

关于  
北京华融基础设施投资有限责任公司  
拟进行重大投资的  
临时受托管理事务报告

债券代码：	151253.SH	债券简称：	19 京融 01
	151375.SH		19 京融 02
	155527.SH		19 京融 G1
	155528.SH		19 京融 G2
	155588.SH		19 京融 G3
	155589.SH		19 京融 G4
	194329.SH		22 京融 01
	194888.SH		22 京融 02

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 12 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及北京华融基础设施投资有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“华融基础”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 一、公司债券基本情况

2019年3月14日，北京华融基础设施投资有限责任公司2019年非公开发行公司债券（第一期）完成发行，简称“19京融01”，发行规模18亿元，发行时票面利率4.40%，期限3+2年期。发行人已于2022年3月14日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至3.80%，截至目前，本期债券存续规模18亿元。

2019年4月3日，北京华融基础设施投资有限责任公司2019年非公开发行公司债券（第二期）完成发行，简称“19京融02”，发行规模12亿元，发行时票面利率4.40%，期限3+2年期。发行人已于2022年4月3日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至3.65%，截至目前，本期债券存续规模7亿元。

2019年7月18日，北京华融基础设施投资有限责任公司2019年公开发行公司债券（第一期）完成发行，品种一简称“19京融G1”，发行规模10亿元，发行时票面利率3.78%，期限3+2年期。发行人已于2022年7月18日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至3.10%，截至目前，本期债券存续规模4.951亿元。品种二简称“19京融G2”，发行规模10亿元，票面利率4.17%，期限5年期。

2019年8月12日，北京华融基础设施投资有限责任公司2019年公开发行公司债券（第二期）完成发行，品种一简称“19京融G3”，发行规模5亿元，发行时票面利率3.57%，期限3+2年期。发行人已于2022年8月12日行使票面利率调整选择权，调整本期债券存续期后两年票面利率至3.10%，截至目前，本期债券存续规模5亿元。品种二简称“19京融G4”，发行规模15亿元，票面利率3.98%，期限5年期。

2022年4月19日，北京华融基础设施投资有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）完成发行，简称“22京融01”，发行规模5亿元，票面利率3.43%，期限3+2年期。

2022年7月8日，北京华融基础设施投资有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）完成发行，简称“22京融02”，发行规模5亿元，票面利率3.25%，期限3+2年期。

## 二、投资概述

根据公司业务开展需要，北京华融基础设施投资有限责任公司（简称“发行人”或“公司”）拟与北京金融街京西置业有限公司（简称“京西置业”或“交易对手方”）洽谈收购其所持有的北京融嘉房地产开发有限公司（以下简称“融嘉公司”或“标的公司”）的 100% 股权并发放股东借款，以及开展后续承包经营事项，合计交易价格约为 22.6 亿元，交易本身不产生损益。

目前双方仍在洽谈中，股权转让协议尚未签署，本次交易不构成重大资产重组。

## 三、交易对手方情况

### （一）基本情况

交易对手方名称：北京金融街京西置业有限公司

企业性质：国有企业

注册地：北京市西城区广安门内大街 165 号翔达大厦写字楼 601 室

法定代表人姓名：刘洋

注册资本：2000 万元人民币

实缴资本：1500 万元人民币

股东：金融街控股股份有限公司

实际控制人：北京市西城区国资委

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房。

### （二）与发行人关系

发行人和交易对手方均为北京金融街投资（集团）有限公司（下称“金融街集团”）下属子公司，实际控制人均为北京市西城区国资委。交易对手方属于发行人的关联方。

## 四、交易标的情况

### （一）标的公司概况

名称：北京融嘉房地产开发有限公司

成立日期：2018 年 1 月 16 日

注册资本：34,614 万人民币

注册地址：北京市房山区良乡镇南庄子村委会西 320 米

法定代表人：陈权

经营范围：房地产开发；销售商品房；出租办公用房、商业用房；物业管理。

（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）交易标的资产情况

融嘉公司拥有的主要资产为房山金悦嘉苑项目，项目总建筑面积 19.44 万平方米，其中地上建筑面积 12.32 万平方米，项目性质为共有产权房。融嘉公司获取项目时政府限价 2.6 万元/平方米，具备销售条件后，项目申购时由政府评估确定产权比例为 80%。

## （三）交易标的的财务状况

单位：万元

	2021 年 12 月 31 日 (经审计)	2022 年 11 月 30 日 (未经审计)
资产总额	229,059.96	229,043.63
货币资金总额	260.55	27.57
负债总额	261,613.93	228,043.74
应收账款	0	0
所有者权益	-32,553.98	999.89
	2021 年 (经审计)	2022 年 1~11 月 (未经审计)
营业收入	0	0
营业利润	-58.49	-60.13
净利润	-171.79	-60.13
扣除非经常性损益后的 净利润	-58.49	-60.13
经营活动产生的现金流 量净额	-2,273.07	-33,846.98
投资活动现金流量净额	0	0
筹资活动现金流量净额	0	33,614.00

