



京投发展股份有限公司

METROLANDCORPORATIONLTD.

(注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号)

**2014 年公司债券
受托管理事务报告
(2016 年度)**

债券受托管理人



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

二〇一七年五月

重要声明

京投银泰股份有限公司于 2016 年 5 月 18 日召开 2015 年度股东大会审议，并经宁波市市场监督管理局核准变更登记，公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。本次名称变更事项办理完成后，本次债券的全部权利义务由京投发展股份有限公司继承，并承诺将按照原发行条款和条件认真履行信息披露、按期兑付等发行人义务。

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于京投发展股份有限公司（原名“京投银泰股份有限公司”，以下简称“发行人”、“公司”或“京投发展”）对外公布的《京投发展股份有限公司 2016 年年度报告》、《京投发展股份有限公司 2017 年第一季度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。浙商证券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、准确性和完整性作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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。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，浙商证券不承担任何责任。

目录

第一章	本期公司债券概况	3
第二章	发行人经营和财务状况	6
第三章	发行人募集资金使用情况	10
第四章	本期公司债券担保人资信情况	13
第五章	债券持有人会议召开的情况	14
第六章	本期公司债券本息偿付情况	15
第七章	本期公司债券跟踪评级	16
第八章	发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况	17
第九章	其他情况	18

第一章 本期公司债券概况

一、核准文件和核准规模

本次公司债券业经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1077 号文件核准。发行人获准公开发行面值不超过 7.79 亿元（含 7.79 亿元）的公司债券。

二、债券名称

京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券（以下简称“本期公司债券”或“本期债券”）。

三、债券简称及代码

14 京银债，122382。

四、发行主体

京投发展股份有限公司。

五、债券期限

本期公司债券为 3 年期固定利率债券。

六、发行规模

本期公司债券的发行规模为 7.79 亿元。

七、债券利率

本期公司债券票面利率为 4.80%。采用单利按年计息，不计复利。

八、还本付息的期限和方式

本期债券票面利率为 4.80%，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。本期债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 26 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券付息的债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

九、担保方式

本次公司债券由北京市基础设施投资有限公司（以下简称“担保人”或“京投公司”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十、发行时信用级别

经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，本期公司债券发行时信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AA。

十一、跟踪评级结果

联合评级将在近期出具本期公司债券跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。在本期公司债券的存续期内，联合评级每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

十二、债券受托管理人

本期公司债券的债券受托管理人为浙商证券股份有限公司。

第二章 发行人经营和财务状况

一、发行人基本情况

发行人系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为 91330200144052096U。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

发行人的前身为宁波华联集团股份有限公司，经 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，发行人名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，发行人名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。经 2016 年 5 月 18 日公司 2015 年度股东大会审议，并经宁波市市场监督管理局核准变更登记，公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。本次债券的全部权利义务由京投发展股份有限公司继承，并承诺将按照原发行条款和条件认真履行信息披露、按期兑付等发行人义务。

2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后发行人股本为 282,251,731 股。根据发行人 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2009〕241 号文核准，发行人于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），此次发行完成后京投公司持有发行人 29.81% 的股份，成为发行人的第一大股东。2010 年，根据公司 2009 年度股东大会决议，发行人以资本公积转增股本（每 10 股转增 5 股），转增后总股本为 740,777,597 股。2015 年 7 月 17 日、7 月 20 日及 9 月 21 日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持发行人股份 1,479,200 股。2016 年 1 月 6 日至 2016 年 2 月 2 日期间，京投公司通过上海证券交易所系统累计增持了发行人股份 7,361,910 股，2016 年 3 月 30 日至 2016 年 6 月 1 日期间，京投公司通过

上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份 7,407,630 股，2016 年 11 月 1 日至 2017 年 2 月 15 日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份 14,815,574 股，上述增持完成后，京投公司持有发行人股份 251,864,314 股，占发行人总股本的比例为 34.00%。

发行人属房地产业。经营范围为：房地产开发、经营及租赁；家用电器及日用品的批发、零售；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。客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。

