

关于  
北京住总集团有限责任公司  
公司债券  
之  
临时受托管理事务报告

债券简称：18 住总 01	债券代码：143567.SH
19 住总 01	155178.SH
19 住总 03	155224.SH
19 住总 Y1	155883.SH
20 住总 01	163457.SH
20 住总 Y1	175399.SH
21 住总 01	175716.SH
21 住总 Y1	175808.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二二年四月

## 重要声明

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

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

## 一、 公司债券基本情况

### （一）北京住总集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2018年公开发行公司债券（第一期）
- 2、简称：18住总01
- 3、代码：143567.SH
- 4、起息日期：2018年4月11日
- 5、到期日期：2023年4月11日
- 6、债券余额：12.00亿元
- 7、利率：3.80%
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、上市流通场所：上海证券交易所
- 10、公司债券的付息兑付情况：公司均已按期足额偿付各期利息。

### （二）北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第一期）
- 2、简称：19住总01
- 3、代码：155178.SH
- 4、起息日期：2019年2月20日
- 5、到期日期：本期债券的到期日为2024年2月20日。
- 6、债券余额：9.00亿元
- 7、利率：3.16%
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、上市流通场所：上海证券交易所

10、公司债券的付息兑付情况：公司均已按期足额偿付各期利息。

### **（三）北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行公司债券 （第二期）**

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2019年公开发行公司债券（第二期）

2、简称：19住总03

3、代码：155224.SH

4、起息日期：2019年3月12日

5、到期日期：本期债券的到期日为2024年3月12日。

6、债券余额：9.00亿元

7、利率：2.97%

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、上市流通场所：上海证券交易所

10、公司债券的付息兑付情况：公司均已按期足额偿付各期利息。

### **（四）北京住总集团有限责任公司 2019 年公开发行永续公司 债券（第一期）**

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2019年公开发行永续公司债券（第一期）

2、简称：19住总Y1

3、代码：155883.SH

4、起息日期：2019年9月23日

5、债券期限：3+N年

6、债券余额：8.00亿元

7、利率：4.20%

8、上市流通场所：上海证券交易所

9、公司债券的付息兑付情况：公司均已按期足额偿付各期利息。

### **（五）北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）**

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2020年公开发行公司债券（第一期）
- 2、简称：20住总01
- 3、代码：163457.SH
- 4、起息日期：2020年4月17日
- 5、到期日期：本期债券的到期日为2025年4月17日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为2023年4月17日。
- 6、债券余额：3.00亿元
- 7、利率：2.73%
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、上市流通场所：上海证券交易所
- 10、公司债券的付息兑付情况：公司均已按期足额偿付各期利息。

### **（六）北京住总集团有限责任公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第一期）**

- 1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2020年公开发行可续期公司债券（第一期）
- 2、简称：20住总Y1
- 3、代码：175399.SH
- 4、起息日期：2020年11月12日
- 5、债券期限：3+N年
- 6、债券余额：8.00亿元
- 7、利率：4.43%
- 8、上市流通场所：上海证券交易所

9、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

### **（七）北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）**

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2021年公开发行公司债券（第一期）

2、简称：21住总01

3、代码：175716.SH

4、起息日期：2021年2月4日

5、到期日期：本期债券的到期日为2024年2月4日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为2026年2月4日。

6、债券余额：15.00亿元

7、利率：3.85%

8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、上市流通场所：上海证券交易所

10、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

### **（八）北京住总集团有限责任公司 2021 年公开发行永续期公司债券（第一期）**

1、债券名称：北京住总集团有限责任公司2021年公开发行永续期公司债券（第一期）

2、简称：21住总Y1

3、代码：175808.SH

4、起息日期：2021年3月5日

5、债券期限：3+N年

6、债券余额：6.00亿元

7、利率：4.38%

- 8、上市流通场所：上海证券交易所
- 9、公司债券的付息兑付情况：公司已按期足额偿付当期利息。

## 二、 重大事项

北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”）子公司北京住总置地有限公司（以下简称“住总置地”）发生减少注册资本的情况，具体如下：

### （一）子公司减资的情况

#### 1、减资子公司基本情况

北京住总置地有限公司成立于 2016 年 8 月 31 日，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；土地整理；施工总承包；专业承包；房地产信息咨询；物业管理；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询。住总置地主要负责“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”（简称“两站一街”项目）的开发建设工作。

住总置地成立时的注册资本为 80 亿元，住总集团和北京城市副中心建设发展基金（有限合伙）分别持股 12.50%和 87.50%，根据公司章程的约定，住总集团为住总置地的控股股东。本次减资后注册资本变更为 10 亿元，住总集团持有住总置地 100%股权。

截至 2021 年末，住总置地资产总额 880,495.51 万元，负债总额 37,241.29 万元，净资产 843,254.22 万元，2021 年度实现营业收入 113,116.70 万元，净利润 5,806.90 万元。

截至 2022 年 3 月末，住总置地资产总额 883,555.47 万元，负债总额 38,020.62 万元，净资产 845,534.86 万元；2022 年 1-3 月实现营业收入 12,059.77 万元，净利润 2,280.63 万元。

#### 2、子公司减资的原因及实施情况

住总集团作为“两站一街”项目的开发主体，为保证项目顺利推进，设立住总置地公司，同时引入北京城市副中心建设发展基金，由其出资 70 亿元，持有住总置地 87.50%的股权，并签订《增资扩股协议》。鉴于项目资金回款情况，根据《增资扩股协议》条款，2021 年 12 月经住总集团、北京城市副中心建设发展基金、住总置地协商一致，住总集团与北京城市副中心建设发展基金签署《股权

转让协议》，住总集团受让北京城市副中心建设发展基金持有的 87.50% 的股权，受让价款为 70 亿元。上述股权受让完毕后，住总集团持有住总置地 100% 股权，同时减少住总置地公司注册资本金，由 80 亿元调整至 10 亿元。

### 3、子公司减资决策程序及其履行情况

经住总集团 2016 年第五次董事会审议通过，同意设立北京住总置地有限责任公司，并引入北京城市副中心建设发展基金。根据住总集团、北京城市副中心建设发展基金、住总置地公司签署的《增资扩股协议》中的减资条款，经三方协商一致，住总集团于 2021 年 12 月受让北京城市副中心建设发展基金持有的 87.50% 的股权，并由置地公司于 2022 年 2 月在新京报刊登减资公告，注册资本金由 80 亿元调整至 10 亿元。

### 4、工商变更登记情况

子公司住总置地注册资本金由 80 亿元变更至 10 亿元的事项已于 2022 年 4 月完成工商变更登记，并取得新的营业执照。

#### （二）影响分析

发行人子公司住总置地注册资本的减少不影响其经营状况，上述股权受让款均来自于项目资金回款，不会对住总集团的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

中信建投证券作为发行人各期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

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

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。



（此页无正文，为《关于北京住总集团有限责任公司公司债券之临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

