

股票简称：北京城建
债券简称：15 城建 01

股票代码：600266
债券代码：122402



北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告 (2017 年度)

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

二〇一八年六月

目录

第一节	本期公司债券概况	3
第二节	发行人 2017 年度经营及财务状况	5
第三节	发行人募集资金使用情况	9
第四节	本次公司债券担保人情况	10
第五节	债券持有人会议召开情况	11
第六节	本期公司债券利息偿付情况	12
第七节	本期公司债券跟踪评级情况	13
第八节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	14

声 明

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《北京城建投资发展股份有限公司 2017 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。中信建投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中信建投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，中信建投证券不承担任何责任。

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.

二、核准情况及发行情况

经中国证监会于2015年6月9日签发的“证监许可[2015]1204号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过58亿元的公司债券。

2015年7月20日，发行人成功发行2015年公司债券（第一期）（简称为“15城建01”），发行总规模58亿元，其中基础发行规模38亿元，超额配售20亿元。

三、本期债券的主要条款

1、债券简称及债券代码

债券简称：15城建01，债券代码：122402

2、发行主体

北京城建投资发展股份有限公司

3、债券期限

本期债券期限为7年，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模

本期债券发行总规模58亿元，其中基础发行规模38亿元，超额配售20亿元。

5、债券利率

本期公司债券的票面利率为4.40%。

6、还本付息方式

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

7、债券起息日、付息日和兑付日

本期债券起息日为2015年7月20日，付息日为2016年至2022年间每年的7月20

日为上一计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2020年间每年的7月20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）。

本期债券的兑付日为2022年7月20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2020年7月20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）。

8、担保人及担保方式

本期债券发行不提供担保。

9、本期债券发行的信用等级

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+。

10、跟踪评级结果

联合评级对发行人主体信用状况和发行的2015年公司债券进行跟踪评级，评定北京城建主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

11、债券受托管理人

中信建投证券股份有限公司。

12、募集资金用途

本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司债务、补充公司流动资金。

13、新质押式回购

根据上海证券交易所和中国证券登记结算有限公司上海分公司的有关规定，本期债券可以在上市后进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按相关规定执行。

第二节 发行人 2017 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司中文名称:	北京城建投资发展股份有限公司
公司英文名称:	BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD.
法定代表人:	陈代华
设立日期:	1998 年 12 月 30 日
上市日期:	1999 年 2 月 3 日
上市地点:	上海证券交易所
股票简称:	北京城建
股票代码:	600266
注册资本:	156,704.00 万元
实缴资本:	156,704.00 万元
注册地址:	北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层
办公地址:	北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦
邮编:	100029
信息披露事务负责人:	张财广
电话号码:	010-82275598
传真号码:	010-82275533
互联网网址:	http://www.bucid.com
所属行业:	房地产业
经营范围:	房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。（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。）
组织机构代码:	63371569-8

二、发行人 2017 年度经营情况

（一）发行人所处行业基本状况

2017 年，房地产市场调控持续收紧，“限字当头、多管齐下、标本兼治”成为全年调控的主旋律。随着调控政策的深入实施，城市间市场表现进一步分化，房地产企业集中度进一步加剧，短期炒房现象得到明显抑制，市场逐步回归理性。面对房地产严酷的政策和市场环境，发行人顺应大势、把握大局，以房地产开发高效化为目标，增强内生动力、坚持创新驱动、着力提质增效，持续提升公司发展能力和发展水平，推动公司向城市开发运营商转型升级，全面超额完成了年度各项经营指标。

（二）发行人 2017 年主要业务经营情况

报告期内公司实现营业收入 140.43 亿元，同比增长 20.77%，实现归属于上市公司股东净利润 14.56 亿元，同比增加 0.87%，公司销售回款 174.61 亿元，同比增长 3.33%，全面超额完成了各项经营指标。公司主要业务经营情况如下：

一是转型探索迈出新步伐。通过联合竞买、股权收购、合作开发、棚户区改造、政府授权实施等方式，先后在北京、三亚、青岛等地获得了新项目。以云蒙山项目为代表的旅游文化地产项目有序推进，以文旅地产为方向的转型探索迈出了扎实步伐。

二是棚改项目高效推进。棚户区改造是公司抓住政策和市场机遇、进行优势资源整合的成功尝试，在手的望坛、临河、怀柔三个棚改项目高效推进，在北京棚改中连续开创了“望坛模式”、打造了“临河速度”、树立了“怀柔标杆”，公司还获得了延庆康庄、大兴海子角、怀柔富乐村 3 个项目的棚改实施授权。

三是产品品质显著提升。通过强化过程控制，公司策划、研发、工程、成本、客服、销售等系统管控到位，以龙樾系列、府系列为代表的多个项目产品品质在各方面均有了质的提升，产品溢价能力显现。公司多个项目荣获国家实用新型专利证书、房地产优秀设计项目、房地产创新技术典范、北京园林优秀设计奖。

四是股权投资价值显现。新增华能资本投资 10.5 亿元，累计对外投资额 27.63 亿元，投资领域涉及银行、金控、证券、基金、房地产、卫星导航等 15 家企业，公司整体投资呈现出流动性强，资产处理方式灵活的特点，全年获得投资

