



（住所：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座 16 层）

北京华业资本控股股份有限公司

2015 年公司债券

受托管理事务年度报告

（2017 年度）

债券受托管理人



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

二〇一八年六月

重要声明

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）编制本报告的内容及信息均来源于北京华业资本控股股份有限公司（原名北京华业地产股份有限公司，以下简称“华业资本”、“公司”或“发行人”）公开披露的《北京华业资本控股股份有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐建议，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金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，投资者自行判断和决定。

目录

重要声明.....	2
目录	3
第一节 本次公司债券概况.....	4
第二节 发行人 2017 年度经营和财务状况.....	7
第三节 发行人募集资金使用情况.....	11
第四节 本次债券担保人情况.....	12
第五节 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	13
第六节 债券持有人会议召开情况.....	14
第七节 本次公司债券本息偿付及赎回情况.....	15
第八节 本次公司债跟踪评级情况.....	16
第九节 发行人负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况	17
第十节 其他重要事项.....	18

第一节 本次公司债券概况

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 HUAYE CAPITAL HOLDINGS CO.,LTD

二、本次公司债核准文件及核准规模

2015 年 7 月 21 日，经中国证监会签发的“证监许可【2015】1739 号”文核准，公司获向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 15 亿（含 15 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券于 2015 年 8 月 7 日发行完毕，实际发行规模 15 亿元。

三、本次债券基本情况

- 1、发行主体：北京华业资本控股股份有限公司；
- 2、债券名称：北京华业资本控股股份有限公司 2015 年公司债券；
- 3、发行总额：本期发行公司债的规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）；
- 4、票面金额及发行价格：本次债券票面金额为人民币 100 元，按面值发行；
- 5、债券期限：本期发行的债券期限为 5 年，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；
- 6、债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在债券存续期前三年内固定不变；

在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面年利率为本期债券存续期前 3 年票面年利率加公司上调的基点，在存续期后 2 年固定不变。若公司未行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变；
- 7、债券利率定价流程：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按

照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；

8、发行人上调票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，公司将于本期债券的第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券，并接受上述关于是否上调票面利率及上调幅度的决定；

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作；

11、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金；

12、起息日：本期债券的起息日为2015年8月6日；

13、利息登记日：本次债券的利息登记日按照上交所和证券登记机构的相关规定执行；

14、付息日期：本期债券存续期间，付息日为2016年至2020年每年的8月6日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的8月6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；顺延期间付息款项不另计利息；

15、本金支付日：本期债券的兑付日为 2020 年 8 月 6 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 6 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；顺延期间兑付款项不另计利息；

16、本息支付方式：本期债券本息支付按照证券登记机构的有关规定统计本期债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理；

17、担保情况及其他增信措施：本期公司债无担保及其他增信措施；

18、募集资金专项账户：发行人开立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付；

19、信用评级资信评级机构：经联合信用评级有限公司评定，本公司的主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级；

20、主承销商/债券受托管理人：本公司聘请国金证券股份有限公司作为本期债券的债券主承销商和受托管理人；

21、发行方式、发行对象与配售规则

发行方式：具体定价与配售方案参见发行公告；

发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，具体参见公告；

22、承销方式：本期债券由主承销商国金证券负责组建承销团，以余额包销的方式承销；

23、公司债上市安排：本次公司债券于 2015 年 9 月 8 日在上海证券交易所上市。

第二节 发行人 2017 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：北京华业资本控股股份有限公司
- 2、法定代表人：徐红
- 3、设立日期：1998 年 10 月 9 日
- 4、注册资本：142,425.36 万元
- 5、实缴资本：142,425.36 万元
- 6、住所：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际中心 A 座 16 层
- 7、邮政编码：100025
- 8、统一社会信用代码：911100007014621014
- 9、股票简称及股票代码：华业资本 600240
- 10、董事会秘书：赵双燕
- 11、联系电话：010-85710735
- 12、网址：www.huayedc.com
- 13、所属行业：房地产业

14、经营范围：投资管理、项目投资；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）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对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”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

二、发行人 2017 年度经营情况

2017 年，公司全年实现营业收入 386,170.95 万元，比上年同期减少 25.78%，实现利润总额 112,691.57 万元，比上年同期减少 31.12%，实现归属于上市公司股东的净利润 99,820.86 万元，比上年同期增长 18.08%。

主营业务分行业、分产品、分地区情况如下：

单位:人民币元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	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 (%)
商品房销售	2,906,383,196.59	1,240,897,415.43	57.30	-34.93	-57.73	增加 23.02 个百分点
房地产租赁	39,147,141.71	5,810,139.93	85.16	6.32	43.90	减少 3.88 个百分点
医疗产业	891,617,856.92	533,276,934.29	40.19	32.88	10.62	增加 12.04 个百分点
其他	24,561,335.75	7,434,173.06	69.73	-13.73	9.65	减少 6.46 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	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 (%)
商品房销售	2,906,383,196.59	1,240,897,415.43	57.30	-34.93	-57.73	增加 23.02 个百分点
房地产租赁	39,147,141.71	5,810,139.93	85.16	6.32	43.90	减少 3.88 个百分点
医疗产业	891,617,856.92	533,276,934.29	40.19	32.88	10.62	增加 12.04 个百分点
其他	24,561,335.75	7,434,173.06	69.73	-13.73	9.65	减少 6.46 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	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 (%)
北京	2,911,227,723.66	1,221,991,979.85	58.02	-31.87	-55.39	增加 22.13 个百分点
深圳	13,315,489.54	2,072,369.08	84.44	-65.49	-84.75	增加 19.65 个百分点
大连	31,523,239.72	29,350,980.58	6.89	-83.15	-83.63	增加 2.77 个百分点
重庆	905,643,078.05	534,003,333.20	41.04	32.22	10.74	增加 11.44 个百分点

