

北京华业资本控股股份有限公司

2015 年非公开发行公司债券

2015 年度受托管理人事务报告

债券受托管理人：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2016年6月

声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《北京华业资本控股股份有限公司 2015 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国泰君安不承担任何责任。

目 录

重大风险提示	2
第一章 本期公司债券概况	1
第二章 发行人 2015 年度经营及财务状况	3
第三章 受托管理人履行职责情况	6
第四章 发行人募集资金使用情况	7
第五章 本期债券担保人情况	8
第六章 债券持有人会议召开情况	9
第七章 本期债券偿债保障措施的执行情况以及本息偿付情况	10
第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	12
第十章 本期债券存续期内重大事项	13
第十一章 其他事项	15

重大风险提示

一、2016 年度宏观经济形势不明朗，行业发展受区域发展不均衡，重大产业、城市发展规划等影响较大。同时，土地政策、房地产相关政策、财政税收政策等对于公司业务发展也会产生影响。提醒投资者关注宏观经济形势以及相关政策的变化对发行人以及本期债券可能产生的影响。

二、房地产市场受国际及国内宏观经济、政策变化等因素影响较为显著，未来市场形势仍存在一定不确定性。目前全国整体市场库存压力依然存在，未来去库存仍然是房地产政策的核心目标。房地产行业城市间分化现象严重。一、二线房地产市场火爆，致使土地价格高、开发成本居高不下；三、四线城市房产库存量较高，去化速度缓慢，存在供应过剩的风险。公司房地产项目主要位于北京、深圳等区域，如该区域房地产市场需求或房地产价格发生变化，则将直接对公司的经营业绩产生影响。公司将积极加快业务转型升级，探索创新业务和盈利模式，不断提高公司行业地位和品牌影响力。

三、公司积极转型，涉足医疗行业。中国医疗卫生体制改革尚在持续深化，虽然国务院出台了系列文件鼓励民营资本参与医院等医疗服务行业的发展，但在民营医院参与医疗服务行业尤其是公立医院改革方面，其组织形式、盈利模式等层面尚未完全理顺，面临一定的政策风险。

另外，医院通常投资规模大，虽现金流稳定，但投资回报期较长，可能面临较长时期无法收回投资的风险。公司在选择投资过程中应进行充分的分析与研判，选择优质标的进行投资。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2014 年、2015 年，发行人合并口径营业收入分别为 27.51 亿元、46.81 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 4.15 亿元、8.83 亿元；发行人经营活动产生的现金流净额分别为 13.85 亿元、34.27 亿元。发行人所从事的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、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存

续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，发行人发生当年累计新增借款（含发行债券）或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。

截至 2015 年末，本公司新增借款金额情况如下：

类型	借款金额（亿元）	占公司净资产比例
债券	20.00	51.92%
贷款	14.30	37.12%
合计	34.30	89.04%

发行人新增借款主要系生产经营融资需要，未对债券偿付造成不利影响。

本期债券“15 华资债”于 2015 年 12 月 25 日发行，上述债务发生在本期债券发行之前，本期债券发行后，发行人不存在累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情况。

六、2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 22 日，北京华业资本控股股份有限公司当年累计新增借款合计 26.70 亿元，已超过 2015 年末净资产的 20%。特提请“15 华资债”投资者注意此重大事项。

发行人新增借款主要系生产经营融资需要，未对债券偿付造成不利影响。

七、北京华业资本控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（简称：“16 华业 01”；上交所代码：135229）于 2016 年 3 月 4 日发行，2016 年 3 月 5 日至 2016 年 6 月 22 日，北京华业资本控股股份有限公司（以下简称“公司”）累计新增借款合计 19.20 亿元，已超过 2015 年末净资产的 20%。特提请“16 华业 01”投资者注意此重大事项。

