

2012年北京建工集团有限责任公司 公司债券上市公告书

发行人



北京建工集团有限责任公司

上市推荐人/主承销商



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

证券简称：12 京建工

证券代码：122627

上市时间：2012 年 8 月 13 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：海通证券股份有限公司

二零一二年八月

第一节 绪言

重要提示

北京建工集团有限责任公司（简称“发行人”或“公司”）董事会成员和高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA。发行人 2011 年 12 月 31 日经审计的所有者权益合计 391,908.18 万元，净资产不低于 5 亿元。公司 2009 年、2010 年和 2011 年净利润分别为 17,451.84 万元、21,570.41 万元和 30,692.38 万元，三年平均净利润为 23,238.21 万元，不少于本期债券一年利息（本期债券发行总额为 8 亿元，票面利率为 5.95%，一年的利息金额为 4,760 万元）的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

名称：北京建工集团有限责任公司

住所：北京市宣武区广莲路 1 号

法定代表人：张文龙

注册资本：79,407 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：代理建筑、安装工程保险及本行业有关的企业财产保险；机动车辆保险和意外伤害保险；代理货物运输保险、家庭财产保险、责任保险；对外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）；货物运输。

一般经营项目：授权进行国有资产经营管理；施工总承包；房地产开发经营；建筑工程设计；专业承包；建筑技术开发、技术咨询；建筑机械租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口；但国家限定公司经营或禁止进出口的商品技术除外；承包境外工程和境内国际招标工程；上述境外项目所需的设备、材料的出口；物业管理；房屋、写字间出租；绿化、保洁服务；制造、销售商品混凝土；投资管理；销售环保专用设备、环保产品。

二、发行人基本情况

北京建工集团有限责任公司是由北京市政府出资成立的国有独资有限责任公司。经过多年发展，公司已成为一家以建筑施工为主业，多元化发展的跨行业、跨地区的大型企业集团，涉及行业包括建筑施

工、房地产、环保产业、工业和服务业等，经营地域遍布中国国内以及亚洲、非洲、欧洲、美洲、大洋洲等地。公司在美国《工程新闻记录》公布的“2011 年全球最大 225 家国际承包商”中位居第 113 名、“2011 年中国承包商 60 强”中位居第 11 名，在中国企业联合会、中国企业家协会发布的“2011 年中国企业 500 强”中位居第 207 名。

公司依托首都地缘优势，结合自身的经验积累，已成为首都建筑市场的中坚力量，承建了北京市很多标志性工程和重点工程，树立了良好的社会形象，成为首都城市化、现代化建设的主力队伍之一。公司先后承建了人民大会堂、全国政协常委会议厅、北京翠宫饭店、北京长城饭店、恒基中心、新世界中心、中央电视塔、国家会议中心、首都机场 T3B 航站楼、北京电视中心等品牌工程。

经京都天华会计师事务所有限公司审计，截至 2011 年 12 月 31 日，发行人的合并资产总计为 3,244,023.76 万元，合并负债合计为 2,852,115.58 万元，合并归属于母公司的所有者权益合计为 344,686.38 万元；发行人 2009 年、2010 年、2011 年归属于母公司的净利润分别为 16,536.07 万元、21,878.72 万元、21,161.51 万元。

三、发行人历史沿革

发行人前身为 1953 年 1 月 19 日成立的北京建筑工程局，1984 年改组为北京市建筑工程总公司。1992 年经北京市政府批准组建北京建工集团总公司，并于 1993 年 11 月 17 日领取北京市工商行政管理局颁发的注册号为 11501959 的《企业法人营业执照》，注册资本为 12,908.35 万元，企业性质为全民所有制。

