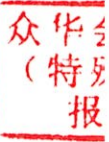


华润深国投信托有限公司
北京住总房地产开发有限责任公司
2019 年度第一期资产支持票据信托
2025 年度审计报告



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：沪26AB5FA1SJ



华润深国投信托有限公司
北京住总房地产开发有限责任公司
2019 年度第一期资产支持票据信托

财务报表及审计报告
2025 年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1-3
资产负债表	4
利润表	5
财务报表附注	6-10



审计报告

众会字（2026）第 05726 号

华润深国投信托有限公司：

一、 审计意见

我们审计了北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托（以下简称“北京住总 2019 年度第一期信托项目”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表，财务报表附注及年度资产运营报告。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了北京住总 2019 年度第一期信托项目 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北京住总 2019 年度第一期信托项目，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 受托人对财务报表的责任

北京住总 2019 年度第一期信托项目受托机构负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价受托机构选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对受托机构使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对北京住总 2019 年度第一期信托项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京住总 2019 年度第一期信托项目不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



我们与受托机构就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向受托机构提供声明，并与受托机构沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国，上海

2026年4月20日



华润深国投信托有限公司
 北京住总房地产开发有限责任公司
 2019年度第一期资产支持票据信托

资产负债表
 2025年12月31日



单位：人民币元

资产	2025年12月31日	负债和所有者权益	2025年12月31日
信托资产：		信托负债：	
货币资金	799.77	应付受托人报酬	80,226.09
拆出资金	-	应付托管费	48,135.59
债权投资	925,000,000.00	应付受益人收益	-
买入返售金融资产	-	其他应付款项	-
交易性金融资产	-	应交税费	-
可供出售金融资产	-	卖出回购资产款	-
持有至到期投资	-	交易性金融负债	-
长期股权投资	-	其他负债	-
贷款	-	信托负债合计	128,361.68
应收融资租赁款	-	信托权益：	
固定资产	-	实收信托	925,000,000.00
无形资产	-	资本公积	-
长期待摊费用	-	未分配利润	-127,561.91
其他资产	-	信托权益合计	924,872,438.09
信托资产总计：	925,000,799.77	信托负债及权益总计：	925,000,799.77



华润深国投信托有限公司
 北京住总房地产开发有限责任公司
 2019年度第一期资产支持票据信托

利润表
 2025年度



单位：人民币元

项目	2025 年度
一、收入	38,789,570.28
1、利息收入	1,354.98
2、投资收益（损失以“-”填列）	38,788,215.30
3、公允价值变动损益（损失以“-”填列）	-
4、汇兑损益（损失以“-”填列）	-
5、其他收入（损失以“-”填列）	-
二、业务及管理费	1,168,492.68
1、受托人报酬	468,664.41
2、托管费	281,198.62
3、兑付兑息服务费	1,008.34
4、银行手续费	850.60
5、其他费用	416,770.71
三、税金及附加	-
加：营业外收入	-
减：营业外支出	-
四、扣除资产损失前的信托利润	37,621,077.60
减：信用减值损失	-
五、扣除资产损失后的信托利润	37,621,077.60
加：期初未分配的信托利润	-129,173.76
六、可供分配的信托利润	37,491,903.84
减：本期已分配信托利润	37,619,465.75
七、期末未分配信托利润	-127,561.91



财务报表附注 2025 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 基本情况

北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托（以下简称本信托）注册通知书文号为中市协注〔2019〕ABN82 号，成立于 2019 年 9 月 11 日，法定到期日为 2041 年 4 月 30 日，发行资产支持票据人民币 10 亿元，募集资金总额为人民币 10 亿元，包含 A 类资产支持票据和 B 类资产支持票据。

本信托的委托人和原始权益人为中信信托有限责任公司，借款人和发起机构为北京住总房地产开发有限责任公司，主承销商为中信银行股份有限公司，受托人、受托机构和发行载体管理机构为华润深国投信托有限公司，资金保管机构为中信银行股份有限公司北京分行，信用评级机构为联合资信评估股份有限公司，登记托管机构和支付代理机构为银行间市场清算所股份有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本信托按照企业会计准则、《信托业务会计核算办法》和《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托合同》的规定编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本信托编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本信托项目 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果。