二、发行人 2016 年度经营情况

（一）总体经营情况

2016 年，发行人着力获取优质项目资源、优化资产结构，提升运营效率，打造核心品牌。年内，发行人与北京中天颐信企业管理服务有限公司组成的联合体中标北京市门头沟区潭柘寺镇三街区 D3、D4 地块预留产业用地开发建设及合作经营项目；完成了宁波钱湖、海南陵水项目股权转让补充协议及门头沟区国资委诚意金补充协议的谈判、审议、签署工作，依据补充协议，成功收回长期欠款本金、延期付款利息、违约金合计金额 2.86 亿元。完成非公开发行公司债券融资工作，两期共计发行 20 亿元，平均票面利率为 5.11%。三个轨道物业项目（琨御府、公园悦府、西华府）及檀香府陆续交付入住。公司全年实现签约销售额 78.23 亿元。

各项目具体进度 1、西华府项目：上盖住宅全部精装修竣工交付，落地区工程建设中，公租房基本完工；落地区住宅 2 号楼年内推售，基本售罄，上盖区夹层车位 12 月开盘，基本售罄，项目年内实现签约销售额 19.6 亿元；2、公园悦府项目：西贴竣工交付，落地区住宅全部开工建设；西贴 8 月份开盘，基本售罄，项目年内实现签约销售额 6.51 亿元；3、琨御府项目：上盖区住宅及公寓全部精装修竣工交付，落地区工程建设中；落地区 14#楼签订整售协议并完成网签，项目年内共实现签约销售额 35.41 亿元；4、檀香府项目：一期部分于年底竣工交付，示范区高品质亮相，一期 6 月份开盘销售，全年共实现签约销售额 14.74 亿

元；5、璟悦府项目：取得一期开工证并开工建设，示范区顺利完工并开放；6、新里程项目：项目各期已全部竣工并交付，年内实现签约销售额 0.34 亿元；7、金域公园项目：项目各期已全部竣工并交付，年内实现签约销售额 0.77 亿元；8、无锡鸿墅项目：一期已全部竣工并交付，全年实现签约销售额 0.86 亿元；9、上海 Andaz 酒店：入住率稳定，经营利润同比增长 16%，为开业后连续第 3 年增长。上海礼兴酒店有限公司年内完成了分立事项的审议、登报公告、报送上海市商务委员会备案等工作。

（二）主营业务分行业、产品情况表

1、分行业情况表

单位：人民币万元

分行业	2016 年度			营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
	营业收入	营业成本	毛利率（%）			
房地产行业	573,996.91	384,285.80	33.05	-29.61	-35.82	6.48
进出口贸易	15,312.87	15,007.28	2.00	-26.64	-26.90	0.36
旅游饮食服务及其他	2,562.26	1,659.39	35.24	9.04	-4.20	8.95
合计	591,872.05	400,952.46	32.26	-29.81	-35.90	6.44

2、分产品情况表

单位：人民币万元

分产品	2016 年度			营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
	营业收入	营业成本	毛利率（%）			
房产销售	571,203.61	383,170.14	32.92	-29.69	-35.86	6.45
物业租赁	2,793.30	1,115.66	60.06	-9.39	-21.12	5.94
进出口贸易	15,312.87	15,007.28	2.00	-26.64	-26.90	0.36
旅游饮食服及其他	2,562.26	1,659.39	35.24	9.04	-4.20	8.95
合计	591,872.05	400,952.46	32.26	-29.81	-35.90	6.44

三、发行人 2016 年度财务情况

根据发行人 2016 年度报告，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人合并财务报表总资产为 2,877,637.82 万元，较 2015 年末增加 4.35%；所有者权益合计为 347,112.65 万元，较 2015 年末增加 23.67%。

报告期内，公司实现净利润 74,591.67 万元，净利率 12.60%，净利率与上年同期相比增长 5.3 个百分点。归属于上市公司股东净利润 29,046.34 万元，与上年同期相比增加 151.73%，报告期公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益，增幅主要系上年同期计提资产减值准备金额较大，且公司本报告期财务费用较上年同期有所下降。公司对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备，报告期计提减值准备 10,640.45 万元，另公司以前年度计提坏账准备，因款项收回而转回 2,500 万元，资产减值损失较上年同期减少 14,322.10 万元，降幅 63.98%。公司实现营业收入总额 592,186.22 万元，较上年同期相比降幅 29.80%，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 571,203.61 万元，较上年同期减少 241,218.23 万元，降幅 29.69%，主要系本报告期房地产项目满足销售结转的竣工面积较上年同期减少导致销售结转收入同比减少；物业租赁收入 2,793.30 万元，较上年同期相比减少 9.39%；进出口业务收入 15,312.87 万元，较上年同期减少 5,560.22 万元，降幅 26.64%；服务及其他收入 2,562.26 万元。本报告期内，公司三项费用总计 33,277.37 万元，较上年同期减少 8,587.02 万元，降幅 20.51%。

