合同额为 0 亿元。

### 2022-2024 年以及 2025 年 1-9 月公司建安与市政施工板块新签合同按市场区域分布

单位：亿元、%

市场区域	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京市	142.99	73.14	262.35	78.36	156.79	49.15	208.99	66.67
外省市	52.20	26.70	72.46	21.64	162.23	50.85	102.50	32.70
海外	0.31	0.16	-	-	-	-	1.98	0.63
合计	<b>195.50</b>	<b>100.00</b>	<b>334.81</b>	<b>100.00</b>	<b>319.02</b>	<b>100.00</b>	<b>313.47</b>	<b>100.00</b>

市政工程领域，公司拥有市政公用工程施工总承包一级资质，公司下属的北京住总市政工程有限责任公司主营地铁盾构施工，拥有多台先进的盾构机，承接了北京地铁 10 号线、4 号线、3 号线、北京地铁大兴线、北京地铁八通线、12 号线、7 号线、北京轨道交通 22 号线、7 号线的多个标段工程，并成功进入了西安、贵阳的地铁建设市场。

截至 2025 年 9 月底，北京住总集团在建市政工程项目主要包括安立路（科荟路-北六环）快速化改造工程 5#标段、天津子牙循环经济产业区园区基础设施提升改造项目 EPC 工程总承包三标段、新馨苑项目市政工程、北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段、北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段、北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段、赞皇县龙门片区市政基础设施一期建设项目、市热力集团首都功能核心区老旧供热一次管网改造工程一标段、北京轨道交通 3 号线一期地下综合管廊工程土建施工 02 合同段、亦庄新城南区南街（环景

路~马朱路）新建道路工程一标段等，前十大主要在建市政工程合同总金额为 69.07 亿元，累计施工产值 54.36 亿元；从工程类型来看，大部分施工项目为轨道交通、地铁建设的土建工程，未来随着中国城市轨道交通建设的加快，此部分业务有望获得较好发展。从项目的地域分布来看，发行人建筑施工业务目前以北京区域为主，并呈现出逐渐由北京区域向外省市扩展的趋势。截至 2025 年 9 月末，发行人在建市政施工板块业务前十大项目大部分位于北京区域。

从客户集中度方面看，公司 2025 年 9 月末前十大市政工程合同金额为 69.07 亿元，前十大客户建安施工合同金额为 89.91 亿元，占在建施工合同金额比重均不到 20%，客户集中度较低。

从区域分布来看，市政工程项目目前主要集中在北京地区，从工程类型来看，大部分施工项目为轨道交通、地铁建设的土建工程，具体情况如下：

## 截至2025年9月末公司前十大主要在建市政工程情况

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/预计竣工时间	合同金额(亿元)	开工累计施工产值(亿元)	经营模式	所在区域
1	安立路（科荟路-北六环）快速化改造工程 5#标段	北京市首都公路发展集团有限公司	2022.4.12	2026.12.30	4.76	1.47	施工总承包	北京市昌平区
2	天津子牙循环经济产业园区基础设施提升改造项目 EPC 工程总承包三标段	天津子牙循环经济产业投资发展有限公司	2023.4.20	2026.4.20	4.01	0.25	施工总承包	天津
3	新馨苑项目市政工程	中央国家机关公务员住宅建设服务中心	2018.4.1	2025.12.31	2.54	2.27	施工总承包	北京市海淀区
4	北京地铁 12 号线工程土建施工 12 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2017.4.17	2025.12.30	6.67	8.60	施工总承包	北控水朝阳区
5	北京地铁 12 号线工程土建施工 14 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2017.4.20	2025.12.30	5.51	9.03	施工总承包	北京市朝阳区
6	北京地铁 3 号线一期工程土建施工 08 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2019.4.8	2025.12.30	21.35	25.75	施工总承包	北京市朝阳区
7	赞皇县龙门片区市政基础设施一期建设项目	赞皇县住房和城乡建设局	2024.10.8	2025.12.30	4.66	2.68	施工总承包	石家庄市
8	市热力集团首都功能核心区老旧供热一次管网改造工程一标段	北京市热力集团有限责任公司	2024.11.8	2025.12.29	15.97	2.31	施工总承包	北京市东城区
9	北京轨道交通 3 号线一期地下综合管廊工程土建施工 02 合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2023.10.15	2026.6.15	2.39	0.89	施工总承包	北京市朝阳区

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/预计竣工时间	合同金额 (亿元)	开工累计施工 产值(亿元)	经营模式	所在区域
10	亦庄新城南区南街（环景路~马朱路）新建道路工程一标段	北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心	2024.12.16	2026.6.3	1.21	1.11	施工总承包	北京市经开区
	合计				<b>69.07</b>	<b>54.36</b>		

注：以上项目均为非BT项目

目前，公司在建的建安工程主要位于北京。截至 2025 年 9 月底，北京住总集团在建的建安工程主要包括学院路科技园东升园（G、H、I 地块）项目（G 地块-G#研发楼等 15 项）、中国北方环保产业基地工程、北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地项目（1#住宅楼等 27 项）、门头沟新城 05 街区二标段、北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发 1303-686 地块 R2 二类居住用地项目 1#住宅楼等 27 项、普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元)061-02、065-01 地块项目、岳各庄棚改项目一期安置房、海淀功德寺 001 地块项目土建安装总承包工程、中关村翠湖科技园 A1 地块人工智能创新应用先导区 HD00-0302-6014 地块项目、昌平区首钢一线材厂地块安置房项目(北区)等，主要在建安工程合同总金额为 89.91 亿元，累计施工值 51.15 亿元，具体情况如下：

## 截至2025年9月末公司前十大主要在建建安工程情况

单位：亿元

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/预计竣工时间	合同金额	累计施工产值	经营模式	所在区域
1	学院路科技园东升园（G、H、I地块）项目（G 地块-G#研发楼等 15 项）	北京新东源中实投资管理有限公司	2022.12.1	2025.12.30	14.67	13.41	施工总承包	北京市海淀区
2	中国北方环保产业基地工程	青岛临空开发投资有限公司	2022.1.1	2026.12.31	18.86	12.11	施工总承包	山东省
3	北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地项目（1#住宅楼等 27 项）	北京诺德兴泰置业有限公司	2024.6.30	2026.8.25	5.10	2.70	施工总承包	北京市大兴区
4	门头沟新城 05 街区二标段	北京京能京西房地产开发有限公司	2022.7.8	2025.12.30	7.73	7.73	施工总承包	北京市门头沟区
5	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发 1303-686 地块 R2 二类居住用地项目 1#住宅楼等 27 项	北京隅新房地产开发有限公司	2024-10-28	2026-12-31	13.27	3.57	施工总承包	北京市朝阳区
6	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401 单元)061-02、065-01 地块项目	上海金隅京扬房地产开发有限公司	2024-11-5	2026-3-31	4.45	1.85	施工总承包	上海市

序号	项目名称	业主单位	开工时间	竣工时间/预计竣工时间	合同金额	累计施工产值	经营模式	所在区域
7	岳各庄棚改项目一期安置房	北京金丰润鸿置业有限公司	2023.4.16	2026.9.30	6.87	3.71	施工总承包	北京市丰台区
8	海淀功德寺 001 地块项目土建安装总承包工程	北京功意房地产开发有限公司	2025.1.20	2026.9.30	8.33	1.52	施工总承包	北京市海淀区
9	中关村翠湖科技园 A1 地块人工智能创新应用先导区 HD00-0302-6014 地块项目	北京翠湖智达信诚科技有限责任公司	2024-5-10	2025-11-12	3.65	1.29	施工总承包	北京市海淀区
10	昌平区首钢一线材厂地块安置房项目(北区)	北京首钢京北置业有限公司	2024.10.10	2027.2.14	6.98	3.26	施工总承包	北京市昌平区
	合计	-	-	-	<b>89.91</b>	<b>51.15</b>	-	-

### （3）经营模式

#### 1) 营销模式

公司设有市场营销部，各二级子公司拥有各自的营销部门。集团市场营销部主攻全国和北京市场的高端项目，二级子公司营销部门全力开拓外部市场。目前，公司市场大部分在北京及周边地区，其它省市属于正在开拓的新兴市场。运营模式方面，公司通过公开招投标获得项目后，作为总承包方，按照项目规划设计要求，根据项目的成本目标、进度目标、质量目标，完成施工任务。现场施工外包给专业施工公司进场施工，下属企业则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。

对施工项目承揽主要采用投标方式。在投标前期，做好充分测算，采取成本倒推机制，在中标价中优先扣除应上缴国家税费、企业留用和企业发展积累后，结合市场价格，测算项目利润，决定投标价格。

#### 2) 采购模式

公司建筑企业主要采购的原材料包括钢筋、混凝土等。公司利用全产业链优势，实现了采购集中度不断提高。战略物资采购及专业服务内部供应优势逐步凸显，集团内部开发项目在某些材料上实现了内部 100% 供应，内部供应定价参考市场价格。

对外采购方面，公司下属各二级子公司各自根据自身需求和市场情况进行采购，集团给予一定采购价格指导。2011 年开始，集团对大宗物资和战略性物资逐步采取集中采购方式，对主要劳务分包和专业分包采取集中招标方式。公司研发了集团大宗物资集中招标采购信息管理系统，形成了合格供应商名录；设立了集团开标、评标室，从源头规范了招采行为；各二级企业制定了本单位大宗物资集中招标采购实施细则，相继成立了集中采购管理部门。每年年初集团精选一批战略合作商签订长期供货合同，锁定采购成本，确保了采购物资质量。

对外劳务分包方面，公司逐步实行劳务集中招标。公司印发了《劳务分包合同管理办法》等规定，严格劳务队伍准入制度、招标、合同管理和劳务费用结算，开展预警通报制度。

#### 3) 运营及结算模式

公司工程建设业务人员由有丰富项目管理经验的团队构成，公司下属企业通

过公开招投标市场竞争获得项目后，作为总承包方，按照项目规划设计要求，根据项目的成本目标、进度目标、质量目标，完成施工任务。下属企业项目公司则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付当月所完成工程量的 75%的施工款，20%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。工程款结算主要采用现金和银行承兑汇票结算方式。

下游客户回款方面，公司与业主方签订施工合同，业主方预付 20%-30%的预付款给公司，开工以后公司每月向业主方申报工程量，由业主方派驻的工程监理方进行审核并按工程量支付进度款，主要有两种模式：①对于业主方为北京市轨道交通建设管理有限公司的工程，每月固定日期回款给施工方；②对于业主方为房建开发公司的项目，一般审核工程量后 7 日左右回款。当进度款付款到达整个工程的 95%后，业主方停止支付，留下 5%作为质量保证金，主体结构保修期为 2 年，辅助工程保修期 5 年。公司为避免遭受风险，一般会相应地对外包建筑单位收取质量保证金，待质量保证期后支付。

#### 4) 工程质量管理模式

在项目管理上，公司制定了《住总集团工程项目管理实施办法（暂行）》，作为公司推行项目管理的行为规范和考核项目经理和项目经理部的基本依据。公司承接项目后，由项目经理组建项目部，公司实行项目经理委托责任制，与项目经理签订《项目管理目标责任书》，明确该项目的各项经济技术考核指标，项目经理造成重大损失的，追究其经济责任、行政责任直至法律责任。项目部实行按工程项目独立结算、承包经营。但是项目部的资金在公司统一控制下运行，实行统筹使用。公司对项目质量、完成情况进行垂直式的统一检查验收。

公司对项目成本管理采用信息化辅助、严格投标评审、强化合同评审、加强内部审计系统过程审计，坚持“一竣、一结、一审、一兑”，精细化管理措施，保证项目质量及运营效益。

#### （4）安全生产情况

公司非常重视施工安全，制定有《危险性较大工程专项施工方案管理规定》、《北京住总集团安全生产检查制度》、《北京住总集团生产安全事故报告及调查

处理的规定》、《北京住总集团文明施工安全生产处罚规定》、《北京住总集团环境保护管理暂行规定》、《工程项目管理手册》等，在项目施工过程中严格把控恪生出现的风险，集团组织实施季度工程项目经营风险分析例会制度，提高经营风险的识别预警能力和处置应对能力。

操作方面，公司制定有《北京住总集团安全旁站监督管理规定》政策，规定凡遇到危险性较大的施工过程时，安全管理人员必须在作业现场进行旁站监督，旁站监督人员发现事故隐患及时向工程项目负责人报告，并制定监督整改工作，及时消除事故隐患。

事故处理方面，公司及下属各业务单位均制定了安全生产事故应急救援预案，并成立了“应急救援指挥部”和“现场应急救援领导小组”和专业救护队，并设立应急救援值班室。应急救援小组由项目经理及项目部安全管理人员、生产管理人员、技术管理人员、行政管理人员等组成；救护队由项目部和外施队组织水、电、架设登高作业、机械设备等专业人员组成。指挥部负责组织和监督现场应急救援领导小组定期进行日常安全教育和应急训练。

近三年及一期，公司未发生重大安全事故，已完工工程未出现质量问题。由于建筑施工行业特性，发行人近年来在施工过程中因环境保护、工程管理等原因受到了一定数量的行政处罚，但处罚金额均较小，根据有权机关出具的专项合规证明以及相关法律法规规定，发行人近年来因工程施工受到的行政处罚均不构成重大。

## （5）PPP 项目

### 1) 运营模式

公司参与 PPP 项目，以投资带动施工，推动产业链协同发展。作为国有大型综合性建筑企业，公司产业链完备，施工经验丰富，综合财务实力强，在 PPP 项目承揽中具有显著优势。对于 PPP 项目的选择，公司在介入前期会经过较为缜密的项目收益测算，谨慎参与外埠项目，对于项目规模、运营周期、地方政府财力等指标综合考虑，确保项目的安全性及收益回报率。在项目融资方面，为减少 PPP 项目的资金投入压力，公司多采取自有资金加社会配套资金相结合的融资模式，一般自有资金比例为 30%左右，并通过银行贷款、股权投资基金、资产证券化等方式引入社会配套资金，同时享有政府对于 PPP 项目融资的优惠政策。

## 2) 会计处理方式及会计处理依据

在项目建设期，按金融资产公允价值计量，随完工进度确认金融资产模型，公司将工程建设投入等支出列入“主营业务成本”核算，并根据金融资产模型的毛利率确认“主营业务收入”，同时计入“长期应收款”核算；在项目运营期，公司按实际运营维护支出确认“主营业务成本”，根据金融资产模型确认“主营业务收入”，在收到运营服务费收入时对金融资产进行摊销，即冲减“长期应收款”。

### 截至2024年末公司承接PPP项目情况

单位：亿元、年

项目名称	工程类型	总投资金额	公司需 要投资 金额	公司已 投资金 额	甲方单 位	权益占 比	项目进展	建设周 期	运营周 期	是否按计划 回款
通州水环境 PPP项目	环保工 程	24.01	0.39	0.16	通州水 务局	27%	建设期	25		是
延庆高山滑 雪PPP项目	建筑工 程	36.83	1.83	1.83	延庆区 人民政 府	18%	运营期	3	25+2	是
国家速滑馆 (PPP)项 目	建筑工 程	16.19	1.27	1.27	北京市 重大办	16.32%	运营期	2	25+2	是
国道109新 线高速公路 PPP项目	公路工 程	220.92	5.52	4.12	北京市 政府	5%	运营期	4	25	是
合计		<b>297.95</b>	<b>9.01</b>	<b>7.38</b>						

## 3) 项目介绍

### ①通州水环境治理PPP项目

通州水环境治理PPP项目全称通州·北京城市副中心水环境治理（河西片区）PPP建设项目，本项目区域西至通朝界、东至温榆河（不含）、北运河（不含）、南至京哈高速。项目总投资24.01亿元(其中市政府固定资产投资安排建设资金为19.69亿元，其余的4.32亿元通过PPP模式由项目公司承担。)项目服务期25年（包含建设期和运营期），采用“项目投资、建设和运营一体化+政府购买服务”模式，即：项目公司负责设计、投资、建设、运营、维护和更新改造本项目有关的项目设施，在服务期内政府通过购买服务的方式向项目公司支付可用性服务费和运营服务费；整体服务期满25年（包含建设期）至2040年，项目公司将项目设

施完好、无偿移交给区水务局或其指定机构。

2016年11月，住总集团和北控水务集团组建联合体中标通州河西片区水环境治理工程，与政府方出资代表大运河（北京）水务建设投资管理有限公司共同组建项目公司。区水务局作为实施机构与项目公司签订《PPP合同》，授予项目公司特许经营权，负责本项目新建工程的投资、建设、运营和维护。

项目公司投资总额4.32亿元，大运河水务10%，北控水务出资63%，住总集团出资27%，大运河水务不参与项目公司分红。项目公司注册资本金为1.4429亿元，资本金占项目公司投资总额33.4%，其中住总出资0.3896亿元。截至2024年末，住总集团已累计注资1,620万元。

### ②延庆高山滑雪PPP项目

冬奥会延庆赛区的建设内容划分为 A、B 两部分，其中 A 部分包括国家高山滑雪中心、国家雪车雪橇中心及配套基础设施，由市政府全额投资。B 部分包括延庆冬奥村、延庆山地新闻中心及配套基础设施。延庆赛区 PPP 项目包括 B 部分的投资、建设以及 A、B 两部分的改造投资和运营。建设期项目内容包含：延庆冬奥村、山地新闻中心及配套基础设施。其中：冬奥村建筑面积：118100m<sup>2</sup>，山地新闻中心建筑面积：19335m<sup>2</sup>，南区热身训练赛道面积27.7公顷。

本项目合作期限30年。本项目建设周期拟定为31个月，其中施工阶段：2018年12月-2020年12月，共24个月；竣工验收及试运行阶段：2021年1月-2021年7月，共7个月；自项目竣工之日起至2022年冬奥会及冬残奥会闭幕后三个月或冬奥组委另行约定的时间止为奥运服务期；项目运营期自2022年冬奥会及冬残奥会闭幕后三个月或冬奥组委另行约定的时间之日起25年整。

目前，项目计划总投资36.83亿元，项目公司注册资本10亿，住总集团占比18%，出资1.8316亿元，已注资完毕。

2022年冬奥会后，项目公司组建运营团队，实现公司从建设开发型团队向投资运营型团队的顺利转型，对项目进行整体改造并对大众开放，企业实现持续稳定经营。

### ③国家速滑馆PPP项目

国家速滑馆项目位于北京市朝阳区国家网球中心南侧，主馆建筑面积约8万平方米，东区地下车库约1.7万平方米，合计建筑面积约9.7万平方米；其中地上

三层，地下二层，地上建筑面积约2.9万平方米，地下建筑面积约6.8万平方米。本工程为框架结构+钢结构。住总集团承担主场馆机电工程和装饰装修工程、西车库施工任务,由住四、安装、装饰公司共建。

项目公司于2018年2月28日正式注册成立，项目原总投资为15.29亿元（14.17亿元建设投资+1.12亿元利息），项目公司的注册资本（20%）为人民币3.06亿元。根据《北京2022 年冬季奥林匹克运动会国家速滑馆政府和社会资本合作（PPP）项目股东协议》中各股东投资比例，国资公司持股49%，首开股份持股16.83%，城建集团持股16.83%，住总集团持股16.32%，华体集团持股1.02%。按照投资比例住总集团于2018年4月完成投资4991.03万元。另外，建设期政府出资补助金额为人民币40956.51万元，约占项目建设投资的28.9%。2019年4月，项目公司提出为响应冬奥组委、国际滑联等相关要求，北建院优化设计，落实施工图设计方案，建筑工程实际工程量和技术标准都发生较大调整，建设投资发生变化，加之现有融资能力无法满足建设资金使用要求，并考虑项目可持续经营的需要，决定通过股东增加项目公司注册资本金的资方式融资，集团按照三重一大审议制度，经三会审议决定对项目公司按股比增资0.77亿元，截至目前合计投入约1.27亿元。

国家速滑馆工程项目荣获2021年中国钢结构金奖杰出工程大奖、结构长城杯金质奖、2022年中国建设工程鲁班奖、成功入选“2022中国新时代100大建筑”。获得专利共22项，发明专利3项，实用新型专利19项。国家速滑馆项目特许经营期30年（建设期3年，奥运服务保障期2年，赛后运营期25年）。项目于2018年1月开工建设，2021年7月竣工。2022年7月9日，国家速滑馆“冰丝带”正式对公众开放。

#### ④国道109新线高速公路PPP项目

国道109新线高速PPP项目起点为西六环路军庄立交，向西经军庄、妙峰山、王平、雁翅、斋堂、清水，终点为市界，与张涿高速公路相接，北京段路线全长为 65.492km，项目总投资约220.92亿元，建安工程费153.94亿元。项目合作期限29年，其中建设期4年(2023.12.31前完工)，运营期25年(2024.1.1至2048.12.31)。项目采用PPP模式由北京市政府指定的政府出资代表（北京市首都公路发展集团有限公司，简称“首发集团”）与社会投资人依法组建项目公司。政府出资人代表在项目公司的股权比例确定为40%，社会出资人出资股权暂确定为60%；社会

出资人股权由联合体各方共同出资组成，各方按照如下比例出资持有：中国中铁方45%、市政路桥股份5%、建工集团5%、住总集团5%。按照《项目投资合作协议》约定，本项目中标后，建安工程的分配原则为：中国中铁方合计55%，市政路桥股份15%、建工集团15%、住总集团15%。住总集团分配建安工程任务约为23.09亿元。

该项目于2020年01月23日取得中标通知书，2020年2月12日联合体各方向甲方提交投资人履约保函，已完成《投资协议》签订，于2月28日注册成立项目公司，项目公司注册资本金为项目总投资报价的50%，按60%股权比例出资66.28亿元，其中住总8.33%（5.52亿元）。住总集团委派一名董事，一名监事，在经营层委派副总经理及副总经济师各一名，项目公司高管与中层管理人员均已到位。

《PPP合同》已经签订，109国道项目已完成全部建设任务，2024年6月份局部段落运营，12月全线交工验收完成，开始运营。

截至 2024 年末，发行人参与的上述 PPP 项目均为财政部项目管理库入库项目，符合相关法律法规的规定。

## 2、建筑施工业务板块——土地一级开发业务

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人一级土地开发业务分别实现收入 43.75 亿元、34.05 亿元、21.19 亿元和 5.24 亿元。2022 年度一级土地开发业务收入 43.75 亿元，毛利润 4.49 亿元，毛利率 10.26%；2023 年度一级土地开发业务收入 34.05 亿元，毛利润 3.78 亿元，毛利率 11.10%；2024 年度一级土地开发业务收入 21.19 亿元，毛利润 2.86 亿元，毛利率 13.49%。最近三年及一期发行人一级土地开发业务具体情况如下：

### 2022-2024年及2025年1-9月发行人一级土地开发收入与成本情况

单位：亿元

类型	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
一级土地开发	13.62	13.00	21.19	18.33	34.05	30.27	43.75	39.26

### 2022-2024年及2025年1-9月发行人一级土地开发板块利润情况

单位：亿元、%

类型	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
----	-----------	-------	-------	-------

	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
一级土地开发	0.62	4.55	2.86	13.49	3.78	11.10	4.49	10.26

公司土地一级开发业务主要由子公司天津京城投资开发有限公司、北京住总置地有限公司、天津市津辰银河投资发展有限公司、天津京宝置地有限公司和北京住总绿都投资开发有限公司完成。2014 年以前公司土地一级开发业务主要集中在天津，由公司下属天津京城投资开发有限公司负责运营。2015 年以后，公司一级土地开发业务迅速扩张，截至 2025 年 9 月末，公司一级土地开发项目 11 个，已开工在建 11 个，计划总投资 1,670.46 亿元。

公司主要一级土地开发项目情况及业务模式如下：

#### （1）天津武清杨村旧城改造

合法合规及业务模式与回款情况

住总集团 2009 年 7 月与天津市武清区政府签署《天津市武清区杨村街道旧城改造项目合作协议》，共同出资组建了天津京城投资开发有限公司（简称京城公司），作为武清区杨村街道旧城改造项目实施主体，以土地综合开发的方式，积极推进所涉区域的整体撤村建居、搬迁改造、土地整治及还迁房建设。京城公司目前注册资金 6.75 亿元，其中北京住总集团持股 51%，运成公司持股 49%。项目运作模式为积极推进撤村建居，将村街集体土地一次性征为国有，以土地开发收益实现撤村建居和拆迁改造资金平衡及盈利目标。土地出让后所获区级土地出让收益（包括整理成本和政府净收益）全部返还京城投资。公司与天津运城投资有限公司按对京城投资所持股权比例分配收益。

根据 2009 年天津市国土资源与房屋管理局下发文件《关于同意京城投资开发有限公司列入可委托实施土地整理单位名录的复函》及 2009 年天津市土地整理中心《土地整理委托书》等相关文件，京城公司具有土地储备职能，并按照土地整理委托计划进行武清旧城改造范围土地整理。自 2012 年 11 月 4 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于加强土地储备与融资要求的通知》后，土地储备融资叫停，京城公司至此以后未进行土地储备融资，不再具备承担土地储备职能和进行土地储备融资职能。

#### （2）轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目 项目合法合规情况及业务模式的说明

轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下

简称两站一街项目)总用地面积 1,717 公顷,东北至京津二通道;东南至六环路;西至通惠干渠;西南至规划垡渠路;南至凉水河。为降低政府债务,按照市政府统一部署,2016 年 9 月该项目主体变更为北京住总集团,2017 年 3 月北京住总置地有限公司取得该项目土地一级开发授权批复,北京住总置地有限公司成立于 2016 年 8 月 31 日,目前公司注册资本金 5,000 万元,是北京住总集团有限责任公司全资子公司。

根据《关于使用财政性资金推进企业为主体土地储备开发项目实施有关工作的通知》(京规自发[2020]265 号)及《关于对在施土地储备开发项目实施模式开展分类处理工作有关事宜的函》(京规自函[2021]1815 号)文件,项目开发模式已转变为以企业为主体,使用财政性资金推进土地储备开发项目实施。

### (3) 天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目

2015 年 9 月,住总集团与天津市宝坻区人民政府、天津市金程城市建设有限公司(宝坻区国资委下属全资公司,政府方出资代表)签订《天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目合作协议》,项目实施主体为住总集团与天津市金程城市建设有限公司合资的天津京宝置地有限公司。

根据《天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目合作协议》(以下简称“合作协议”),京宝置地采取成本加酬金的合作模式,承担宝坻区旧城改造项目的棚改实施主体,负责土地综合开发,包括土地整治、拆迁安置补偿、农民社会保险保障、还迁房建设。合作协议约定土地综合开发费用主要包含综合开发直接成本、财务费用、企业管理费、企业利润。财务费用按实际发生计取,企业管理费按综合开发直接成本的 2%计取,企业利润按综合开发直接成本的 10%计取。

针对合作范围内容,为规避企业经营与政策风险,通过政采招标,京宝置地获得四个片区 8 个项目棚改实施主体资格,并于 2016 年 5 月与天津市宝坻区土地整理中心签署《政府购买服务合同》,于 7 月取得区人大决议。作为政府采购棚改服务的供应方,京宝置地负责房屋征收及补偿、购买安置住房以及其他相关服务;天津市宝坻区土地整理中心负责将政采资金在 20 年内逐年支付。

### (4) 密云县十里堡镇棚户区改造项目

该项目 2014 年纳入北京市棚户区改造计划册,2015 年 5 月密云区政府授权北京住总绿都投资开发有限公司为该项目的实施主体,按照京发改 693 号文规

定，进行征地、拆迁、必要的市政基础设施建设和安置房建设等实施内容。该项目 2018 年 5 月取得立项批复，总投资约 33.73 亿元，资金来源为企业自筹和银行贷款两部分。2016 年 11 月，绿都公司与密云区住建委就该项目签署政府购买服务协议，服务期限为“3+12”年，密云区住建委将从第 4 年起向绿都公司支付购买服务款项，总价款为 54.78 亿元（含利润）。协议同时约定，项目整理出的经营性地块完成土地上市，可提前一次性实现成本回收。

2018 年因政府隐性债相关政策，该项目的资金来源调整为采用政府发行专项债券方式解决，项目资金投入调整为 21 亿元企业自筹+12 亿元政府专项债券。项目的回款计划发生变化。根据密云区化解政府隐性债工作计划安排，2022 年 5 月该项目企业自筹部分资金 21 亿元已全部完成化债。

按照北京市财政局《北京市市级协议供货和定点服务政府采购管理暂行办法》（京财采购〔2010〕362 号）、《北京市市级协议供货和定点服务供应商监督考核暂行办法》（京财采购〔2010〕366 号）的规定，区审计局、审计公司与实施主体签订三方政府采购审计合同。审计公司北京正衡东亚会计师事务所有限公司、北京筑衡建设工程顾问有限公司，对王各庄棚改项目成本全过程跟踪审计，出具年度阶段审计报告。2022 年 6 月初，对王各庄项目的出具了项目审计报告初稿，审计结果表明该项目合同签订和款项支付符合中华人民共和国建设部《工程造价咨询企业管理办法》（2006 建设部第 149 号令）、《关于印发土地储备开发项目成本预审工作规则的通知》（京国土储〔2014〕207 号），《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》（京规自发〔2019〕192 号）的有关规定，会计资料和项目其他资料齐全真实，已发生核算符合相关财务制度要求。