财务报表附注 2025 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四、 重要会计政策及会计估计

本信托财务报表所载财务信息依照企业会计准则、《信托业务会计核算办法》和其他相关规定所厘定的主要会计政策和会计估计编制。

1. 会计年度

本信托的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本信托采用人民币为记账本位币。除有特别说明外, 均以人民币元为单位表示。

3. 记账基础和计价原则

本信托的会计核算以权责发生制为记账基础, 除特别声明外, 所有报表项目均以历史成本计价。

4. 实收信托

实收信托为对外发行票据信托所募集的金额。

5. 收入的确认和计量

本信托利息收入根据资产服务机构实际缴入的基础资产产生的利息确认利息收入。

6. 费用的确认和计量

本信托的簿记建档费、执行费用和其他费用支出在费用涵盖期间按信托合同约定的费率和计算方法确认。



华润深国投信托有限公司
北京住总房地产开发有限责任公司
2019年度第一期资产支持票据信托

财务报表附注 2025 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 财务报表项目附注

1. 货币资金

项目	2025年12月31日
银行存款	799.77

2. 债权投资

项目	2025年12月31日
债权投资成本	925,000,000.00
减：债权投资减值准备	-
债权投资净额	925,000,000.00

3. 应付受托人报酬

项目	2025年12月31日
应付信托报酬	80,226.09

4. 应付托管费

项目	2025年12月31日
应付保管机构报酬	48,135.59

5. 实收信托

项目	2025年12月31日
期初余额	945,000,000.00
本期发行	-
本期支付	20,000,000.00
期末余额	925,000,000.00



华润深国投信托有限公司
北京住总房地产开发有限责任公司
2019 年度第一期资产支持票据信托

财务报表附注 2025 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 财务报表项目附注 - 续

6. 未分配利润

项目	2025 年 12 月 31 日
期初未分配利润	-129,173.76
加：本期净利润	37,621,077.60
减：对受益人的分配	37,619,465.75
期末未分配利润	-127,561.91

7. 利息收入

项目	2025 年度
银行存款利息收入	1,354.98

8. 投资收益

项目	2025 年度
以摊余成本计量的金融资产 终止确认产生的收益	38,788,215.30

9. 业务及管理费

项目	2025 年度
受托人报酬	468,664.41
托管费	281,198.62
兑付兑息服务费	1,008.34
银行手续费	850.60
审计费	20,000.00
权利维持费	396,770.71
合计	1,168,492.68



财务报表附注 2025 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本信托无需披露的重大或有事项。

七、 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本信托无需披露的重大承诺事项。

华润深国投信托有限公司

2026 年 4 月 20 日



北京住总房地产开发有限责任公司
2019 年度第一期资产支持票据信托
2025 年度
资产运营报告

受托人管理信托财产应恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理义务。依据信托合同规定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担，即由委托人交付的财产以及由受托人对该财产运用后形成的财产承担；受托人违背信托合同、处理信托事务不当使信托财产受到损失，由受托人赔偿。

受托人：华润深国投信托有限公司

报告日期：2026 年 4 月 17 日

受托人地址：深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三座第 10-12 层

电话：0755-33355690

传真：0755-33380599

公司网址：<http://www.crctrust.com>

电子邮件：liuy2@crctrust.com



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托

资产运营报告

2019 年 9 月 11 日，经发起机构北京住总房地产开发有限责任公司及委托人中信信托有限责任公司设立、本公司承诺受托管理的“北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托”依法成立。作为受托人，根据《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托资产服务机构报告》、《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托资金保管报告》，本公司现向您报告本信托信托财产的管理、运用、处分及收益情况。本公司对本报告全部内容的真实性、准确性、完整性负责。

内容	页码
一、受托人和服务机构的名称、地址及履约情况	3
二、各类别票据的本息兑付、评级情况	4
三、本报告期间资产情况	6
四、信用增级情况	14
五、信托资金投资情况	15
六、重大事项报告	15
七、报告接收情况说明	15
八、差错更正说明	15
九、备查文件	15
十、其他事项	15
十一、对信托财产和信托事务管理产生重要影响的其它事项	16