报告期内，公司北京地区收入主要为公司所开发的通州“华业 东方玫瑰家园”项目的销售收入，“华业国际中心”房产租赁收入；深圳地区收入为“彩虹新都”商场、“太平洋大厦”的房产租赁收入；大连地区收入为所开发的“华业 玫瑰东方”二期的销售收入；重庆地区收入为捷尔公司医疗器械、耗材、设备的销售收入及医疗中心收益权收入。

2017 年度，房地产储备情况

持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
东小马土地一级开发	-	421,939	-	否	-	-

2017 年度，房地产开发投资情况

单位：人民币亿元

地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
北京	通州东方玫瑰	住宅、商业	竣工项目	248,624.42	745,900.00	1,015,000	-	1,015,000	114.60	0.45
北京	小街三期	住宅、商业	在建项目	8,228.23	21,155	28,941.71	28,941.71	-	9.81	5.33
深圳	华业玫瑰四季馨园二期	住宅	竣工项目	14,797.31	58,019.58	79,378.96	79,378.96	79,378.96	18.00	2.23
大连	华业玫瑰东方(二期)	住宅、商业	竣工项目	35,716.90	159,505.00	158,825.00	-	158,655.91	18.86	0

2017 年度，房地产销售情况：

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	北京	通州东方玫瑰	住宅、商业	5,965.65	13,874.65
2	北京	小街三期	住宅、商业	28,941.71	-
3	深圳	华业玫瑰四季馨园二期	住宅	0	32,341.54
4	大连	华业玫瑰东方(二期)	住宅	10,993.23	760.02

2017 年度，房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	华业国际中心	商业	16,920.00	1,637.08	是	4.09
2	北京	东方玫瑰	商业	13,740.24	896.14	是	0.17
3	深圳	太平洋大厦	商业	7,048.35	470.63	是	3.84
4	深圳	彩虹新都裙楼	商业	11,454.20	719.02	是	3.16

三、发行人 2017 年度财务状况

根据发行人 2017 年年度报告，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 208.53 亿元，负债总额为 140.53 亿元，归属母公司所有者权益为 68.04 亿元。2017 年度，发行人营业收入为 38.62 亿元，归属母公司所有者净利润为 9.98 亿元。2017 年度，发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	增长率
资产	2,085,305.94	1,949,874.36	6.95%
负债	1,405,316.58	1,383,461.21	1.58%
归母净资产	680,355.74	566,431.93	20.11%
总股本	142,425.36	142,425.36	-

2、合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增长率
营业收入	386,170.95	520,303.13	-25.78%
营业成本	178,741.87	342,837.71	-47.86%
营业利润	112,872.21	157,283.58	-28.24%
利润总额	112,691.57	163,611.31	-31.12%
净利润	99,820.86	121,849.87	-18.08%
归属母公司股东净利润	386,170.95	520,303.13	-25.78%

3、合并现金流量表主要财务数据

项目	2017 年度	2016 年度	增长率
经营活动产生的现金流量净额	-181,622.51	208,228.22	-187.22%
投资活动产生的现金流量净额	50,852.76	-115,478.88	-144.04%
筹资活动产生的现金流量净额	-707.95	-106,685.47	-99.34%

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证监会签发的“证监许可【2015】1739号”文核准，公司获向合格投资者开发行面值总额不超过人民币15亿（含15亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券于2015年8月7日发行完毕，实际发行规模15亿元。

二、本次债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的公司债券募集说明书的相关内容，本次公司债券15亿元募集资金拟用7亿元偿还到期债务，剩余8亿元扣除发行相关费用后用于补充公司流动资金。

截至2016年末，发行人本次债券募集资金已按照募集说明书的约定使用完毕。

第四节 本次债券担保人情况

本次债券为无担保债券。

第五节 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人 2014 年度股东大会的决议，公司股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息之情形时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未及时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 30%。

2017 年度，发行人未发生上述需要履行承诺的情形。

第六节 债券持有人会议召开情况

2017 年度，发行人未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七节 本次公司债券本息偿付及赎回情况

本期债券的起息日为2015年8月6日。本期债券付息日期为2016年至2020年每年的8月6日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年-2018年每年的8月6日。若投资者未行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年-2020年每年的8月6日。如遇法定及政府指定的节假日或休息日，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。本期债券兑付日为2020年8月6日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年8月6日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

发行人已于2017年8月6日支付了第二个计息年度的利息。

第八节 本次公司债跟踪评级情况

联合信用评级有限公司将在公司 2017 年度报告披露后两个月内披露最新的《跟踪评级报告》，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

第九节 发行人负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况

本年度，发行人负责处理本次公司债券相关事务专门人员未发生变动。

第十节 其他重要事项

一、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人无合并范围之外对外担保。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2017 年 12 月 31 日，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实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2017 年度，本次公司债券的受托管理人、资信评级机构均未改变。

四、当年累计借款超过上年度净资产的 20%

根据发行人 2018 年 1 月 10 日披露的《关于 2017 年度新增债务的公告》，截至 2017 年末，公司借款余额 82.97 亿元，较 2016 年末累计新增借款金额 11.49 亿元，占 2016 年末净资产的比例为 20.28%。

国金证券作为本次债券的受托管理人，持续关注相关事项最新进展情况，及时履行受托管理人职责，督促发行人做好信息披露工作，并披露相关《临时受托管理事务报告》，敬请广大投资者及时关注后续公告信息并注意投资风险。

五、受托管理人履职情况

为维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请了国金证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，双方签署了债券受托管理协议。受托管理人对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

受托管理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

（本页无正文，为《北京华业资本控股股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务年度报告（2017 年度）》之盖章页）

