

京投发展股份有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告

京投发展股份有限公司



(住所：浙江省宁波市海曙中山东路 238 号)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及京投发展股份有限公司（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编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度审计报告/财务报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于京投发展股份有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2023 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	11
八、募集说明书中约定的其他义务.....	11
九、债券持有人会议召开的情况.....	11
十、发行人出现重大事项的情况.....	12
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	12

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，京投发展股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22 京发 01、22 京发 02、23 京发 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	185516.SH	137520.SH	115800.SH
债券简称	22 京发 01	22 京发 02	23 京发 01
债券名称	京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	京投发展股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	京投发展股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券期限	3	3	3
发行规模（亿元）	8.84	4.41	20.00
债券余额（亿元）	8.84	4.41	20.00
发行时初始票面利率	3.27%	3.10%	3.07%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 3 月 9 日	2022 年 7 月 12 日	2023 年 8 月 15 日
还本付息方式	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	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	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
付息日	3 月 9 日	7 月 12 日	8 月 15 日
担保方式	北京市基础设施投资有限公司提供不可撤销连带责任保证担保	北京市基础设施投资有限公司提供不可撤销连带责任保证担保	北京市基础设施投资有限公司提供不可撤销连带责任保证担保
发行时主体/债项评级	AA/AAA	AA/AAA	AA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA/AAA	AA/AAA	AA/AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂

牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 3 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
中信建投证券股份有限公司关于京投发展股份有限公司新增重大借款的临时受托管理事务报告	发行人存在新增重大借款事项。	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大事件出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大事件出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中信建投证券股份有限公司关于京投发展股份有限公司重大资产抵质押的临时受托管理事务报告	发行人存在抵押资产且单项受限资产价值占发行人合并报表范围上年末净资产 10% 以上的重大事项。	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大事件出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大事件出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
中信建投证券股份有限公司关于京投发展股份有限公司新增重大借款的临时受托管理事务报告	发行人新增重大借款。	受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大事件出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大事件出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发、经营及租赁。自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。(以工商部门核准为准)。

2023 年度，发行人实现营业收入 1,064,112.84 万元，产生营业成本 983,279.57 万元。2023 年度，发行人实现营业利润-113,272.89 万元，实现净利润-105,079.66 万元。

(二) 发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	4,966,613.42	4,367,638.31	13.71
非流动资产合计	988,231.74	1,113,669.18	-11.26
资产总计	5,954,845.16	5,481,307.49	8.64
流动负债合计	1,617,271.22	1,933,420.83	-16.35
非流动负债合计	3,391,749.28	2,460,371.23	37.86
负债合计	5,009,020.50	4,393,792.05	14.00
所有者权益合计	945,824.66	1,087,515.43	-13.03
归属母公司的所有者 权益合计	784,258.22	887,578.71	-11.64
营业收入	1,064,112.84	555,237.81	91.65
营业利润	-113,272.89	33,826.03	-434.87
利润总额	-114,405.21	33,590.60	-440.59
净利润	-105,079.66	17,728.55	-692.71
归属母公司股东的净 利润	-65,923.46	20,219.43	-426.04
经营活动产生的现金 流量净额	-432,576.64	-835,384.34	48.22
投资活动产生的现金 流量净额	39,803.14	68,381.96	-41.79
筹资活动产生的现金 流量净额	1,000,210.42	674,199.14	48.36
现金及现金等价物净 增加额	607,436.93	-92,803.25	754.54
EBITDA 利息保障倍 数	-0.52	0.50	-201.96
资产负债率 (%)	84.12	80.16	4.94

流动比率	3.07	2.26	35.95
速动比率	0.79	0.32	147.25

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

- 1、22京发01、22京发02不涉及募集资金使用
- 2、23京发01

表：23京发01募集资金使用情况

债券代码：115800.SH	
债券简称：23京发01	
发行金额：20.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券	与约定用途一致

截至报告期末，22京发01、22京发02不涉及募集资金使用；23京发01募集资金最终用途与约定用途一致。

报告期内，发行人不涉及调整募集资金用途。

报告期内，发行人不涉及临时补流情况。

（二）募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

（五）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目，故不涉及现场检查安排。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 555,237.81 万元和 1,064,112.84 万元，净利润分别为 17,728.55 万元和-105,079.66 万元。2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动现金流入分别为 491,087.27 万元和 520,124.88 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构和融资能力基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

中信建投将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

我司受托管理的发行人存续债券中，以下债券有增信机制安排。

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
185516.SH	22 京发 01	是	不可撤销连带责任保证担保	北京市基础设施投资有限公司	担保人承担保证责任的期间为本期公司债券存续期间及到期之日起两年
137520.SH	22 京发 02	是	不可撤销连带责任保证担保	北京市基础设施投资有限公司	担保人承担保证责任的期间为本期公司债券存续期间及到期之日起两年
115800.SH	23 京发 01	是	不可撤销连带责任保证担保	北京市基础设施投资有限公司	担保人承担保证责任的期间为本期公司债券存续期间及到期之日起两年

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

1、22 京发 01 偿债保障措施

（1）22 京发 01 偿债保障措施承诺

发行人承诺，22 京发 01 公司债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺在每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在公司债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归

集偿债资金的 50%。当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（2）22 京发 01 救济措施

如发行人违反相关承诺要求且未能在约定期限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如下救济措施，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：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，22 京发 01 偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

2、22 京发 02 偿债保障措施

（1）22 京发 02 偿债保障措施承诺

发行人承诺，22 京发 02 公司债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺在每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在公司债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（2）22 京发 02 救济措施

如发行人违反相关承诺要求且未能在约定期限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如下救济措施，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：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，22 京发 02 偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

3、23 京发 01 偿债保障措施

（1）23 京发 01 偿债保障措施承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：1、发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（2）23 京发 01 救济措施

如发行人违反相关承诺要求且未能在约定期限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如下救济措施，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。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，23 京发 01 偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
185516.SH	22京发01	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	3月9日	3	2025年3月9日
137520.SH	22京发02	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	7月12日	3	2025年7月12日
115800.SH	23京发01	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	8月15日	3	2026年8月15日

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
185516.SH	22京发01	发行人已于2023年3月9日按时完成上年度付息兑付工作
137520.SH	22京发02	发行人已于2023年7月12日按时完成上年度付息兑付工作
115800.SH	23京发01	报告期内无付息安排

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《京投发展股份有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