棚改任务完成后，项目经营性用地按程序入市交易。绿都公司自成立未曾具备承担土地储备职能和进行土地储备融资职能，也未通过政府出资注入方式取得土地。

#### （5）天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目

2012 年初，天津市政府以《关于同意小淀镇梅厂镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复》（津政函〔2012〕1 号）批复小淀为示范小城镇试点。北辰区区政府批复明确将天津市津辰银河投资发展有限公司作为小淀示范镇投融资平台，并授权其对示范镇项目范围内土地进行一级整理。示范小城镇建设主

要成本为土地整理费用、安置区建设费用和区域基础设施建设费用。通过出让项目内可出让国有建设用地用以回收全部成本，预计 2032 年可收回全部款项。

北辰区小淀示范镇项目由天津市津辰银河投资发展有限公司（以下简称“津辰公司”）作为项目投融资平台及建设主体，负责项目前期工作、项目融资、工程建设、土地整理、贷款偿还等建设管理工作。2021 年 5 月，津辰公司配合天津市北辰区小淀镇政府完成天津市审计局关于北辰区土地出让金管理使用情况审计调查工作，津辰公司在此次审计调查过程中保证上报相关数据真实、及时、准确，相关数据资料的上报后续未收到任何审计意见反馈和建议。

#### （6）丰台岳各庄村、靛厂村棚户区改造项目

2016 年 8 月，与北京市丰台区卢沟桥乡岳各庄村委会、丰台区卢沟桥乡人民政府签订《丰台区岳各庄村棚户区改造和环境整治项目合作框架协议书》，项目位于丰台区卢沟桥乡东部，处于北京市第一道绿化隔离地区，授权实施主体为北京金丰润鸿置业有限公司，项目总占地面积为 77.12 公顷。

自项目起至 2018 年 8 月 31 日，依据京发改【2015】693 号文，由区政府授权项目公司为实施主体，由区住建委与项目公司签订委托协议，具体实施工作为拆迁、征地、前期手续办理、安置房建设、市政道路建设及腾退土地入市交易。受清理政府隐性债务影响，棚改实施资金需由丰台区政府专项债或财政资金予以解决。目前丰台区建委表示，由于没有新的文件确定或改变棚改项目管理费计取模式和比例，丰台区全部棚改项目管理费计取原则仍按照京建文【2018】99 号文执行。

#### （7）门头沟区棚改项目

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目授权实施主体为中交住总联合置业（北京）有限公司。项目总用地规模 44.93 公顷，建设用地 42.72 公顷。其中：上市地块总用地规模 35.37 公顷，建设用地 33.16 公顷，规划总建筑面积 13.96 万平方米；安置房总用地规模 9.56 公顷，总建筑面积约 18.55 万平方米。

自项目起至 2018 年 8 月 31 日，依据京发改【2015】693 号文，由区政府授权项目公司为实施主体，由区住建委与项目公司签订委托协议，具体实施工作为拆迁、征地、前期手续办理、安置房建设、市政道路建设及腾退土地入市交易。

2018 年 8 月 31 日后，受清理政府隐性债务影响，项目投资模式由企业带资转变为财政投资，即棚改实施资金需由门头沟区政府专项债或财政资金予以解决。依据北京市门头沟区人民政府会议纪要（2019 年第 156 号）精神，后续管理费计提比率暂定按照（2%-5%），2018 年 8 月 31 日前管理费计提方式不变。

#### （8）房山区琉璃河项目

北京住总京房房地产开发有限公司是为开发房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目而成立的项目公司。该项目总占地 235.31 公顷，可出让面积为 145.47 万平方米，分为 6 个片区进行实施。主要受政府委托，对一定区域内的国有土地及宅基地进行改造和整治。

公司 2019 年之前的运营模式为“企业自带资金模式”，即公司在土地整理过程中自行筹集及支付土地整理所需资金，土地整理完毕后，由区政府组织土地入市交易，并取得出让回款。待一级开发项目整体竣工后完成对实施企业已投成本及 3% 至 8% 的利润进行结算。2019 年，公司运营模式变更为“由政府发行棚户区改造专项债券筹集资金实施模式”，该模式不需要企业使用自有资金及贷款融资资金实施，而是由房山区政府发行政府专项债券筹资，并由区财政将专项债券资金划至实施企业，实施企业使用该债券资金进行土地整理，政府部门最终根据开发情况按照使用政府资金投资金额的 3% 向发行人支付管理费。

2021 年因政府隐性债相关政策，该项目的资金来源调整为采用政府发行专项债券方式解决。目前，本项目隐性债务已全部完成化解。

#### （9）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B 片区棚户区改造项目

北京住总京顺房地产开发有限公司是为开发顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A、B 片区棚户区改造项目而成立的项目公司。该项目总占地 112 公顷，可出让面积为 41.55 公顷（综保区工业仓储用地，实施主体只负责实施达到入市条件即可），安置地块占地 7.61 公顷，建筑面积 24.01 万平方米。分为 2 个片区进行实施。主要受政府委托，对一定区域内的国有土地及宅基地进行改造和整治。

公司运营模式为“由政府发行棚户区改造专项债券筹集资金实施模式”，该模式不需要企业使用自有资金及贷款融资资金实施，而是由北京市政府发行政府

专项债券筹资，并由区财政将专项债券资金划至实施企业，实施企业使用该债券资金进行土地整理，政府部门最终根据开发情况按使用政府资金投资金额的 3% 向实施主体支付管理费。

#### （10）密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目

该项目 2018 年纳入北京市棚户区改造计划册，2018 年 6 月，密云区政府授权北京住总绿都投资开发有限公司为该项目的实施主体，进行征地、拆迁、必要的市政基础设施建设和安置房建设等实施内容。

项目直接投资约 82.53 亿元，资金来源全部采用政府发行专项债券方式解决，在实施过程中不再需要绿都公司出资。绿都公司与密云区住建委签署项目实施协议，按照土地整理部分 5% 和安置房建设部分 3% 收取管理费，并根据投资进度分期收回。项目回迁安置房已完成建设，计划 4 月底实现回迁入住，并同时办理征地手续及剩余未签约户拆迁工作。

区审计局、审计公司与实施主体签订三方政府采购审计合同审计公司大信会会计师事务所（普通特殊合伙人）、中大信(北京)工程造价咨询有限公司对项目成本全过程跟踪审计。

棚改任务完成后，项目经营性用地按程序入市交易。绿都公司自成立未曾具备承担土地储备职能和进行土地储备融资职能，也未通过政府出资注入方式取得土地。

#### （11）密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目

该项目 2021 年纳入北京市棚户区改造计划册，2021 年 4 月，密云区政府授权北京住总绿都投资开发有限公司为该项目的实施主体，进行征地、拆迁、必要的市政基础设施建设和安置房建设等实施内容。

项目总投资约 27.31 亿元，资金来源全部采用政府发行专项债券方式解决，在实施过程中不再需要绿都公司出资。目前正在推进剩余未签约户的拆迁工作。

棚改任务完成后，项目经营性用地按程序入市交易。绿都公司自成立未曾具备承担土地储备职能和进行土地储备融资职能，也未通过政府出资注入方式取得土地。

发行人上述项目均不涉及土地储备职能，一级土地开发项目管理费率或利润率在 3%-8% 左右。

发行人依据与一级开发土地属地政府主管部门签订的项目合作协议约定的合作方式、成本补偿方式等来确认收入，按盈利模式确定相应的会计处理方法。发行人上述一级开发项目盈利模式主要为成本加成模式和收取管理费模式。

根据企业会计准则相关规定，针对成本加成模式，发行人投入的拆迁、土地平整以及市政配套设施建设等相关支出计入存货——开发成本，发行人支付的征地、安置补偿等计入长期应收款，确认收入时开发成本结转应取得政府认定或中介机构阶段性审计认定，并在当期确认收入，即借长期应收款/应收账款，贷主营业务收入；借主营业务成本，贷存货，待收到政府回款后，冲减长期应收款/应收账款。针对收取管理费模式，一级开发项目资金来源主要为政府财政资金投入，发行人不负责垫付项目前期投资款，收到政府款项时，借货币资金，贷其他应付款，实际投入开发后，再相应冲减其他应付款；根据政府部门或中介机构阶段性审计认定后，按一级开发使用政府资金投资金额的一定比例确认管理费收入，即借应收账款/长期应收款，贷主营业务收入。发行人一级土地开发项目不存在违反国发[2014]43 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文等国家有关政策规定的情形。

发行人相关政府购买服务所涉及的相关事宜符合国发[2015]37 号、国办发[2015]40 号、财综[2016]11 号、财预[2017]87 号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要一级土地开发项目共 11 个，计划总投资 1,670.46 亿元，已完成投资 1,135.09 亿元，已完成土地出让面积 625.07 万平方米，2022-2024 年分别形成收入 43.75 亿元、34.05 亿元和 21.19 亿元，除上述在建土地一级开发项目外，发行人暂无拟开发土地项目。发行人主要一级土地开发项目具体情况如下：

## 截至2025年9月末公司土地一级开发业务项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	总投资	已完成投资	用地面积	已出让面积	整理期间	回款期间	2022年实现收入	2023年实现收入	2024年实现收入	2025年1-9月实现收入	是否签订合同	已回款金额	未来三年投资计划				实施单位
														2025年当年剩余投资额度	2026年	2027年	2028年	
1	天津武清杨村旧城改造	301.59	249.80	686.70	249.78	2009.07-2030.12	-	20.67	15.19	6.33	7.63	是	151.11	2.56	8.32	8.47	9.08	天津京城投资开发有限公司
2	轻轨L2线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（两站一街）（注3）	543.34	400.55	1,683.00	329.51	2016.09-2026	不涉及	7.42	7.17	4.61	4.18	是	294.53	-0.74	0.00	2.07	10.00	北京住总置地有限公司
3	天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	172.55	143.83	61.41	京宝公司整理土地均由政府统一出让规划安置房面积为京宝建设部分	2015.09-	2016-2036	-	-	-	0.35	是	71.16	1.49	1.27	1.11	2.07	天津京宝置地有限公司

序号	项目名称	总投资	已完成投资	用地面积	已出让面积	整理期间	回款期间	2022年实现收入	2023年实现收入	2024年实现收入	2025年1-9月实现收入	是否签订合同	已回款金额	未来三年投资计划				实施单位
														2025年当年剩余投资额度	2026年	2027年	2028年	
4	密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	33.73	31.15	125.22	5.56	2018.05-2026.12	不涉及	14.09	5.69	2.23	-	是	123.24	0.00	0.00	0.00	0.00	北京住总绿都投资开发有限公司
5	密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	82.53	77.26	337.32	0.00	2018.11-2026.12	不涉及					是		2.44	2.83	0.00	0.00	北京住总绿都投资开发有限公司
6	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	27.31	10.60	40.87	0.00	2021.7-2029.12	不涉及					是		5.97	6.00	4.73	0.00	北京住总绿都投资开发有限公司
7	天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	219.29	76.03	518.87	34.93	2013.03-2032.06	2012-2032	-	-	-	-	是	14.77	3.58	2.37	2.37	3.41	天津市津辰银河投资发展有限公司
8	靛厂村及岳各庄棚户区改造及环境整治项目	123.70	25.50	77.12	0.00	2023.04-2025.12	不涉及	0.96	0.04	1.65	1.45	是	17.86	0.50	33.00	10.00	1.00	北京金丰润鸿置业有限公司
9	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目	30.78	29.95	44.93	5.29	2019.05-2028.12	不涉及	0.61	-	4.18	-	是	30.43	0.76	0.00	0.00	0.00	中交住总联合置业（北京）有限公司

序号	项目名称	总投资	已完成投资	用地面积	已出让面积	整理期间	回款期间	2022年实现收入	2023年实现收入	2024年实现收入	2025年1-9月实现收入	是否签订合同	已回款金额	未来三年投资计划				实施单位
														2025年当年剩余投资额度	2026年	2027年	2028年	
10	房山琉璃河	72.20	27.53	150.24	0.00	2019.04-	不涉及	0.01	1.36	0.08	-	是	13.33	0.08	1.45	1.00	0.00	北京住总京房房地产开发有限公司
11	北京市顺义区后沙峪镇铁匠营村棚户区改造及环境治理项目	63.44	62.89	115.21	0.00	2020.05-	不涉及	-	4.60	2.12	-	是	63.83	0.21	0.00	0.00	0.00	北京住总京顺房地产开发有限公司
合计	-	1,670.46	1,135.09	3,840.89	625.07		-	43.75	34.05	21.19	13.62	-	780.26	16.83	55.24	29.75	25.56	

注 1：发行人部分一级土地开发项目回款期间主要根据土地的整理进度或土地挂牌出让的进度确定，预测具有不确定性。

注 2：发行人部分土地一级开发项目已调整为由政府直接拨款后进行投资，为保证口径一致性，已完成投资与已回款金额中已包含政府直接拨款部分；

注 3：根据北京市财政局统一安排，“轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发（两站一街）”项目部分前期融资款已通过发行再融资债券进行全部置换，发行人与相应贷款行的债权关系已通过签订协议的方式完成解除，债权解除规模为 125.02 亿元。

### 3、房地产开发

公司房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发。公司下属子公司北京住总房地产开发有限责任公司、北京金第房地产开发有限责任公司和北京祥业房地产有限公司等是公司房地产业务的主要经营主体。其中，住总开发公司和金第房地产开发公司具有国家一级房地产开发资质。发行人主要房地产开发资质如下表所示：

**截至2025年9月末房地产开发主体资质情况**

序号	公司名称	主要经营资质	资质等级
1	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	一级
2	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	一级
3	北京住总集团有限责任公司	房地产开发企业	二级
4	北京祥业房地产有限公司	房地产开发企业	二级
5	北京住总置地有限公司	房地产开发	二级
6	天津京城投资开发有限公司	房地产开发	二级
7	天津京宝置业有限公司	房地产开发	二级
8	天津市津辰银河投资发展有限公司	房地产开发企业资质	二级

2023 年房地产开发板块实现收入 72.25 亿元，较 2022 年减少 4.58%。2024 年房地产开发板块实现收入 55.79 亿元，较 2023 年减少 22.79%。具体情况如下：

**2022-2024年及2025年1-9月发行人房地产开发板块收入情况**

单位：亿元、%

类型	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
保障房开发	3.29	5.80	1.58	2.83	3.52	4.87	0.05	0.07
商品房开发	53.44	94.20	54.21	97.18	68.73	95.13	75.67	99.93
合计	<b>56.73</b>	<b>100.00</b>	<b>55.79</b>	<b>100.00</b>	<b>72.25</b>	<b>100.00</b>	<b>75.72</b>	<b>100.00</b>

**2022-2024年及2025年1-9月发行人房地产开发板块成本情况**

单位：亿元、%

类型	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比

保障房开发	3.29	6.51	1.25	2.49	3.52	5.41	0.04	0.06
商品房开发	47.22	93.49	48.88	97.51	61.58	94.59	67.19	99.94
<b>合计</b>	<b>50.51</b>	<b>100.00</b>	<b>50.13</b>	<b>100.00</b>	<b>65.10</b>	<b>100.00</b>	<b>67.23</b>	<b>100.00</b>

### 2022-2024年及2025年1-9月发行人房地产开发板块利润情况

单位：亿元、%

类型	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发	-	-	0.33	5.83	0.00	0.00	0.01	0.12
商品房开发	6.22	100.00	5.33	94.17	7.15	100.00	8.48	99.88
<b>合计</b>	<b>6.22</b>	<b>100.00</b>	<b>5.66</b>	<b>100.00</b>	<b>7.15</b>	<b>100.00</b>	<b>8.49</b>	<b>100.00</b>

### 2022-2024年及2025年1-9月发行人房地产开发板块毛利率情况

单位：%

类型	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
保障房开发	0.00	20.74	0.00	17.82
商品房开发	11.64	9.83	10.40	11.20
<b>综合毛利率</b>	<b>10.96</b>	<b>10.14</b>	<b>9.90</b>	<b>11.21</b>

#### (1) 保障房开发

保障性住房是指政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。

保障房主要分为销售型和租赁型，其中，销售型保障房(又叫产权型保障房)是指对符合要求人群出售产权的保障房，包括经济适用住房(经适房)和各类定向安置房(又称三定三限房，即定性、定向、定量，限户型、限价、限交易)、危旧房棚户区改造住房(棚改房)。租赁型保障房指房屋产权不发生转移，仅对外出租的保障房，包括公共租赁住房(公租房)和廉租住房(廉租房)。

公司报告期内所建保障房主要为定向安置房、经济适用房、棚户区改造住房，2022年公司保障房业务收入为0.05亿元，毛利率为17.82%。2023年公司保障房业务收入为3.52亿元，毛利率为0.00%。2024年公司保障房业务收入为1.58亿

元，毛利率为 20.74%。2022 年公司保障房完成投资额 19.99 亿元，保障房竣工面积为 17.63 万平方米。2023 年公司保障房完成投资额 5.54 亿元，保障房竣工面积为 19.27 万平方米。2024 年公司保障房完成投资额 12.54 亿元，保障房竣工面积 27.74 万平方米。具体情况如下：

### 2022-2024年及2025年1-9月公司保障房已完成投资建设情况

单位：亿元、万平方米

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
保障房完成投资	2.04	12.54	5.54	19.99
保障房竣工面积	19.10	27.74	19.27	17.63

2023 年保障房完成投资出现下降，主要原因是已有保障房项目均已进入投资后期，投资额下降；2024 年保障房完成投资较上年有所上升，主要为年内随着施工进度建安费的增加以及拆迁居民的安置费增长；竣工面积增长主要为天津渠阳新苑保障房项目竣工。

### 近三年公司主要保障房项目收入确认情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	隶属的国家保障房建设项目	属于的保障房类别	销售对象	实现收入		
					2022年	2023年	2024年
黑庄户	48.68	黑庄户定项安置房	定向安置	住保办配售	-	3.52	1.58
北辰区小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	28.55	北辰区小淀示范小城镇项目	定向安置房	定向安置村民	0.05	-	-
合计	77.23	--	--	--	0.05	3.52	1.58

公司主要从事的保障房主要是经济适用房、棚户区改造项目和定向安置房等。

公司保障房项目土地主要通过招拍挂和协议方式取得，土地出让金及建设资金主要来源于公司日常经营收入、股东投入、银行贷款及各类债务融资。

发行人保障房项目均为定向安置房，基本模式为政府回购，具体来看主要有两种业务模式：

1) 业务模式一：发行人通过市场化招投标方式承接北京市保障房项目，发行人承担“开发-建设-交付”一体化工作，项目开发建设完成后，交付给政府部门针对特定人群定向销售，发行人不具备销售权。发行人保障房业务收入的资金

流入主要来自于安置房的政府回购款项(按照协议将销售收入一部分返还给发行人，发行人收回投资成本并按照协议约定获得一定盈利)。

2) 业务模式二：天津地区保障房项目为土地一级开发项目配建保障房，土地一级开发项目模式请见前文天津地区的一级开发模式，发行人项目公司在开发建设过程中，针对配建还迁房，项目公司直接与被拆迁户签署《住宅房屋拆迁安置补偿协议》，安置方式分为安置房安置与货币安置两种方式，人均给予一定标准置换还迁安置住宅，自然增加部分按协议价格及经济适用房价格补交差价款，发行人按照标准面积还迁房价格及差价款确认收入，回款主要来源于土地出让收入和居民补差价款。

截至 2025 年 9 月末，公司在建保障房项目 2 个，项目总投资金额 219.28 亿元，已投资金额 76.03 亿元，总建筑面积 153.45 万平方米。具体情况如下：

#### 截至2025年9月末公司在建保障房项目情况（一）

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目性质	建筑面积	总投资	已完成投资	未来三年投资支出
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	定向安置用房	30.75	58.31	45.77	8.15
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	定向安置用房	122.70	160.97	30.26	
合计	--	153.45	219.28	76.03	8.15

#### 截至2025年9月末公司在建保障房项目情况（二）

项目名称	项目建设期	资金来源	项目进度	合规性情况
小淀示范小城镇农民安置用房温家房子安置区项目	2014-2032	自有资金 银行贷款	A、B、C组团住宅竣工验收，商业未开工，截止到2022年12月完成2097套房屋交付工作。	立项：津发改城镇（2013）203号；房地权证：房地证津字第113051400146号；房地证津字第113051500478号；建设工程规划许可证：2014北辰建证0048；2014北辰建证0049；2016北辰住证0007；施工许可证：12113021201405003；1201132016042201131；建设用地规划：2014北辰地证0006；2015北辰地证0031。
小淀示范小城镇农民安置用房刘安庄等三村安置区项目	2019-2032	自有资金 银行贷款	三村安置区B地块已完成全部验收、竣工备案和星贺家园移交工作，正在进行园林	"B组团：不动产权证：津（2021）北辰区不动产权第7011938号；立项：津发改城镇（2014）68号；建筑工程施工许可证：一标段：1201132021080509131；二标段：

项目名称	项目建设期	资金来源	项目进度	合规性情况
			景观收尾及零星工程。还迁交用现场已布置完成，物业备案手续正在推进。预计4月中旬启动选房工作。	1201132021080510131；用地规划：2021北辰地证0017；建设工程规划：2019北辰建证0113；A组团：不动产权证：津（2021）北辰区不动产权第1025034号；立项：津发改城镇（2014）68号；建筑工程施工许可证：一标段：1201132023121805313106131；二标段：12011320231218；用地规划：2021北辰地证0035；建设工程规划：2020北辰建证0001。

注 1：考虑到共有产权房项目土地获取方式、经营模式以及管理方式均与商品房一致，故从 2019 年三季度开始将共产房纳入商品房统计范围。

## （2）商品房开发

公司下属的住总房地产开发公司、金第房地产开发公司、祥业房地产开发公司主要从事商品房的开发。发行人经营的商品房开发业务主要包括：普通住宅类商品房、限竞房、限价商品房、共有产权房等。

公司房地产开复工方面，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公司房地产开复工面积分别为 182.97 万平方米、114.82 万平方米、158.39 万平方米和 104.64 万平方米；房屋竣工面积分别为 58.76 万平方米、20.58 万平方米、25.55 万平方米和 25.29 万平方米。最近三年呈波动趋势。

公司房地产销售方面，2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公司新项目签约销售面积分别为 25.79 万平方米、23.62 万平方米、23.23 万平方米和 16.36 万平方米，新项目签约金额 64.94 亿元、71.54 亿元、63.18 亿元和 48.21 亿元，新项目签约金额基本稳定。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公司销售回款金额分别为 83.50 亿元、80.32 亿元、56.42 亿元和 48.61 亿元，2024 年，发行人回款金额有所下降，主要原因一是主销产品仍为密云和延庆等远郊区县楼盘，受政策利好影响有限，且因为五环内相关利好政策原计划购房客户可选性增加，出现观望情绪浓厚、购房计划暂缓等情况；二是因政策调整下调首套、二套房首付比例，对回款金额下滑也存在一定程度影响。

### 公司商品房开发板块经营情况

指标	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
开复工面积（万平方米）	104.64	158.39	114.82	182.97
其中：新开工面积（万平方米）	0.45	57.21	15.55	26.29

指标	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
房屋竣工面积（万平方米）	25.29	25.55	20.58	58.76
在建面积（万平方米）	79.84	132.35	94.24	148.57
其中：一二线城市	76.94	129.45	91.34	138.04
非一二线城市	2.90	2.90	2.90	3.57
境外项目	0.00	-	-	6.96
新项目签约销售面积（万平方米）	16.36	23.23	23.62	25.79
其中：一二线城市	15.44	21.91	20.04	24.60
非一二线城市	0.44	1.32	1.22	-
境外项目	0.49	1.67	2.35	1.19
新项目签约金额（亿元）	48.21	63.18	71.54	64.94
销售均价（万元/平方米）	2.95	2.72	3.03	2.52
销售回款金额（亿元）	48.61	56.42	80.32	83.50

注：竣工面积占开复工面积较小，主要是因为发行人近年来拿地的频次降低，滚动开发相比较少，老项目较多，同时一个地块往往分期开发，复工面积较大，而竣工面积按整体项目竣工验收后确认竣工面积，所以竣工面积占比较少。

商品房销售方面：对于商品房房地产开发回款主要有商品房预售和现房销售两种方式。截至 2025 年 9 月末公司商品房项目销售情况如下：

**截至2025年9月末公司商品房项目销售情况-1**

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	地区	项目建设主体	项目类别	累计销售面积	累计销售金额	销售回款	经营模式
1	采育	大兴	住总开发公司	限竞房	11.49	23.11	22.444	自主开发
2	通州 F8	通州	住总开发公司	共有产权房	18.26	44.20	44.20	自主开发
3	亦庄新城	经济开发区	住总开发公司	限价房、自住房、商品房	12.45	38.55	38.37	合作开发
4	门头沟新城	门头沟	住总开发公司	限价房、自住房、办公、商业	23.15	62.61	63.03	自主开发
5	山澜阙府	延庆	住总开发公司	商品房	3.22	8.14	8.18	自主开发
6	熙悦云上	经济开发区	住总开发公司	公租房、商品房	9.21	26.83	25.80	自主开发
7	采育 6004	大兴	住总开发公司	商品房	4.70	12.67	12.66	自主开发
8	十八里店项目	朝阳	住总开发公司	商品房	7.82	54.95	54.38	自主开发
9	山澜樾府	延庆	住总开发公司	商品房	1.81	5.12	3.48	自主开发
10	山澜赋	延庆	住总开发公司	商品住宅	0.97	2.82	0.70	自主
11	通和家园项目	通州台湖镇	北京住总通和房地产开发有限公司	共有产权房	10.53	22.71	22.71	自主
12	清樾府	昌平区	北京佰昌房地产开发有限公司	商品住宅	1.85	7.94	6.60	自主
13	芳华里	顺义区	北京住顺置业有限公司	商品住宅	2.34	9.18	7.72	自主

序号	项目名称	地区	项目建设主体	项目类别	累计销售面积	累计销售金额	销售回款	经营模式
14	桂林润鸿水尚	广西桂林	桂林润鸿房地产开发有限公司	商业及住宅	26.49	12.71	12.68	商品房销售
15	平谷禧瑞金海项目	北京平谷区	北京金谷创展置业有限责任公司	商业及住宅	4.55	8.90	9.08	商品房销售
16	平谷国风金海项目	北京平谷区	北京金谷创信置业有限责任公司	住宅	0.19	0.31	0.13	商品房销售
17	金第梦想山 23 地块	北京怀柔区	金第公司	商业	-	-	-	商业销售
18	西大望路	北京朝阳区	北京祥业房地产有限公司	公租房配建商品房	5.77	20.89	20.89	独自开发
19	白俄天鹅小区	白俄明斯克市	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	商品房、办公及商业	18.59	16.30	16.30	独自开发
20	密云国祥府项目	北京市密云区	北京祥晟辉年置业有限公司	商品房	12.22	29.56	29.83	合作开发
21	密云国祥雲著	北京市密云区	北京祥鼎置业有限公司	商品房	4.24	11.29	11.63	合作开发
22	密云国祥源境	北京市密云区	北京祥之源置业有限公司	商品房	9.72	25.18	25.11	合作开发
23	密云国祥誉	北京市密云区	北京祥业房地产有限公司	商品房	2.54	6.59	5.68	独立开发
24	顺义青年 ONE	北京市顺义区	北京住总京顺房地产开发有限公司	商品房	4.12	12.76	10.50	独立开发
合计					<b>196.23</b>	<b>463.32</b>	<b>452.10</b>	

截至2025年9月末公司商品房项目销售情况-2

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目投资额	可销售面积	销售比例	未完成销售原因	合规性
1	采育	34.58	6.41	64.84%	房地产市场不景气，区域规划未兑现无热度，竞品低价竞争，渠道点位提升快速跑量	合规
2	通州F8	44.10	4.24	81.16%	住宅已销售完毕，车位仓储2023年开始销售，共产房客户对车位仓储需求低	合规
3	亦庄新城	37.35	1.60	88.61%	房地产市场不景气，来访量不足；区域热度低；二手房冲击较为严重	合规
4	门头沟新城	124.87	7.59	75.30%	房地产市场不景气，项目为商住受"326"政策影响较大，24年一系列住宅利好政策后大量分流商办客群；区域商办二手房价格下跌严重分流新房客户。建委限制网签，无法正常销售。	合规
5	山澜阙府	8.79	0.53	85.79%	剩余部分住宅需加快销售	合规
6	熙悦云上	27.16	0.79	92.10%	项目2021年底新开盘，正在加紧销售	合规
7	采育6004	14.01	2.67	63.77%	地理位置原因以及竞品降价促销，导致客户分流严重，剩余房源多为楼层户型相对较差房源	合规
8	十八里店项目	60.68	2.96	72.56%	项目于2022年11月开盘，加紧销售中	合规
9	山澜樾府	11.12	3.48	34.22%	项目于2023年12月开盘，2024年顺销	合规
10	山澜赋	5.40	1.09	47.00%	新开盘	合规
11	通和家园项目	24.19	2.01	84.00%	商业和部分车位未售	合规
12	清樾府	64.04	14.69	11.19%	新开盘	合规
13	芳华里	22.16	4.21	35.73%	新开盘	合规
14	桂林润鸿水尚	15.51	34.65	76.45%	因疫情等因素，导致当地市场状况一直处于下行，未达到原销售计划	合规