发行人新增借款主要系生产经营融资需要，未对债券偿付造成不利影响。

第一章 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：北京华业资本控股股份有限公司

英文名称：Beijing HOMYEAR Capital holdings Co.,LTD

二、核准文件和核准规模

经上海证券交易所上证函【2015】2275 号无异议函确认，公司获准非公开发行面值总额不超过人民币 25 亿元的公司债券。

2015 年 12 月 25 日，北京华业资本控股股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“华业资本”）成功发行 5 亿元私募债券（以下简称“本期债券”）

三、本期债券的主要条款

（一）**债券名称：**北京华业资本控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券

（二）**债券简称及代码：**简称：15 华资债；代码：125616

（三）**发行主体：**北京华业资本控股股份有限公司

（四）**债券期限：**2+2

（五）**发行规模：**5 亿元

（六）**债券利率：**本期债券的票面利率为 7.40%，在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，公司可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面年利率为本期债券存续期前 2 年票面年利率加/减公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变。

（七）**还本付息方式及支付金额：**采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

（八）**计息期限：**计息期限自2015年12月25日至2019年12月24日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2015年12月25日至2017年12月24日。

（九）**起息日：**本期债券的起息日为 2015 年 12 月 25 日。

（十）**付息日：**本期债券付息日为 2016 年至 2019 年每年的 12 月 25 日（如

遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2017 年每年的 12 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十一）兑付日：本期债券本金兑付日为 2019 年 12 月 25 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2017 年 12 月 25 日。

（十二）担保情况：本期债券为无担保债券。

（十三）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（十四）募集资金用途：扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。

第二章 发行人 2015 年度经营及财务状况

一、公司基本情况

中文名称	北京华业资本控股股份有限公司
英文名称	Beijing HOMYEAR Capital holdings Co.,LTD
法定代表人	徐红
成立时间	1998 年10 月9 日
注册资本	142,425.36 万元
实缴资本	142,425.36 万元
住所	北京市朝阳区东四环中路39 号A 座16 层
邮编	100025
上市地点	上海证券交易所
董事会秘书	赵双燕
联系地址	北京市朝阳区东四环中路39 号A 座16 层
联系电话	010-85710735
传真	010-85710505
电子信箱	Zhaosy@huayedc.com
所属行业	房地产业
经营范围	投资管理、项目投资（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开 交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投 资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损 失或者承诺最低收益。）；企业管理；酒店管理；健康咨询服务 （须经审批的诊疗活动除外）；计算机技术培训；技术开发；技术转让 ； 房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字 楼 和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）。
组织机构代码	70146210-1

二、发行人2015年度经营状况

2015 年,发行人实现营业收入 468,136.58 万元,较 2014 年增加 70.17%;2015 年度实现归属于母公司所有者净利润 88,261.66 万元,较 2014 年度增加 112.86%, 公司盈利能力良好。

2014 年至 2015 年,发行人营业收入情况如下:

单位：万元、%

项目	2015		2014	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商品房销售	445,132.35	283,063.74	271,946.68	158,854.37
(2) 房地产租赁	3,379.39	192.63	3,142.03	191.42
(3) 医疗器械、耗材及设备销售收入	9,016.21	5,410.54	---	---
(4) 医疗中心收益权收入	8,941.83	3,984.96	---	---
(5) 其他	1,666.81	101.96	6.53	23.91
合计	468,136.58	292,753.84	275,095.23	159,069.70

三、发行人 2015 年度财务情况

1、发行人2015年度财务数据

根据发行人2015年年度报告，其主要财务数据如下：

(1) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
资产合计	2,026,308.27	1,688,801.16
负债合计	1,567,297.89	1,303,641.90
所有者权益合计	459,010.38	385,159.26
归属于母公司所有者权益合计	458,824.60	384,841.84

(2) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年度	2014年度
营业收入	468,136.58	275,095.23
营业利润	128,079.07	58,385.43
利润总额	126,589.33	58,105.00
净利润	87,922.06	41,041.46
归属于母公司所有者的净利润	88,261.66	41,464.47