1995 年 6 月 5 日，根据北京市财政局、北京市国有资产管理局京国资工〔1995〕241 号《关于授权北京建工集团总公司经营管理所属

单位国有资产的批复》，发行人取得经营管理国有资产的授权，董事会作为国家利益的代表主体和经营决策主体。1996年10月12日，经北京市人民政府《关于同意北京建工集团总公司建立现代企业制度的批复》（京政函〔1996〕55号）批准，发行人改制为国有独资的有限责任公司，出资人为北京市人民政府，企业名称变更为北京建工集团有限责任公司。1999年9月28日，发行人取得北京市工商行政管理局颁发的注册号为1100001501959《企业法人营业执照》，注册资本变更为人民币79,407万元，公司性质为有限责任公司（国有独资）。

此后，发行人因取得自营进出口经营资格、增加经营范围项目、变更住所等事项，多次进行工商变更登记，目前发行人领取有北京市工商行政管理局2009年9月11日颁发的注册号为110000005019596《企业法人营业执照》，注册资本为人民币79,407万元。

四、发行人股东情况

北京建工集团有限责任公司是由北京市政府出资并按照《公司法》改建的国有独资有限责任公司，北京市政府出资比例占公司注册资本的100%。北京市国有资产监督管理委员会履行公司的出资者职责，是公司的实际控制人。

五、发行人在行业中的地位和优势

（一）行业地位

公司是一家以建筑施工为主业，多元化发展的跨行业、跨地区的大型企业集团，涉及行业包括建筑施工、房地产、环保产业、工业和服务业等，经营地域遍布中国国内以及亚洲、非洲、欧洲、美洲、大洋洲等地。自1993年以来，公司一直保持在由美国《工程新闻记录》

评比的“全球最大 225 家国际承包商”、“全球最大 225 家综合承包商”行列。公司在美国《工程新闻记录》公布的“2011 年全球最大 225 家国际承包商”中位居第 113 名、“2011 年中国承包商 60 强”中位居第 11 名，在中国企业联合会、中国企业家协会发布的“2011 年中国企业 500 强”中位居第 207 名。

（二）竞争优势

1、区位优势

北京建筑市场是全国增长最快的市场之一，为公司的发展提供了有利条件。发行人的主要业务都发生在北京，多年来，公司依托首都地缘优势，结合自身的经验，已成为首都建筑市场的中坚力量之一，承建了北京市绝大多数标志性工程和重点工程，树立了良好的社会形象，成为首都城市化、现代化建设的主力队伍之一。

根据《北京市 2011 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2009 年、2010 年、2011 年，北京市地区生产总值分别为 12,153 亿元、13,778 亿元、16,000 亿元，同比增长分别为 9.34%、13.37%、16.13%；北京市一般预算收入分别为 2,027 亿元、2,354 亿元、3,006 亿元，同比增长分别为 10.34%、16.13%、27.70%。因此，近年来北京的经济持续快速发展为公司的发展创造了巨大的机遇。

2、品牌优势

公司一直注意企业形象建设，50 多年的发展历程使公司形成了讲诚信、重合同、守信誉的光荣传统，创建了“北京建工”品牌，工程质量合格率多年保持 100%，优良率 80%以上。

2008 年“5·12”汶川大地震发生后，在建筑物破损严重的绵阳市，公司承建的九洲体育馆不但没有发生垮塌，反而因其异常坚固而备受灾区群众信赖，并成为了受灾群众的紧急安置点，再次体现了“北京建

工”的品牌价值。

公司自 80 年代国家和北京市开展工程质量创优评奖活动以来，已获得建筑业最高奖——鲁班奖 56 项、国家优质工程奖 33 项，詹天佑奖 24 项，北京市级以上优质工程奖 763 项，国家装饰优质工程奖 18 项，获奖数量居全国同行业前列。此外，公司在 70 余项奥运工程及附属设施项目中的承揽建设量达到 24 项，合同额 60 多亿元，建筑施工面积 70 多万平方米，其中重点工程有奥运水上公园、国家会议中心和首都机场 3 号航站楼机库等项目。通过奥运工程，公司的品牌知名度得到了进一步提升。