序号	项目名称	项目投资额	可销售面积	销售比例	未完成销售原因	合规性
15	平谷禧瑞金海项目	23.44	22.00	20.68%	为远郊养老度假项目，因市场环境等因素影响导致来访量未达到计划	合规
16	平谷国风金海项目	10.90	11.00	1.73%	为远郊养老度假项目，因市场环境等因素影响导致来访量未达到计划；另外推广客群与实际成交客群有所差异。	合规
17	金第梦想山23地块	4.20	2.96	-	商办类项目受限购政策影响	合规
18	西大望路	17.14	6.38	90.45%	住宅已售罄	合规
19	白俄天鹅小区	15.23	20.97	88.65%	持续销售	合规
20	密云国祥府项目	29.84	15.10	80.97%	持续销售	合规
21	密云国祥雲著	31.62	15.47	27.41%	持续销售	合规
22	密云国祥源境	48.41	25.22	38.53%	未全部销售	合规
23	密云国祥誉	13.14	6.09	41.66%	2024年新开盘项目，持续销售中	合规
24	顺义青年ONE	11.71	4.20	98.08%	2024年新开盘项目，持续销售中	合规
<b>合计</b>		<b>699.59</b>	<b>216.31</b>	-		-

发行人已完工和在建房地产项目施工方主要为下属具有施工资质的子公司住一公司、住二公司、住六公司等。

截至 2025 年 9 月末，公司在建商品房项目主要位于北京市，未来去化压力不大，公司主要在建商品房项目规划面积合计 251.35 万平方米，总投资合计 442.66 亿元，已完成投资 336.31 亿元。具体情况如下：

#### 截至2025年9月末公司主要在建商品房项目（一）

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目类别	开发主体	施工方	项目所在地	规划面积	总投资	已完成投资
1	亦庄新城	限价房、自住房、商品房	住总开发公司	百键	经济开发区	16.87	37.35	36.15
2	门头沟新城	限价房、自住房、办公、商业	住总开发公司	中建二、三局	门头沟	49.03	124.87	112.81
3	山澜樾府	商品房	住总开发公司	住二	延庆	6.08	11.12	8.14
4	山澜赋	商品房	住总开发公司	住二	延庆	3.07	5.40	2.87
5	国祥星宸	住宅	北京云和房地产开发有限公司	北京国际建设集团有限公司+住六	密云区	18.68	35.14	18.72
6	清樾府	住宅	北京佰昌房地产开发有限公司	住三	昌平区	24.67	64.04	41.51
7	芳华里	住宅	北京住顺置业有限公司	住二	顺义区	8.73	22.16	16.58
8	桂林润鸿水尚	商业及住宅	桂林润鸿房地产开发有限公司	一组团：广西建工	广西桂林	44.55	19.76	15.51
9	平谷禧瑞金海项目	商业及住宅	北京金谷创展置业有限责任公司	住一/河北建工	北京平谷区	25.02	33.49	23.44
10	平谷国风金海项目	住宅	北京金谷创信置业有限责任公司	中交	北京平谷区	11.96	16.07	10.90
11	密云国祥源境	商品房	北京祥之源置业有限公司	住一、住六	北京市密云区	28.54	48.41	33.55
12	密云国祥誉	商品房	北京祥业房地产有限公司	住一	北京市密云区	7.92	13.14	6.93

13	顺义青年ONE	商品房	北京住总京顺房地产开发有限公司	住四	北京市顺义区	6.23	11.71	9.20
-	合计	-	-	-	-	251.35	442.66	336.31

## 截至2025年9月末公司主要在建商品房项目（二）

单位：亿元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	未来三年投资支出	项目进度	资金来源	合规性情况
1	亦庄新城	2015.10	2025.12	1.20	完工	贷款/自筹	合规
2	门头沟新城	2014.9	2025.12	4.00	竣工备案（086 地块待确认运作模式后再行开工建设）	贷款/自筹	合规
3	山澜樾府	2023.08		0.98	内部装修	贷款/自筹	合规
4	山澜赋	2024.12		1.56	结构施工	贷款/自筹	合规
5	国祥星宸	2024.2.6（施工证时间）	2026.5.25（施工证时间）	10.41	结构封顶	自筹	合法合规
6	清樾府	2024.6.14	2026.1.31	21.25	二次结构施工	贷款	合法合规
7	芳华里	2024.6.26	2026.2.3	3.28	精装施工	贷款	合法合规
8	桂林润鸿水尚	2018.07	项目住宅至 2026 年完工	3.00	48、50#竣工交付	自筹	合法合规
9	平谷禧瑞金海项目	2019.11	2024	3.00	进行客群及产品研究，推进二组团规划方案。	贷款16亿，其他为自筹	合法合规

10	平谷国风金海项目	2020.9	2023	3.00	暂停施工，拟进行股权转让退出	贷款8亿元，其他为自筹	合法合规
11	密云国祥源境	2022.05	2026.11	12.36	一期工程已交付；二期 10 月 11 日取得联合验收通过意见书	贷款/自筹	合规
12	密云国祥誉	2024.05	2026.10	5.32	主体结构施工完成，进行二次结构及室内精装施工	贷款/自筹	合规
13	顺义青年ONE	2024.08	2026.12	2.39	主体结构施工完成，进行二次结构及室内精装施工	贷款/自筹	合规
合计				71.75		-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人暂无重大拟建商品房项目。

截至 2025 年 9 月底，公司土地储备面积合计 7.64 万平方米。

### 截至 2025 年 9 月末公司土地储备情况

单位：亿元、万平方米

土地名称	土地面积	地区	获得时间	获得价格	已交土地出让金	拟建项目类别	获取方式	公司持有比例
怀柔16/17/21地块	7.64	北京怀柔区	2011	6.53	6.53	文娱	挂牌	100%
合计	<b>7.64</b>			<b>6.53</b>	<b>6.53</b>			

商品房开发结算模式方面：一般为公司自筹资金 30%作为项目资本金，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。项目需取得商品房预售许可证才能对外出售。北京市要求土地证、规划许可证、施工许可证等证照齐全且投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上的项目可以申请获得商品房预售许可证。公司一般根据取得商品房预售证的时间以及当时市场情况安排商品房预售时间，一般来说从资本金投入到取得商品房预售证周期约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 1 年半。待 1-2 年以后项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为收入，存货结转为成本。

土地储备来源方面：公司主要通过两种方式获得土地储备，一种是通过收购相关项目公司股权、合作开发的方式取得土地储备，通过股权收购、合作开发取得的土地成本往往远低于公开市场招拍挂取得土地成本，能够降低房地产综合开发成本。另一种是通过招拍挂方式获得出让土地，一般情况下，通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进入开发运作。

## 4、生产性服务业务

公司生产性服务业务板块经营主体是下属子公司：北京住总劳务开发有限公司、北京住总实业投资控股有限公司、北京住总科贸控股集团有限公司和北京住总京体体育文化有限公司。公司的文体商贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，包括混凝土生产、钢材物资贸易、工程监理以及装饰等业务。

### 2022-2024年生产性服务业务及其他板块营业收入构成

单位：亿元、%

项目	2024年		2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

贸易物流	123.21	91.63	125.91	93.71	124.89	93.01
其他	11.25	8.37	8.45	6.29	9.38	6.99
合计	<b>134.46</b>	<b>100.00</b>	<b>134.36</b>	<b>100.00</b>	<b>134.27</b>	<b>100.00</b>

### 2022-2024年生产性服务业务及其他板块营业成本构成

单位：亿元、%

项目	2024年		2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易物流	120.44	95.47	123.05	96.99	122.56	95.94
其他	5.72	4.53	3.82	3.01	5.18	4.06
合计	<b>126.16</b>	<b>100.00</b>	<b>126.87</b>	<b>100.00</b>	<b>127.74</b>	<b>100.00</b>

### 2022-2024年生产性服务业务及其他板块营业毛利构成

单位：亿元、%

项目	2024年		2023年		2022年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
贸易物流	2.77	2.25	2.86	2.27	2.33	1.87
其他	5.53	49.16	4.63	54.79	4.20	44.78
合计	<b>8.30</b>	<b>6.17</b>	<b>7.49</b>	<b>5.57</b>	<b>6.53</b>	<b>4.86</b>

#### (1) 贸易物流

公司贸易物流业务经营主体是北京住总科贸控股集团有限公司和北京住总实业投资控股有限公司，主要围绕建筑施工、房地产开发的上下游提供物资供应和物流服务，报告期内，物资供应和物流占该板块收入的 80%以上。

公司物资供应和物流服务业务销售的产品主要是各种型号的钢材、建材以及混凝土。住总科贸公司控股子公司北京住总物流科技有限公司主营板材贸易业务，主营产品为热轧卷板，拥有钢贸销售平台-北京钢铁网，持有盘螺、线材新型吊装架专利一项。科贸公司从 2019 年开始板材业务经营重心逐渐从京津冀地区向华东、华南、东北等地区延伸，销售网络布局逐步形成。住总科贸公司全资子公司北京住总物流有限公司主营建材业务，主营黑色系、有色系相关产品，并从事化工业品、纸木类产品、食品等产品贸易。物流公司以京津冀为核心区域建立市场渠道，辐射国内市场，拓展国际市场。住总实业公司主要进行混凝土贸易，具有混凝土预制构件专业承包叁级资质，预拌商品混凝土专业贰级、叁级资质。

盈利模式方面。从采购端来看，发行人依托自身集采优势，以战略合作的方式整合资源，通过集中采购实现资源供给。从销售端来看，发行人贸易销售主要通过下游长期合作厂商批量优惠返利及价差实现利润。发行人对下游客户享有定价权，结合区域市场网络定价、社会库存量及库存结构、采购到货情况以及对市场的判断等各种因素综合制定当天销售价格，下游客户向公司下达订单或合同，在确认收到货款后，货物进行货权转移，完成销售。钢材及建材业务均采用先款后货、预付货款、带款提货等方式销售，货物均存放在自有库或国企库。

开展贸易合理性和必要性方面，发行人及控股股东北京城建集团均以建筑施工、房地产等业务为主业，自身对钢材、混凝土等原材料有较大的需求。一方面，发行人通过子公司从事钢材、混凝土等贸易销往集团内部（施工自用），减少中间环节，有助于服务城建集团、住总集团建筑施工主业，合理控制成本；另一方面，发行人通过自身大规模对施工行业建筑钢材等原材料的采购需求，同上游供应商钢厂、建材企业或钢贸企业等建立了稳固的资源采购渠道，为开展建材等贸易提供了较强的基础，具有更强的议价能力，进而拓展了销往集团外部的贸易业务。此外，公司在北京地区建立自有仓库，常年保有稳定的全品类的钢材存货。经过多年发展，发行人依托建筑施工供应链上积累的渠道优势，已与多家大型钢铁企业集团建立了长期合作关系，因而开展贸易具有商业合理性和必要性。

贸易业务管控方面，住总科贸和住总实业董事长为贸易业务的负责人，发行人根据合同约定承担贸易货物中的相关风险，发行人不存在虚增贸易业务收入美化报表行为，不存在偷税漏税行为。

结算模式方面，公司主要采用银行承兑汇票，与主要客户承兑汇票结算周期3-4个月。

会计处理方面，为全面反映业务活动内容，提供全面财务信息，公司采用全额法进行会计核算。根据双方合同约定，公司承担了与贸易货物相关的公允价值变动、实物毁损灭失、滞销积压、品质瑕疵等风险和收益，且发行人可自主决定客户，并与该客户自主谈判确定销售合同的条款，发行人拥有对相应贸易货物的控制权，故发行人贸易业务收入采用全额法确认具有合理性，符合会计准则的约定。

## 2024年公司生产性服务业务及其他板块外销商品

### 前五大供应商情况（上游）

单位：万元

序号	采购商名称	是否为关联方	供货品种	采购金额	占该板块总成本比例
1	江苏瑞昕金属制品科技有限公司	否	钢材	195,467.87	13.16%
2	河钢集团有限公司	否	钢材	139,070.00	9.36%
3	北京华卫天佑科贸有限公司	否	钢材	117,644.62	7.92%
4	北京安阳钢铁销售有限公司	否	钢材	107,060.77	7.21%
5	唐山东华钢铁企业集团有限公司	否	钢材	100,356.75	6.76%
<b>合计</b>			-	<b>659,600.01</b>	<b>44.40%</b>

### 2024年公司生产性服务业务板块外销商品

### 前五大客户情况（下游）

单位：万元

序号	客户名称	是否为关联方	销售品种	销售金额	占该板块总收入比例
1	北京广源和汇供应链管理有限公司	否	钢材	121,616.38	8.15%
2	天津凯隆恒供应链有限公司	否	钢材	106,594.02	7.15%
3	海南华菱电商有限责任公司	否	钢材	91,207.99	6.12%
4	江苏铁诚国际贸易有限公司	否	钢材	91,125.77	6.11%
5	宁波宁钢国际贸易有限公司	否	钢材	53,901.75	3.61%
<b>合计</b>			-	<b>464,445.90</b>	<b>31.14%</b>

由于发行人既经营钢材原材料又经营加工后钢材制品，业务种类全面且多，客户和供应商会因对货物的需求种类不同，存在少部分重复现象。如江苏瑞昕金属制品科技有限公司，作为科贸公司上游供应商，主要采购业务内容为角钢、镀锌方管、方矩形管等，作为下游客户主要销售业务内容为热轧带钢、冷硬带钢、镀锌带钢等，不存在对手方在同一类商品同时作为上下游出现的情况。

#### （2）其他业务

除去物资供应和物流服务以外，生产性服务业务板块还包括少量工程监理、装饰和文化体育业务收入，经营主体是北京住总劳务开发有限公司和北京住总京体体育文化有限公司，上述子公司注册规模较小，对该板块收入贡献较小，但较物资供应和物流服务相比毛利率较高，对公司该板块利润有一定贡献。

### （三）发行人的行业情况

#### 1、建筑行业

##### （1）建筑行业经营现状

建筑行业是改革开放后市场化较早的行业，进入壁垒较低，企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑市场存在五类参与者：央企巨头、区域龙头、江浙民营企业、外资巨头以及众多中小建筑企业。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。

总体看，建筑行业企业数量众多，行业竞争激烈，但各领域竞争程度存在差异；随着建筑市场的放量增长，建筑业的竞争模式也出现了多元化发展。

建筑业发展受宏观经济形势影响较大，其中固定资产投资直接驱动着行业增长。2011年以来，随中国经济从上年强劲复苏的增长高点回落，宏观经济进入下行通道；同时高通胀压力下政府主导的基建投资增速放缓；房地产调控政策持续从紧，政府路桥、铁路等基建投资持续下降影响，全国固定资产投资增速持续放缓，短期来看，建筑行业发展下滑风险进一步增大。

2022年，全国建筑业增加值达83,383亿元，比上年增长5.5%，同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润8,369亿元，同比下降1.2%。2023年，全国建筑业增加值达85,691亿元，比上年增长7.1%，同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润8,326亿元，同比增长0.2%。2024年，全国建筑业增加值达89,949亿元，比上年增长3.8%，同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润7,513亿元，同比下降9.8%。近年全社会固定资产投资增速回落主要系全社会固定资产投资基数不断增加，属于正常经

济现象。我国建筑业通过持续优化业务模式、提高管理水平，综合实力仍有较大提升空间。此外，“一带一路”、长江经济带、京津冀协同建设等国家战略规划的有效实施，将继续助力我国建筑业持续健康发展；同时随着新型城镇化进程的进一步推进，PPP在海绵城市和地下综合管廊等项目中的应用，建筑行业增加值增速将维持在合理水平。

随着宏观经济进入新常态，中国建筑业进入个位数增长时代。在房地产去库存压力大的背景下，地产调控政策利好频出，新型城镇化建设起航。在中央稳增长的定调下，民间投资助推交通建设新规划，区域经济投资加码，“一带一路”、“长江经济带”开启新型战略布局，行业综合发展方案、建筑业现代化建设持续推进，PPP、BIM6、绿色建筑、海绵城市等新型政策为建筑业发展释放出新的发展活力。

建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，全社会固定资产投资规模逐年递增。

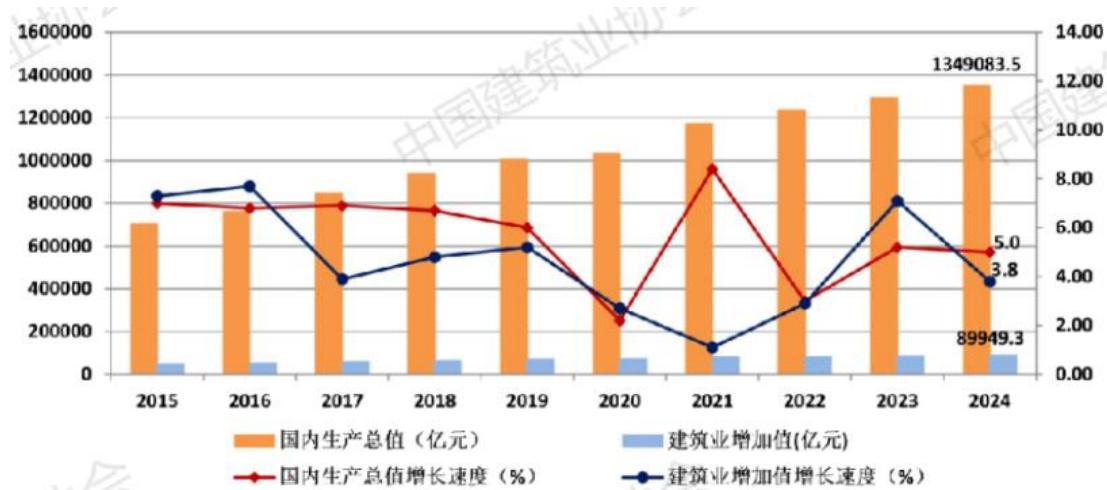
根据建筑业协会《2024年建筑业发展统计分析》，2024年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，全国建筑业深入贯彻习近平总书记重要指示批示精神，认真落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，稳增长、惠民生、防风险、促转型，在“稳”上态势向好、在“进”上步伐加快、在“立”上实现突破，推动建筑业高质量发展取得新的进展。

全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业）完成建筑业总产值326,501.11亿元，同比增长3.85%；完成竣工产值135,238.80亿元，同比降低1.65%；签订合同总额727,219.17亿元，同比下降0.22%，其中新签合同额337,500.52亿元，同比下降5.29%；房屋建筑工程施工面积136.83亿平方米，同比减少10.62%；房屋建筑竣工面积34.37亿平方米，同比减少12.63%；实现利润7,513亿元，按可比口径计算，比上年增下降9.8%。截至2024年底，全国有施工活动的建筑业企业168,011个，同比增长5.57%；直接从事生产经营活动的平均人数5,962.07万人，同比减少12.26%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为547,630元/人，同比提高15.15%。

经初步核算，2024年全年国内生产总值1,349,083.5亿元，比上年增长5.0%（按

不变价格计算）。全年全社会建筑业实现增加值89,949.3亿元,比上年增长3.8%（按不变价格计算），增速低于国内生产总值1.2个百分点。

### 2015-2024年国内生产总值、建筑业增加值及增速



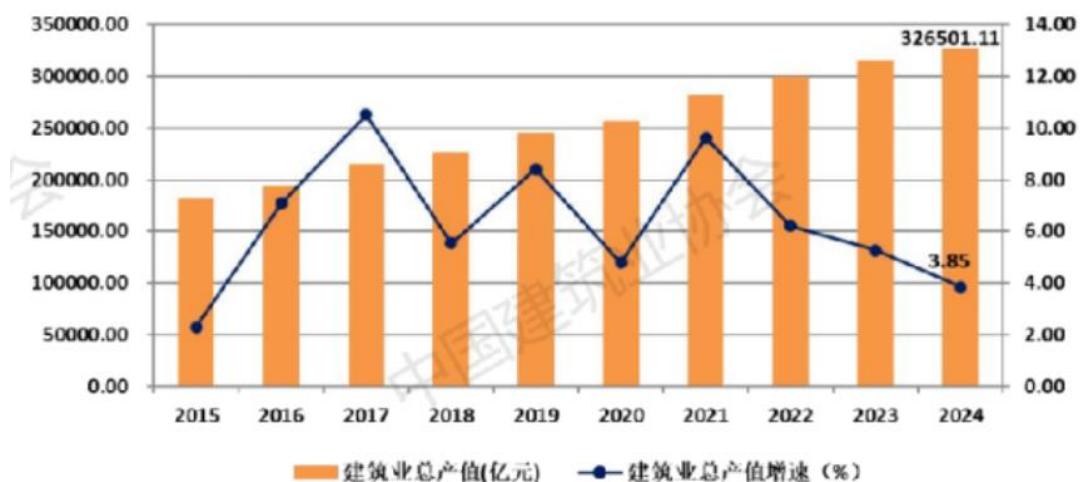
自2015年以来,建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在6.60%以上,2024年为6.67%,建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

### 2015-2024年建筑业增加值占全国生产总值比重



2015年以来,随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大,建筑业总产值持续增长,2024年达到326,501.11亿元,比上年增长3.85%。增速较上年降低1.41个百分点,增速连续3年下降。

### 2015-2024年建筑业总产值及增速



2024年，建筑业竣工产值达到135,238.80亿元，比上年减少1.65%，十年中继2020年后第二次出现负增长；2015年以来，建筑业在外省完成产值与建筑业总产值保持同步增长，2024年达到111,292.73亿元，比上年增长3.67%；建筑业企业外向度在33%至35%之间波动，2024年为34.09%。

2024年，建筑业从业人数5,962.07万人，比上年末减少833.21万人，降幅高达12.26%。

2024年，全国建筑业企业实现利润7,513亿元，比上年下降9.8%，近十年建筑业产值利润率总体呈下降趋势。2024年，建筑业产值利润率为2.30%，比上年降低了0.43个百分点，连续三年低于3%。

#### （2）建筑业发展前景与趋势

中国经济发展所处的特定阶段和未来较长时期内稳步增长的全社会固定资产投资决定了中国建筑业正处于迅速发展的时期。城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，成为市场热点。从地域来看，全国东、中、西部建筑市场虽然投资结构不同，但均有较大市场潜力。

住房和城乡建设部发布的《“十四五”建筑业发展规划》明确，“十四五”时期，我国要初步形成建筑业高质量发展体系框架，建筑市场运行机制更加完善，工程质量安全保障体系基本健全，建筑工业化、数字化、智能化水平大幅提升，建造方式绿色转型成效显著，加速建筑业由大向强转变。

规划要求，要大力发展战略性新兴产业。构建装配式建筑标准化设计和生产体系，

推动生产和施工智能化升级，扩大标准化构件和部品部件使用规模，提高装配式建筑综合效益。完善适用不同建筑类型装配式混凝土建筑结构体系，加大高性能混凝土、高强钢筋和消能减震、预应力技术集成应用。

规划明确，智能建造与新型建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立，装配式建筑占新建建筑的比例达到30%以上，打造一批建筑产业互联网平台，形成一批建筑机器人标志性产品，培育一批智能建造和装配式建筑产业基地。

要加快建筑机器人研发和应用。加强新型传感、智能控制和优化、多机协同、人机协作等建筑机器人核心技术研究，研究编制关键技术标准，形成一批建筑机器人标志性产品。积极推进建筑机器人在生产、施工、维保等环节的典型应用，重点推进与装配式建筑相配套的建筑机器人应用，辅助和替代“危、繁、脏、重”施工作业。

规划还提出2035年远景目标。到2035年，建筑业发展质量和效益大幅提升，建筑工业化全面实现，建筑品质显著提升，企业创新能力大幅提高，高素质人才队伍全面建立，产业整体优势明显增强，“中国建造”核心竞争力世界领先，迈入智能建造世界强国行列。

### （3）建筑行业政策

国家对建筑业实现资质等级管理和市场准入制度，建筑企业只能在相应资质范围内承接工程。目前涉及建筑业资质等级管理和市场准入的主要规范性文件为《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第159号）、《建筑业企业资质等级标准》（建建[2001]82号）和《施工总承包企业特级资质标准》（建市[2007]72号）。

（1）国务院建设主管部门负责全国建筑业企业资质的统一监督管理。建筑业企业资质等级标准和各类别等级资质企业承担工程的具体范围，由国务院建设主管部门会同国务院有关部门制定。

（2）建筑业企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可 在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

（3）建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。

（4）按照工程性质和技术特点，这三个资质序列又分别划分为若干资质类别，各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。目前施工总承包企业资质包括

10个资质类别的等级标准、专业承包企业资质包括60个资质类别的等级标准、劳务分包企业资质包括13个资质类别的等级标准。

(5) 取得施工总承包资质的企业（以下简称施工总承包企业），可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工，也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。取得专业承包资质的企业（以下简称专业承包企业），可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工，也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。取得劳务分包资质的企业（以下简称劳务分包企业），可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。

## 2、房地产业

### (1) 行业概述

2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%；其中，住宅投资76,040亿元，下降10.5%。2024年，房地产开发企业房屋施工面积733,247万平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面积513,330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73,893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53,660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73,743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53,741万平方米，下降27.4%。2024年，新建商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。新建商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2024年末，商品房待售面积75,327万平方米，比上年末增长10.6%。其中，住宅待售面积增长16.2%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产业仍有较大的发展空间。

## （2）北京市房地产市场

2022年，北京全市房屋施工面积1.33亿平方米，比上年下降5.1%；其中，新开工面积1774.4万平方米，下降6.4%。另外，2022年北京房屋竣工面积1938.5万平方米，下降2.3%。从销售方面来看，2022年，北京商品房销售面积为1040万平方米，同比下降6.1%，其中住宅741.9万平方米，同比下降15.4%；年末商品房待售面积2617万平方米，同比增加9.2%，其中住宅待售面积854.4万平方米，同比增加2.8%。此外，在土地供应方面，2022年，北京全市建设用地供应总量3251公顷。其中，特交水建设用地供应1007公顷，公共管理和公共服务用地供应717公顷，住宅用地供应1169公顷，产业用地供应358公顷。

2023年，北京市全市房地产开发企业房屋新开工面积为1,257.1万平方米，同比下降29.2%。其中，住宅新开工面积为715.1万平方米，下降26.9%；办公楼为73.2万平方米，增长13.6%；商业营业用房为59.2万平方米，下降17.6%。房屋竣工面积2,042.2万平方米，同比增长5.4%。其中，住宅竣工面积为1,135.9万平方米，增长3.6%；办公楼为161.6万平方米，下降9.1%；商业营业用房为69.9万平方米，下降34.5%。2023年，新建商品房销售面积为1,122.6万平方米，同比增长7.9%。其中，住宅销售面积为811.1万平方米，增长9.3%；办公楼为75.7万平方米，增长1.2%；商业营业用房为51.8万平方米，下降19.7%。房地产开发企业到位资金为5,822.8亿元，同比增长3.4%。其中，定金及预收款为2,850.3亿元，增长2.9%；自筹资金为1,250.6亿元，增长10%；国内贷款为739.8亿元，下降29.3%。

2024年，北京市全市房地产开发企业房屋新开工面积1,286.9万平方米，同比增长2.4%。其中，住宅新开工面积762.3万平方米，增长6.6%；办公楼58.8万平方米，下降19.7%；商业营业用房65.3万平方米，增长10.5%。全市房屋竣工面积1,652.5万平方米，同比下降21.8%。其中，住宅竣工面积912.8万平方米，下降21.6%；办公楼82.2万平方米，下降50.6%；商业营业用房62.5万平方米，下降19.3%。2024年，全市新建商品房销售面积1,118.7万平方米，同比下降1.2%。其中，住宅销售面积785.7万平方米，下降4%；办公楼77.9万平方米，增长3%；商业营业用房65.3万平方米，增长26.1%。2024年，全市房地产开发企业本年到位资金4,518.6亿元，同比下降22.7%。其中，定金及预收款1,782.2亿元，下降37.4%；自筹资金1,191.1亿元，下降2.2%；国内贷款612.1亿元，下降17.4%。

公司作为北京市本地企业，多年来在市场研判、资源获取、产品服务、品牌影响等方面积累了较强的竞争优势。虽然近年来公司开启了从北京走向全国的发展战略，但在全国房地产企业竞相涌入、市场竞争异常激烈的北京市场，仍然保持着较为稳定的销售业绩和市场地位。

### （3）房地产行业政策

2024年，我国房地产政策应出尽出，围绕“稳楼市”，一系列政策组合拳持续发力。

2024年，限购政策迎来真正的转向。上半年，除了苏州、杭州、成都、西安等核心二线城市全面放开限购外，一线城市的限购也出现了大尺度调整。诸如北京通州“双限”松绑、取消离婚限购、五环外允许多购1套房；上海放松单身限购、外地户籍社保“5改3”、五大新城“5改2”；广州放开大户型限购、四区取消限购、部分区域社保“5改2”；深圳外围区域限购松绑、非深户“5改3”。下半年，随着“9·26”中央政治局会议发出“止跌回稳”的最强音，一线城市限购政策继续松绑。