- 注：
- 1.本报告内容仅在交易商协会认可的网站披露。
 - 2.本报告内容根据资产服务机构报告/资金保管报告等报告内容编制。
 - 3.本报告金额单位均以人民币元计。
 - 4.报告期间为：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托

资产运营报告

一、受托人和服务机构的名称、地址及履约情况

	名称	地址	联系电话	有无违约事项
受托人	华润深国投信托有限公司	深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三 座 10 楼	0755-33355690	无
资产服务机构	北京住总房地产开发有 限责任公司	北京市朝阳区惠新东街 甲 2 号住总地产大厦	010-84747423	无
保管银行	中信银行股份有限公司 北京分行	北京市东城区朝阳门北 大街 8 号富华大厦 C 座	010-65558195	无
登记托管机构	银行间市场清算所股份 有限公司	上海市黄浦区北京东路 2 号	021-23198708	无
支付代理机构	银行间市场清算所股份 有限公司	上海市黄浦区北京东路 2 号	021-23198708	无



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托

资产运营报告

二、各类票据的本息兑付、评级情况

1、票据日期概况

信托生效日	2019 年 9 月 11 日
计息期间	2024 年 10 月 30 日（含）至 2025 年 4 月 30 日（不含）
计息方式	“计息期间”实际天数÷365（闰年亦然）；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计息。

2、各类票据本金的变动情况：

	A 类资产支持票据	B 类资产支持票据
信托生效日本金余额	520,000,000.00	480,000,000.00
本金期初余额	465,000,000.00	480,000,000.00
本期应兑付本金金额	10,000,000.00	-
本期实际兑付本金总额	10,000,000.00	-
本期本金未兑付金额	-	-
本金期末余额	455,000,000.00	480,000,000.00
本金还款比例	12.5000000000%	-

3、各类票据本金及利息的兑付情况：

	3.90%	4.10%
票据执行利率	3.90%	4.10%
本期应支付的利息金额	9,042,657.53	9,813,041.10
本期支付的利息金额	9,042,657.53	9,813,041.10
本期每百元面额支付利息金额	1.7389726019	2.0443835625
本期兑付日日终时累计应支付未付的利息金额	-	-
本期兑付本金总额	10,000,000.00	-
本期每百元面额兑付本金金额	1.9230769231	-
转存下期每百元面额本金还款额	-	-
总支付金额	19,042,657.53	9,813,041.10

4、各类票据的评级

票据评级	AAA	AAA
------	-----	-----



**北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告**

二、各类票据的本息兑付、评级情况

1、票据日期概况

信托生效日	2019 年 9 月 11 日
计息期间	2025 年 4 月 30 日（含）至 2025 年 10 月 30 日（不含）
计息方式	“计息期间”实际天数÷365（闰年亦然）；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计息。

2、各类票据本金的变动情况：

	A 类资产支持票据	B 类资产支持票据
信托生效日本金余额	520,000,000.00	480,000,000.00
本金期初余额	455,000,000.00	480,000,000.00
本期应兑付本金额	10,000,000.00	-
本期实际兑付本金额	10,000,000.00	-
本期本金额未兑付金额	-	-
本金期末余额	445,000,000.00	480,000,000.00
本金额还款比例	14.4230769231%	-

3、各类票据本金及利息的兑付情况：

票据执行利率	3.90%	4.10%
本期应支付的利息金额	8,896,808.22	9,866,958.90
本期支付的利息金额	8,896,808.22	9,866,958.90
本期每百元面额支付利息金额	1.7109246577	2.0556164375
本期兑付日日终时累计应支付未付的利息金额	-	-
本期兑付本金额	10,000,000.00	-
本期每百元面额兑付本金额	1.9230769231	-
转存下期每百元面额本金额还款额	-	-
总支付金额	18,896,808.22	9,866,958.90