发行人主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减变动
资产合计	2,877,637.82	2,757,644.90	4.35%
负债合计	2,530,525.17	2,476,963.82	2.16%
归属于上市公司股东所有者权益合计	217,779.14	198,362.91	9.79%
所有者权益合计	347,112.65	280,681.08	23.67%

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减变动
营业总收入	592,186.22	843,607.63	-29.80%
营业利润	104,537.75	97,711.26	6.99%
利润总额	106,211.39	97,728.76	8.68%
净利润	74,591.67	61,572.06	21.15%
归属于母公司所有者的净利润	29,046.34	11,538.71	151.73%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减变动
经营活动产生的现金流量净额	505,528.31	349,894.43	44.48%
投资活动产生的现金流量净额	-50,542.27	85,287.48	-159.26%
筹资活动产生的现金流量净额	-386,533.99	-448,122.35	-13.74%

四、发行人 2017 年一季度财务情况

根据发行人公告的 2017 年第一季度财务报告（未经审计），截至 2017 年 3 月 31 日，发行人合并财务报表总资产为 3,082,016.28 万元，较 2016 年末增加 7.10%；归属于上市公司股东的净资产为 211,817.97 万元，较 2016 年末减少 2.74%。

发行人 2017 年 1-3 月实现营业收入 16,158.79 万元（合并报表），较上年同期减少 83.87%；实现归属于母公司所有者的净利润-5,961.17 万元。

五、发行人资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人共计取得金融机构授信额度 55.09 亿元，

其中累计使用授信额度 14.79 亿元。

（二）对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人（合并报表口径）累计对外担保余额为 97,800.00 万元，占发行人合并报表所有者权益的比重为 28.18%。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]10777 号文批准，发行人获准发行不超过人民币 7.79 亿元的公司债券。截至 2015 年 7 月 1 日，发行人本次 7.79 亿元公司债券已全部发行完毕，其中网上发行数量为 0.01 亿元，占本期发行总量的 0.13%，网下发行数量为 7.78 亿元，占本期债券发行总量的 99.87%。

本期公司债券募集资金总额扣除发行费用之后的净募集资金共 77,182.70 万元，已于 2015 年 7 月 3 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券募集资金到位情况出具了编号为天职业字[2015]11384 号的验资报告。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人 2015 年 6 月 24 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人拟用本次发行公司债券的募集资金全部偿还公司债务，优化公司债务结构。

根据发行人提供的相关材料，本期债券募集资金已按照募集说明书中的约定使用完毕。

第四章 本期公司债券担保人资信情况

本期公司债券由京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2016 年度，京投公司持续盈利，资产规模及利润总额保持增长，信用状况未发生重大不利变化。根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的北京市基础设施投资有限公司审计报告，2016 年度，京投公司实现营业收入 1,564,140.37 万元，利润总额 258,928.92 万元，净利润 201,971.53 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，京投公司总资产为 43,549,795.37 万元，负债总额为 27,424,406.51 万元，所有者权益为 16,125,388.86 万元。京投公司的担保可为本期债券的到期偿还提供较有力的外部支持。

第五章 债券持有人会议召开的情况

本期公司债券于 2015 年 6 月 26 日正式发行，2016 年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 本期公司债券本息偿付情况

本期公司债券于 2015 年 6 月 26 日正式起息，公司于 2016 年 6 月 27 日支付自 2015 年 6 月 26 日至 2016 年 6 月 25 日期间的利息。

第七章 本期公司债券跟踪评级

本期公司债券的信用评级机构联合信用评级有限公司将在近期出具本期债券的跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

在本期公司债券的存续期内，联合信用评级有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

第八章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况

根据发行人对外披露的 2016 年年度报告，2016 年度内，发行人董事会秘书为田锋先生，未发生变动；发行人证券事务代表为邢林霞女士，未发生变动。

第九章 其他情况

一、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2016 年度，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

二、相关当事人

2016 年度，本期公司债券的债券受托管理人和资信评级机构未发生变动。

（此页无正文，为浙商证券股份有限公司关于《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》之签字盖章页）



浙商证券股份有限公司

2017年5月18日