2024年，降首付、降利率成为房地产调控的重要手段。2024年5月17日，监管部门推出一系列楼市调控措施，其中包括首套房、二套房最低首付比例分别降至15%、25%。此后的9月份，央行新政“四连发”，其中包括商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%，这是2000年以来二套首付最低值。在利率方面，作为利率定价之锚，2024年以来，5年期以上LPR（贷款市场报价利率）下降了3次。2月份，5年期以上LPR下降25基点，由4.2%降至3.95%；7月份，5年期以上LPR下降10个基点，至3.85%；10月份，5年期以上LPR下降25个基点至3.6%。随着LPR的下降，以及央行“5·17”新政取消商业贷款利率下限，各地房贷利率持续下调，广州、佛山、苏州、南京、东莞等城市部分商业银行首套房贷利率曾一度步入“2”时代。不过，后续多地上调了房贷利率下限，调整后利率下限为3%-3.1%。

继2023年9月份下调之后，2024年存量房贷利率再次下调。2024年9月29日，中国人民银行发布公告，完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜。同时，央行指导市场利率定价自律机制发布《关于批量调整存量房贷利率的倡议》，明确各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷（包括首套、二套及

以上)利率实施批量调整。2024年10月25日，大部分存量房贷利率完成批量下调，符合条件的房贷利率均调整为贷款市场报价利率LPR-30BP(基点)。与此同时，为了长远解决新老房贷利差过大对存量购房者造成的影响，自2024年11月1日起，商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制。

2024年11月13日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，涉及个人住房交易契税以及取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策方面的调整。其中，契税方面，首套房、二套房统一，将现行享受1%税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米。增值税方面，明确一线城市取消普宅标准后，与全国其他地区适用统一的增值税政策，即购买2年及以上的住房对外销售的免征增值税。

长期来看，“房住不炒”政策基调并未改变，中国房地产市场仍将处于较为严格的监管环境之中，各项政策都将以维护房地产市场平稳健康发展为目标，在此行业政策背景之下调控政策、信贷政策及融资环境的变化均将对房地产企业资金平衡能力提出更高要求。

2024年，住建部会同有关部门以及地方政府打出一套“组合拳”，包括“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳，旨在通过一系列调整措施，有效推动房地产市场从低谷稳步回升，迈向更加稳健的发展道路。

#### (四) 发行人的地位与竞争优势

##### 1、行业地位

公司主要从事建筑施工和房地产开发，是北京市具有建设部批准的房屋建筑工程施工总承包特级企业之一，荣获由中国建筑业联合会和中国建筑技术与质量学会等评选的2012年中国建筑企业50强，2011年在中国施工企业联合会评选的中国建筑500强，排名第45位。北京市住建委诚信体系排名的1,852家企业中，住总集团名列第三。

2016年8月，北京住总集团在“2016中国企业500强”中排名第421位。2017年北京住总集团在中国房地产协会500强评选中入围榜单100强，排名第55位，并摘得“责任地产”10强第三名和“稳健经营”10强第6名。北京住总集团具有建设部颁发的工程总承包特级资质及房地产开发、建安施工、海外承包的国家一级企业资质，并被评为AAA级资信企业。通过了质量、环境、职业健康安全

管理体系国际国内双重认证，并连续数年以较强的综合经营实力入选中国企业 500 强前列。

## 2、竞争优势

### （1）全产业链优势

公司集中发展核心业务、核心技术、核心团队，按照“全产业链”模式逐步完善业务结构布局，目前已经形成了集融投资、科技研发、规划设计、开发建设、建筑施工、劳务服务、物资采购、物业管理等一体化的全产业链综合服务能力。这种全产业链的经营布局模式使公司对战略物资采购实现内部供应，专业分包集中度不断提高，达到采购、设计、施工、服务一体化，有效地节约了采购成本，使效益链条达到最大化。

### （2）资质优势

住总集团获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为市场开拓奠定了坚实的基础。在建筑施工领域，公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与基础工程专业承包一级资质。

### （3）品牌优势

公司具有丰富的建筑施工经验，曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁 10 号线、4 号线等多项大型重点项目的施工，2018 年公司组成联合中标体中标 2022 年冬奥会国家速滑馆、延庆赛区冬奥村等冬奥工程，投资建设雄安新区城乡管理服务中心北区项目。同时公司先后在 30 多个国家承接了近百项工程，连续多年入选“全球最大 225 家国际承包商”。

2011 年住总集团荣获“住房保障建设杰出贡献企业”、“2011 最具保障房执行力的典范企业”、“民生工程建设年度最佳企业”、“全国住房和城乡建设系统企业文化建设示范单位”、“中国企业文化创新力十强”、“最具社会责任感企业”、“中国企业文化卓越实践奖”和青海玉树援建大会战“最佳组织奖”等荣誉。共获得国家优质工程 1 项、国家、北京市装饰优质工程各 1 项，市级以上优质工程 7 项，结构长城杯 10 项。

公司的“自流平水泥地面上做 PVC 卷材施工”技术 2011 年 9 获中国建筑装饰行业“全国建筑装饰行业科技创新成果”奖、“既有居住建筑节能改造成套技术研究与应用”项目 2011 年 2 月获北京市科技进步三等奖。

此外，2016 年住总集团在“中国企业 500 强”排名提升 42 位，荣获全国优秀施工企业、中国工程建设企业社会信用评价 AAA 等级和工程建设诚信典型企业，品牌实力取得了较大突破。

2017 年住总集团在中国房地产协会 500 强评选中入围榜单 100 强，排名第 55 位，并摘得“责任地产”10 强第三名和“稳健经营”10 强第 6 名。

2019 年住总集团轨道交通 6 号线西延 03 标、12 号线 14 标三元桥站获得北京市市政基础设施竣工长城杯金奖；2020 年，冰上项目训练基地 1 标段、冬奥村及山地新闻中心以优异成绩获得“中国钢结构金奖”。黑庄户钢结构住宅 4#楼“高层装配式钢结构住宅关键技术研究与应用”成果评价为国际先进。2021 年，京藏交流中心项目荣获国家优质工程奖；百子湾公租房工程获詹天佑奖优秀住宅小区金奖；亚投行、鸡西市人民医院工程荣获鲁班奖（参建）；世纪坛医院、亦庄 X39 工程获得“中国钢结构金奖”。全年共获省部级科技奖 3 项，发明专利 9 项，科技示范工程 4 项，2 项科技成果达到国际领先水平。

#### （4）人才优势

项目经理等高端人才是建筑行业发展的核心之一，公司重视高端人才的培养和核心团队建设。通过招聘培养，合作办学等途径满足集团发展对各层面人才的需要，2012 年组织 60 人参加建造师考前辅导，推荐选拔 83 人参加建筑施工项目管理硕士班和房地产管理硕士班。启动集团“项目百人工程计划”、“151”人才工程，进行集团项目经理队伍调研，出台《集团项目管理人才培养引进实施暂行办法》，着力从培养、引进两个主线打造项目管理人才队伍。

### （五）公司未来投资及发展战略

#### 1、总体发展思路和定位

住总集团围绕城建集团打造“国内领先的城市建设综合服务商”为目标，以创新的理念和思维深入谋划好“十四五”，将继续坚定信心、迎难而上，坚持守正创新、稳中求进，坚持新发展理念，坚持问题导向、目标导向、结果导向，坚持拓市场、促融合、强管理、提质效、防风险、保稳定，锐意进取、埋头实干，

实现供给侧发力，推动高质量发展，谋划好“十四五”，在新的发展起点上，做强厚度，提升强度，延展长度，实现“企业强大，职工幸福”，奋力谱写住总高质量发展新篇章。

住总集团将从以下方面抓好未来的工作：

（1）聚焦融合提升，科学规划发展路径：高度认识合并重组深远影响，科学应变，主动求变，抓住合并重组改革红利，全面深入做好融合对接，以创新的理念和思维深入谋划好“十四五”。

（2）聚焦稳中求进，三大板块创新发展：开发板块强化运营能力，主动适应房地产变革，加强政策研判和市场分析，以效益、周转、现金为核心，做好做优二级市场，实现经营效益最大化。施工板块增强履约水平，提升市场竞争能力，积极推进再塑一个工程总承包特级资质。服务板块提升品质效益，围绕城乡建设服务、生活服务、运营服务，积极探索、努力实践，创新发展思路，以拓展增值、培育发展新动能为核心，延长产业链条、提升发展品质与效益。

（3）聚焦国家战略，全力拓展市场布局：做大市场规模，拓宽高质量发展空间，继续深入落实“大市场”格局，落实大客户、大区域、大项目营销战略，抓好与集团市场协调联动。拓展外埠、海外市场，厚植高质量发展潜力。加快基础设施业务拓展，培育高质量发展活力。

（4）聚焦防控风险，着力提升质量效益：严控债务风险，确保资产负债稳中有降。坚持现金为王，加快库存去化资金回笼。强化过程控制，不断提升企业运营水平。

（5）聚焦对标对表，着力提升管控水平：持续提升总部管控能力、低成本竞争能力、技术创新支撑能力、人才保障能力，筑牢底线确保安全稳定。

## 2、未来发展战略

住总集团将围绕“融合发展、稳中求进”这条主线，坚持“融合、聚焦、稳进、提质、创新”方针，着眼长远，把握机遇，直面挑战，统筹发展规模速度、质量、结构、效益、安全，对标对表，发挥优势，补齐短板，持续提升“五资”，全面增强“五力”，做强做优做大主业，以改革创新为根本动力，落实“三降一减一提升”，持续提质增效，实现“战略目标清晰、产业结构合理、比较优势明显、经济效益显著、发展风险可控、员工幸福感强”的高质量发展目标，打造“国

际知名的城市建设综合服务商”，切实推动全面融合发展。

2025 年是“十四五”规划的收官之年，也是为“十五五”良好开局打牢基础的关键之年。要落实城建集团各项决策部署，继续坚持稳健经营，更加主动融入国家战略和新时代首都发展，以发展眼光和系统思维把握新定位，以深化改革和提质增效释放新动力，以创新精神和实干担当开创新局面，推动企业高质量发展取得新成效，全面实现“十四五”规划目标。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）报告期内发行人、发行人股东及实际控制人报告期内是否存在重大违法违规情况

报告期内，发行人、发行人股东及实际控制人不存在限制其证券融资且尚处于融资限制期的重大违法违规情况。

### （二）发行人报告期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

报告期内，发行人不存在关联担保，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

### （三）媒体质疑事项

最近三年及一期，发行人不存在媒体质疑事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书中的会计数据来源于本公司 2022 年度、2023 年度和 2024 年度经审计的合并及母公司财务报表，及未经审计的 2025 年 1-9 月份合并及母公司财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报告。以上文件已置备于发行人和牵头主承销商处供投资者查询。

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》的有关规定，并基于以下所述主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法进行编制。

发行人自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 年度财务报告进行了审计，并出具了“致同审字(2023)第 110A006061 号”标准无保留意见审计报告。天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023-2024 年度财务报告进行了审计，并出具了“天职业字[2024]28896 号”和“天职业字[2025]25199 号”标准无保留意见审计报告。致同会计师事务所(特殊普通合伙)和天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券、期货从业资格。

2024 年 1 月，发行人公告称原聘请的致同会计师事务所(特殊普通合伙)已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，发行人聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为公司会计师事务所。本次变更会计师事务所事项为发行人正常业务变动，对于发行人生产经营、财务状况及偿债能力不产生重大不利影响。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、2022 年度会计政策变更

###### （1）新冠肺炎疫情引发的租金减让

2022 年 05 月，财政部发布《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理。

本集团对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同继续采用简化方法。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润的影响金额为 10,328.87 万元。

## （2）企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本集团自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。

解释第 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本集团自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的

规定，追溯调整 2022 年 1 月 1 日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

### （3）企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

本集团对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

本集团本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、2023 年度会计政策变更

### （1）执行《企业会计准则解释第 16 号》

本解释“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。根据《企业会计准则解释第

16 号》（财会〔2022〕31 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
企业会计准则解释第 16 号	递延所得税负债 292,037.98 元
企业会计准则解释第 16 号	未分配利润-141,976.94 元
企业会计准则解释第 16 号	少数股东权益-150,061.04 元
企业会计准则解释第 16 号	净利润 4,258.50 元
企业会计准则解释第 16 号	归属于母公司所有者的净利润 145.90 元
企业会计准则解释第 16 号	少数股东损益 4,112.60 元

### 3、2024 年度会计政策变更

#### （1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

#### （2）执行《企业会计准则解释第 18 号》

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

### 4、2025 年 1-9 月会计政策变更

2025 年 1-9 月未发生重大会计政策变更。

### 5、会计估计变更

报告期内未发生重大会计估计变更。

### 6、重大前期差错更正

#### （1）2022 年差错更正

发行人所属子公司——北京金第房地产开发有限责任公司根据合营企业——北京金第万科房地产开发有限公司、北京万瑞房地产开发有限公司 2022 年度审计报告，调减长期股权投资及留存收益，调减金额合计 61,753,525.60 元。本集团分别调减对北京金第万科房地产开发有限公司、北京万瑞房地产开发有限公司

长期股权投资期初余额 36,511,254.34 元和 25,242,271.26 元，同时调减未分配利润 41,096,971.29 元和少数股东权益 20,656,554.31 元。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

#### 1、2022 年度合并范围变动情况

##### 2022年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
<b>1、合并报表范围减少（8户）：</b>	
注销	北京元慧蓓蕾教育科技有限责任公司
注销	北京环宇惠家物业管理有限公司
注销	北住总人居投资有限责任公司
注销	人居科技发展有限公司
出售	北京市住宅建筑设计研究院有限公司
出售	北京住总博地园林发展有限公司
出售	天津安其居建筑科技有限公司
失去控制权	北京万科东方置业有限公司
<b>2、合并报表范围增加（2户）：</b>	
投资设立	北京金住兴业房地产开发有限公司
投资设立	北京祥之源置业有限公司

#### 2、2023 年度合并范围变动情况

##### 2023年度合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
<b>1、合并报表范围减少（1户）：</b>	
本年丧失控制权	北京祥业万科房地产开发有限公司
<b>2、合并报表范围增加（2户）：</b>	
投资设立	北京云和房地产开发有限公司
投资设立	北京住总集团（深圳）建设工程有限公司

#### 3、2024 年度合并范围变动情况

##### 2024年度合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
<b>1、合并报表范围减少（1户）：</b>	
本年丧失控制权	北京住通建设有限公司

变化原因	下属单位名称
<b>2、合并报表范围增加（2户）：</b>	
投资设立	北京住顺置业有限公司
投资设立	北京佰昌房地产开发有限公司

#### 4、2025年1-9月合并范围变动情况

2025年1-9月，发行人合并报表范围无变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025-9-30	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,355,040.16	1,012,061.37	1,131,317.21	982,568.86
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
应收票据	8,582.65	9,665.34	5,952.06	6,056.70
应收账款	672,255.70	616,099.85	605,822.43	581,687.15
预付款项	340,809.12	334,569.72	480,182.65	436,774.65
应收资金集中管理款	-	2,177.33	5,703.99	3,718.87
其他应收款	504,246.60	365,890.64	323,000.91	399,111.73
存货	4,062,378.37	4,326,930.86	3,872,953.25	4,195,956.44
合同资产	795,050.72	738,587.40	698,490.34	629,404.55
一年内到期的非流动资产	13,500.00	13,500.00	-	-
其他流动资产	336,281.78	288,407.50	252,295.77	220,683.38
<b>流动资产合计</b>	<b>8,108,145.11</b>	<b>7,727,890.01</b>	<b>7,395,718.60</b>	<b>7,475,962.34</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	100.00	100.00	14,600.00	8,600.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	73,532.37	76,483.35	83,694.03	77,146.72
长期应收款	2,193,965.66	2,189,613.00	2,145,759.92	2,244,919.09
长期股权投资	370,021.34	371,074.93	349,944.89	286,536.85

<b>投资性房地产</b>	869,455.48	833,475.80	850,544.27	850,333.80
<b>固定资产</b>	156,055.49	159,858.80	165,761.70	169,652.16
<b>在建工程</b>	13,398.86	11,555.43	11,063.11	12,279.50
<b>使用权资产</b>	869.51	1,312.35	365.88	2,025.02
<b>无形资产</b>	19,926.94	20,938.04	22,216.67	24,391.67
<b>商誉</b>	3,407.79	3,407.79	3,407.79	3,407.79
<b>长期待摊费用</b>	13,458.30	14,060.61	16,153.46	16,453.36
<b>递延所得税资产</b>	25,527.89	24,308.40	25,027.98	20,184.84
<b>其他非流动资产</b>	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,739,719.64</b>	<b>3,706,188.48</b>	<b>3,688,539.70</b>	<b>3,715,930.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,847,864.75</b>	<b>11,434,078.49</b>	<b>11,084,258.30</b>	<b>11,191,893.15</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	978,557.00	1,181,320.84	949,375.00	775,445.00
应付票据	304,664.67	266,119.25	300,031.28	280,025.59
应付账款	1,328,506.38	1,298,900.59	1,288,479.44	1,234,716.70
预收款项	7,391.60	9,090.73	9,460.53	10,722.30
合同负债	1,031,214.08	1,051,560.30	983,711.54	727,678.01
应付职工薪酬	24,583.17	27,609.49	26,223.73	21,596.40
应交税费	90,182.56	103,555.69	111,573.10	116,244.81
其他应付款	1,211,629.35	966,068.14	935,022.57	1,376,795.62
一年内到期的非流动负债	648,057.26	793,488.75	654,127.66	415,239.34
其他流动负债	267,496.61	247,810.65	256,764.90	210,328.76
<b>流动负债合计</b>	<b>5,892,282.67</b>	<b>5,945,524.43</b>	<b>5,514,769.74</b>	<b>5,168,792.54</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	1,774,091.23	1,516,541.06	1,277,759.20	2,255,347.65
应付债券	1,404,473.00	1,346,154.38	1,568,612.16	987,671.38
租赁负债	130.72	103.58	69.94	749.95
长期应付款	140,923.56	140,923.56	143,640.80	151,305.99
递延所得税负债	1,325.60	1,418.77	9,042.76	8,916.33
递延收益-非流动负债	3,212.44	3,285.36	3,229.14	3,855.92
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,324,156.55</b>	<b>3,008,426.70</b>	<b>3,002,354.00</b>	<b>3,407,847.23</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,216,439.23</b>	<b>8,953,951.13</b>	<b>8,517,123.74</b>	<b>8,576,639.77</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				

实收资本(或股本)	174,303.50	174,303.50	174,303.50	174,303.50
其它权益工具	1,120,000.00	970,000.00	690,000.00	690,000.00
资本公积金	100,588.00	100,588.00	83,743.09	83,743.09
其它综合收益	248,218.80	247,293.43	263,497.43	271,748.08
盈余公积金	84,631.77	84,631.77	80,349.35	77,481.29
未分配利润	133,400.39	142,593.16	137,257.82	139,048.11
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,861,142.46</b>	<b>1,719,409.86</b>	<b>1,429,151.19</b>	<b>1,436,324.07</b>
少数股东权益	770,283.06	760,717.50	1,137,983.37	1,178,929.31
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,631,425.52</b>	<b>2,480,127.36</b>	<b>2,567,134.56</b>	<b>2,615,253.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>11,847,864.75</b>	<b>11,434,078.49</b>	<b>11,084,258.30</b>	<b>11,191,893.15</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业总收入	<b>2,960,106.00</b>	<b>3,732,845.93</b>	<b>4,211,429.55</b>	<b>4,553,305.28</b>
营业收入	2,960,106.00	3,732,845.93	4,211,429.55	4,553,305.28
<b>营业总成本</b>	<b>2,913,209.18</b>	<b>3,667,479.54</b>	<b>4,142,424.56</b>	<b>4,460,317.83</b>
营业成本	2,729,353.41	3,390,133.53	3,852,547.89	4,176,153.56
税金及附加	10,904.17	14,575.62	19,326.23	13,318.56
销售费用	18,825.51	21,125.60	24,775.39	19,792.40
管理费用	83,656.01	133,026.31	133,427.90	140,084.05
研发费用	52,110.53	77,412.91	82,373.75	77,927.23
财务费用	18,359.55	31,205.57	29,973.40	33,042.02
其中：利息费用	41,862.63	59,030.39	50,461.22	75,424.82
减：利息收入	24,278.24	34,508.96	24,446.53	45,423.96
加：其他收益	1,170.08	2,793.69	2,332.58	3,949.93
投资净收益	3,609.78	23,459.56	20,531.29	19,387.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	356.28	4,424.20	18,731.49	10,361.75
公允价值变动净收益	-	-20.85	-106.59	410.85
资产减值损失	23.43	-10,394.80	-144.81	152.53
信用减值损失	274.50	-8,729.38	-4,868.73	-3,616.18
资产处置收益	-1,466.91	90.60	-120.97	1,973.53
<b>营业利润</b>	<b>50,507.70</b>	<b>72,565.21</b>	<b>86,627.76</b>	<b>115,245.45</b>

加： 营业外收入	1,229.79	702.46	924.37	803.89
减： 营业外支出	1,704.82	2,285.44	2,011.43	1,049.08
<b>利润总额</b>	<b>50,032.66</b>	<b>70,982.23</b>	<b>85,540.71</b>	<b>115,000.27</b>
减： 所得税	15,733.50	11,918.58	12,549.77	39,263.04
<b>净利润</b>	<b>34,299.16</b>	<b>59,063.65</b>	<b>72,990.94</b>	<b>75,737.23</b>
减： 少数股东损益	9,708.96	6,134.91	21,342.85	19,178.94
归属于母公司所有者的净利润	24,590.20	52,928.74	51,648.09	56,558.29
加： 其他综合收益	1,702.99	-16,573.87	-9,002.93	-10,207.99
<b>综合收益总额</b>	<b>36,002.15</b>	<b>42,489.79</b>	<b>63,988.01</b>	<b>65,529.24</b>
减： 归属于少数股东的综合收益总额	10,486.58	5,765.04	20,592.53	18,302.39
归属于母公司普通股股东综合收益总额	25,515.57	36,724.75	43,395.48	47,226.85

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,056,276.09	4,181,701.27	4,700,814.12	4,902,601.74
收到的税费返还	772.04	2,265.22	3,077.53	34,344.76
收到其他与经营活动有关的现金	1,926,881.87	4,750,728.13	1,952,934.49	2,445,412.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,983,930.00</b>	<b>8,934,694.62</b>	<b>6,656,826.13</b>	<b>7,382,359.42</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,366,494.19	3,973,180.14	3,529,691.25	4,276,587.00
支付给职工以及为职工支付的现金	127,748.56	203,856.01	211,145.70	225,045.18
支付的各项税费	98,175.22	115,968.61	148,484.83	218,246.30
支付其他与经营活动有关的现金	2,005,515.23	4,766,788.20	2,379,423.67	2,582,409.11
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,597,933.20</b>	<b>9,059,792.96</b>	<b>6,268,745.45</b>	<b>7,302,287.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>385,996.80</b>	<b>-125,098.33</b>	<b>388,080.68</b>	<b>80,071.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	500.00	7,036.00	1,100.00	500.00
取得投资收益收到的现金	708.09	8,244.38	13,649.44	2,575.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44.53	177.33	247.93	3,569.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	3,119.35
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,252.63</b>	<b>15,457.71</b>	<b>14,997.37</b>	<b>9,764.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,584.93	7,626.72	7,553.67	15,691.50
投资支付的现金	-	49,914.59	13,995.53	24,136.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	12,268.64	-	10,353.77
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,584.93</b>	<b>69,809.96</b>	<b>21,549.20</b>	<b>50,181.42</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,332.30</b>	<b>-54,352.25</b>	<b>-6,551.83</b>	<b>-40,416.74</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	4,200.00	109,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	4,200.00	109,500.00
取得借款收到的现金	1,675,996.75	2,690,890.28	2,413,188.90	1,974,055.97
收到其他与筹资活动有关的现金	379,000.00	640,000.00	250,000.00	116,648.34
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,054,996.75</b>	<b>3,330,890.28</b>	<b>2,667,388.90</b>	<b>2,200,204.30</b>
偿还债务支付的现金	1,701,899.61	2,314,094.44	2,410,065.57	2,025,525.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	147,995.70	228,464.17	233,731.49	266,472.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	752.20	6,298.42	9,742.68	10,323.37
支付其他与筹资活动有关的现金	236,549.60	731,856.06	277,448.39	95,320.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,086,444.92</b>	<b>3,274,414.67</b>	<b>2,921,245.45</b>	<b>2,387,318.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-31,448.17</b>	<b>56,475.61</b>	<b>-253,856.55</b>	<b>-187,114.30</b>
汇率变动对现金的影响	563.42	-521.63	247.82	831.03
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>350,779.75</b>	<b>-123,496.59</b>	<b>127,920.11</b>	<b>-146,628.18</b>
期初现金及现金等价物余额	915,527.40	1,039,024.00	911,103.88	1,057,732.07
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,266,307.15</b>	<b>915,527.40</b>	<b>1,039,024.00</b>	<b>911,103.88</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	806,968.99	596,214.79	628,505.38	601,029.52

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
应收票据	5,174.51	3,649.90	2,840.65	400.00
应收账款	432,578.45	350,128.88	328,316.51	293,923.54
预付款项	45,793.92	47,835.41	27,307.92	23,070.96
应收资金集中管理款	-	2,177.33	5,703.99	3,718.87
其他应收款	2,270,545.50	2,199,875.46	1,522,733.00	1,686,609.31
存货	2,948.59	1,270.16	12,015.76	14,967.69
合同资产	469,823.88	460,299.46	420,419.64	403,271.75
其他流动资产	83,446.20	72,163.97	61,449.26	55,682.95
<b>流动资产合计</b>	<b>4,137,280.05</b>	<b>3,753,615.36</b>	<b>3,029,292.11</b>	<b>3,102,674.59</b>
<b>非流动资产:</b>				
长期股权投资	717,325.28	717,365.27	751,648.11	727,187.71
其他权益工具投资	72,917.39	75,868.37	82,963.84	76,374.89
投资性房地产	67,917.22	65,406.97	65,371.53	65,377.42
固定资产（合计）	14,421.68	14,086.15	15,244.65	17,826.58
在建工程	227.19	84.39	-	346.06
使用权资产	-	-	-	274.26
无形资产	2,685.95	2,829.12	3,342.12	3,855.37
长期待摊费用	296.86	225.69	528.76	264.58
递延所得税资产	9,325.94	8,714.65	7,058.92	5,116.06
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>885,117.52</b>	<b>884,580.62</b>	<b>926,157.93</b>	<b>896,622.95</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,022,397.57</b>	<b>4,638,195.97</b>	<b>3,955,450.04</b>	<b>3,999,297.54</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	864,000.00	1,064,500.00	844,500.00	709,800.00
应付票据	-	175.86	1,123.93	1,911.93
应付账款	821,312.08	794,728.85	693,810.95	655,285.79
预收款项	0.72	3.48	0.72	20.68
合同负债	220,231.21	257,075.49	160,483.98	225,005.51
应付职工薪酬	12,920.19	13,532.36	13,184.87	12,703.32
应交税费	5,638.15	8,834.86	7,486.52	7,755.66
其他应付款（合计）	649,109.26	626,743.80	508,605.04	618,728.30

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的非流动负债			180,000.00	120,069.07
其他流动负债	79,499.40	65,324.07	63,536.11	59,292.89
<b>流动负债合计</b>	<b>2,652,711.00</b>	<b>2,830,918.77</b>	<b>2,472,732.11</b>	<b>2,410,573.14</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	439,800.00		-	-
应付债券	500,000.00	500,000.00	270,000.00	360,000.00
租赁负债	-	-	-	227.53
长期应付款	-	-	187,300.00	187,300.00
递延所得税负债	1,249.20	1,375.65	1,203.41	1,112.19
递延收益-非流动负债	240.00	240.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>941,289.20</b>	<b>501,615.65</b>	<b>458,503.41</b>	<b>548,639.72</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,594,000.19</b>	<b>3,332,534.42</b>	<b>2,931,235.51</b>	<b>2,959,212.87</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本（股本）	174,303.50	174,303.50	174,303.50	174,303.50
其他权益工具	1,120,000.00	970,000.00	690,000.00	690,000.00
资本公积	23,287.57	23,287.57	23,287.57	23,287.57
其它综合收益	24,831.20	27,044.44	32,368.25	37,923.19
盈余公积	84,631.77	84,631.77	80,349.35	77,481.29
未分配利润	1,343.34	26,394.28	23,905.85	37,089.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,428,397.38</b>	<b>1,305,661.56</b>	<b>1,024,214.53</b>	<b>1,040,084.67</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,022,397.57</b>	<b>4,638,195.97</b>	<b>3,955,450.04</b>	<b>3,999,297.54</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、营业收入</b>	<b>766,374.28</b>	<b>1,063,848.16</b>	<b>1,092,593.84</b>	<b>1,153,770.08</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>759,157.41</b>	<b>1,037,100.37</b>	<b>1,076,593.20</b>	<b>1,137,554.15</b>
其中：营业成本	706,333.46	958,389.14	993,041.46	1,050,174.97
营业税金及附加	2,268.74	2,938.65	2,846.18	3,776.48
销售费用	-	-	-	212.34
管理费用	23,929.47	37,635.98	38,197.72	43,696.61
研发费用	26,121.28	40,921.82	41,777.29	37,185.59
财务费用	504.47	-2,785.23	730.56	2,508.16

