

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 (2016 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)

二〇一七年六月

目录

声 明	2
第一节 本期公司债券概况	3
第二节 发行人 2016 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
第九节 其他重要事项	15

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 2016 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AA+，本期债券的信用等级为AA+。

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 2016 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 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
经营范围:	(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 2016 年度经营情况

（一）发行人所处行业基本状况

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，扣除价格因素实际增长 7.5%，其中住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%。商品房销售面积 157,349 万 m²，比上年增长 22.5%。商品房销售额 117,627 亿元，比上年增长 34.8%。截止 2016 年末，商品房待售面积 69,539 万 m²，去库存效果明显（数据来源：国家统计局）。随着四季度房地产调控政策的密集发布，多项严厉的限贷限购政策落地实施，房地产市场逐步降温。

（二）发行人 2016 年主要业务经营情况

报告期内发行人实现营业收入 116.28 亿元，同比增长 26.69%，实现归属于上市公司股东净利润 14.44 亿元，同比增长 1.02%，公司销售回款 168.99 亿元，同比增长 50.27%，全面超额完成了各项经营指标。发行人主要业务经营情况具体如下：

一是土地拓展开启新模式。发行人全年土地拓展总规划建筑面积 453 万 m²，是发行人成立以来土地拓展面积最大的一年。通过参与棚户区改造拓展土地资源成为发行人业务亮点。2016 年，发行人获得了望坛、张仪村、怀柔新城 03 街区和顺义临河村项目，以公开竞标方式竞得了南京和重庆项目，以招标方式获得了奥体文化商务园项目，并且云蒙山文化旅游项目全面启动。

二是房屋销售取得新突破。围绕“提高周转率、大力去库存”开展营销工作，发行人整合营销资源、加强系统管理力度、强化代理公司管理、推广标准化代理合同，在部分项目推出了销售双代模式；创新营销手段，通过情景营销、活动营销、渠道分销等方式增强营销效果，销售额、销售回款创历年新高。

三是项目建设有条不紊。发行人新项目各项前期工作有序推进。发行人对在施项目强化总控计划管理，落实建设组织总设计，坚持样板引路，严格监督各项工程验收程序，有效保证了各项建设工作。

四是过程管控扎实有效。发行人持续开展成本优化，加强目标成本与动态成本管理的有机结合，提升项目全过程成本掌控能力；同时加强竣工结算管理，缩短结算时间，提高结算质量。发行人集采工作进一步加强，有效降低采购成本超

20%。发行人以客户为中心的理念逐步确立，客户服务能力和服务水平持续提升。

五是融资渠道持续畅通。发行人紧跟国家棚改政策，首次启动了银团融资，从七家银行取得 336 亿元融资规模；充分发挥股权投资公司作用，以奥体文化商务园项目为标的，发行了 30 亿元规模的三期基金；棚改基金设立工作有效推进。

六是股权投资价值显现。发行人加大股权投资研究力度，积极寻找合适的投资项目。报告期内，发行人通过认购非公开发行股票的方式增资了中科曙光，参与了中信建投 H 股认购。

七是商业地产平稳发展。发行人持有型物业管理全面加强，管理水平和管理能力逐步提升，管理效益明显提高，商业项目建设运营水平持续增强。三亚红塘湾产权酒店与首旅建国集团签署了战略合作协议。成都金牛项目商业与红星美凯龙已达成合作意向。

八是增质提效效果显著。发行人持续加强战略运营管控，完善各项内控制度，强化总部定位，以目标为中心的系统管理理念得以落实。发行人加强开发模式建设，望坛棚改模式、云蒙山文化旅游模式、第三方评估模式逐步建立。

2016 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 (%)
房地产开发	111.60	77.17	30.85	27.94	44.33	-7.85
物业管理	2.33	2.64	-13.20	5.14	14.74	-9.47
租赁收入	1.31	0.17	86.66	6.10	-45.96	12.85
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 (%)
北京	95.83	62.74	34.53	20.12	32.47	-6.1
重庆	3.59	3.36	6.41	23.09	48.27	-15.71
成都	6.11	6.14	-0.49	-3.9	20.12	-20.16
天津	8.46	6.72	20.57	421.34	399.33	3.51
青岛	1.25	1.02	18.4	100	100	18.4

三、发行人 2016 年度财务情况

根据发行人 2016 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	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
总资产	76,057,378,042.04	64,034,559,471.63	18.78%
总负债	55,001,448,075.37	43,629,291,469.14	26.07%
所有者权益	21,055,929,966.67	20,405,268,002.49	3.19%
归属于母公司所有者权益	19,664,345,839.05	19,410,442,428.00	1.31%

2、合并利润表主要数据

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
营业收入	11,627,832,785.09	9,178,203,959.84	26.69%
净利润	1,630,737,884.59	1,483,596,553.74	9.92%
归属于母公司所有者的净利润	1,443,561,365.88	1,429,031,990.90	1.02%
扣除非经常性损益归属于母公司所有者的净利润	1,437,923,973.54	1,374,902,354.30	4.58%

3、合并现金流量表主要数据

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-1,743,013,931.26	-5,631,326,015.39	69.05%
投资活动产生的现金流量净额	67,595,336.36	484,530,568.58	-86.05%
筹资活动产生的现金流量净额	4,402,965,341.57	5,542,329,150.16	-20.56%
现金及现金等价物净增加额	2,727,546,742.71	395,533,703.35	589.59%

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2016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

2016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）。

2016年7月20日，发行人已按照约定支付了2015年7月20日至2016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

2016年5月24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2016年跟踪评级报告》，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AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2017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2017年跟踪评级报告》，对发行人主体信用状况和发行的2016年公司债券进行跟踪评级，评定北京城建主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

报告期内，发行人及公司债评级未发生变化。

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。

第九节 其他重要事项

一、报告期内发行人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7月14日，发行人披露了《关于2016年累计新增借款及对外担保情况的公告》，截至2016年7月8日，发行人2016年累计新增借款约54.27亿元，其中银行借款约21.27亿元、债权融资33亿元（公司发行15亿元债权融资计划，公司的全资子公司北京城建兴华地产有限公司发行18亿元债权融资计划）。截至2016年7月8日，发行人2016年累计新增借款超过2015年未经审计净资产的20%，主要系银行借款及债权融资所致，属于正常经营活动范围

中信建投证券已于2016年7月13日出具了《北京城建投资发展股份有限公司2015年公司债券临时受托管理事务报告》，针对上述事项提请投资者关注相关风险。

（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 (2016 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