3、技术优势

公司承担了多项国家、北京市科研课题，包括国家“863”高技术计划项目、北京市科技攻关项目，形成了一大批国内领先的技术成果。迄今为止，公司共获国家级科技进步奖 40 项、建设部科技进步奖 59 项、北京市科技进步奖 211 项，拥有国家级工法 47 项，专利技术 244 项。

公司拥有国内先进的技术设备，先后购置 11 台德国进口盾构机、73 台大型塔式起重机和 11 台汽车式起重机，其中法福克 MD600 塔式起重机是目前北京市最大吨位塔式起重机，公司大型起重机械数量在北京处于前列。此外，公司商品混凝土中心购置了国内外先进混凝土设备，使商品混凝土产量逐年提高，商品混凝土市场份额已位居华北地区前列。公司先进的技术设备提高了工程效率和质量，提升了企业形象和竞争力。

4、科研优势

公司具有较为完善的科研体系。公司所属北京市建筑工程研究院成立于 1956 年，目前已拥有专家 200 多名，是市属研究院所中最具实

力的科研机构之一。公司所属各主要单位也设立科研室，进行技术开发和新技术推广应用。2003 年公司成立了企业技术中心，并于 2004 年 10 月通过了北京市级企业技术中心的审查评定。企业技术中心包括综合研究基地（研究院）等 13 个技术分中心，能有效保证技术创新的稳定开展。公司拥有国家认可的实验室 1 家，成为全国四家拥有国家级技术中心的建筑企业之一。同时，公司积极与清华大学、北京工业大学、北方交通大学等重点院校合作，实现产学研相结合。

因公司较强的科研能力，北京市政府将建筑专业节能委员会设立于公司名下，公司可直接参与制定节能类行业标准。

5、人才优势

公司集聚了一批建安施工的优秀人才。公司现有工程技术人员 8072 人，注册建造师 1558 人，项目经理 2018 人。公司培养出首都杰出人才奖提名奖 1 名，享受政府特殊津贴专家 50 人，在职 8 人，有突出贡献中青年专家 12 人，在职 3 人，新世纪百千万人才工程人选 6 人，在职 6 人。经过 50 多年的建安施工经验积累，公司建立了全方位的培训制度，培养出一大批优秀的项目经理、国际项目经理、建造师等高级人才。

六、发行人主营业务情况及发展目标

（一）主营业务状况

2009 年、2010 年、2011 年公司分别实现主营业务收入 1,547,321.11 万元、1,995,579.02 万元、2,881,443.76 万元。具体收入构成如下表：

2009 年至 2011 年北京建工集团有限责任公司主营业务收入

单位：万元

主营业务收入分类	2011 年		2010 年		2009 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

建造合同形成的收入	2,193,875.20	76.58%	1,467,574.65	75.14%	1,150,736.50	75.98%
房地产开发	287,077.12	10.02%	184,139.83	9.43%	162,887.29	10.76%
建材销售	184,286.99	6.43%	141,626.90	7.25%	85,223.07	5.63%
污水处理及环境工程	47,444.34	1.66%	20,338.03	1.04%	101,694.96	6.71%
服务业及其他	152,135.34	5.31%	139,343.08	7.13%	13,919.31	0.92%
主营业务小计	2,864,818.99	100.00%	1,953,022.48	100.00%	1,514,461.13	100.00%

1、建筑施工

建筑施工板块是公司主营业务的核心板块，公司具有房屋建筑工程施工总承包特级，市政公用工程施工总承包一级，机电设备安装施工总承包一级，地基与基础、装修装饰、钢结构等专业承包一级资质及国际工程承包、对外贸易资格。公司是首都建筑界的中坚力量，承建了北京市绝大多数标志性工程，包括五十年代“国庆十大建筑”中的七项，八十年代“新十大建筑”中的四项，九十年代“十大建筑”中的八项；同时，公司还建设了绝大多数外国驻华使馆及大批外交公寓，建设了北京市各主要工业区及大型科研、医疗、教育、服务设施，建设了多个成片居民住宅小区。