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
加： 其他收益	41.71	47.82	39.15	287.20
投资收益（损失以“-”号填列）	1,378.43	18,192.80	15,007.65	19,175.21
其中： 对联营企业和合营企业的投资收益	-	152.00	460.39	981.68
公允价值变动收益	-	-38.85	-5.89	62.33
信用减值损失	206.16	-1,400.66	-2,091.01	962.43
资产减值损失	15.65	-63.55	-87.24	129.78
资产处置收益（亏损总额以“-”号填列）	1.65	-1.29	-125.22	1,935.65
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,860.47</b>	<b>43,484.07</b>	<b>28,738.06</b>	<b>38,768.53</b>
加： 营业外收入	27.94	93.26	52.23	111.11
减： 营业外支出	66.47	533.98	143.59	28.93
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,821.93</b>	<b>43,043.35</b>	<b>28,646.70</b>	<b>38,850.70</b>
减： 所得税费用	89.91	219.15	-33.91	13.88
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,732.02</b>	<b>42,824.20</b>	<b>28,680.62</b>	<b>38,836.82</b>
持续经营净利润	8,732.02	42,824.20	28,680.62	38,836.82
归属于母公司所有者的净利润	8,732.02	42,824.20	28,680.62	38,836.82
加： 其他综合收益	-2,213.23	-5,321.60	-5,554.94	-6,010.86
<b>六、综合收益总额</b>	<b>6,518.79</b>	<b>37,502.60</b>	<b>23,125.68</b>	<b>32,825.97</b>

**3、母公司现金流量表**

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	665,277.33	1,126,444.44	1,022,939.40	1,103,675.03
收到的税费返还	11.54	21.86	19.13	77.80
收到其他与经营活动有关的现金	4,432,418.34	7,827,614.95	4,805,518.88	4,638,586.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,097,707.21</b>	<b>8,954,081.25</b>	<b>5,828,477.41</b>	<b>5,742,339.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	700,435.16	885,235.75	930,436.49	893,243.58
支付给职工以及为职工支付的现金	45,656.27	71,341.87	70,071.96	74,112.59
支付的各项税费	21,443.01	19,735.25	18,591.05	25,903.77
支付其他与经营活动有关的现金	4,429,872.02	8,290,760.48	4,787,180.46	4,574,279.81
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,197,406.46</b>	<b>9,267,073.35</b>	<b>5,806,279.96</b>	<b>5,567,539.75</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-99,699.25</b>	<b>-312,992.11</b>	<b>22,197.45</b>	<b>174,799.55</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
收回投资收到的现金	39.99	-	-	86,653.29
取得投资收益收到的现金	1,031.53	6,430.97	26,331.15	18,153.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.62	81.82	33.56	1,980.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	--
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,074.14</b>	<b>6,512.79</b>	<b>26,364.71</b>	<b>106,786.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,017.53	955.75	1,911.39	4,055.75
投资支付的现金	-	2,405.13	49,995.53	142,140.05
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,017.53</b>	<b>3,360.89</b>	<b>51,906.92</b>	<b>146,195.81</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,943.39</b>	<b>3,151.90</b>	<b>-25,542.21</b>	<b>-39,408.93</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,274,500.00	1,694,500.00	1,184,500.00	1,142,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	330,000.00	640,000.00	250,000.00	80,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,604,500.00</b>	<b>2,334,500.00</b>	<b>1,434,500.00</b>	<b>1,222,800.00</b>
偿还债务支付的现金	1,035,200.00	1,424,500.00	1,079,800.00	1,147,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,066.50	86,274.62	89,400.84	99,544.05
支付其他与筹资活动有关的现金	180,000.00	547,300.00	250,000.00	80,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,283,266.50</b>	<b>2,058,074.62</b>	<b>1,419,200.84</b>	<b>1,327,394.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>321,233.50</b>	<b>276,425.38</b>	<b>15,299.16</b>	<b>-104,594.05</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-58.41</b>	<b>-10.55</b>	<b>-27.01</b>	<b>4.52</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>219,532.44</b>	<b>-33,425.36</b>	<b>11,927.39</b>	<b>30,801.09</b>
加：期初现金及现金等价物余额	583,250.42	616,675.79	604,748.40	573,947.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>802,782.86</b>	<b>583,250.42</b>	<b>616,675.79</b>	<b>604,748.40</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

项目	2025年1-9月 (末)	2024年 (末)	2023年 (末)	2022年 (末)
总资产（万元）	11,847,864.75	11,434,078.49	11,084,258.30	11,191,893.15
总负债（万元）	9,216,439.23	8,953,951.13	8,517,123.74	8,576,639.77
全部债务（万元）	5,109,843.16	5,103,624.28	4,749,905.30	4,713,728.96
所有者权益（万元）	2,631,425.52	2,480,127.36	2,567,134.56	2,615,253.38

营业收入（万元）	2,960,106.00	3,732,845.93	4,211,429.55	4,553,305.28
利润总额（万元）	50,032.66	70,982.23	85,540.71	115,000.27
净利润（万元）	34,299.16	59,063.65	72,990.94	75,737.23
扣除非经常性损益后 净利润（万元）	34,774.19	42,645.44	74,198.97	74,008.89
归属于母公司所有者的 净利润（万元）	24,590.20	52,928.74	51,648.09	56,558.29
经营活动产生现金流量 净额（万元）	385,996.80	-125,098.33	388,080.68	80,071.83
投资活动产生现金流量 净额（万元）	-4,332.30	-54,352.25	-6,551.83	-40,416.74
筹资活动产生现金流量 净额（万元）	-31,448.17	56,475.61	-253,856.55	-187,114.30
流动比率	1.38	1.30	1.34	1.45
速动比率	0.69	0.57	0.64	0.63
资产负债率（%）	77.79	78.31	76.84	76.63
债务资本比率（%）	66.01	67.30	64.92	64.32
营业毛利率（%）	7.80	9.18	8.52	8.28
平均总资产回报率（%）	0.79	1.15	1.22	1.70
加权平均净资产收益 率（%）	1.34	2.34	2.82	2.95
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益 率（%）	1.27	1.69	2.86	2.88
EBITDA（万元）	102,756.10	148,593.75	160,310.90	213,931.52
EBITDA 全部债务比 (%)	2.01	2.91	3.38	4.54
EBITDA 利息倍数	0.80	0.80	0.76	0.85
应收账款周转率	4.60	6.11	7.09	7.45
存货周转率	0.65	0.83	0.95	1.00

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

报告期内，发行人资产构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	8,108,145.11	68.44	7,727,890.01	67.59	7,395,718.60	66.72	7,475,962.34	66.80

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	3,739,719.64	31.56	3,706,188.48	32.41	3,688,539.70	33.28	3,715,930.80	33.20
资产总计	11,847,864.75	100.00	11,434,078.49	100.00	11,084,258.30	100.00	11,191,893.15	100.00

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司资产规模分别为 11,191,893.15 万元、11,084,258.30 万元、11,434,078.49 万元和 11,847,864.75 万元，其中流动资产分别为 7,475,962.34 万元、7,395,718.60 万元、7,727,890.01 万元和 8,108,145.11 万元，占总资产的比例分别为 66.80%、66.72%、67.59% 和 68.44%，非流动资产分别为 3,715,930.80 万元、3,688,539.70 万元、3,706,188.48 万元和 3,739,719.64 万元，占总资产的比例分别为 33.20%、33.28%、32.41% 和 31.56%。

2023 年末，发行人总资产为 11,084,258.30 万元，较 2022 年末减少 107,634.85 万元，变动不大。

2024 年末，发行人总资产为 11,434,078.49 万元，较 2023 年末增加 349,820.19 万元，变动不大。

2025 年 9 月末，发行人总资产为 11,847,864.75 万元，较 2024 年末增加 413,786.26 万元，变动不大。

发行人资产以流动资产为主，占总资产比重维持在 50%以上。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末占比保持较为稳定。

### 1、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和合同资产，2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，六项资产合计占流动资产的比重分别为 96.65%、96.16%、96.90% 和 95.70%。

#### 最近三年及一期发行人流动资产及构成情况表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,355,040.16	16.71	1,012,061.37	13.10	1,131,317.21	15.30	982,568.86	13.14
应收账款	672,255.70	8.29	616,099.85	7.97	605,822.43	8.19	581,687.15	7.78
预付款项	340,809.12	4.20	334,569.72	4.33	480,182.65	6.49	436,774.65	5.84
其他应收款	504,246.60	6.22	365,890.64	4.73	323,000.91	4.37	399,111.73	5.34

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货	4,062,378.37	50.10	4,326,930.86	55.99	3,872,953.25	52.37	4,195,956.44	56.13
合同资产	795,050.72	9.81	738,587.40	9.56	698,490.34	9.44	629,404.55	8.42
合计	<b>7,729,780.67</b>	<b>95.33</b>	<b>7,394,139.84</b>	<b>95.68</b>	<b>7,111,766.79</b>	<b>96.16</b>	<b>7,225,503.38</b>	<b>96.65</b>
流动资产合计	<b>8,108,145.11</b>	<b>100.00</b>	<b>7,727,890.01</b>	<b>100.00</b>	<b>7,395,718.60</b>	<b>100.00</b>	<b>7,475,962.34</b>	<b>100.00</b>

### (1) 货币资金

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 982,568.86 万元、1,131,317.21 万元、1,012,061.37 万元和 1,355,040.16 万元，占当期流动资产的比例分别为 13.14%、15.30%、13.10% 和 16.71%。

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司的货币资金总体呈现波动趋势。2023 年末，发行人货币资金为 1,131,317.21 万元，较 2022 年末增加 148,748.35 万元，增幅为 15.14%；2024 年末，发行人货币资金为 1,012,061.37 万元，较 2023 年末减少 119,255.84 万元，降幅为 10.54%；2025 年 9 月末，发行人货币资金为 1,355,040.16 万元，较 2024 年末增加 342,978.79 万元，增幅为 33.89%，主要系银行存款增加。

### 发行人近三年及一期末货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	69.85	126.88	237.07	333.18
银行存款	1,257,575.84	927,125.02	988,151.12	907,598.02
其他货币资金	97,394.47	84,809.48	142,929.03	74,637.66
合计	<b>1,355,040.16</b>	<b>1,012,061.37</b>	<b>1,131,317.21</b>	<b>982,568.86</b>

### (2) 应收账款

#### 1) 应收账款金额

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 581,687.15 万元、605,822.43 万元、616,099.85 万元和 672,255.70 万元，应收账款占当期流动资产的比例分别为 7.78%、8.19%、7.97% 和 8.29%。

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司的应收账款总体呈现波动趋势。2023 年末较 2022 年末增加 24,135.28 万元，增幅 4.15%；2024 年末较 2023 年末增加

10,277.42 万元，增幅 1.70%；2025 年 9 月末较 2024 年末增加 56,155.85 万元，增幅 9.11%。

## 2) 应收账款质量

最近三年及一期，发行人应收账款合计为 581,687.15 万元、605,822.43 万元、616,099.85 万元和 672,255.70 万元。按种类分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款以及单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。最近三年，发行人的坏账准备分别为 39,365.23 万元、43,791.81 万元和 49,477.54 万元。

最近三年，发行人应收账款账龄结构中以 1 年以内（含 1 年）为主，占比分别为 53.75%、54.26% 和 55.86%。

**发行人应收账款账龄结构及坏账准备情况表**

单位：亿元、%

账龄	2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	37.18	55.86	0.12	35.25	54.26	0.08	33.38	53.75	0.05
1-2 年 (含 2 年)	8.49	12.76	0.08	9.38	14.44	0.09	12.65	20.36	0.13
2-3 年 (含 3 年)	7.54	11.33	0.38	8.89	13.69	0.80	7.79	12.54	0.74
3 年以上	13.35	20.05	4.37	11.44	17.61	3.40	8.29	13.35	3.02
合计	<b>66.56</b>	<b>100.00</b>	<b>4.95</b>	<b>64.96</b>	<b>100.00</b>	<b>4.38</b>	<b>62.11</b>	<b>100.00</b>	<b>3.94</b>

公司 1 年以上应收账款的形成主要是由发行人从事的建筑施工行业特点所决定的，首先根据目前建筑行业惯例，施工项目由建筑企业垫款的情况较常见，形成公司的账款回收期较其他行业偏长；其次部分项目竣工后至最终结算付款需要经过较长的验收和审计的过程，造成应收账款回收期有所延长；再次根据项目合同，通常在工程审计完成后付款进度达到合同金额的 90%-95%，剩余的应收账款一般在一年后开始分次支付。

## 3) 应收账款集中度

近三年及一期末，发行人应收账款总体集中度较低，对单一客户的依赖程度及收款压力较低。截至 2024 年末，欠款前五名客户金额合计为 7.20 亿元，占应

应收账款总额的 10.83%，集中度相对较低。截至 2025 年 9 月末，欠款前五名客户金额合计为 10.19 亿元，占应收账款总额的 15.15%，集中度相对较低。发行人前五大应收账款计提坏账准备金额很小，发行人前五名客户应收账款回收情况良好。

#### 截至 2024 年末发行人前五名欠款单位情况表

单位：万元、%

债务单位	是否关联方	款项性质	金额	占应收账款比例	坏账准备
刚果布大工委	否	工程款	23,894.39	3.59	7,175.37
北京京投润德置业有限公司	否	工程款	14,863.42	2.23	14.86
北京城建集团有限责任公司	是	工程款	14,321.16	2.15	-
晋陆港（天津）置业有限公司	否	工程款	8,827.97	1.33	8.83
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	否	工程款	10,176.76	1.53	89.93
<b>合计</b>			<b>72,083.70</b>	<b>10.83</b>	<b>7,288.99</b>

#### 截至 2025 年 9 月末发行人前五名欠款单位情况表

单位：万元、%

债务单位	是否关联方	款项性质	金额	占应收账款比例	坏账准备
怀来互联云科技有限公司	否	工程款	28,900.00	4.30	0.00
刚果布大工委	否	工程款	24,675.87	3.67	7,175.37
中央国家机关公务员住宅建设服务中心	否	工程款	18,433.79	2.74	794.53
北京万合双新房地产开发有限责任公司	否	工程款	15,173.50	2.26	15.17
北京京投交通枢纽投资有限公司	否	工程款	14,685.63	2.18	0.00
<b>合计</b>			<b>101,868.79</b>	<b>15.15</b>	<b>7,985.08</b>

#### 4) 坏账计提政策

发行人对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。主要分为三类：

组合一：集团关联方

不计算预期信用损失；

组合二：中央企业、国有企业、政府部门及事业单位

按照账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

组合三：其他

按照账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提。

### （3）预付款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司预付款项分别为 436,774.65 万元、480,182.65 万元、334,569.72 万元和 340,809.12 万元，占当期流动资产的比例分别为 5.84%、6.49%、4.33% 和 4.20%，最近三年及一期占比呈小幅度波动趋势。

发行人预付款项主要是工程建设加工费、材料预付款等款项。2023 年末，发行人预付款项为 480,182.65 万元，较 2022 年末增加 43,408.00 万元，增幅为 9.94%；2024 年末，发行人预付款项为 334,569.72 万元，较 2023 年末减少 145,612.93 万元，降幅为 30.32%，系工程建设加工费、材料预付款等款项减少；2025 年 9 月末，发行人预付款项为 340,809.12 万元，较 2024 年末增加 6,239.40 万元，增幅为 1.86%。

**近三年末发行人预付账款账龄构成情况表**

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	235,694.55	70.45	304,512.35	63.42	206,472.15	47.27
1 至 2 年	29,442.46	8.80	58,280.50	12.14	106,970.59	24.49
2 至 3 年	4,261.99	1.27	30,389.30	6.33	72,075.23	16.50
3 年以上	65,170.71	19.48	87,000.49	18.12	51,256.68	11.74
合计	<b>334,569.72</b>	<b>100.00</b>	<b>480,182.65</b>	<b>100.00</b>	<b>436,774.65</b>	<b>100.00</b>

**截至 2024 年末发行人前五名预付单位情况表**

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占比	款项性质
天津市职业技能公共实训中心	否	50,000.00	14.94	预付合作款
北京安阳钢铁销售有限公司	否	38,834.31	11.61	货款

单位名称	是否关联方	金额	占比	款项性质
北京华卫天佑科贸有限公司	否	32,858.71	9.82	货款
江苏瑞昕金属制品科技有限公司	否	31,704.71	9.48	货款
宝坻新城房屋建设指挥部办公室	否	14,717.78	4.40	拆迁补偿款
<b>合计</b>		<b>168,115.51</b>	<b>50.25</b>	

### 截至 2025 年 9 月末发行人前五名预付单位情况表

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占比	账龄	款项性质
天津市职业技能公共实训中心	否	50,000.00	14.67	3 年以上	预付合作款
北京华卫天佑科贸有限公司	否	29,699.67	8.71	1 年以内	货款
北京安阳钢铁销售有限公司	否	28,864.24	8.47	1 年以内	货款
江苏瑞昕金属制品科技有限公司	否	19,354.93	5.68	1-2 年	货款
河钢集团有限公司	否	15,422.14	4.53	1 年以内	货款
<b>合 计</b>		<b>143,340.98</b>	<b>42.06</b>		

#### (4) 其他应收款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司其他应收款分别为 399,111.73 万元、323,000.91 万元、365,890.64 万元和 504,246.60 万元，占流动资产的比例分别为 5.34%、4.37%、4.73% 和 6.22%，近三年及一期占比呈现波动趋势。

公司其他应收款主要包括与其他参股房地产企业之间的业务往来款、投标履约保证金、工程施工保证金、项目开发投资款等。2023 年末，发行人其他应收款为 323,000.91 万元，较 2022 年末减少 76,110.82 万元，降幅为 19.07%。2024 年末，发行人其他应收款为 365,890.64 万元，较 2023 年末增加 42,889.73 万元，增幅为 13.28%。2025 年 9 月末，发行人其他应收款为 394,861.60 万元，较 2024 年末增加 138,355.96 万元，增幅为 37.81%。

#### 2024 年末前五大其他应收款明细

单位：万元、%

往来方名称	是否关联方	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款比例	坏账准备
北京首都开发股份有限公司	否	往来款	89,302.59	1 年以内、 1-3 年、3 年以上	22.82	-
北京万科东方置业有限公司	否	往来款	65,288.26	1-2 年、3 年以上	16.68	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	否	往来款	55,899.05	1 年以内	14.28	-
天津滨海发展投资控股有限公司	否	往来款	30,000.00	3 年以上	7.67	60.00
中交置业有限公司	否	往来款	20,602.25	1 年以内、 1-2 年	5.26	-
<b>合计</b>		--	<b>261,092.15</b>	--	<b>66.71</b>	<b>60.00</b>

### 2025 年 9 月末前五大其他应收款明细

单位：万元、%

往来方名称	是否关联方	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款比例	坏账准备
北京首都开发股份有限公司	否	往来款	93,430.59	1、1-2、 2-3、3 年以上	18.53	-
北京万科东方置业有限公司	否	往来款	65,288.26	2-6 年	12.95	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	否	往来款	51,147.62	1 年以内	10.14	-
北京金隅地产开发集团有限公司	否	往来款	28,098.80	1 年内	5.57	-
中交置业有限公司	否	往来款	22,402.25	0-4 年	4.44	-
<b>合计</b>			<b>260,367.51</b>	-	<b>51.63</b>	<b>-</b>

公司对其他应收款采用个别认定法和账龄分析法足额计提了坏账准备。对单项金额重大的其他应收款项单独进行减值测试，若发生减值直接计提坏账准备，若未发生减值则按组合计提坏账准备；对单项金额虽不重大和经单独测试后未减值的应收款项按组合计提坏账准备。2022 年末，公司计提坏账准备金额 24,938.22 万元，与年初相比变化不大。2023 年末，公司计提坏账准备金额 25,412.01 万元，其中单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款计提坏账准备 21,171.92 万元，占比 83.31%，按组合计提坏账准备的其他应收款计提坏账准备 4,240.08 万元。2024 年末，公司计提坏账准备金额 26,662.77 万元，其中单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款计提坏账准备 22,647.55 万元，占比 84.94%，按组合计提坏账准备的其他应收款计提坏账准备 4,015.21 万元。

从账龄结构来看，截至 2024 年末，账龄 1 年以内的其他应收款占比 47.84%、1-2 年的占比 21.02%、2-3 年的占比 13.71%、3 年以上的占比 17.43%。上述其他应收款不会对公司的生产经营产生重大影响，且随着项目建设的实施进度，其他应收款项可以逐步收回，但回收期具有一定的不确定性。

#### 截至 2024 年末其他应收款账龄情况

单位：万元

类别	2024年末					账面价值	
	账面余额		坏账准备		金额		
	金额	占比(%)	金额	计提比例 (%)			
1年以内	187,247.90	47.84	79.61	0.30	187,168.28		
1至2年	82,260.10	21.02	25.24	0.09	82,234.86		
2至3年	53,661.82	13.71	770.44	2.89	52,891.38		
3年以上	68,203.80	17.43	25,787.47	96.72	42,416.33		
合计	<b>391,373.61</b>	<b>100.00</b>	<b>26,662.77</b>	<b>100.00</b>	<b>364,710.85</b>		

其他应收款中，区分经营性和非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：将和经营有关的其他应收款划分为经营性的，即在经营过程中产生的其他应收款，例如投标履约保证金、工程施工保证金等；非经营性其他应收款是与经营、收益无直接关系的往来，例如发行人对相关企业的非经营性拆借款项。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 0.93 亿元，占其他应收款比重为 1.85%，仅占 2025 年 9 月末总资产的 0.08%，占比很小。发行人非经营性往来主要为与参股房地产企业之间的资金拆借款。

#### 截至 2025 年 9 月末经营性与非经营性其他应收款情况

单位：亿元，%

款项性质	2025 年 9 月末余额	占比其他应收款比重	占 2025 年 9 月末总资产比重
经营性	49.49	98.15	4.18
非经营性	0.93	1.85	0.08
合计	50.42	100.00	4.26

#### (5) 存货

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司存货分别为 4,195,956.44 万元、3,872,953.25 万元、4,326,930.86 万元和 4,062,378.37 万元，

占流动资产的比例分别为 56.13%、52.37%、55.99% 和 50.10%。

公司存货主要包括原材料、库存商品、已完工未结算工程施工、开发成本及房地产开发产品。由于公司属于建筑施工行业，项目建设周期较长，故存货在最近三年及一期流动资产中占比较大，存货规模变动呈波动趋势。2023 年末，发行人存货为 3,872,953.25 万元，较 2022 年末减少 323,003.19 万元，降幅为 7.70%。2024 年末，发行人存货为 4,326,930.86 万元，较 2023 年末增加 453,977.61 万元，增幅为 11.72%。2025 年 9 月末，发行人存货为 4,062,378.37 万元，较 2024 年末减少 -264,552.49 万元，降幅为 6.11%。近三年及一期末，发行人存货总体规模保持相对稳定。

**2023-2024 年末发行人存货的具体构成情况表**

单位：万元

项目	2024年			2023年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,431.36	-	3,431.36	12,053.12	-	12,053.12
自制半成品及在产品	3,624,305.64	5,621.32	3,618,684.32	3,336,785.24	-	3,336,785.24
库存商品（产成品）	701,184.30	4,369.47	696,814.84	514,543.34	9.01	514,534.33
其中：开发产品	636,336.03	4,360.46	631,975.58	431,584.58	-	431,584.58
周转材料（包装物、低值易耗品等）	7,911.95	-	7,911.95	9,095.44	-	9,095.44
其他	88.39	-	88.39	485.12	-	485.12
<b>合计</b>	<b>4,336,921.65</b>	<b>9,990.79</b>	<b>4,326,930.86</b>	<b>3,872,962.26</b>	<b>9.01</b>	<b>3,872,953.25</b>

注：自制半成品及在产品主要构成包括房地产开发成本、一级土地开发过程中产生的拆迁安置、道路平整、土地整理等成本、土地及前期费用、钢材及构件等。

## 2、非流动资产项目分析

**最近三年及一期发行人非流动资产的主要构成情况表：**

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	2,193,965.66	58.67	2,189,613.00	59.08	2,145,759.92	58.17	2,244,919.09	60.41
长期股权投资	370,021.34	9.89	371,074.93	10.01	349,944.89	9.49	286,536.85	7.71
投资性房地产	869,455.48	23.25	833,475.80	22.49	850,544.27	23.06	850,333.80	22.88
固定资产	156,055.49	4.17	159,858.80	4.31	165,761.70	4.49	169,652.16	4.57

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	13,398.86	0.36	11,555.43	0.31	11,063.11	0.30	12,279.50	0.33
无形资产	19,926.94	0.53	20,938.04	0.56	22,216.67	0.60	24,391.67	0.66
合计	<b>3,622,823.77</b>	<b>96.87</b>	<b>3,586,516.00</b>	<b>96.77</b>	<b>3,545,290.56</b>	<b>96.12</b>	<b>3,588,113.07</b>	<b>96.56</b>
非流动资产合计	<b>3,739,719.64</b>	<b>100.00</b>	<b>3,706,188.48</b>	<b>100.00</b>	<b>3,688,539.70</b>	<b>100.00</b>	<b>3,715,930.80</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司非流动资产分别为 3,715,930.80 万元、3,688,539.70 万元、3,706,188.48 万元和 3,739,719.64 万元，占总资产的比重分别为 33.20%、33.28%、32.41% 和 31.56%，近三年及一期呈现小幅下降态势。

公司非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，上述项目合计占当期公司非流动资产的比例分别为 96.56%、96.12%、96.77% 和 96.87%。公司非流动资产的具体情况如下：

#### (1) 长期应收款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司长期应收款分别为 2,244,919.09 万元、2,145,759.92 万元、2,189,613.00 万元和 2,193,965.66 万元，占非流动资产总额的比例分别为 60.41%、58.17%、59.08% 和 58.67%。

发行人作为目前北京市四家大型建筑施工企业之一，拥有房屋建筑工程总承包特级等资质，近年来在全国范围内承接了大量市政工程及建筑安装工程。发行人依托于自身的特级施工资质及建筑施工经验，在北京、天津等地区市场化承接并开展一级土地开发业务（含棚户区改造），负责相关项目的施工建设以及拆迁、安置补偿等，并依照开发协议向主管政府部门收取建设款项。2023 年末，发行人长期应收款为 2,145,759.92 万元，较 2022 年末减少 99,159.17 万元，降幅为 4.42%。2024 年末，发行人长期应收款为 2,189,613.00 万元，较 2023 年末增加 43,853.08 万元，增幅为 2.04%。2025 年 9 月末，发行人长期应收款为 2,193,965.66 万元，较 2024 年末增加 4,352.66 万元，增幅为 0.20%。

截至报告期末，发行人长期应收款主要源自于三个土地一级开发项目，分别为在天津市武清区开展的天津武清杨村旧城改造项目，在天津市宝坻区开展的天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目，以及在天津市北辰区开展的天津市

北辰区小淀镇示范小城镇项目。上述三个项目总投资规模为 693.43 亿元，已投资规模为 460.91 亿元，已回款金额 225.25 亿元，报告期内回款金额为 55.08 亿元。截至 2024 年末，上述项目长期应收款余额为 180.85 亿元，由于相关款项随前期投入逐步入账，因此账龄各年限均有分布。发行人长期应收款主要对手方及对应项目具体情况如下表所示：

单位：亿元

对手方	项目名称	2024年末长期应收款余额	账龄	项目总投资	项目已投资	累计回款金额	报告期内回款金额	未来回款安排
天津市武清区人民政府	天津武清杨村旧城改造	92.16	1年内、1-2年、2-3年、3年以上	301.59	243.09	141.11	25.77	根据合同约定，按照项目进度，经业主方审计结算，并确认后逐步回款
天津市宝坻区土地整理中心	天津市宝坻新城城中村和平房宿舍区改造项目	73.88		172.55	142.69	69.37	29.06	根据政府购买服务协议约定回款安排，自 2016 年将分 20 年逐年支付相应款项
天津市北辰区小淀镇人民政府	天津市北辰区小淀镇示范小城镇项目	14.81		219.29	75.13	14.77	0.25	根据合同约定，按照项目进度，经业主方审计结算，并确认后逐步回款
合计	-	180.85	-	693.43	460.91	225.25	55.08	

## (2) 长期股权投资

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 286,536.85 万元、349,944.89 万元、371,074.93 万元和 370,021.34 万元，占非流动资产总额的比例分别为 7.71%、9.49%、10.01% 和 9.89%。

2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 63,408.04 万元，增幅为 22.13%；2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 21,130.04 万元，增幅为 6.04%；2025 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2024 年末减少 1,053.59 万元，降幅为 0.28%，变动不大。

### 截至 2024 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

项目	期末余额
对合营企业投资	141,943.61
对联营企业投资	229,131.32
小计	371,074.93

项目	期末余额
减：长期股权投资减值准备	-
<b>合计</b>	<b>371,074.93</b>

### 截至 2024 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2024 年末
<b>一、合营企业</b>	
北京祥业万科房地产开发有限公司	54,771.62
北京万瑞房地产开发有限公司	1,397.56
北京首开住总房地产开发有限公司	46,664.44
北京天诺物业管理有限责任公司	2,309.46
北京住总万科房地产开发有限公司	36,800.52
<b>二、联营企业</b>	
北京万科东方置业有限公司	20,032.39
北京诺德兴泰置业有限公司	46,949.43
北京怡城置业有限公司	100,349.64
北京毓秀置业有限公司	25,073.44
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	5,449.89
北京住通建设有限公司	1,592.73
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	1,606.53
北京首开住总安泰置业有限公司	27,954.72
北京金宇宏物业管理有限公司	95.05
北京安宁庄三合加油站有限公司	27.50
<b>合计</b>	<b>371,074.93</b>