4、各类票据的评级

票据评级	AAA	AAA
------	-----	-----



**北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告**

三、本报告期间（2024 年 10 月 30 日至 2025 年 10 月 30 日）资产情况

（一）本报告期间资产统计特征说明如下：

1. 本报告期间基础资产信息特征：

项目	初始起算日	2024 年 4 月 30 日至 2024 年 10 月 30 日	2024 年 10 月 30 日 至 2025 年 4 月 30 日	2025 年 4 月 30 日至 2025 年 10 月 30 日
单一资金信托受托人	华融国际信托有 限责任公司	华融国际信托有限 责任公司	华融国际信托有限 责任公司	华融国际信托有限 责任公司
信托贷款本金初始金额	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托贷款本金期初金额	1,000,000,000.00	955,000,000.00	945,000,000.00	935,000,000.00
信托贷款本期应还本金	-	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
信托贷款本期实际偿还 本金	-	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
信托贷款本金本期期末 余额	1,000,000,000.00	945,000,000.00	935,000,000.00	925,000,000.00
信托贷款利率	7.40%	4.40%	4.40%	4.40%
信托贷款本期应付利息	-	20,952,438.36	20,733,041.10	20,626,356.16
信托贷款本期实际支付 利息	-	20,952,438.36	20,733,041.10	20,626,356.16
单一资金信托报酬和费 用合计	-	1,302,546.34	1,288,907.11	1,282,274.85
单一资金信托向财产信 托分配信托利益	-	29,649,892.02	29,444,133.99	29,344,081.31
信托贷款期限	20 年	20 年	20 年	20 年
抵押担保存续状态	未办理抵押	已办理抵押	已办理抵押	已办理抵押
质押担保存续状态	已办理质押	已办理质押	已办理质押	已办理质押



**北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告**

2.本报告期间基础资产归集信息

(1) 基础资产现金流回款明细

回收款项	本报告期间 本金回收款	本报告期间 收入回收款	总计	前一个报告 期间本金回 收款	前一个报告 期间收入回 收款	总计
信托贷款 本金	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
信托贷款 利息	-	41,359,397.26	41,359,397.26	-	46,248,657.54	46,248,657.54
单一资金 信托利益	20,000,000.00	38,788,215.30	58,788,215.30	20,000,000.00	43,488,508.67	63,488,508.67
提前兑付 价款	-	-	-	-	-	-
其他回收 方式项下 回收款	-	-	-	-	-	-
归集期间 租金	20,000,000.00	40,000,000.00	60,000,000.00	20,000,000.00	36,000,000.00	56,000,000.00
归集期间 归集款	20,000,000.00	41,359,397.26	61,359,397.26	20,000,000.00	46,248,657.54	66,248,657.54



**北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告**

3. 税费支出情况

	本报告期间			上一报告期间		
	本金回 收款	收入回收款	合计	本金回 收款	收入回收款	合计
税收	-	-	-	-	-	-
规费	-	-	-	-	-	-
执行费用扣 款	-	-	-	-	-	-
支付服务报 酬及费用	-	1,170,768.09	1,170,768.09	-	1,603,027.21	1,603,027.21
合计	-	1,170,768.09	1,170,768.09	-	1,603,027.21	1,603,027.21

说明：此处统计的是归属于本收款期间计提的支付服务报酬及费用金额，其中预留银行手续费 1000 元，截止 2025 年 12 月 31 日，实际支出银行手续费共计 850.60 元，结余 149.40 元。



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告

4. 划款信息

	本报告期间	上一报告期间
转入信托账户（本金账）的本金回收款金额	20,000,000.00	20,000,000.00
转入信托账户（收益账）的收入回收款金额	38,788,215.30	43,488,508.67
合计	58,788,215.30	63,488,508.67



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托

资产运营报告

(二) 本报告期间底层资产特征说明

1. 本报告期间租金债权基本信息:

归集期间 (2024 年 10 月 17 日至 2025 年 4 月 17 日)

项目	初始起算日	归集期间起始日	归集期间终止日
租赁合同笔数	1	1	1
租赁合同签约面积	37547.28m ²	37547.28m ²	37547.28m ²
空置率	0%	0%	0%

项目	上一归集期间	本归集期间
租赁合同到期笔数	-	-
租赁合同提前解除笔数	-	-

归集期间 (2025 年 4 月 17 日至 2025 年 10 月 14 日)

项目	初始起算日	归集期间起始日	归集期间终止日
租赁合同笔数	1	1	1
租赁合同签约面积	37547.28m ²	37547.28m ²	37547.28m ²
空置率	0%	0%	0%