2、房地产及物业

近年来，公司房地产业务在立足北京的基础上，逐步向环渤海城市带、长江三角洲城市带、珠江三角洲城市带等国内经济成熟地区拓展，并已取得初步成效。公司先后在北京成功开发建设了融域家园、兰华国际、百子湾家园等房地产项目；目前，公司在京内的主要在售项目包括北京长阳建邦华庭、南礼士路建邦·礼士阁、王四营双合家园等。除北京之外，公司先后在济南、西安、苏州、上海、广州、香港等城市进行土地储备和项目开发，目前主要在售项目包括济南原乡溪谷、西安建邦华庭、苏州建邦华府、上海瀛联新港城、香河香庭时尚公寓住宅等。

3、工业

工业板块主要由公司商品混凝土中心、北京市建筑材料供应公司、天津冈北混凝土工业有限公司、北京建工混凝土构件有限公司、北京建工茵莱玻璃钢制品有限公司等组成，业务主要包括商品混凝土、建工构件、塔机等建筑安装业务配件的生产和销售，其中商品混凝土是最主要产品。公司商品混凝土年产量在 700 万立方米左右，混凝土总产量位居北京市各大建筑集团前列。

4、其他业务

其他业务板块主要包括水务处理、环境修复、建筑节能、租赁房屋设备、仓储、设计、监理、培训等，其中水务处理、环境修复、建筑节能等业务在其他业务板块中占比较大。

（二）公司未来发展规划

公司未来将实施“以双主业为核心，多板块统筹发展”的产业结构调整战略，通过培育自主创新能力，提高公司经营管理水平，将公司建设成为具有国际竞争力的新型企业集团，争取到 2015 年公司的营业收入突破 600 亿元，公司位居中国企业 500 强同行业前列，同时成为全球最大 225 家国际承包商中的知名企业。公司各业务板块的规划如下：

1、工程建设

工程建设为公司的第一主业。未来五年，公司将全面提升综合性、一体化能力及工程总承包管理水平，强化高端竞争力，争取成为国内一流的国际化工程总承包集团。

2、房地产开发

房地产开发为公司的第二主业。未来五年，公司将推动房地产开发业务的稳健发展，争取将“建工地产”及其子品牌打造成为业界知名品牌。公司还要做好物业管理业务，着力打造“建工物业”、“建工置业”

等品牌。公司的物业管理服务不但要为公司房地产开发业务提供增值服务，还将开拓外部市场。

3、其他业务板块

公司其他业务板块包括工业、环保节能、服务业等多个业务板块。工业方面，公司将以商品混凝土业务为龙头，发展具有特色的新型建材业务。环保节能业务是公司着力培养的新兴业务，主要开展水务、环境修复和建筑节能等业务。服务业包括设计、科研、物流及技术服务、咨询等多项业务，是公司着力升级的增值业务。公司将大力提升设计、咨询、科技研发及应用能力，强化围绕主业的综合性、一体化服务能力，支持公司成为一流的工程总承包企业。

七、发行人面临的风险及对策

（一）与本期债券相关的风险与对策

1、利率风险与对策

（1）利率风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（2）利率风险对策：本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，并考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险与对策

(1) 偿付风险：在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

(2) 偿付风险对策：目前公司经营状况良好，现金流量充足，自身现金流可以满足本期债券本息兑付的要求，并已为本期债券偿付制定了切实可行的偿付计划。此外，本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经有关部门的批准；同时，公司将进一步提高项目管理与经营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取早日建成并创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

3、流动性风险与对策

(1) 流动性风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

(2) 流动性风险对策：本期债券发行结束 1 个月内，主承销商将协助公司向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，取尽快获得有关部门的批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

(二) 与发行人行业相关的风险与对策

1、经济周期风险与对策

(1) 经济周期风险：建筑行业 and 房地产行业都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，建筑行业 and 房地产行业的需求可能同时减少，使公司的经营效益下降、现金流减少，从而对公