### (3) 投资性房地产

投资性房地产主要由发行人子公司北京祥业房地产有限公司、北京住总房地产开发有限责任公司、北京住总实业投资控股有限公司旗下的房屋、建筑等投资性物业资产构成。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 850,333.80 万元、850,544.27 万元、833,475.80 万元和 869,455.48 万元。发行人对投资性房地产主要采用公允价值计量，且每年会对各项投资性房地产由

专业的资产评估机构进行评估确定其账面价值及相关公允价值变动损益。投资性房地产账面价值在报告期内呈上升趋势，占非流动资产总额的比例分别为 22.88%、23.06%、22.49% 和 23.25%。

2023 年末投资性房地产较 2022 年末增加 210.47 万元，增幅为 0.02%；2024 年末投资性房地产较 2023 年末减少 17,068.47 万元，降幅为 2.01%；2025 年 9 月末投资性房地产较 2024 年末增加 35,979.68 万元，增幅为 4.32%。

#### 截至 2024 年末发行人主要投资性房地产明细表

单位：平方米、万元

单位名称	项目名称	账面价值
北京住总集团有限责任公司	住总地产大厦（惠新西街）18-25层	21,524.90
北京住总房地产开发有限责任公司	千鹤华堂商场	63,541.44
	住总地产大厦	69,615.87
	翠成馨园甲401号（E1）	33,772.04
	光华路住总大厦	48,315.15
	黑庄户商业（18#、19#、20#、23#、24#、25#、26#、28#）	25,927.09
	华普大厦	16,787.79
	长安丽景家园10#商业	16,775.56
	原雄安城乡管理服务中心	13,598.52
北京祥业房地产有限公司	祥业大厦	10,422.38
天津京城投资开发有限公司	大光明中心	148,277.76
北京住总科贸控股集团有限公司	世东国际大厦	121,959.17
北京住总实业投资控股有限公司	十里堡1号土地	102,410.00
北京金第房地产开发有限责任公司	北京朗润园二期5#-1单元6-12层	15,145.63
<b>合计</b>		<b>708,073.30</b>

#### （4）固定资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司固定资产分别为 169,652.16 万元、165,761.70 万元、159,858.80 万元和 156,055.49 万元，占非流动资产总额的比例分别为 4.57%、4.49%、4.31% 和 4.17%。

发行人固定资产主要为土地资产、房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及办公设备等。2023 年末，发行人固定资产账面余额为 165,761.70 万元，较 2022 年末减少 3,890.46 万元，降幅 2.29%；2024 年末，发行人固定资产账面

余额为 159,858.80 万元，较 2023 年末减少 5,902.90 万元，降幅为 3.56%；2025 年 9 月末，发行人固定资产账面余额为 156,055.49 万元，较 2024 年末减少 3,803.31 万元，降幅为 2.38%，报告期内基本保持稳定。

### 最近三年及一期末发行人固定资产及折旧情况构成情况表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
<b>一、账面原值合计</b>	<b>324,198.13</b>	<b>325,890.81</b>	<b>328,236.58</b>	<b>335,222.82</b>
其中：土地资产	141.66	141.66	141.66	141.66
房屋建筑物	237,056.16	237,075.75	232,964.89	229,254.67
机器设备	22,200.31	22,456.96	23,951.42	25,250.00
运输工具	6,982.90	7,259.79	7,454.14	8,822.15
电子设备	3,057.46	3,063.10	3,074.65	3,025.12
办公设备	10,557.85	10,845.75	11,685.08	12,124.46
其他	44,201.80	45,047.80	48,964.75	56,604.77
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>168,526.50</b>	<b>166,409.19</b>	<b>163,029.19</b>	<b>165,966.61</b>
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋建筑物	97,458.36	95,213.58	89,303.98	85,882.86
机器设备	14,859.09	14,139.78	14,202.34	14,929.13
运输工具	5,820.70	5,923.47	6,211.33	7,341.67
电子设备	2,674.19	2,577.39	2,410.39	2,207.15
办公设备	8,945.58	9,019.97	9,159.15	9,132.51
其他	38,768.58	39,535.00	41,741.99	46,473.30
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>155,671.63</b>	<b>159,481.62</b>	<b>165,207.39</b>	<b>169,256.21</b>
其中：土地资产	141.66	141.66	141.66	141.66
房屋、建筑物	139,597.80	141,862.17	143,660.90	143,371.81
机器设备	7,341.21	8,317.18	9,749.08	10,320.87
运输工具	1,162.20	1,336.31	1,242.80	1,480.48
电子设备	383.26	485.72	664.26	817.97
办公设备	1,612.27	1,825.79	2,525.93	2,991.95
其他	5,433.22	5,512.80	7,222.76	10,131.47
<b>四、固定资产减值准备</b>	-	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
<b>五、固定资产账面价值</b>	<b>155,671.63</b>	<b>159,481.62</b>	<b>165,207.39</b>	<b>169,256.21</b>
其中：土地资产	141.66	141.66	141.66	141.66
房屋、建筑物	139,597.80	141,862.17	143,660.90	143,371.81
机器设备	7,341.21	8,317.18	9,749.08	10,320.87
运输工具	1,162.20	1,336.31	1,242.80	1,480.48
电子设备	383.26	485.72	664.26	817.97
办公设备	1,612.27	1,825.79	2,525.93	2,991.95
其他	5,433.22	5,512.80	7,222.76	10,131.47

#### (5) 在建工程

公司的在建工程主要构成为北京住总国家级装配式建筑产业园项目。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，在建工程分别为 12,279.50 万元、11,063.11 万元、11,555.43 万元和 13,398.86 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.33%、0.30%、0.31% 和 0.36%。

2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末减少 1,216.39 万元，降幅为 9.91%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 492.32 万元，增幅为 4.45%。2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 1,843.43 万元，增幅为 15.95%。

#### (6) 无形资产

发行人无形资产主要为土地使用权、房屋使用权和软件等。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，无形资产分别为 24,391.67 万元、22,216.67 万元、20,938.04 万元和 19,926.94 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.66%、0.60%、0.56% 和 0.53%。近三年及一期末，无形资产保持相对稳定。

#### (7) 商誉

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人商誉分别为 3,407.79 万元、3,407.79 万元、3,407.79 万元和 3,407.79 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.09%、0.09%、0.09% 和 0.09%。报告期内均未发现减值迹象，商誉余额保持稳定。

### 3、政府性资产等情况说明

#### (1) 拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项情况

近三年末，发行人各资产科目中政府性资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>1、政府性应收账款</b>	<b>39,417.17</b>	<b>28,260.01</b>	<b>64,793.07</b>
其中：工程施工业务形成	31,455.68	17,464.12	47,334.57
土地一级开发业务形成	7,961.49	10,795.90	17,458.50
<b>2、政府性预付款项</b>	<b>25,344.66</b>	<b>106,120.69</b>	<b>129,319.48</b>
其中：工程施工业务形成	10,600.89	4,381.69	107.45
土地一级开发业务形成	14,743.77	101,739.00	129,212.03
<b>3、政府性其他应收款</b>	<b>23,234.99</b>	<b>15,768.47</b>	<b>21,151.83</b>
其中：工程施工业务形成	138.75	107.23	953.06
土地一级开发业务形成	23,096.24	15,661.24	20,198.77
<b>4、政府性合同资产（工程施工业务形成）</b>	<b>65,632.04</b>	<b>44,617.25</b>	<b>58,091.77</b>
<b>5、政府性存货</b>	<b>691,772.06</b>	<b>700,526.46</b>	<b>779,056.10</b>
其中：工程施工业务形成	421.86	1,288.33	299.07
土地一级开发业务以及保障房形成	691,350.20	699,238.13	778,757.03
<b>6、政府性长期应收款（土地一级开发业务形成）</b>	<b>1,977,249.17</b>	<b>1,864,629.35</b>	<b>2,008,496.44</b>
<b>政府性资产（含工程施工形成）账面价值小计</b>	<b>2,822,650.09</b>	<b>2,759,922.23</b>	<b>3,060,908.69</b>
<b>政府性资产（不含工程施工形成）账面价值小计</b>	<b>2,714,400.87</b>	<b>2,692,063.61</b>	<b>2,954,122.77</b>
<b>总资产合计</b>	<b>11,434,078.49</b>	<b>11,084,258.30</b>	<b>11,191,893.15</b>
<b>政府性资产（含工程施工形成）占比</b>	<b>24.69</b>	<b>24.90</b>	<b>27.35</b>
<b>政府性资产（不含工程施工形成）占比</b>	<b>23.74</b>	<b>24.29</b>	<b>26.40</b>

近三年末，发行人的应收和预付的政府款项、以及拟开发土地、待结算的基础设施等形成的政府性资产合计占总资产的算术平均比重为 25.65%，加权平均比重为 25.64%。近三年末相关政府性资产占比将保持在 30%以下，且逐年下降。

考虑到发行人作为北京市四大建筑施工企业之一，在全国范围内开展市场化工程施工业务，工程施工项目通过公开招投标方式获取，项目均履行了严格的招投标流程，发行人亦通过市场化招投标方式承接了一部分市政施工项目，部分市政项目的直接发包方为政府方或相关事业单位等。若剔除纯市场化工程施工业务

形成的资产，近三年政府性资产平均占比为 24.81%。

### （2）收入情况

发行人的业务收入来源包括工程施工、一级土地开发、房地产开发、生产性服务等业务板块，其中 2022-2024 年度，发行人市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设业务收入金额分别为 43.80 亿元、37.57 亿元和 22.77 亿元，占当年营业收入的比重分别为 9.62%、8.92% 和 6.10%。

发行人无上市子公司，生产性服务业务板块中存在一定规模的贸易业务，2022-2024 年度，发行人贸易业务收入金额分别为 124.89 亿元、125.91 亿元和 123.21 亿元，占当年营业收入的比重分别为 27.43%、29.90% 和 33.01%。

### （3）净利润构成中地方政府补贴情况

2022-2024 年度，发行人收到的政府补助收入在其他收益科目核算，其中来自地方政府补贴收入的金额合计分别为 2,511.21 万元、1,912.82 万元和 1,645.75 万元。最近三年补贴收入占净利润的算术平均占比为 2.91%。

**表：近三年发行人政府补助情况**

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他收益(政府补贴合计)	1,645.75	1,912.82	2,511.21
净利润	59,063.65	72,990.94	75,737.23
占比	2.79	2.62	3.32

### （4）来自于所属地方政府的政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例

截至 2024 年末，发行人不存在学校、医院、公园、广场、市政道路等公益性资产，以及储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂等不能产生收益的资产；发行人存在未缴纳土地出让金的土地账面价值合计 104,621.55 万元、无证土地账面价值合计 378.74 万元、无证房产账面价值合计 1,631.82 万元，重点关注资产账面价值合计为 106,632.11 万元。截至 2024 年末发行人扣除重点关注资产后的净资产为 2,373,495.25 万元。

发行人政府性资产中最主要构成为天津市一级土地开发业务形成的政府性长期应收款，对手方均为天津地区政府部门。发行人为北京市国资委实际控制的地方国有企业，截至 2024 年末，发行人来自所属地方政府的政府性应收款余额

为 208,240.81 万元，占扣除重点关注资产后的净资产比例为 8.77%，占比较低。

## （二）负债结构分析

报告期内，发行人负债构成如下表所示：

**最近三年及一期末发行人总体负债构成情况表**

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	5,892,282.67	63.93	5,945,524.43	66.40	5,514,769.74	64.75	5,168,792.54	60.27
非流动负债合计	3,324,156.55	36.07	3,008,426.70	33.60	3,002,354.00	35.25	3,407,847.23	39.73
负债合计	<b>9,216,439.23</b>	<b>100.00</b>	<b>8,953,951.13</b>	<b>100.00</b>	<b>8,517,123.74</b>	<b>100.00</b>	<b>8,576,639.77</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司负债总额分别为 8,576,639.77 万元、8,517,123.74 万元、8,953,951.13 万元和 9,216,439.23 万元，最近三年呈波动上升趋势。

## 1、流动负债项目分析

**最近三年及一期发行人流动负债的主要构成情况表**

单位：万元、%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	978,557.00	16.61	1,181,320.84	19.87	949,375.00	17.22	775,445.00	15.00
应付票据	304,664.67	5.17	266,119.25	4.48	300,031.28	5.44	280,025.59	5.42
应付账款	1,328,506.38	22.55	1,298,900.59	21.85	1,288,479.44	23.36	1,234,716.70	23.89
预收款项	7,391.60	0.13	9,090.73	0.15	9,460.53	0.17	10,722.30	0.21
合同负债	1,031,214.08	17.50	1,051,560.30	17.69	983,711.54	17.84	727,678.01	14.08
其他应付款	1,211,629.35	20.56	966,068.14	16.25	935,022.57	16.95	1,376,795.62	26.64
一年内到期的非流动负债	648,057.26	11.00	793,488.75	13.35	654,127.66	11.86	415,239.34	8.03
合计	<b>5,510,020.34</b>	<b>93.51</b>	<b>5,566,548.60</b>	<b>93.63</b>	<b>5,120,208.02</b>	<b>92.85</b>	<b>4,820,622.56</b>	<b>93.26</b>
流动负债合计	<b>5,892,282.67</b>	<b>100.00</b>	<b>5,945,524.43</b>	<b>100.00</b>	<b>5,514,769.74</b>	<b>100.00</b>	<b>5,168,792.54</b>	<b>100.00</b>

从发行人流动负债的构成来看，主要以短期借款、应付票据、应付账款、预收款项/合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，上述六项合计占公司流动负债的比例分别为 93.26%、92.85%、93.63% 和 93.51%。公司流动负债的具体情况如下：

### （1）短期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 775,445.00 万元、949,375.00 万元、1,181,320.84 万元和 978,557.00 万元，占流动负债的比重分别为 15.00%、17.22%、19.87% 和 16.61%。

发行人短期借款主要是向银行借款。2023 年末，发行人短期借款为 949,375.00 万元，较 2022 年末增加 173,930.00 万元，增幅为 22.43%，主要是发行人根据业务及经营需要，增加部分短期债务融资；2024 年末，发行人短期借款为 1,181,320.84 万元，较 2023 年末增加 231,945.84 万元，增幅为 24.43%；2025 年 9 月末，发行人短期借款为 978,557.00 万元，较 2024 年末减少 202,763.84 万元，降幅为 17.16%。

最近三年，发行人短期借款以保证借款和信用借款为主，具体构成情况如下：

**最近三年末发行人短期借款构成表**

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	-	-
保证借款	8.38	7.60	6.56
信用借款	109.75	87.33	70.98
合计	<b>118.13</b>	<b>94.94</b>	<b>77.54</b>

### （2）应付票据

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应付票据分别为 280,025.59 万元、300,031.28 万元、266,119.25 万元和 304,664.67 万元，分别占当期流动负债的 5.42%、5.44%、4.48% 和 5.17%。

发行人应付票据主要是银行承兑汇票。其中，2023 年末，发行人应付票据为 300,031.28 万元，较 2022 年末增加 7.14%，变动不大。2024 年末，发行人应付票据为 266,119.25 万元，较 2023 年末减少 11.30%。2025 年 9 月末，发行人应付票据为 304,664.67 万元，较 2024 年末增加 14.48%。

### （3）应付账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应付账款分别为 1,234,716.70 万元、1,288,479.44 万元、1,298,900.59 万元和 1,328,506.38 万元，分别占当期流动负债的 23.89%、23.36%、21.85% 和 22.55%。

发行人应付账款主要是应付材料费用及外包工程劳务费用。其中，2023 年末，发行人应付账款为 1,288,479.44 万元，较 2022 年末增加 53,762.74 万元，增幅为 4.35%。2024 年末，发行人应付账款为 1,298,900.59 万元，较 2023 年末增加 10,421.15 万元，增幅为 0.81%。2025 年 9 月末，发行人应付账款为 1,328,506.38 万元，较 2024 年末增加 29,605.79 万元，增幅为 2.28%。

### 近三年末发行人应付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	775,329.77	59.69	840,104.43	65.20	866,325.44	70.16
1至2年	271,776.69	20.92	248,176.81	19.26	158,950.15	12.87
2至3年	143,463.00	11.04	96,227.65	7.47	117,342.74	9.50
3年以上	108,331.14	8.34	103,970.54	8.07	92,098.38	7.46
合计	<b>1,298,900.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,288,479.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,234,716.70</b>	<b>100.00</b>

截至 2024 年末，公司应付账款账龄 1 年以内的占比为 59.69%，1 至 2 年的占比为 20.92%，2 至 3 年的占比为 11.04%，3 年以上的占比为 8.34%，1 年以内应付账款比例较高。

### 2025年9月末发行人应付账款前五名

单位：万元、%

债权单位	金额	占比	与本公司关系	款项性质
天津武清建总建设工程集团有限公司	9,748.41	28.85	非关联方	工程款
北京淳正建设集团有限公司	6,858.48	20.30	非关联方	工程款
上海恒锦动力科技有限公司	6,076.80	17.99	非关联方	工程款
天津市武清区人民政府杨村街道办事处	5,966.07	17.66	非关联方	拆迁款
中国建筑技术集团有限公司	5,136.29	15.20	非关联方	工程款
合 计	<b>33,786.05</b>	<b>100.00</b>		

#### （4）合同负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人合同负债余额为 727,678.01 万元、983,711.54 万元、1,051,560.30 万元和 1,031,214.08 万元，占当期流动负债的 14.08%、17.84%、17.69% 和 17.50%。

发行人合同负债主要是预收购房客户房款、预收施工单位工程款、预收房租等。截至 2023 年末，发行人合同负债为 983,711.54 万元，较 2022 年末增加 256,033.53 万元，增幅为 35.19%，主要系新增开发项目预收房款；2024 年末，发行人合同负债为 1,051,560.30 万元，较 2023 年末增加 67,848.76 万元，增幅为 6.90%；2025 年 9 月末，发行人合同负债为 1,031,214.08 万元，较 2024 年末减少 20,346.22 万元，降幅为 1.93%。

### 2024 年末合同负债主要构成

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
预收货款	1,011,422.18	96.18
已结算尚未完工款	40,115.22	3.81
其他	22.90	0.00
合计	1,051,560.30	100.00

### 2025 年 9 月末前五大合同负债

单位：万元、%

债权单位名称	期末余额	占比	款项性质
十八里店项目	228,261.92	22.14	售房款
国祥源境项目	109,256.05	10.59	售房款
青年 one 项目	95,960.37	9.31	售房款
芳华里项目	70,800.90	6.87	售房款
清樾府项目	60,550.69	5.87	售房款
合 计	564,829.94	54.77	-

### （5）其他应付款（合计）

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人其他应付款（合计）分别为 1,376,795.62 万元、935,022.57 万元、966,068.14 万元和 1,211,629.35 万元，占当期流动负债的比例分别为、26.64%、16.95%、16.25% 和 20.56%。

发行人其他应付款主要为下属开发企业拿地保证金及应付拆迁款。其中，2023 年末，发行人其他应付款为 935,022.57 万元，较 2022 年末减少 441,773.05 万元，降幅为 32.09%，主要是因为发行人往来款减少所致。2024 年末，发行人其他应付款为 966,068.14 万元，较 2023 年末增加 31,045.57 万元，增幅为 3.32%。

2025 年 9 月末，发行人其他应付款为 1,211,629.35 万元，较 2024 年末增加 245,561.21 万元，增幅为 25.42%，主要系置地公司两站一街项目收到经开区政府债导致。

### 2025年9月末公司其他应付款前五名

单位：万元、%

往来方名称	金额	占比	与本公司关系
经开区财政国资局	161,135.79	13.30	非关联方
天津运成投资有限公司	108,387.73	8.95	关联方
北京怡城置业有限公司	87,500.00	7.22	关联方
首金祺志（天津）投资管理有限公司	30,792.75	2.54	关联方
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	28,051.61	2.32	非关联方
合 计	415,867.88	34.33	-

### (6) 一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 415,239.34 万元、654,127.66 万元、793,488.75 万元和 648,057.26 万元，占流动负债的比重分别 8.03%、11.86%、13.35% 和 11.00%。

2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 654,127.66 万元，较 2022 年末增加 238,888.32 万元，增幅为 57.53%，主要系部分长期借款及应付债券转至一年内到期。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 793,488.75 万元，较 2023 年末增加 139,361.09 万元，增幅为 21.30%。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 648,057.26 万元，较 2024 年末减少 145,431.49 万元，降幅为 18.33%。

### 2023-2024 年末一年内到期的非流动负债构成

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
1 年内到期的长期借款	241,376.64	182,452.79
1 年内到期的应付债券	549,178.77	464,431.00
1 年内到期的长期应付款	2,237.24	7,058.84
1 年内到期的租赁负债	696.10	185.03
合计	793,488.75	654,127.66

## 2、非流动负债项目分析

最近三年及一期发行人非流动负债主要构成情况表

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,774,091.23	53.37	1,516,541.06	50.41	1,277,759.20	42.56	2,255,347.65	66.18
应付债券	1,404,473.00	42.25	1,346,154.38	44.75	1,568,612.16	52.25	987,671.38	28.98
长期应付款	140,923.56	4.24	140,923.56	4.68	143,640.80	4.78	151,305.99	4.44
合计	<b>3,319,487.79</b>	<b>99.86</b>	<b>3,003,619.00</b>	<b>99.84</b>	<b>2,990,012.16</b>	<b>99.59</b>	<b>3,394,325.02</b>	<b>99.60</b>
非流动负债合计	<b>3,324,156.55</b>	<b>100.00</b>	<b>3,008,426.70</b>	<b>100.00</b>	<b>3,002,354.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,407,847.23</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司非流动负债分别为 3,407,847.23 万元、3,002,354.00 万元、3,008,426.70 万元和 3,324,156.55 万元，占负债总额的比例分别为 39.73%、35.25%、33.60% 和 36.07%。公司的非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款，三项合计占各期非流动负债的比例分别为 99.60%、99.59%、99.84% 和 99.86%。

### （1）长期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人长期借款分别为 2,255,347.65 万元、1,277,759.20 万元、1,516,541.06 万元和 1,774,091.23 万元，占当期非流动负债的比例分别为 66.18%、42.56%、50.41% 和 53.37%。

2023 年末，发行人长期借款为 1,277,759.20 万元，较 2022 年末减少 977,588.45 万元，降幅为 43.35%，主要系发行人调整负债结构，偿还部分长期借款。2024 年末，发行人长期借款为 1,516,541.06 万元，较 2023 年末增加 238,781.86 万元，增幅为 18.69%，保持平稳上升。2025 年 9 月末，发行人长期借款为 1,774,091.23 万元，较 2024 年末增加 257,550.17 万元，增幅为 16.98%，保持平稳上升。

### （2）应付债券

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应付债券分别为 987,671.38 万元、1,568,612.16 万元、1,346,154.38 万元和 1,404,473.00 万元，占当期非流动负债的比例分别为 28.98%、52.25%、44.75% 和 42.25%。

2023 年末，发行人应付债券为 1,568,612.16 万元，较 2022 年末增加 580,940.78 万元，增幅为 58.82%，主要是由于发行人及下属子公司发行多期信用债及资产

证券化产品所致。2024 年末，发行人应付债券为 1,346,154.38 万元，较 2023 年末减少 222,457.78 万元，降幅为 14.18%。2025 年 9 月末，发行人应付债券为 1,404,473.00 万元，较 2024 年末增加 58,318.62 万元，增幅为 4.33%。

### （3）长期应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人长期应付款分别为 151,305.99 万元、143,640.80 万元、140,923.56 万元和 140,923.56 万元，占当期非流动负债的比例分别为 4.44%、4.78%、4.68% 和 4.24%。

2023 年末，发行人长期应付款为 143,640.80 万元，较 2022 年末减少 7,665.19 万元，降幅为 5.07%。2024 年末，发行人长期应付款为 140,923.56 万元，较 2023 年末减少 2,717.24 万元，降幅 1.89%。2025 年 9 月末，发行人长期应付款为 140,923.56 万元，较 2024 年末未发生变化。

### 最近三年末公司长期应付款明细表

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
政府转贷债券	140,000.00	140,000.00	140,000.00
北京农投融资租赁	923.56	3,640.80	5,577.82
外资金租融资租赁	-	-	5,728.17
合计	<b>140,923.56</b>	<b>143,640.80</b>	<b>151,305.99</b>

### 3、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 492.08 亿元、473.26 亿元、515.21 亿元及 517.19 亿元，占同期末总负债的比例分别为 57.37%、55.57%、57.54% 及 56.12%。最近一期末，发行人银行借款余额为 283.24 亿元，占有息负债余额的比例为 54.76%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 348.24 亿元，占有息负债余额的比例为 67.33%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

### 近三年及一期末公司有息负债结构

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比								
银行贷款	<b>98.36</b>	<b>58.60</b>	<b>283.24</b>	<b>54.76</b>	<b>285.57</b>	<b>55.43</b>	<b>234.31</b>	<b>49.51</b>	<b>263.62</b>	<b>53.57</b>

其中担保贷款	23.80	14.18	148.87	28.78	166.62	32.34	140.52	29.69	192.64	39.15
其中：政策性银行	7.00	4.17	32.97	6.37	40.90	7.94	33.15	7.00	43.62	8.87
国有六大行	39.58	23.58	140.20	27.11	123.63	24.00	106.15	22.43	106.09	21.56
股份制银行	26.29	15.66	52.43	10.14	40.58	7.88	18.40	3.89	26.53	5.39
地方城商行	22.99	13.70	24.87	4.81	46.93	9.11	40.41	8.54	47.67	9.69
地方农商行	2.50	1.49	32.77	6.34	33.53	6.51	36.20	7.65	39.71	8.07
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>27.00</b>	<b>16.09</b>	<b>134.50</b>	<b>26.01</b>	<b>134.50</b>	<b>26.10</b>	<b>135.07</b>	<b>28.54</b>	<b>105.30</b>	<b>21.40</b>
其中：公司债券	12.00	7.15	69.50	13.44	69.50	13.49	84.47	17.85	87.47	17.77
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	15.00	8.94	65.00	12.57	65.00	12.62	50.59	10.69	17.84	3.62
<b>非标融资</b>	<b>0.12</b>	<b>0.07</b>	<b>8.52</b>	<b>1.65</b>	<b>8.67</b>	<b>1.68</b>	<b>7.72</b>	<b>1.63</b>	<b>9.16</b>	<b>1.86</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	6.71	1.36
融资租赁	0.12	0.07	0.17	0.03	0.32	0.06	1.07	0.23	2.45	0.50
债权融资计划	-	-	8.35	1.61	8.35	1.62	6.65	1.41	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>42.38</b>	<b>25.25</b>	<b>76.94</b>	<b>14.88</b>	<b>72.48</b>	<b>14.07</b>	<b>82.16</b>	<b>17.36</b>	<b>99.99</b>	<b>20.32</b>
其中：资产证券化	22.59	13.46	53.50	10.34	53.65	10.41	68.24	14.42	66.36	13.49
股东借款	19.79	11.79	23.44	4.53	18.83	3.66	13.92	2.94	33.63	6.83
<b>地方专项债券转贷</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>2.71</b>	<b>14.00</b>	<b>2.72</b>	<b>14.00</b>	<b>2.96</b>	<b>14.00</b>	<b>2.85</b>
<b>合计</b>	<b>167.86</b>	<b>100.00</b>	<b>517.19</b>	<b>100.00</b>	<b>515.21</b>	<b>100.00</b>	<b>473.26</b>	<b>100.00</b>	<b>492.08</b>	<b>100.00</b>

注：债券融资（含资产证券化）金额与存续债券余额有差异主要是因为摊余成本计量所致。

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	4,983,930.00	8,934,694.62	6,656,826.13	7,382,359.42
经营活动现金流出小计	4,597,933.20	9,059,792.96	6,268,745.45	7,302,287.59
经营活动产生的现金流量净额	<b>385,996.80</b>	<b>-125,098.33</b>	<b>388,080.68</b>	<b>80,071.83</b>
投资活动现金流入小计	1,252.63	15,457.71	14,997.37	9,764.68
投资活动现金流出小计	5,584.93	69,809.96	21,549.20	50,181.42

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
投资活动产生的现金流量净额	-4,332.30	-54,352.25	-6,551.83	-40,416.74
筹资活动现金流入小计	2,054,996.75	3,330,890.28	2,667,388.90	2,200,204.30
筹资活动现金流出小计	2,086,444.92	3,274,414.67	2,921,245.45	2,387,318.61
筹资活动产生的现金流量净额	-31,448.17	56,475.61	-253,856.55	-187,114.30
汇率变动对现金的影响	563.42	-521.63	247.82	831.03
现金及现金等价物净增加额	350,779.75	-123,496.59	127,920.11	-146,628.18

## 1、经营活动产生的现金流量分析

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司经营活动现金流入分别为 7,382,359.42 万元、6,656,826.13 万元、8,934,694.62 万元和 4,983,930.00 万元，经营活动现金流出分别为 7,302,287.59 万元、6,268,745.45 万元、9,059,792.96 万元和 4,597,933.20 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 80,071.83 万元、388,080.68 万元、-125,098.33 万元和 385,996.80 万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大。