项目	上一归集期间	本归集期间
租赁合同到期笔数	-	-
租赁合同提前解除笔数	-	-

1

¹ 根据本期《资产服务机构报告》，北京住总房地产开发有限责任公司（以下简称“住总房地产”）将标的物业整体于 2002 年 4 月 1 日租给承租人华糖洋华堂商业有限公司，租赁期 20 年，至 2022 年 3 月 31 日止。住总房地产于本报告期内与北京住总商业资产管理有限公司（以下简称“住总商管”）签署《房屋租赁合同》，住总房地产将标的物业整体出租给住总商管，租赁期限为 2022 年 4 月 1 日至 2027 年 4 月 1 日止。租金每季度支付一次，下付制。



2. 本报告期间租金债权状态

归集期间（2024年10月17日至2025年4月17日）

(1) 期末租金债权逾期情况

租金债权状态	逾期金额	与同期应收租金债权总额占比	合同数	占比
逾期30日以内（含）	-	-	-	-
逾期30-90日（含）	-	-	-	-
逾期90日以上	-	-	-	-
汇总	-	-	-	-

(2) 逾期租金明细

合同编号	承租人名称	逾期天数	应收金额	实收金额	逾期原因	期末逾期金额
无该事项						

(3) 合同变更明细

合同编号	承租人名称	合同变更日	主要变更内容	变更原因	其他说明
无该事项					

归集期间（2025年4月17日至2025年10月14日）

(1) 期末租金债权逾期情况

租金债权状态	逾期金额	与同期应收租金债权总额占比	合同数	占比
逾期30日以内（含）	-	-	-	-
逾期30-90日（含）	-	-	-	-
逾期90日以上	-	-	-	-
汇总	-	-	-	-

(2) 逾期租金明细

合同编号	承租人名称	逾期天数	应收金额	实收金额	逾期原因	期末逾期金额
无该事项						

(3) 合同变更明细

合同编号	承租人名称	合同变更日	主要变更内容	变更原因	其他说明
无该事项					



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托 资产运营报告

3.《租赁合同》违约情况详见下表

归集期间（2024 年 10 月 17 日至 2025 年 4 月 17 日）

	前一归集期间截止日 累计		本期归集期间		本期归集期间截止日 累计	
	笔数	未付余额	笔数	未付余额	笔数	未付余额
新增违约债权	-	-	-	-	-	-
1.本归集期间内新增拖欠超过 90 个自然日的债权	-	-	-	-	-	-
2.本归集期间重新确定租金支付方案的债权	-	-	-	-	-	-
3.除以上二项外，其他存在违约的债权	-	-	-	-	-	-
违约债权的回收金额	-	-	-	-	-	-
违约债权占当期应收取租金的比例（%）	-	-	-	-	-	-

归集期间（2025 年 4 月 17 日至 2025 年 10 月 14 日）

	前一归集期间截止日 累计		本期归集期间		本期归集期间截止日 累计	
	笔数	未付余额	笔数	未付余额	笔数	未付余额
新增违约债权	-	-	-	-	-	-
1.本归集期间内新增拖欠超过 90 个自然日的债权	-	-	-	-	-	-
2.本归集期间重新确定租金支付方案的债权	-	-	-	-	-	-
3.除以上二项外，其他存在违约的债权	-	-	-	-	-	-
违约债权的回收金额	-	-	-	-	-	-
违约债权占当期应收取租金的比例（%）	-	-	-	-	-	-



**北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告**

4. 诉讼/仲裁进展情况

归集期间（2024 年 10 月 17 日至 2025 年 4 月 17 日）

合同编号	承租人名称	应收租金余额	诉讼/仲裁进展情况
无该事项	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
合同编号	承租人名称	应收租金余额	诉讼/仲裁进展情况
无该事项	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

归集期间（2025 年 4 月 17 日至 2025 年 10 月 14 日）

合同编号	承租人名称	应收租金余额	诉讼/仲裁进展情况
无该事项	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
合同编号	承租人名称	应收租金余额	诉讼/仲裁进展情况
无该事项	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