司盈利能力产生不利影响。

(2) 经济周期风险对策：随着国民经济和国内固定资产投资总额的增长，国内对建筑业务和房地产的需求还将继续增长，公司的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而公司抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，公司将依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

2、产业政策风险与对策

(1) 产业政策风险：建筑业作为国民经济发展的支柱产业，国家一方面在政策上给予一定支持，一方面在宏观调控上也给予一定的政策导向。随着经济形势的不断变化，国家的政策导向也将随之调整，由此可能带来对公司发展的一定影响。同时，建筑业与房地产相关度较高，当前信贷市场的收紧以及房地产政策的密集出台使房地产市场再次出现浓厚的观望情绪并造成交易量下滑，对公司而言存在一定的政策风险。

(2) 产业政策风险对策：公司将密切关注国家出台的关于建筑业和房地产业的政策，及时研判相关政策对产业的影响，并积极调整公司经营策略以降低产业政策的不利影响，同时充分利用产业政策的有利影响。针对当前政府限制一般房地产而大力发展保障性住房的政策，公司积极介入保障性住房的建设以期保持平稳较快的发展。

(三) 与发行人有关的风险与对策

1、投资项目风险与对策

(1) 投资项目风险：公司计划投资朝阳区王四营乡地块住宅及公共服务配套工程项目。尽管该项目已经过严格的论证和测算，在经济、技术方面具有良好的可行性。但是项目总体投资规模较大、建设周期

较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对建设成本造成一定影响，从而使得项目实际投资超过预算，建设期限也可能延长，影响项目如期竣工及正常投入运营，从而影响公司的盈利水平。

(2) 投资项目风险对策：公司将安排技术过硬、经验丰富的团队承担投资项目的施工建设，并将督促施工单位认真执行项目建设计划，保证项目施工进度。同时公司将对资金 Usage 情况进行实时监控，确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

2、工程款拖欠风险与对策

(1) 工程款拖欠风险：公司所处的建筑行业竞争非常激烈，行业整体利润空间较小，而且市场上普遍存在建设工程款拖欠的现象。如果公司的客户长期拖欠大量工程款，那么将会影响公司的现金流状况，这有可能影响公司的正常经营。

(2) 工程款拖欠风险对策：公司将加大与优质大客户的合作，借此提高公司的利润水平，这也有助工程款的及时回收。另外公司还特别加强了应收账款的管理。公司近三年的应收账款周转率持续提高。

3、财务风险与对策

(1) 财务风险：公司近年来的资产负债率处于比较高的水平。2009年、2010年和2011年公司资产负债率分别为83.92%、85.79%、87.92%。较高的资产负债率使得公司存在较大的债务偿付压力。

(2) 财务风险对策：为保障公司能够按期偿本付息，公司会特别注重资金的回收和管理。一方面公司会加强各工程项目建设的管理，严格控制各项目的施工进度和实际投资总额，确保各项目能如期按质竣工，及时交付客户或用于出售。另一方面公司会加强应收账款的管理，尽可能确保资金按计划回笼，避免由于资金无法回收而影响公司

的偿本付息。此外，公司还将拓宽融资渠道，公司的上市工作已经全面启动。

4、对外担保风险与对策

（1）对外担保风险：截至 2011 年底，公司对外担保合计 41.30 亿元。公司对外担保的金额较大，一旦有被担保企业无法还本付息，那么公司将承担较大的资金压力，这可能会影响公司的正常运作。

（2）对外担保风险对策：公司目前多与北京住总集团有限责任公司、北京城市开发集团有限责任公司、北京市政集团有限责任公司等大型国有企业提供互保形式的担保。这些被担保企业经营状况良好，且具有较强的盈利能力。同时公司还将密切关注被担保企业的经营状况，从而能及时应对不利情况。

第三节 本期债券发行概况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕1868 号文件批准公开发行。

一、发行人：北京建工集团有限责任公司。

二、债券名称：2012 年北京建工集团有限责任公司公司债券。

三、发行总额：人民币 8 亿元整。

四、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附设本金提前偿还条款，从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