发行人主营业务第一大业务板块为建筑施工业务（含一级土地开发），其他主要业务板块为房地产开发业务和生产性服务业务，建筑施工和房地产开发业务均具有一定的投资回报周期，其业务开展受工程结算时点及项目开发进度等因素的影响，呈现出一定周期性特点。2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入主要由“销售商品、提供劳务收到的现金”和“收到其他与经营活动有关的现金”构成；发行人经营活动现金流出主要由“购买商品、接受劳务支付的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”构成。其中，报告期内“销售商品、提供劳务收到的现金”分别为 490.26 亿元、470.08 亿元、418.17 亿元和 305.63 亿元，近三年呈下降趋势；“购买商品、接受劳务支付的现金”分别为 427.66 亿元、352.97 亿元、397.32 亿元和 236.65 亿元，2023 年度该部分现金流入流出金额差值为 117.11 亿元，主要系土地一级整理业务回款较多所致，因此 2023 年度经营活动现金净流入规模有较大规模增长；而 2024 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负值，源自“购买商品、接受劳务支付的现金”规模较大，主要系发行人在 2024 年房地产开发板块业务投入规模有所增加，而业务回款较少，业务成本投入与回款周期不同所致。

报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 244.54 亿元、

195.29 亿元、475.07 亿元和 192.69 亿元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 258.24 亿元、237.94 亿元、476.68 亿元和 200.55 亿元，发行人其他与经营活动有关的现金主要包括业务开展过程中发生的投标履约保证金、施工保证金、银行承兑汇票及商业承兑汇票保证金等款项，垫付与回流的项目工程款或投资款，与其他股东或业务合作方之间的资金往来，日常运营管理费用及销售费用等各项期间费用等，该部分现金流受到项目开发及结算周期影响较大，因此在报告期内波动较大。报告期内，发行人收到和支付其他与经营活动有关的现金差值分别为 -13.70 亿元、-42.65 亿元、-1.61 亿元和 7.86 亿元，其中，2023 年度，受发行人子公司合并范围变化和合作项目往来减少等因素影响，导致该部分差值负数较大。

综上所述，发行人所从事的建筑施工、一级土地开发及房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长等特点。报告期内经营活动现金流出现一定情况的波动符合发行人的业务模式，具有一定合理性，且 2022-2024 年度发行人经营活动现金流保持平稳，项目回款正常，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司投资活动现金流入小计分别为 9,764.68 万元、14,997.37 万元、15,457.71 万元和 1,252.63 万元，投资活动现金流出小计分别为 50,181.42 万元、21,549.20 万元、69,809.96 万元和 5,584.93 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -40,416.74 万元、-6,551.83 万元、-54,352.25 万元和 -4,332.30 万元。

2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -40,416.74 万元。现金净流量为负主要是由于 2022 年度构建资产和投资资金流出较多原因造成。

2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -6,551.83 万元。现金净流量为负主要是由于 2023 年度构建资产和投资资金流出较多原因造成。

2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -54,352.25 万元。现金净流量为负主要是由于 2024 年度构建资产和投资资金流出较多原因造成。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 2,200,204.30 万元、2,667,388.90 万元、3,330,890.28 万元和

2,054,996.75 万元，筹资活动现金流出小计分别为 2,387,318.61 万元、2,921,245.45 万元、3,274,414.67 万元和 2,086,444.92 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -187,114.30 万元、-253,856.55 万元、56,475.61 万元和 -31,448.17 万元。

最近三年筹资活动现金流波动较大，主要是企业根据项目投资进度及回款进度，进行实时调整融资安排，2022 年-2024 年公司项目回款较多，因此偿还了部分借款，导致筹资活动现金流出较大。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

**最近三年及一期发行人主要偿债能力指标**

主要财务指标	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
流动比率	1.38	1.30	1.34	1.45
速动比率	0.69	0.57	0.64	0.63
资产负债率（%）	77.79	78.31	76.84	76.63
EBITDA 利息保障倍数	0.80	0.80	0.76	0.85

2022 年-2025 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 76.63%、76.84%、78.31% 和 77.79%，资产负债率呈缓慢上升趋势。

2022 年-2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.45、1.34、1.30 和 1.38，速动比率分别为 0.63、0.64、0.57 和 0.69，总体较为稳定。

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.85、0.76、0.80 和 0.80，总体较为稳定，但利息保障倍数较低，主要是因为近几年一级土地开发整理及棚户区改造项目，前期融资规模较大，利息支出较大，而实现盈利的周期较长所致。

#### （五）盈利能力分析

##### 1、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下表所示：

**最近三年及一期发行人盈利能力指标表**

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业毛利率	7.80	9.18	8.52	8.28
营业利润率	1.71	1.94	2.06	2.53

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
平均总资产回报率	0.79	1.15	1.22	1.70
平均净资产收益率	1.34	2.34	2.82	2.95

公司最近三年及一期营业毛利率分别为 8.28%、8.52%、9.18% 和 7.80%，整体呈波动趋势。总体上受到建筑市场激烈竞争，招投标市场规范化以及下游房地产公司增强标准化管理等因素的影响，建筑行业整体毛利率不高，但公司依托自身的市场地位与专业能力，保持了整体业务毛利率的稳定。

2022-2024 年，发行人的平均总资产回报率分别为 1.70%、1.22% 和 1.15%，略有下降。2022 年-2024 年，发行人的加权平均净资产收益率分别为 2.95%、2.82% 和 2.34%，略有下降。

## 2、投资收益分析

近三年及一期，发行人投资收益分别为 1.94 亿元、2.05 亿元、2.35 亿元和 0.36 亿元，近三年发行人投资收益主要来自于北京住总房地产开发有限责任公司对外投资的权益法核算投资收益和对金第万科等联营企业的利润所得，以及报告期内发行人处置部分公司股权等产生的投资收益。明细如下表所示：

**最近三年发行人投资收益构成**

单位：亿元

产生收益的来源	2024年度	2023年度	2022年度
权益法核算的长期股权投资收益	0.44	1.87	1.04
处置长期股权投资产生的投资收益	1.82	-	0.65
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-	0.04	0.19
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	0.08	0.08	0.07
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	0.07	-
<b>合计</b>	<b>2.35</b>	<b>2.05</b>	<b>1.94</b>

## （六）营运能力分析

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营运能力相关指标如下表所示：

**最近三年及一期发行人营运能力指标表**

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
应收账款周转率(次)	4.60	6.11	7.09	7.45
存货周转率(次)	0.65	0.83	0.95	1.00

总资产周转率（次）	0.25	0.33	0.38	0.41
-----------	------	------	------	------

注：2025年1-9月数据未经年化

2022-2024 年，公司应收账款周转率分别为 7.45 次、7.09 次和 6.11 次，整体呈现降低趋势。2025 年 1-9 月，公司应收账款周转次数为 4.60 次。

2022-2024 年，公司存货周转次数分别为 1.00 次、0.95 次和 0.83 次，整体呈现降低趋势。2025 年 1-9 月，公司存货周转次数为 0.65 次。

2022-2024 年，公司总资产周转次数分别为 0.41 次、0.38 次和 0.33 次，整体呈现下降趋势。2025 年 1-9 月，公司总资产周转次数为 0.25 次。

## （七）关联交易情况

### 1、关联方情况

#### （1）控股股东及实际控制人情况

截至募集说明书签署日，北京城建集团有限责任公司持有发行人 100% 的股份，是发行人控股股东；北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有北京城建集团有限责任公司 90.06% 的股权，为发行人实际控制人。

#### （2）子公司基本情况

发行人子公司的基本情况参见“第四节发行人基本情况”“四、发行人的主要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

#### （3）合营企业和联营企业情况

### 2024年末发行人合营、联营企业列表

关联方名称	与本公司关系
北京住总万科房地产开发有限公司	合营企业
北京朗万润置业有限公司	合营企业
北京万瑞房地产开发有限公司	合营企业
北京首开住总房地产开发有限公司	合营企业
北京天诺物业管理有限责任公司	合营企业
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业
北京金宇宏物业管理有限责任公司	联营企业
北京万科东方置业有限公司	联营企业
北京万筑房地产开发有限责任公司	联营企业
北京首开住总安泰置业有限公司	联营企业

关联方名称	与本公司关系
北京怡城置业有限公司	联营企业
北京毓秀置业有限公司	联营企业
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	联营企业
北京北控住总河西水环境治理有限责任公司	联营企业
北京安宁庄三合加油站有限公司	联营企业
北京住通建设有限公司	联营企业

## 2、关联采购与销售情况

### (1) 采购商品、接受劳务情况

#### 2024年度发行人向关联方购买商品、接受劳务情况

单位：万元、%

交易类型	关联方	关联方关系性质	关联交易定价方式及决策程序	本期交易金额
购买商品及接受劳务	北京北宇餐饮服务有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	107.08
购买商品及接受劳务	北京城承物业管理有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	206.57
购买商品及接受劳务	北京城建北方集团有限公司	母公司参股公司	市场交易价格	10,358.08
购买商品及接受劳务	北京城建精工钢结构工程有限公司	同一最终控制	市场交易价格	308.00
购买商品及接受劳务	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	980.21
购买商品及接受劳务	北京城建设计发展集团股份有限公司	同一最终控制	市场交易价格	27.36
购买商品及接受劳务	北京城建五建设集团有限公司	同一最终控制	市场交易价格	4.13
购买商品及接受劳务	北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	同一最终控制	市场交易价格	9.66
购买商品及接受劳务	北京城建智控科技股份有限公司	同一最终控制	市场交易价格	2.92
购买商品及接受劳务	北京金安兴泰建筑工程有限公司	同一最终控制	市场交易价格	864.12
购买商品及接受劳务	北京京城佳业物业服务有限公司	同一最终控制	市场交易价格	447.91
购买商品及接受劳务	北京森齐绿化工程有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	95.14
购买商品及接受劳务	北京市住宅建设建筑设计研究院有限公司	同一最终控制	市场交易价格	43.03
购买商品及接受劳务	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	同一最终控制	市场交易价格	1,245.02
购买商品及接受劳务	北京天诺物业管理有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	780.68
购买商品及接受劳务	北京住总北宇物业服务有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	421.50

交易类型	关联方	关联方关系性质	关联交易定价方式及决策程序	本期交易金额
购买商品及接受劳务	北京住通建设有限公司	本公司参股公司	市场交易价格	1,852.76
合计				17,754.17

## (2) 出售商品、提供劳务情况

**2024年度发行人向关联方销售商品、提供劳务情况**

单位：万元、%

交易类型	关联方	关联方关系性质	关联交易定价方式及决策程序	本期交易金额
销售商品及提供劳务	北京城建八建设发展有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	2,739.87
销售商品及提供劳务	北京城建北方集团有限公司	母公司参股公司	市场交易价格	470.92
销售商品及提供劳务	北京城建二建设工程有限公司	同一最终控制	市场交易价格	984.55
销售商品及提供劳务	北京城建轨道交通建设工程有限公司	同一最终控制	市场交易价格	402.74
销售商品及提供劳务	北京城建集团有限责任公司	本公司母公司	市场交易价格	17,109.81
销售商品及提供劳务	北京城建精工钢结构工程有限公司	同一最终控制	市场交易价格	3.01
销售商品及提供劳务	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	280.29
销售商品及提供劳务	北京城建七建设工程有限公司	同一最终控制	市场交易价格	285.91
销售商品及提供劳务	北京城建设计发展集团股份有限公司	同一最终控制	市场交易价格	1,806.52
销售商品及提供劳务	北京城建十六建筑工程有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	563.69
销售商品及提供劳务	北京城建亚泰建设集团有限公司	同一最终控制	市场交易价格	353.44
销售商品及提供劳务	北京城建一建设发展有限公司	同一最终控制	市场交易价格	2,034.72
销售商品及提供劳务	北京城建远东建设投资集团有限公司	母公司参股公司	市场交易价格	896.79
销售商品及提供劳务	北京城建置业有限公司	同一最终控制	市场交易价格	0.48
销售商品及提供劳务	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	同一最终控制	市场交易价格	606.47
销售商品及提供劳务	北京天诺物业管理有限责任公司	同一最终控制	市场交易价格	257.38
销售商品及提供劳务	北京住通建设有限公司	本公司参股公司	市场交易价格	6.86
销售商品及提供劳务	天津安其居建筑科技有限公司	同一最终控制	市场交易价格	147.30
合计				28,950.72

### 3、2024年底关联方往来余额

#### (1) 应收关联方款

#### 2024年底发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应收资金集中管理管	北京城建集团有限责任公司	2,177.33
<b>合计</b>		<b>2,177.33</b>
预付账款	北京城建安装集团有限公司	89.00
预付账款	北京城建精工钢结构工程有限公司	159.39
预付账款	北京市轨道交通设计研究院有限公司	302.95
预付账款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	163.30
<b>合计</b>		<b>714.64</b>
应收账款	北京城建集团有限责任公司	14,321.16
应收账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	57.98
<b>合计</b>		<b>14,379.14</b>
其他应收款	保利（北京）房地产开发有限公司	15,084.27
其他应收款	北京城建集团有限责任公司	3,624.01
其他应收款	北京城建三建设发展有限公司	2.30
其他应收款	北京城建四建设工程有限责任公司	3.79
其他应收款	北京金隅地产开发集团有限公司	7,353.40
其他应收款	北京金宇宏物业管理有限责任公司	19.52
其他应收款	北京诺德兴泰置业有限公司	3,788.12
其他应收款	北京融创建投房地产集团有限公司	66.49
其他应收款	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	29.26
其他应收款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	1,198.50
其他应收款	北京首都开发股份有限公司	89,302.59
其他应收款	北京首开住总房地产开发有限公司	2,854.52
其他应收款	北京天诺物业管理有限责任公司	35.40
其他应收款	北京万科东方置业有限公司	65,288.26
其他应收款	北京祥业万科房地产开发有限公司	55,899.05
其他应收款	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	9,349.51
其他应收款	北京毓秀置业有限公司	344.57
其他应收款	北京住总北宇物业服务有限责任公司	756.62

其他应收款	天津市兴淀工业园开发有限公司	861.40
其他应收款	中交第三公路工程局有限公司	4.10
其他应收款	中交置业有限公司	20,602.25
<b>合计</b>		<b>276,467.93</b>

## (2) 应付关联方款

**2024年底发行人应付关联方款项**

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
预收账款	北京天诺物业管理有限责任公司	42.86
<b>合计</b>		<b>42.86</b>
应付账款	北京城建安装集团有限公司	25.34
应付账款	北京城建建设工程有限公司	3.87
应付账款	北京城建精工钢结构工程有限公司	579.05
应付账款	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	1,876.79
应付账款	北京城建设计发展集团股份有限公司	29.00
应付账款	北京城建天宁消防有限责任公司	0.25
应付账款	北京城建五建设集团有限公司	223.33
应付账款	北京城建五市政工程集团有限公司	52.65
应付账款	北京城建亚泰建设集团有限公司	96.39
应付账款	北京城建亚泰金砼混凝土有限公司	0.61
应付账款	北京城建银龙混凝土有限公司	6.21
应付账款	北京城建智控科技股份有限公司	9.54
应付账款	北京金安兴泰建筑工程有限公司	387.54
应付账款	北京京城佳业物业服务有限公司	180.39
应付账款	北京科筑建筑工程质量监测有限公司	5.09
应付账款	北京森齐绿化工程有限责任公司	14.99
应付账款	北京市轨道交通设计研究院有限公司	919.64
应付账款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	569.96
应付账款	北京天地建设砼制品有限公司	4.79
应付账款	北京天诺物业管理有限责任公司	10.86
应付账款	北京住总北宇物业服务有限责任公司	15.58
应付账款	北京住通建设有限公司	2,557.33
<b>合计</b>		<b>7,569.19</b>

其他应付款	北京北宇停车服务有限责任公司	4.21
其他应付款	北京城建安装集团有限公司	102.47
其他应付款	北京城建北苑大酒店有限公司	798.62
其他应付款	北京城建二建设工程有限公司	40.00
其他应付款	北京城建集团有限责任公司	15,953.49
其他应付款	北京城建建设工程有限公司	192.52
其他应付款	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	66.06
其他应付款	北京城建七建设工程有限公司	22.00
其他应付款	北京城建设计发展集团股份有限公司	108.21
其他应付款	北京城建五建设集团有限公司	4.06
其他应付款	北京城建亚泰建设集团有限公司	111.44
其他应付款	北京城建智控科技股份有限公司	0.18
其他应付款	北京建工地产有限责任公司	33,310.10
其他应付款	北京经纬建元建筑工程检测有限公司	1.25
其他应付款	北京密云城市建设投资集团有限公司	11,691.18
其他应付款	北京润鸿房地产开发有限公司	1,433.24
其他应付款	北京市园林绿化集团有限公司	6.13
其他应付款	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	482.23
其他应付款	北京首都开发股份有限公司	8,816.97
其他应付款	北京首开住总房地产开发有限公司	28,000.00
其他应付款	北京天诺物业管理有限责任公司	25.00
其他应付款	北京万瑞房地产开发有限公司	8,753.39
其他应付款	北京兴创置地房地产开发有限公司	797.68
其他应付款	北京怡城置业有限公司	87,710.50
其他应付款	北京毓秀置业有限公司	20,000.00
其他应付款	北京众智房地产开发有限公司	8,993.74
其他应付款	北京住总北宇物业服务有限责任公司	90.64
其他应付款	北京住总万科房地产开发有限公司	27,214.42
其他应付款	北京住通建设有限公司	14.83
其他应付款	首创置业股份有限公司	10,429.78
其他应付款	首金合创（天津）置业发展有限公司	3,775.20
其他应付款	首金隆创(天津)置业发展有限公司	5,635.00
其他应付款	天津运成投资有限公司	80,042.56

<b>合计</b>		<b>354,627.10</b>
合同负债	北京城建八建设发展有限责任公司	224.65
合同负债	北京城建集团有限责任公司	3,434.21
合同负债	北京城建设计发展集团股份有限公司	24.33
<b>合计</b>		<b>3,683.19</b>

除上述关联方交易外，发行人无需要披露的重大关联交易事项。

#### 4、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

#### （八）对外担保情况

截至 2024 年末，发行人无对外担保情况。

#### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，公司作为被告涉诉金额在 1,000 万元以上的重要案件共 16 起，涉案金额 44,760.75 万元，具体情况如下：

**发行人作为被告且涉诉金额在 1,000 万元以上重要案件情况表**

单位：万元

序号	原告	被告	案发时间	案由	审理法院	涉案金额	所处阶段
1	天津诚越建筑劳务有限公司	北京住总集团有限责任公司、天津金隅津辰房地产开发有限公司	2024 年	建设工程分包合同纠纷	北辰区人民法院	5,258.21	一审
2	内蒙古矿业开发有限责任公司	北京住总装饰有限责任公司	2024 年	建施合同纠纷	包头市青山区人民法院	1,155.03	二审
3	东营维特置业有限公司	住四公司	2024 年	建设工程合同纠纷	东营市东营区人民法院	1,910.00	一审
4	刘洪海	开发公司、住总集团	2024 年	合同纠纷	北京市二中院	9,394.46	一审

序号	原告	被告	案发时间	案由	审理法院	涉案金额	所处阶段
5	北京市中山新技术设备研究所	置地公司	2025年	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	通州法院	1,247.66	一审
6	北京密日兴实业股份有限公司	北京住总绿都投资开发有限公司	2025年	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	北京市一中院	2,008.99	一审
7	北京市燕通建筑构件有限公司	北京住总集团有限责任公司	2025年	买卖合同	北京仲裁委员会	1,433.31	一审
8	安徽荣水建设有限公司	北京住总集团有限责任公司	2025年	建施合同纠纷	天津北辰	1,163.57	一审
9	江苏金坛建工集团有限公司	北京住总集团有限责任公司	2025年	建设工程分包合同纠纷	常州市金坛区人民法院	4,758.18	一审
10	吴丽军	住一公司、贵阳首钢房地产开发有限公司	2025年	建设工程施工合同纠纷	贵阳市南明区人民法院	1,262.10	一审
11	山西彭鼎基础工程股份有限公司	住一、杨思俊、汝南县辰丰酒店管理有限公司	2025年	建设工程施工合同纠纷	汝南县人民法院	1,224.22	一审
12	无锡市国联金属材料市场有限公司	北京住总集团有限责任公司	2025年	买卖合同纠纷	北京市朝阳区人民法院	1,451.47	一审
13	河北物流集团	北京住总第三开发建设有限公司	2025年	买卖合同纠纷	北京市海淀区人民法院	1,448.23	一审
14	融创物业服务集团有限公司北京分公司	众邦公司	2025年	物业服务合同纠纷	门头沟法院	1,210.95	一审
15	范宣林	住总集团、江志远、青岛分公司、山东鸿华建筑安装工程有限公司、郑州腾宸鲁辉建设有限公司、山东长龙三辉建设工程有限公司；第三人：青岛临空开发投资有限公司	2025年	分包合同纠纷	青岛胶州法院	7,668.55	一审
16	卫士蓝天环保科技有限公司	住总集团及通州水务局	2025年	建设工程施工合同纠纷	通州法院	2,165.82	二审
	合计					44,760.75	

发行人上述未决诉讼占发行资产规模比重较小，不会对公司的财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等产生重大不利影响。

#### （十）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，集团合并口径受限资产总计 330.21 亿元，其中受限货币资金为 8.87 亿元，款项性质为保证金等；受限其他资产（存货、长期应收款和投资性房地产等）为 321.34 亿元，具体情况如下：

单位：万元、%

入账科目/列报项目	账面价值	受限原因	所有权或使用权受到限制的资产名称	抵押/质押权人	期限
投资性房地产	121,959.17	抵押贷款	世东国际大厦	北京银行中关村科技园区支行	18 年
长期应收款	779,754.36	长期借款质押	应收账款-政府购买服务资金	工商银行天津宝坻支行、中国农业发展银行天津市宝坻区	20 年
存货	13,823.60	抵押	大自然项目	农商银行武清中心支行	8 年
存货	22,915.49	抵押	雍丽园	农业银行武清支行	5 年
长期应收款	59,930.40	质押	棚户区改造政采协议的应收	中国农业发展银行天津武清支行、中国工商银行天津红旗路支行、农商银行武清杨村支行	20 年
投资性房地产	148,277.76	抵押	大光明项目	五矿证券有限公司	3+3+3+3+3+3 年
开发成本、存货	75,610.14	抵押借款	青年 one-土地及地上建筑物	中国银行北京国际贸易中心支行	五年
开发成本、存货	204,111.95	抵押借款	国祥雲著-土地及地上建筑物	恒丰银行北京分行	四年
存货	35,887.86	抵押贷款	北京市怀柔区杨宋镇 0020 地块在建工程	中国建设银行股份有限公司北京怀柔支行	15 年
存货	122,661.42	抵押贷款	北京市平谷区金海湖镇 PG06-0100-6019 等地块	中国建设银行方庄支行等银团	5 年
投资性房地产	15,145.63	抵押贷款	大兴区忠凉路 1 号院 2 号楼 6-12 房地产	北京银行中关村科技园区支行	10 年
存货	38,839.17	抵押贷款	北京市怀柔区杨宋镇 0021 地块国有土地使用权	中国建设银行股份有限公司北京怀柔支行	15 年
存货	159,191.67	抵押贷款	芳华里项目	中国工商银行股份有限公司北京望京支行	5 年

入账科目/列报项目	账面价值	受限原因	所有权或使用权受到限制的资产名称	抵押/质押权人	期限
存货	408,713.16	抵押贷款	清樾府项目	中国工商银行股份有限公司北京望京支行	5年
存货	145,000.00	抵押贷款	西长安壹号项目	安联保险资产管理有限公司	3年
投资性房地产	69,615.87	抵押贷款	住总地产大厦	昆仑信托有限责任公司	20年
投资性房地产	63,618.64	抵押贷款	华堂商场	华融国际信托有限责任公司	20年
投资性房地产	90,699.85	抵押贷款	光华路住总大厦、翠城 E1	华融国际信托有限责任公司	18年
存货	119,274.10	抵押贷款	采育项目	中国民生银行股份有限公司北京首体支行	3年
存货	81,361.58	抵押贷款	南三村项目	中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行	3年
存货	28,701.76	抵押贷款	山澜赋项目	中国工商银行股份有限公司延庆支行	3年
存货	197,459.97	抵押贷款	国祥星宸项目	中国工商银行股份有限公司北京望京支行	5年
开发成本、存货	210,856.16	抵押借款	国祥源境-土地及地上建筑物	中国银行北京密云支行	5年
受限资金	88,733.01	保证金等			
<b>合计</b>	<b>3,302,142.72</b>				

截至 2025 年 9 月末，除上述披露的受限资产之外，发行人存在以未来收益权进行质押融资的情形，除此之外无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

截至报告期末，上述受限资产状态正常，所涉及抵质押贷款及融资租赁发行人均按时还本付息，预计不会出现资产被处置的风险。发行人目前受限资产占净资产比重较大，主要与发行人行业特点有关。发行人主要从事建筑施工（包含土地一级开发）与房地产开发，属于资本密集型行业，项目投资规模较大，对银行项目贷款等融资需求较大，发行人往往通过项目的资产或应收款项作为抵质押进行融资。截至 2025 年 9 月末，发行人总资产规模为 1,184.79 亿元，受限资产占比为 27.87%，较大规模的受限资产会在一定程度上影响发行人未来进一步融资，但从整体融资情况来看，截至 2025 年 9 月末发行人抵质押借款占比约为 40%，

占比较低，发行人仍主要以信用及保证方式进行融资，信用资质较强；此外目前发行人整体经营情况良好，截至 2025 年 9 月末发行人本部剩余未使用授信额度 293.53 亿元，授信额度充足，预计受限资产不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

#### （十一）其他重要事项

截至 2025 年 9 月末，发行人无其他需披露的重要事项。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《北京住总集团有限责任公司主体长期信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

本期债券未进行信用评级。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

**1、部分土地一级开发项目回款时间存在不确定性。**截至 2025 年 3 月底，公司天津地区土地一级开发项目待投资规模 232.52 亿元，后续将根据项目进展逐步投入。同时，该项业务开发周期较长，部分项目资金回笼相对滞后，需持续关注由该业务产生的长期应收款回收情况。

**2、资产流动性较弱。**截至 2024 年底，公司存货、合同资产及应收类款项（应收账款+其他应收款+长期应收款）规模大，占资产总额的比重为 65.58%，对资金占用大；此外，公司资产受限比例较高，整体资产流动性较弱。

**3、债务负担较重，存在一定集中兑付压力。**截至 2025 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 78.98% 和 68.34%；考虑到公司所有者权益中可续期债券规模较大，公司实际债务负担较重。此外，公司将于 2025 年 4-12 月及 2026 年到期的债务规模较大，存在一定集中兑付压力。

#### （三）报告期内历次主体评级情况

发行人报告期内（含本次）历次主体评级情况如下表所示。报告期内，发行人主体信用等级保持AAA水平。

**报告期（含本次）发行人历次主体评级情况**

评级时间	评级机构	评级结果	评级展望
2022.02.22	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.03.01	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.08.11	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2022.12.05	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定

评级时间	评级机构	评级结果	评级展望
2023.01.05	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2023.03.01	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2023.05.23	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2023.06.20	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2023.10.31	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2024.05.21	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2024.07.11	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2025.05.22	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定
2025.07.14	联合资信评估股份有限公司	AAA	稳定

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2025 年 9 月末，集团本部授信总额为 472.49 亿元，其中已使用授信额度 178.96 亿元，未使用授信额度 293.53 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

截至 2025 年 9 月 30 日发行人具体授信及使用情况如下：

单位：万元

银行名称	授信总额度	已使用额度	未使用额度
中国银行	290,000.00	214,417.22	75,582.78
农业银行	95,000.00	94,500.00	500.00
工商银行	230,000.00	120,000.00	110,000.00
建设银行	250,000.00	171,088.36	78,911.64
交通银行	400,000.00	149,500.00	250,500.00
北京银行	500,000.00	214,000.00	286,000.00
华夏银行	200,000.00	-	200,000.00
农商银行	470,000.00	307,990.26	162,009.74
民生银行	230,000.00	159,480.00	70,520.00
广发银行	250,000.00	33,422.86	216,577.14
招商银行	120,000.00	50,000.00	70,000.00
光大银行	95,000.00	-	95,000.00

平安银行	70,000.00	2,644.20	67,355.80
浦发银行	79,900.00	-	79,900.00
中信银行	100,000.00	52,781.41	47,218.59
宁波银行	40,000.00	-	40,000.00
邮储银行	200,000.00	-	200,000.00
上海银行	300,000.00	65,000.00	235,000.00
兴业银行	400,000.00	44,800.00	355,200.00
汇丰银行	20,000.00	-	20,000.00
江苏银行	120,000.00	40,000.00	80,000.00
进出口银行	200,000.00	70,000.00	130,000.00
恒丰银行	65,000.00	-	65,000.00
<b>合计</b>	<b>4,724,900.00</b>	<b>1,789,624.31</b>	<b>2,935,275.69</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 267.2 亿元，明细如下：