5. 当期基础资产所涉违约租赁合同债权处置执行费用和扣除信息

归集期间（2024 年 10 月 17 日至 2025 年 4 月 17 日）

序号	租赁合同号	违约的本金金额	约定的到期日	处置时间	处置预算	已产生的执行费用	本期违约债权回收金额 (a)	本期扣除的执行费用 (b)	违约债权净回收金额 (a-b)
无该事项	-	-	-	-	-	-	-	-	-

归集期间（2025 年 4 月 17 日至 2025 年 10 月 14 日）

序号	租赁合同号	违约的本金金额	约定的到期日	处置时间	处置预算	已产生的执行费用	本期违约债权回收金额 (a)	本期扣除的执行费用 (b)	违约债权净回收金额 (a-b)
无该事项	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告**

四、本期资产支持票据内外部信用增级情况如下：

本次交易通过设定 A 类/B 类资产支持票据的结构实现信用增级：

资产支持票据分层结构情况

	本金期末余额	占本金总金额的百分比
A 类资产支持票据	445,000,000.00	48.11%
B 类资产支持票据	480,000,000.00	51.89%
合计	925,000,000.00	100.00%



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托 资产运营报告

五、本期报告期内收到银行结息收入 2,018.54 元。

六、本期发生/未发生损害信托财产、委托人或者受益人利益等重大事项，（如发生）受托人采取的应对措施和解决情况如下：无

七、本期受托人如期正常地收到资产服务机构报告及保管报告。

八、（如发生）由于本期资产服务机构报告和保管报告金额的差异造成本期资产运营报告中某些金额不符，受托人正在督促以上两方进行核对、更正。（如发生）上期报告中差异更正如下：
无

九、备查文件：1.资产服务机构报告；2.保管报告。

十、其他事项

1、发起机构已将募集资金用于偿还金融机构贷款，符合《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据信托募集说明书》约定的募集资金用途。

2、本项目 B 级资产支持票据发行规模为人民币 4.8 亿元，发起机构北京住总房地产开发有限责任公司及委托人中信信托股份有限公司无自持 B 级资产支持票据。

3、受托人于 2022 年 1 月 29 日公布了《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 A 级发起机构利率调整选择权行使通知》及《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 B 级发起机构利率调整选择权行使通知》，自 2022 年 4 月 30 日（含）起，优先 A 级资产支持票据票面利率调整为 4.50%，优先 B 级资产支持票据票面利率调整为 4.90%。

4、受托人于 2022 年 3 月 22 日公布了《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 A 级提前兑付结果公告》及《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 B 级提前兑付结果公告》，资产支持票据持有人未行使提前兑付选择权，发起机构亦未行使剩余票据提前兑付选择权。

5、受托人于 2024 年 1 月 30 日公布了《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 A 级发起机构利率调整和资产支持票据持有人提前兑付申报登记期提示性公告》及《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 B 级发起机构利率调整和资产支持票据持有人提前兑付申报登记期提示性公告》，自 2024 年 4 月 30 日（含）起，优先 A 级资产支持票据票面利率调整为 3.90%，优先 B 级资产支持票据票面利率调整为 4.10%。

6、受托人于 2024 年 3 月 19 日公布了《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期



资产支持票据优先 A 级提前兑付结果公告》及《北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年第一期资产支持票据优先 B 级提前兑付结果公告》，资产支持票据持有人未行使提前兑付选择权，发起机构亦未行使剩余票据提前兑付选择权。



北京住总房地产开发有限责任公司 2019 年度第一期资产支持票据信托
资产运营报告

十一、对信托财产和信托事务管理产生重要影响的其它事项

事项	情况说明
1.加速清偿事件发生情况	无
2.违约事件发生情况	无
3.提前兑付发生情况	无
4.资产支持票据持有人会议召开情况	无
5.委托人发生任何一起丧失清偿能力事件	无
6.资产服务机构/保管银行/受托人解任情况	无
7.权利完善时间发生情况	无
8.A 类资产支持票据的信用评级发生变化	无
9.信托执行经理变更	无
10.其它按法律法规应向监管机关或受益人说明的事项	无

华润深国投信托有限公司

2026年4月17日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000090202603235389



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

出资额 人民币3020.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2026年03月23日