分红 1.51 亿元。

五是商业地产初具规模。经营性物业招商工作稳步推进，租金收益稳定增加。定制开发模式逐渐成熟，海南三亚建国酒店正式开始试营业，海南三亚万豪酒店按照三亚退海岸线 200 米要求调整了规划方案并重新申报，城奥大厦建设工作有序推进，正在进行幕墙施工。

六是融资渠道持续畅通。继望坛项目顺利实施银团融资后，临河村、怀柔项目又先后成功实施银团融资。此外，利用北交所和保险资金平台，通过债权融资计划取得资金，利率远低于同期信托贷款利率。中期票据已完成首期 10 亿元的发行工作。

七是经营管理规范有序。持续强化战略管控，内控管理顺畅有力，系统管理作用持续发挥，总部的指导、监督、协调、服务职能进一步增强。第三方评价机制逐步深入，覆盖了工程、客服、成本、销售等主要系统。资金统筹管理更。

2017 年度，发行人主要业务分产品、分地区情况如下：

单位：亿元

主营业务分产品情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 同比增减 (%)	营业成本 同比增减 (%)	毛利率同 比增减百 分点 (%)
房地产开发	135.86	100.56	25.98	21.75	30.31	-4.87
物业管理	2.69	2.95	-9.67	15.41	12.11	3.53
租赁收入	1.72	0.12	93.02	31.52	-30.27	6.36
主营业务分地区情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 同比增减 (%)	营业成本 同比增减 (%)	毛利率同 比增减百 分点 (%)
北京	111.69	79.28	29.02	16.56	26.36	-5.51
重庆	4.62	4.39	4.99	28.74	30.40	-1.42
成都	9.30	7.99	14.09	52.27	30.29	14.58
天津	3.40	2.93	13.84	-59.81	-56.40	6.73
青岛	0.38	0.33	13.38	-69.67	-67.79	-5.02
海南	10.87	8.72	19.79	100.00	100.00	19.79

三、发行人 2017 年度财务情况

根据发行人 2017 年度财务报告，主要财务数据如下：（单位：元）

1、合并资产负债表主要数据

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减率
----	------------------	------------------	-----

总资产	98,208,770,176.85	76,057,378,042.04	29.12%
总负债	76,035,715,119.40	55,001,448,075.37	38.24%
所有者权益	22,173,055,057.45	21,055,929,966.67	5.31%
归属于母公司所有者权益	20,213,456,487.39	19,664,345,839.05	2.79%

2、合并利润表主要数据

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减率
营业收入	14,042,729,748.20	11,627,832,785.09	20.77%
净利润	1,572,735,218.06	1,630,737,884.59	-3.56%
归属于母公司所有者的净利润	1,456,107,797.10	1,443,561,365.88	0.87%
扣除非经常性损益归属于母公司所有者的净利润	1,380,227,569.94	1,437,923,973.54	-4.01%

3、合并现金流量表主要数据

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-13,936,075,866.22	-1,743,013,931.26	-699.54%
投资活动产生的现金流量净额	-1,548,891,690.00	67,595,336.36	-2391.42%
筹资活动产生的现金流量净额	17,812,064,453.90	4,402,965,341.57	304.55%
现金及现金等价物净增加额	2,325,350,511.51	2,727,546,742.71	-14.75%

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

经中国证监会于2015年6月9日签发的“证监许可[2015]1204号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过58亿元的公司债券。致同会计师事务所(特殊普通合伙)对募集资金到位情况进行了验证并出具致同验字(2015)第110ZC0328号验资报告，证明公司募集资金专项账户已于7月22日收到募集资金总额58亿元人民币。

二、本期债券募集资金实际使用情况

2015年8月13日，经发行人第六届董事会第二次会议审议通过，同意公司以2015年发行公司债券募集资金785,000,000.00元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

截至2017年12月31日，发行人已使用本次募集资金中28.15亿元偿还公司债务，29.89亿元（含利息）用于补充流动资金。截止目前，本期公司债券募集资金已全部使用完毕。公司募集资金专项账户规范运作，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四节 本次公司债券担保人情况

经公司 2014 年年度董事会审议通过，并经公司 2014 年年度股东大会批准，本次债券发行无担保。

第五节 债券持有人会议召开情况

2017年度，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。

第六节 本期公司债券利息偿付情况

本期债券起息日为2015年7月20日，付息日为2016年至2022年间每年的7月20日为上一计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2020年间每年的7月20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）。

2017年7月20日，发行人已按照约定支付了2016年7月20日至2017年7月19日间的债券利息。

第七节 本期公司债券跟踪评级情况

2018年5月8日，联合评级出具《北京城建投资发展股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，对发行人主体信用状况和发行的2017年公司债券进行跟踪评级，评定北京城建主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

中信建投证券已针对上述事项出具了临时受托管理报告，提请投资者关注本期债券的相关风险。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

发行人本期公司债券信息披露事务负责人为董事会秘书为张财广，报告期内该人员未发生变动情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司关于《北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告（2017 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2018 年 6 月 27 日