## 五、交易合同情况

截至目前，发行人已就该交易签署备忘录。

### （一）交易各方及权利义务

受让方：北京华融基础设施投资有限责任公司（以下简称“甲方”）

转让方：北京金融街京西置业有限公司（以下简称“乙方”）

承包方：金融街控股股份有限公司（以下简称“丙方”）

标的公司：北京融嘉房地产开发有限公司

1、备忘录签署后 6 个工作日内，甲方向乙方支付人民币 226,000 万元作为订金。双方就标的股权签署正式股权转让协议后，该订金中的人民币 1,000 万元转为甲方支付乙方的股权转让价款。甲方与标的公司签署正式借款合同后，该订金中的 225,000 万元自 2023 年 1 月 1 日起转为甲方支付标的公司的借款本金；

2、2023 年 6 月 30 日前，甲乙双方及标的公司完成正式股权转让协议的签署，同时完成如下事项：

（1）以甲方作为出借人，标的公司作为借款人，双方按照借款金额 225,000 万元签署借款合同，借款期限不低于 18 个月，自 2023 年 1 月 1 日起算。借款利率为年化 5%。借款金额由订金中的 225,000 万元直接转为甲方向标的公司的借款，甲方无需再向标的公司实际支付。甲方向标的公司提供借款的具体事宜，由借款合同具体约定。

（2）甲方、标的公司与丙方签署承包经营协议，将标的公司的后续经营交由丙方承包经营，承包经营期限不少于 18 个月，除三方另有约定外，标的公司的人员设置、安排等由丙方和标的公司自行协商解决。丙方开展承包经营期间，应确保甲方向标的公司投入的全部资金实现保值增值，具体承包经营目标以承包经营协议约定的为准。

3、2023 年 6 月 30 日前办理完毕标的公司的市场主体变更登记手续，将标的股权变更登记至甲方名下。

## （二）交易价格及其确定依据

本次交易标的股权的股权转让价款暂定为人民币 1000 万元。另，甲方向标的公司提供股东借款 225000 万元，由标的公司用于偿还乙方向标的公司提供的全部股东借款。最终转让价格以经国资监管机构核准的评估报告为准。

## （三）过渡期安排及其他事项

1、自评估基准日（2022 年 11 月 30 日）至正式股权转让协议约定的《交接确认单》签署日之间的时间段为过渡期。过渡期内，乙方对标的公司及资产负有善良管理义务，未经甲方同意不得开展以下经营活动：

(1) 变更标的公司注册资本金、修改公司章程；

(2) 在标的公司任何资产上设定任何权利负担或提供担保，以及处置任何重大资产。

2、乙方在过渡期间保证和促使标的公司的正常经营，标的公司发生的一切支出和费用应当仅为因日常管理需要且合理发生。

#### **(四) 备忘录的终止及后续处理**

1、2023年6月30日前，如本次交易未通过丙方股东大会审批，则备忘录终止。

2、备忘录终止后，甲方向乙方支付的全部订金全额转为甲方向丙方的借款，甲丙方另行签署相关借款合同，借款利率为年化5%，借款期限不少于18个月且不超过36个月（自该订金实际到达乙方账户之日起算不少于18个月）。如丙方届时以任何理由未与甲方签署相关借款合同及/或以其他形式不予同意收取该笔借款的，则乙方应将全部订金返还甲方，并自乙方收到该订金之日起至乙方实际向甲方返还已付订金之日止，支付甲方补偿款，该补偿款相当于按年化5%计算的利息，如前述计算补偿款的期间不满18个月的，则乙方应按18个月计算支付补偿款，以弥补甲方因此所遭受的包括融资成本、资金成本等财务费用损失。

#### **(五) 其他安排**

各方同意，承包经营期限届满，甲方持有的标的公司股权应按协议约定实现退出，甲方支付的标的股权交易价款按照协议约定应实现保值增值，否则造成的损失由丙方负责补偿。

### **六、相关决策情况**

2022年12月19日，发行人董事会审议通过上述交易事项；目前，发行人正在履行报股东审批程序。

### **七、影响分析和应对措施**

本次交易不会对发行人的主营业务造成重大不利影响，发行人的控股股东及实际控制人不变，债券的担保人保持不变。本次交易对发行人生产经营和偿债能力无重大不利影响。

中信建投证券作为上述各期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利

益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述各期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述各期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）



（此页无正文，为《关于北京华融基础设施投资有限责任公司拟进行重大投资的临时受托管理事务报告》之盖章页）