### 发行人本部存续债券情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 住总 01	2023-04-03	2026-04-06	2028-04-06	3+2	12.00	3.40	12.00
2	24 住总 01	2024-01-15	2027-01-18	2029-01-17	3+2	11.00	2.98	11.00
3	24 住总 02	2024-01-22	2027-01-25	2029-01-24	3+2	7.00	2.90	7.00
4	24 住总 Y1	2024-03-06	-	2027-03-07	3+N	21.00	2.80	21.00
5	25 住总 Y1	2025-06-13	-	2028-06-17	3+N	10.00	2.10	10.00
6	25 住总 Y2	2025-08-21	-	2028-08-25	3+N	15.00	2.28	15.00
<b>公司债券小计</b>						<b>76.00</b>		<b>76.00</b>
7	24 京住总集 MTN001	2024-07-01	-	2027-07-02	3+N	20.00	2.46	20.00
8	24 京住总集 MTN002	2024-07-23	-	2027-07-25	3+N	23.00	2.28	23.00
9	24 京住总集 MTN003	2024-09-19	-	2029-09-23	5	15.00	2.30	15.00
10	24 京住总集 MTN004	2024-10-17	-	2029-10-18	5	5.00	2.42	5.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
11	25京住总集 MTN001	2025-09-09	-	2028-09-10	3+N	8.00	2.28	8.00
	<b>债务融资工具小计</b>					<b>71.00</b>		<b>71.00</b>
	<b>企业债券小计</b>					-		-
	<b>其他小计</b>					-		-
	<b>合计</b>					<b>147.00</b>		<b>147.00</b>

### 发行人子公司债券存续情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24京城01	京城公司	2024-06-17	-	2027-06-18	3	7.50	2.70	7.50
2	24住开01	开发公司	2024-12-02	-	2027-12-04	3	16.00	2.50	16.00
3	25住开01	开发公司	2025-01-14	-	2028-01-16	3	6.00	3.00	6.00
4	25京宝03	京宝公司	2025-03-21	-	2028-03-24	3	5.10	2.95	5.10
5	25京宝04	京宝公司	2025-03-21	-	2028-03-24	3	4.90	4.30	4.90
	<b>公司债券小计</b>						<b>39.50</b>		<b>39.50</b>
6	23京住总MTN002	开发公司	2023-03-15	-	2026-03-17	3	15.00	4.00	15.00
7	23京住总MTN003	开发公司	2023-11-16	-	2026-11-17	3	20.00	3.55	20.00
8	25京住总MTN001	开发公司	2025-01-08	-	2028-01-10	3	10.00	2.25	10.00
	<b>债务融资工具小计</b>						<b>45.00</b>		<b>45.00</b>
9	18京住总ABN001A	开发公司	2018-11-02	2021-11-08	2038-04-28	19.49	5.00	4.20	4.30
10	18京住总ABN001B	开发公司	2018-11-02	2021-11-08	2038-04-28	19.49	7.20	4.39	7.20
11	19京住总ABN001 优先A	开发公司	2019-09-10	2022-04-30	2039-04-30	19.65	5.20	4.50	4.45
12	19京住总ABN001 优先B	开发公司	2019-09-10	2022-04-30	2039-04-30	19.65	4.80	4.90	4.80
13	25联易盛ABN001 优先	开发公司	2025-11-20	-	2043-11-20	18	9.95	2.23	9.95
14	25联易盛ABN001 次	开发公司	2025-11-20	-	2043-11-20	18	0.01	-	0.01
15	GC光明优	京城公司	2023-02-22	-	2041-02-22	18.01	5.00	4.30	4.98
16	GC光明次	京城公司	2023-02-22	-	2041-02-22	18.01	0.01	-	0.01
	<b>其他小计</b>						<b>37.17</b>		<b>35.70</b>
	<b>合计</b>						<b>121.67</b>		<b>120.20</b>

2、截至募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债。

发行人本部发行面值总额为人民币 97 亿元可续期公司债券及永续票据，清偿顺序均为等同于发行人普通债务，均计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为下降约 6.94%。

3、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	北京住总集团有限责任公司	永续中期票据	交易商协会	2024-09-14	37.00	8.00	29.00
2	北京住总集团有限责任公司	SCP	交易商协会	2024-07-02	50.00	-	50.00
3	北京住总房地产开发有限责任公司	中期票据	交易商协会	2024-12-11	25.00	10.00	15.00
4	北京住总集团有限责任公司	一般公司债	上海证券交易所	2025-04-11	32.00	-	32.00
5	北京住总集团有限责任公司	可续期公司债	上海证券交易所	2025-04-11	36.00	25.00	11.00
<b>合计</b>		-	-	-	<b>180.00</b>	<b>43.00</b>	<b>137.00</b>

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信情况

本期债券无担保。

## 第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日施行的《中华人民共和国印花税法》规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。本法所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花

税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### 四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 一、信息披露事务管理制度

为保障北京住总集团有限责任公司公司债券信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平，发行人制定了《北京住总集团有限责任公司公司债券信息披露管理制度》（以下简称“本制度”），主要内容如下：

#### （一）应当披露的信息与披露标准

1、本制度所指的应当披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括中期报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。债券上市挂牌期间，公司披露的除定期报告之外的其他公告为临时报告。

2、相关信息可能对公司资信状况或偿债能力、公司债券交易价格、投资者权益产生重大影响，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的，公司均应当披露。

3、公司按照规定披露负面事项时，应当结合相关主体的经营、财务、治理等情况全面客观地分析论证对偿债能力的具体影响，并说明已采取或拟采取的应对措施及其进展情况。

4、公司及控股股东、实际控制人、董事、审计与风险委员会、高级管理人员等作出公开承诺的，应当披露承诺内容，并及时披露承诺履行的重大变化及完成情况。

5、公司可以结合所处行业特征及自身实际情况，在法律法规的披露要求之外，自愿披露有利于全面、客观、公允反映公司行业地位、经营情况、治理水平、偿债能力和投资者权益保护安排等方面的信息。

自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定，就类似事件执行同一披露标准，不得选择性披露，且所披露内容不得与依法披露的信息冲突，不得误导投资者。

6、信息披露文件一经公布不得随意变更。公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司盈亏性质发生改变，公司应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计。公司应当及时披露专项鉴证报告、审计报告、更正后的财务信息等内容。

前述广泛性影响及盈亏性质发生改变，按照中国证监会关于财务信息的更正及披露的相关信息披露编制规则予以认定。

## （二）信息披露审核与发布规范

1、按照本制度规定应当披露而尚未披露的信息为拟披露信息。公司董事和董事会、审计与风险委员会人员和审计与风险委员会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应于知道或者应当知道之日起，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的拟披露信息。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、审计与风险委员会人员和审计与风险委员会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的拟披露信息后，应进行审核。经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司信息披露应当遵循以下流程：

- (1) 有关责任人制作信息披露文件；
- (2) 有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- (3) 债券发行文件、定期报告等需要董事、高级管理人员签署书面确认意见、审计与风险委员会审核、审计与风险委员会人员签署书面确认意见的信息披露文件，应及时履行相关审议程序；
- (4) 信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在证券交易所网站和符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- (5) 如有要求或相关约定，信息披露事务负责人应将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局，并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- (6) 信息披露事务负责人对信息披露文件进行归档保存。

### （三）信息披露事务主管部门及其负责人的职责与履职保障

1、资金管理中心是公司信息披露事务的主管部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人由总会计师担任。信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作和信息披露文件质量把关，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当披露信息披露事务负责人的姓名、职务、联系方式等。信息披露事务负责人发生变更的，公司应当及时披露。

董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

3、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、审计与风险委员会（会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件）。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

### （四）董事和董事会、审计与风险委员会人员和审计与风险委员会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员应当严格遵守法律法规、中国证监会及证券交易所的相关规定及公司内部规章制度的约定，勤勉履职，关注信息披露文件的编制情况，保证公司及时、公平、合规地披露信息，确保信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。审计与风险委员会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。审计与风险委员会人员应当签署书面确认意见。董事、审计与风险委员会人员和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、审计与风险委员会人员和高级管理人员可以直接申请披露。

公司的董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员应当保留书面确认意见备查。

3、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

4、公司控股股东、实际控制人、董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员和增信主体的相关人员应当诚实守信、勤勉履职，如实向公司提供相关信息，积极督促并配合公司履行信息披露义务。

5、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司应当在重要提示中说明相关情况，提醒投资者关注，并就所涉及事项作出说明，分析相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响。

6、公司董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

## （五）内幕信息管理规范

1、公司应当与董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员以及核心技术人员、部门负责人以及已经或将要了解公司未公开信息的人员签署保密协议，约定上述人员应当对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

2、公司与特定对象进行信息沟通时，应按照规定与特定对象签署承诺书，以明确该等特定对象在与公司进行信息沟通时的行为规范，对公司未公开披露的信息的保密义务。

3、公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

公司与投资者就公司的经营情况、财务状况及其他事项进行沟通时，不得提供未公开信息。

4、公司内幕信息知情人的范围包括：

- (1) 公司及公司的董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员；
- (2) 持股 5%以上的股东及其董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员；
- (3) 公司控股或者实际控制的公司及其董事、审计与风险委员会人员、高级管理人员；
- (4) 由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；
- (5) 公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、审计与风险委员会人员和高级管理人员；
- (6) 因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；
- (7) 法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

5、公司内幕信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等内幕信息买卖公司的债券及其衍生品种，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该债券及其衍生品种。内幕交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任。

**（六）涉及子公司的信息披露事务管理与报告制度**

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事宜属于本制度所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、公司债券交易价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照法律法规、中国证监会及证券交易所的相关规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

**二、本期债券存续期内定期信息披露安排**

发行人将于每一年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一年度

的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

公司无法按时披露定期报告的，应当于上述披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

### 三、本期债券存续期内重大事项披露

债券存续期内，当公司发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

上述所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 22、公司分配股利；
- 23、公司名称变更；
- 24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 27、其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；
- 28、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人将在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人将在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

交易所对信息披露义务履行时间另有规定的，从其规定。

#### **四、本期债券还本付息信息披露**

发行人将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

(一) 本期债券的起息日为 2026 年 2 月 4 日。

(二) 本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一付息日为 2027 年至 2031 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）；

本期债券品种二付息日为 2027 年至 2031 年每年的 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

(三) 本期债券到期一次还本。本期债券品种一兑付日为 2030 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2029 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2029 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）；

本期债券品种二兑付日为 2031 年 2 月 4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

(四) 本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在在中国证监会所规定的媒体上披露的公告中加以说明。

(五) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

### 二、偿债资金来源

### （一）收入、利润及经营活动现金流入

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 4,553,305.28 万元、4,211,429.55 万元、3,732,845.93 万元和 2,960,106.00 万元；净利润分别为 75,737.23 万元、72,990.94 万元、59,063.65 万元和 34,299.16 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 56,558.29 万元、51,648.09 万元、52,928.74 万元和 24,590.20 万元；2022-2024 年度，发行人息税折旧摊销前利润(EBITDA) 分别为 213,931.52 万元、160,310.90 万元和 148,593.75 万元；2022-2024 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 80,071.83 万元、388,080.68 万元和 -125,098.33 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，近三年净利润规模较为稳健，经营活动现金流量净额持续为正，公司较好的盈利能力将为偿付本期债券本息偿付提供保障。

报告期各期末，发行人有息负债规模分别为 492.08 亿元、473.26 亿元、515.21 亿元和 517.19 亿元，报告期内发行人有息负债规模较为稳定，截至 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的有息负债规模为 167.86 亿元，占有息负债比重为 32.45%，其中一年内到期的应付债券规模为 49.59 亿元，占一年内到期有息负债比重为 29.54%，整体有息负债规模及期限结构较为合理，发行人未来不存在较大的集中兑付压力。从发行人整体资产负债结构来看，报告期各期末发行人资产负债率分别为 76.63%、76.84%、78.31% 和 77.79%，负债率水平较为稳定。

本期债券发行规模为不超过 12 亿元，发行人最近三年平均归母净利润为 5.37 亿元，足以覆盖本期债券利息，为本期债券利息的偿付提供足够的保障。

### （二）项目储备较多

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人建筑施工新签合同规模分别为 313.47 亿元、319.02 亿元、334.81 亿元和 195.50 亿元，近三年保持了持续增长；建筑施工产值分别为 242.12 亿元、220.91 亿元、208.02 亿元和 138.37 亿元。截至 2025 年 9 月末，发行人在建面积为 824.19 万平方米，在建项目仍以北京区域为主。发行人建筑施工业务项目储备充足，后续项目回款将为本期债券本息偿付提供资金支持。

发行人主营业务近年来经营情况均保持良好态势，项目储备及回款较好，后续随着项目完工结算，项目实现回款亦为发行人重要的偿债资金来源之一。

### （三）较好短期偿债能力及较为充足的货币资金

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.45、1.34、1.30 和 1.38，发行人流动比率保持在 1.30 到 1.45 之间，具有较好的短期偿债能力；此外，发行人的货币资金较为充足，近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 982,568.86 万元、1,131,317.21 万元、1,012,061.37 万元和 1,355,040.16 万元，占总资产的比重分别为 8.78%、10.21%、8.85% 和 11.44%。截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金中受限资金为 88,733.01 万元，占比 6.55%。发行人货币资金较为充裕且受限比例较低，为债务的偿付提供了保障。

### （四）多渠道融资能力

发行人财务状况优良，信用记录良好，拥有较好的市场声誉，与包括北京银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司等多家大型金融机构建立了合作关系，具有多渠道融资能力。截至 2025 年 9 月 30 日，发行人本部授信总额为 472.49 亿元，其中未使用授信额度 293.53 亿元。公司具备较强的融资能力，为本期公司债券的本息偿付提供了保障。除银行融资外，发行人成功发行过中期票据、公司债券等多品种债务融资工具，除本次申请注册公司债券外，目前亦在银行间交易商协会具有较为充足的在手永续中票及超短期融资券注册额度，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过外部融资筹措本期债券还本付息所需资金。

### （五）偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，2022 年-2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.45、1.34、1.30 和 1.38，总体较为稳定，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。流动资产具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,355,040.16	16.71	1,012,061.37	13.10
交易性金融资产	20,000.00	0.25	20,000.00	0.26

项目	2025年9月30日		2024年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
应收票据	8,582.65	0.11	9,665.34	0.13
应收账款	672,255.70	8.29	616,099.85	7.97
预付款项	340,809.12	4.20	334,569.72	4.33
应收资金集中管理款	-	-	2,177.33	0.03
其他应收款	504,246.60	6.22	365,890.64	4.73
存货	4,062,378.37	50.10	4,326,930.86	55.99
合同资产	795,050.72	9.81	738,587.40	9.56
一年内到期的非流动资产	13,500.00	0.17	13,500.00	0.17
其他流动资产	336,281.78	4.15	288,407.50	3.73
流动资产合计	<b>8,108,145.11</b>	<b>100.00</b>	<b>7,727,890.01</b>	<b>100.00</b>

### 三、偿债保障措施

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。

#### （一）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。

#### （二）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。

#### （三）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。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第十二节“持有人会议规则”。

#### **（四）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。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

#### **（五）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。

### **四、资信维持承诺**

#### **（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

### **五、救济措施**

（一）如发行人违反本节资信维持承诺的要求且未能在半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。

（二）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。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、本期债券违约的情形

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本节“一、本期债券违约的情形”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本节“一、本期债券违约的情形”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。本期债券构成本节“一、本期债券违约的情形”第 1 项-3 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

4、支付违约金。本期债券构成本节“一、本期债券违约的情形”第 1-5 项违约情形的，发行人应自违约次日至履约完毕止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息\*票面利率增加 50%\*违约天数/365。

#### （二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

### 三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 第一章 总则

1.1 为规范本期债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或

约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## 第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

### 2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c. 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d. 变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e. 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 第三章 债券持有人会议的筹备

#### 第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开会议的，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易

易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.4 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.5 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.6 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.7 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开

日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## 第四章 债券持有人会议的召开及决议

### 第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供

增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日

前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 第六章 特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### 第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 %的；
- c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的

【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，

以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 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”）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任中信建投证券，并接受受托管理人的监督。

本期债券受托管理协议的主要内容如下：

### 第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受中信建投证券的监督。中信建投证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，中信建投证券应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

中信建投证券依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。中信建投证券若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期债券的受托管理人，且同意本协议中关于发行人、中信建投证券、债券持有人权利义务的相关约定并受本协议之约束。

### 第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息

披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至中信建投证券。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与中信建投证券以及存放募集资金的银行订立监管协议，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知中信建投证券。

发行人应当根据中信建投证券的核查要求，按季度及时向中信建投证券提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚

假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.6.1 信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

3.6.2 发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

3.6.3 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

3.6.4 信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

3.6.5 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- (一) 拟披露的信息未泄漏；
- (二) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (三) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

3.6.6 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不

予披露。

3.6.7 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

3.6.8 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

3.6.9 发行人的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重要事项，并严格履行所作出的承诺。

3.6.10 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

3.6.11 发行人应当在每一年度结束之日起 4 个月内和每一年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

3.6.12 发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知中信建投证券，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据中信建投证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具

有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变化；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

- (二十四) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十八) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

发行人就上述事件通知中信建投证券的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向中信建投证券作出书面说明，配合中信建投证券要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知中信建投证券，并配合中信建投证券履行相应职责。

3.8 发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

3.9 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100% 的，单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

上款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

3.10 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100% 的，单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外

担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

3.11 本协议 3.10 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

3.12 发行人应按中信建投证券要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给中信建投证券，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据中信建投证券合理要求的间隔更短的时间）向中信建投证券提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

3.13 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知中信建投证券，同时根据中信建投证券要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

3.14 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知中信建投证券，按照中信建投证券要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，主要包括：

“

## 一、资信维持承诺

(一) 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。

(二) 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。

（三）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。

（四）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。

## 二、救济措施

（一）如发行人违反本节资信维持承诺的要求且未能在半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。

（二）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。

”

中信建投证券依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合中信建投证券办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因中信建投证券实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由发行人承担；因中信建投证券申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

3.15 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知中信建投证券和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人应当根据中信建投证券的要求追加担保，或由中信建投证券依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照本协议第 3.14 条执行。

3.16 发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与中信建投证券、债券持有人做好沟通协调。中信建投证券或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

3.17 发行人无法按时偿付本期债券本息时，中信建投证券根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.18 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知中信建投证券，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。

相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.19 发行人成立金融机构债权人委员会且中信建投证券被授权加入的，应当协助中信建投证券加入债权人委员会，并及时向中信建投证券告知有关信息。

3.20 发行人应对中信建投证券履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人刘露（职位：资金管理中心业务经理、联系方式：010-84838165）负责与本期债券相关的事务，并确保与中信建投证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知中信建投证券。

3.21 发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对中信建投证券履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，包括但不限于：

（一）所有为中信建投证券了解发行人及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（二）中信建投证券或发行人认为与中信建投证券履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

- (三) 根据本协议第 3.12 条约定发行人需向中信建投证券提供的资料；  
(四) 其它与中信建投证券履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向中信建投证券提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保中信建投证券获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可中信建投证券有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或中信建投证券使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知中信建投证券。

3.22 发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与中信建投证券能够有效沟通，配合中信建投证券所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信主体（如有）配合中信建投证券了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照中信建投证券要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合中信建投证券对增信主体（如有）进行现场检查。

3.23 受托管理人变更时，发行人应当配合中信建投证券及新任受托管理人完成中信建投证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向中信建投证券履行的各项义务。

3.24 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市。

3.25 发行人应当根据本协议的相关规定向中信建投证券支付本期债券受托管理报酬和中信建投证券履行受托管理人职责产生的其他额外费用。中信建投证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由第三方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.26 本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和交易所提交，并由发行人和资

信评级机构及时向市场披露。

发行人和资信评级机构应当于每一年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

3.27 发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

3.28 在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向中信建投证券提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据中信建投证券的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向中信建投证券提供一份半年度财务报表的复印件。

3.29 发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

3.30 发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

3.31 发行人承诺在本期债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

3.32 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采

取救济措施并书面告知中信建投证券。

#### 第四条 中信建投证券的职责、权利和义务

4.1 中信建投证券应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。中信建投证券为履行受托管理职责，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 中信建投证券应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。中信建投证券应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 中信建投证券应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

中信建投证券有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每半年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，中信建投证券可以不限于固定频率对发行人与增信主体进

行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予中信建投证券必要的支持。

4.4 中信建投证券应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

中信建投证券应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，中信建投证券应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，中信建投证券应当按季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

中信建投证券应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，中信建投证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，中信建投证券应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

中信建投证券发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 中信建投证券应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.6 条的规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 中信建投证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，

在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，中信建投证券应当问询发行人或者增信主体（如有），要求发行人、增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.9 中信建投证券应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 中信建投证券应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，中信建投证券应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。中信建投证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 中信建投证券应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

4.12 中信建投证券预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.14 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下中信建投证券实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因中信建投证券实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议的规定由发行人承担；因中信建投证券申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议的规定由债券持有人承担。

中信建投证券应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

4.13 本期债券存续期内，中信建投证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.14 发行为本期债券设定担保的，中信建投证券应当在本期债券发行前

或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.15 中信建投证券应当至少在本期债券每次兑付兑息日前<sub>\_20\_</sub>个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。中信建投证券应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.16 发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，中信建投证券应行使以下职权：

(一) 在知晓该行为发生之日起的五个工作日内告知全体债券持有人；  
(二) 在知晓甲方未偿还本期债券到期本息的，中信建投证券应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

(三) 在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，中信建投证券要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，中信建投证券可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由发行人承担，中信建投证券不承担或垫付；

(四) 及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指中信建投证券以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，中信建投证券有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就中信建投证券因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

4.17 发行人成立金融机构债权人委员会的，中信建投证券有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.18 中信建投证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.19 中信建投证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

4.20 除上述各项外，中信建投证券还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权中信建投证券履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由中信建投证券履行的其他职责。

中信建投证券应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。发行人履行募集说明书承诺须要中信建投证券支持或配合的，中信建投证券应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行履约保障机制：

#### “一、资信维持承诺

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

#### 二、救济措施

（一）如发行人违反本节资信维持承诺的要求且未能在半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。

（二）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。”

4.21 在本期债券存续期内，中信建投证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

中信建投证券在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 对于中信建投证券因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，中信建投证券应得到保护且不应对对此承担责任；中信建投证券依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对对此承担责任。但中信建投证券的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

4.23 除法律、法规和规则禁止外，中信建投证券可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

4.24 中信建投证券有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，中信建投证券应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，中信建投证券应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

## 第六条 受托管理事务报告

6.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

6.2 中信建投证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）中信建投证券履行职责情况；

- (二) 发行人的经营与财务状况;
- (三) 发行人募集资金使用及募集资金专项账户运作情况与核查情况;
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果;
- (五) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况;
- (六) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况;
- (八) 偿债能力和意愿分析;
- (九) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及中信建投证券采取的应对措施。

6.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，中信建投证券在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (一) 中信建投证券在履行受托管理职责时发生利益冲突的;
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的;
- (三) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券;
- (四) 出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的;
- (五) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

中信建投证券发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致中信建投证券无法履行受托管理职责，中信建投证券可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、中信建投证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 第七条 债券持有人的权利与义务

### 7.1 债券持有人享有下列权利：

- (一) 按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息;
- (二) 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议;
- (三) 监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损

害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权中信建投证券代其行使债券持有人的相关权利；

（四）监督中信建投证券的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（五）法律、法规和规则规定以及募集说明书、本协议约定的其他权利。

## 7.2 债券持有人应当履行下列义务：

（一）遵守募集说明书的相关约定；

（二）中信建投证券依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。中信建投证券没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由中信建投证券自行承担其后果及责任；

（三）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损发行人、中信建投证券及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如中信建投证券根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及中信建投证券因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求中信建投证券为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

## 第八条 利益冲突的风险防范机制

8.1 中信建投证券在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）中信建投证券作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与中信建投证券在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，中信建投证券将按照《证券公司信息

隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下中信建投证券作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至本协议签署，中信建投证券除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当中信建投证券按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可中信建投证券在为履行本协议服务之目的而行事，并确认中信建投证券（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免中信建投证券因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与中信建投证券发生利益冲突的，应当及时书面告知中信建投证券。

8.2 中信建投证券不得为本期债券提供担保，且中信建投证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

8.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

## 第九条 受托管理人的变更

9.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）中信建投证券未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）中信建投证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）中信建投证券提出书面辞职；
- （四）中信建投证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在中信建投证券应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

9.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘中信建投证券的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承中信建投证券在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

9.3 中信建投证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

9.4 中信建投证券在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除中信建投证券在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第十条 信用风险管理

10.1 为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、中信建投证券应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用管理工作。

10.2 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（一）制定本期债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（五）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知中信建投证券；

（六）配合中信建投证券及其他相关机构开展风险管理工作；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.3 中信建投证券应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理

相关工作；

（二）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

10.4 中信建投证券出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：北京住总集团有限责任公司

联系地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号

法定代表人：常江

联系人：刘露

电话：010-84838165

传真：010-84838074

邮政编码：100101

（二）牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

法定代表人：刘成

联系人：胡涵镜仟、杨国旗、王令东、蒋鼎、甘轶凡

电话：010-56051941

传真：010-56160130

邮政编码：100020

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层

法定代表人：陈亮

联系人：刘展睿、胡凯骞、沈雁青、魏菜

电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100020

联席主承销商：国信证券股份有限公司

联系地址：上海浦东新区民生路 1199 号证大五道口广场 1 号楼 11 层

法定代表人：张纳沙

联系人：周鑫男

电话：021-60933160

传真：021-60933160

邮政编码：200135

**（四）发行人律师：北京合川律师事务所**

地址：北京市石景山区石景山路 54 号院 4 号楼 7 层

负责人：陈东辉

联系人：修凭

电话：010-85910400

传真：010-85910418

邮政编码：100043

**（五）审计机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

法定代表人：邱靖之

联系人：张琼

电话：010-88827468

传真：010-88827799

邮政编码：100080

**审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

地址：中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

法定代表人：李惠琦

联系人：宋英平

电话：010-85665465

传真：010-85665120

邮政编码：100004

**（六）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

法定代表人：刘成

联系人：胡涵镜仟、杨国旗、王令东、蒋鼎、甘轶凡

电话：010-56051941

传真：010-56160130

邮编：100020

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）公司债券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200127

## 二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

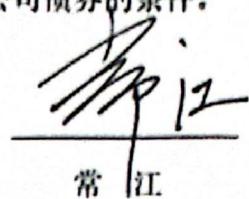
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字:

  
常江

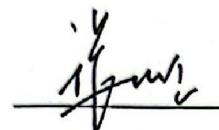


2026年1月30日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字:



张锁全

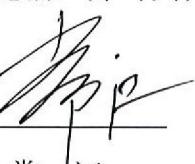


2026年1月30日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



常 江



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字: 

李晓巍



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字:



乔 强



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：   
杨芝萍



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：   
沈立峰



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字: 张学东

张学东



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字： 李随法

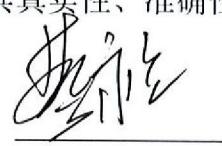
李随法



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字:



蔡永立



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字:

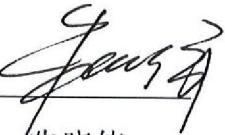
  
张志

2026年1月30日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字:



朱晓伟



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

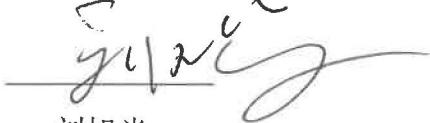


王光普



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字:   
刘旭光



### 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字： 刘云萍

刘云萍



2026年1月30日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字:

王茀义

王茀义



2026年1月30日

### 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



杨国旗

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘乃生





## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供北京住总项目使用  
现为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事  
长刘成先生对刘万生先生特别授权如下：

### 一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；  
2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专





项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五)签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权：

(一)对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二)在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限责任公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

特别授权书(2026-11)

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

刘成

二零二六年一月一日

建设证券股份有限公司  
奇缝专用章

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 胡凯睿 刘展睿

胡凯睿 刘展睿

法定代表人（授权代表人）（签字）： 宋黎

宋黎



编号：2024040107

中国国际金融股份有限公司  
授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

编号：2025070042

## 中国国际金融股份有限公司

### 授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。孙雷可根据投资银行业务经营管理需要对本项授权进行转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



编号：2025010044

中国国际金融股份有限公司  
授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、  
投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，  
与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



孙雷

二零二五年一月六日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 

车广通

法定代表人或授权代表（签字）： 

罗晓波



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）： 陈东辉 修凭  
陈东辉 修凭

律师事务所负责人（签字）： 陈东辉  
陈东辉



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的北京住总集团有限责任公司 2023 年度、2024 年度审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）： 张琼

张 琼

陈朋

陈 朋

吕庆翔

吕庆翔

吴显学

吴显学

邱靖之

邱靖之

会计师事务所负责人（签字）： 邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



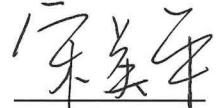
2026年01月30日

101080212359

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

  
孟庆卓  
宋英平

会计师事务所负责人（签字）：

  
李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 1 月 30 日

## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、发行人 2022-2024 年经审计的财务报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报告；
- 2、主承销商核查意见
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会关于本次发行的注册批复文件。

### 二、查询地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人及牵头主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 查阅部分相关文件。

#### （一）北京住总集团有限责任公司

联系地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号

法定代表人：常江

联系人：刘露

电话：010-84838165

传真：010-84838074

邮政编码：100101

#### （二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：胡涵镜仟、杨国旗、王令东、蒋鼎、甘轶凡

电话：010-56051941

传真：010-56160130

邮政编码：100020

### 三、备查文件查阅时间

每个交易日 8:30-11:30, 14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。