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	342,676.46	138,518.89
投资活动产生的现金流量净额	-273,786.22	-228,463.83
筹资活动产生的现金流量净额	-9,452.62	142,092.17
汇率变动对现金的影响	0	0

第三章 受托管理人履行职责情况

报告期内，债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

经上海证券交易所上证函【2015】2275 号无异议函确认，北京华业资本控股股份有限公司获准非公开发行面值总额不超过人民币 25 亿元的公司债券。2015 年 12 月 25 日，北京华业资本控股股份有限公司发行 5 亿元北京华业资本控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（“15 华资债”）。根据募集说明书的相关内容，本期债券扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。

二、本期债券募集资金实际使用状况

发行人与民生银行北京陶然桥支行签署了《北京华业资本控股股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券之资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。

经查阅发行人提供的资金使用凭证，截至本报告出具日，“15 华资债”募集资金 5 亿元，扣除承销费后全部用于补充流动资金，已使用完毕，与募集说明书承诺的用途一致。

第五章 本期债券担保人情况

本期债券为无担保债券。

第六章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券偿债保障措施的执行情况以及本息偿付情况

（一）偿债保障措施的执行情况

根据发行人年度报告并经发行人确认，在本期债券存续期内，公司偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书承诺一致，未发生重大变化。

（二）本期公司债券的本息偿付情况

本期债券计息期限：计息期限自2015年12月25日至2019年12月24日。

在本期债券的计息期间内，每年12月25日为上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日（顺延期间不另计利息）。

截至本受托管理报告出具之日，“15华资债”尚未到第一个年度付息日。

第八章 本期债券的跟踪评级情况

本期债券募集说明书未约定评级事宜。

第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人信息如下：

联系人：赵双燕

电 话： 010-85710735

传 真： 010-85710505

电子邮箱： Zhaosy@huayedc.com

第十章 本期债券存续期内重大事项

一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

经查阅发行人 2015 年年度报告，未发现发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

二、本期债券信用评级发生变化

本期债券募集说明书未约定评级事宜。

经由联合信用评级有限公司于 2015 年 6 月 23 日出具信用评级报告，发行人主体信用等级为 AA。评级展望为稳定。

三、发行人主要资产被查封、扣押、冻结

经查阅发行人 2015 年年度报告并经发行人确认，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况。

四、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

经查阅发行人 2015 年年度报告并经发行人确认，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

五、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，发行人发生当年累计新增借款（含发行债券）或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。

截至 2015 年末，本公司新增借款金额情况如下：

类型	借款金额（亿元）	占公司净资产比例
债券	20.00	51.92%
贷款	14.30	37.12%
合计	34.30	89.04%

发行人新增借款主要系生产经营融资需要，未对债券偿付造成不利影响。

本期债券“15 华资债”于 2015 年 12 月 25 日发行，上述债务发生在本期债券发行之前，本期债券发行后，发行人不存在累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情况。

2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 22 日，北京华业资本控股股份有限公司当年累计新增借款合计 26.70 亿元，已超过 2015 年末净资产的 20%。上述借款主

要系生产经营融资需要，未对债券偿付造成不利影响。

六、发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十

经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

八、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定

经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，未发现发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

十、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化

报告期内，公司债券增信机制、债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。公司按计划按时足额偿付，切实做到专款专用，严格履行了信息披露义务、公司承诺等，同时资信评级机构与受托管理人充分发挥了作用，确保债券安全付息、兑付的保障措施的实施。

十一、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

经查阅发行人 2015 年年度报告以及发行人确认，发行人情况未发生重大变化。

十二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项

无。

第十一章 其他事项

无

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于北京华业资本控股股份有限公司2015年非公开发行公司债券2015年度受托管理人事务报告》之盖章页）



国泰君安证券股份有限公司

2016 年 6 月 29 日