五、票面利率：本期债券票面年利率为 5.95%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 1.21%确定，Shibor 基准利率为发行首日前 5

个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.74%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第三个计息年度开始偿还本金，第三至第七个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

七、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。

（一）投资者认购的通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载；

（二）投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

九、发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。

（一）上海证券交易所发行部分采取通过主承销商设置的发行网点面向持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）协议发行的方式。上海证券交易所协议发行预设发行总额不超过 2 亿元。

（二）承销团成员设置的发行网点公开发行人部分采取通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的方式。承销团成员设置的发行网点公开发行人部分预设发行总额不低于 6 亿元。

承销团成员设置的发行网点公开发行人和上海证券交易所发行人之间采取双向回拨机制，发行人和主承销商将根据承销团成员公开发行人情况和上海证券交易所发行人情况进行回拨调整。

十、发行范围及对象：

（一）上海证券交易所协议发行人：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（二）承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

十一、发行期限：3 个工作日，2012 年 7 月 5 日至 2012 年 7 月 9 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2012 年 7 月 5 日。

十三、起息日：自 2012 年 7 月 5 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 5 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2012 年 7 月 5 日至 2019 年 7 月 4 日。

十五、付息日：2013 年至 2019 年每年的 7 月 5 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为 2015 年至 2019 年每年的 7 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为海通证券股份有限公司，副主承销商为信达证券股份有限公司，分销商为西南证券股份有限公司、宏源证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券为无担保信用债券。

二十一、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人主体长期信用等级为 AA。

二十二、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四节 债券的上市及托管

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2012 年 8 月 13 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“12 京建工”、证券代码“122627”。

经上海证券交易所同意，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司上海公司的相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券 4.7 亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司，3.3 亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并注册登记至本期债券认购人的账户。

第五节 发行人主要财务状况

京都天华会计师事务所有限公司对发行人出具了标准无保留意见的 2009 年度至 2011 年度三年连续审计（连审）报告（京都天华审字〔2012〕第 1136 号）。本部分财务数据，非经特别说明，均来源于该审计报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项 目	2011 年度/末	2010 年度/末	2009 年度/末
资产总计	3,244,023.76	2,568,596.99	2,099,621.51
负债合计	2,852,115.58	2,203,557.87	1,762,097.83
所有者权益合计	391,908.18	365,039.11	337,523.68
归属于母公司所有者权益合计	344,686.38	330,656.53	311,719.09
营业收入	2,881,443.76	1,995,579.02	1,547,321.11
营业成本	2,512,922.36	1,750,629.46	1,345,023.26
主营业务收入	2,864,818.99	1,953,022.48	1,514,461.13
主营业务成本	2,505,190.15	1,715,412.91	1,318,036.16
营业利润	41,421.74	24,841.94	15,387.07
利润总额	45,952.22	29,346.22	23,544.74
净利润	30,692.38	21,570.41	17,451.84

归属于母公司所有者的净利润	21,161.51	21,878.72	16,536.07
经营活动产生的现金流量净额	26,761.79	44,863.23	45,704.34
投资活动产生的现金流量净额	-754.65	-173,145.96	-207,999.30
筹资活动产生的现金流量净额	114,513.22	260,015.82	344,333.88
现金及现金等价物净增加额	137,720.82	130,226.87	182,665.78

二、发行人主要财务指标

(一) 营运能力指标

发行人 2009 年至 2011 年主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
存货周转率	2.71	2.78	2.82
应收账款周转率	9.03	7.68	5.84
净资产周转率	7.61	5.68	4.58
总资产周转率	0.99	0.85	0.74

注：

1. 存货周转率=营业成本/平均存货余额（其中 2009 年存货按照期末余额计算）
2. 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额（其中 2009 年应收账款按照期末余额计算）
3. 净资产周转率=营业收入/平均所有者权益合计（其中 2009 年所有者权益合计按照期末余额计算）
4. 总资产周转率=营业收入/平均资产总计（其中 2009 年资产总计按照期末余额计算）

