

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

（住所：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层）

2015 年公司债券受托管理事务报告 （2018 年度）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二零一九年六月

目录

声 明.....	2
第一节 本期公司债券概况.....	3
第二节 发行人 2018 年度经营及财务状况.....	5
第三节 发行人募集资金使用情况.....	8
第四节 本期公司债券担保人情况.....	9
第五节 债券持有人会议召开情况.....	10
第六节 本期公司债券利息偿付情况.....	11
第七节 本期公司债券跟踪评级情况.....	12
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	13
第九节 其他事项.....	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北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“北京城建”、“发行人”、“公司”）对外公布的《北京城建投资发展股份有限公司 2018 年年度报告》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及发行人向中信建投证券出具的说明文件。

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，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

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，发行人成功发行北京城建投资发展股份有限公司2015年公司债券（第一期）（以下简称“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。

三、本期债券的主要条款

- 1、债券简称及债券代码：债券简称为“15城建01”，债券代码为“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：本期债券的票面利率为4.40%。
- 6、还本付息方式：本期债券按年付息、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，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、本期债券发行时的信用等级：经联合信用评级有限公司（以下简称“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2019年跟踪评级，评定发行人主体信用等级为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。

四、债券受托管理人履职情况

报告期内，中信建投证券依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《上海证券交易所公司债券上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书和《受托管理协议》中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第二节 发行人 2018 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
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:	010-82275598
互联网网址:	http://www.bucid.com
所属行业:	房地产业

二、发行人 2018 年度经营情况

报告期内公司实现营业收入 133.81 亿元,同比减少 4.72%,实现归属于上市公司股东净利润 12.30 亿元,同比减少 15.52%,公司销售回款 153.73 亿元,同比减少 11.96%。公司主要业务经营情况如下:

一是转型升级迈出坚实步伐。公司不断增强转型升级的知识储备、人才储备、资源储备、模式储备,加强对文旅产业的研究力度,转型发展意识不断增强,转型升级的自觉性和主动性不断提高。作为公司转型升级的代表项目,黄山文旅小镇项目策划和规划设计工作已全面启动,云蒙山项目景区整合和整体规划方案提升工作深入实施。

二是棚改项目持续高效推进。公司在手的望坛、临河村、怀柔新城、康庄等棚改项目按计划高效推进,在持续深化望坛模式、临河速度和怀柔标杆的基础上,今年更是实现了动感花园定价模式的突破,实现了项目利润最大化,创造了棚改

项目的“动感价值”。

三是土地拓展再有新斩获。通过招拍挂获得了天津武清和青岛胶州、大兴采育、昌平科技城、东黄山国际小镇等项目，通过股权收购获得了平谷项目，通过授权获得了保定莲池区棚改项目。通过战略合作积极推进 2 个项目进展。在手的走马庄、平各庄、马池口等一级开发项目有序推进。

四是做产品能力不断提升。产品研发能力不断增强，产品建造能力持续提升，客户服务能力有效提高，由公司主导编制的北京市地方标准《居住建筑新风系统技术规程》正式发布实施，三亚海云家园和成都龙樾湾双双获得国家住宅开发类最高奖“广厦奖”，多个项目获得了结构长城杯、绿色文明工地等荣誉称号。

五是对外股权投资价值显现。公司投资企业目前呈现出流动性强、资产处置灵活的特点，目前持有国信证券、锦州银行、中科曙光、中信建投四家上市公司股票，2018 年获得现金分红 1.21 亿元。投管公司 2 支私募股权基金已分别完成基金备案和工商注册，ABN 业务取得进展，获得了中国银行间市场交易商协会会员资格。

六是商业地产经营健康发展。加大公司现有商业地产整合改造升级力度，大幅提高了租金收益，实现了存量物业保值增值。加强对子公司商业地产项目的调研、指导、管理和服务，北京、成都、三亚等商业建设有效推进。圆满完成了公司持有的非经营性资产移交。

七是发展动能持续增强。公司通过银行借款、公司债、中期票据、地产基金、债权投资计划、信托、委托贷款等方式多渠道筹措资金，保障公司经营需要，资金管理规范高效。战略采购线上招采系统全面应用，客户满意度大幅提升，第三方评估在提升管理水平中作用持续发挥。基础管理规范高效。

2018 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
房地产开发	127.95	85.5	33.18	-5.82	-14.98	增加 2.33 个百分点
物业管理	2.97	3.17	-6.73	10.43	7.19	增加 6.47 个百分点
租赁收入	1.95	0.29	85.13	13.26	134.96	减少 1.53 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	99.86	63.73	36.18	-10.59	-19.61	增加 1.65 个百分点
重庆	7.79	6.74	13.55	68.83	53.62	增加 7.14 个百分点
成都	6.60	5.52	16.27	-29.10	-30.90	增加 16.76 个百分点
天津	5.38	2.86	46.88	58.31	-2.40	增加 26.31 个百分点

三、发行人 2018 年度财务情况

根据发行人 2018 年度财务报告，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：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	109,949,946,184.15	98,208,770,176.85
总负债	83,987,375,420.03	76,035,715,119.40
所有者权益	25,962,570,764.12	22,173,055,057.45
归属于母公司所有者权益	23,449,022,523.16	20,213,456,487.39

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	13,380,520,554.27	14,042,729,748.20
净利润	1,352,608,865.74	1,572,735,218.06
归属于母公司股东的净利润	1,230,080,020.47	1,456,107,797.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,149,999,853.24	1,380,227,569.94

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-8,620,767,258.38	-13,936,075,866.22
投资活动产生的现金流量净额	44,135,594.99	-1,548,891,690.00
筹资活动产生的现金流量净额	5,605,106,882.70	17,812,064,453.90
现金及现金等价物净增加额	-2,972,486,916.25	2,325,350,511.51

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7.85亿元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

截至2018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，本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券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 本期公司债券担保人情况

本期债券未设置担保。

第五节 债券持有人会议召开情况

2018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，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。

2018年7月20日，发行人已按照约定支付了本期债券上一计息年度的债券利息。

第七节 本期公司债券跟踪评级情况

2019年5月23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2019年跟踪评级报告》，对发行人主体信用状况和本期债券进行跟踪评级，评定发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为AAA。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2018 年度，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

第九节 其他事项

一、对外担保情况

截至 2018 年末，发行人不存在违规对外担保事项。

二、涉及的未决诉讼或仲裁情况

截至 2018 年末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2018 年度，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变化。

四、其他重大事项

2018 年 5 月 10 日，发行人就本期债券 2018 年跟踪评级结果上调事项进行了公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2018 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