(二) 盈利能力指标

发行人 2009 年至 2011 年主要盈利能力数据及指标

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业收入（万元）	2,881,443.76	1,995,579.02	1,547,321.11
利润总额（万元）	45,952.22	29,346.22	23,544.74
净利润（万元）	30,692.38	21,570.41	17,451.84
归属于母公司所有者的净利润（万元）	21,161.51	21,878.72	16,536.07
所有者权益收益率（%）	8.11	6.14	5.17
总资产收益率（%）	1.06	0.92	0.83

注：

1. 所有者权益收益率=净利润/平均所有者权益合计×100%（其中 2009 年所有者权益合计按照期末余额计算）
2. 总资产收益率=净利润/平均资产总计×100%（其中 2009 年资产总计按照期末余额计算）

(三) 偿债能力指标

1、资产负债结构

发行人2009年至2011年主要资产负债构成情况

单位：万元

项目	2011 年末		2010 年末		2009 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	2,637,277.28	81.30%	2,070,086.69	80.59%	1,646,453.67	78.42%
资产总计	3,244,023.76	100.00%	2,568,596.99	100.00%	2,099,621.51	100.00%
流动负债合计	2,427,780.28	85.12%	1,900,749.75	86.26%	1,472,073.06	83.54%
长期借款	249,942.71	8.76%	294,626.10	13.37%	280,149.01	15.90%
负债合计	2,852,115.58	100.00%	2,203,557.87	100.00%	1,762,097.83	100.00%

2、偿债能力指标

发行人 2009 年至 2011 年主要偿债能力数据及指标

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
流动资产合计（万元）	2,637,277.28	2,070,086.69	1,646,453.67
流动负债合计（万元）	2,427,780.28	1,900,749.75	1,472,073.06
流动比率	1.09	1.09	1.12
速动比率	0.64	0.68	0.79
资产负债率（%）	87.92	85.79	83.92
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.73	1.61	1.52

注：

1. 流动比率=流动资产合计/流动负债合计
2. 速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计
3. 资产负债率=负债合计/资产总计×100%
4. EBIT 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/财务费用中的利息支出

（四）现金流量指标

发行人 2009 年至 2011 年主要现金流量数据

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	26,761.79	44,863.23	45,704.34
投资活动产生的现金流量净额	-754.65	-173,145.96	-207,999.30
筹资活动产生的现金流量净额	114,513.22	260,015.82	344,333.88
现金及现金等价物净增加额	137,720.82	130,226.87	182,665.78

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、本期债券偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

二、本期债券偿债计划及偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

1、偿债计划概况

发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，带领相关职能部门多名专业人员，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。偿债资金将主要来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。同时，公司将通过充分调动自有资金、资产变现以及银行贷款等手段提供补充偿债资金。

（二）本期债券的偿债保障措施

1、经营性现金流偿债保障

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的现金流。2009年、2010年和2011年发本公司合并口径下营业收入分别为1,547,321.11万元、1,995,579.02万元和2,881,443.76万元，归属于母公司所有者的净利润分别为16,536.07万元、21,878.72万元和21,161.51万元，经营活动现金流量净额分别为45,704.34万元、44,863.23万元和26,761.79万元。

公司的营业收入主要来源于建造合同形成的收入，2009年、2010年和2011年发行人建造合同形成的收入分别为1,150,736.50万元、1,467,574.65万元和2,193,875.20万元，占营业收入比重分别为74.37%、73.54%和76.14%。近年来，受益于城市化进程的推进和房产行业的快速发展，公司建筑施工业务新签合同稳定增长，从而公司营业收入保持较快增长。同时，公司正在顺应市场和政策变化方向，调整发展战略，加大保障性住房项目介入力度，保障性住房项目的不断增加也将为发行人带来稳定的营业收入和利润。随着城镇基础设施建设和保障性住房建设的不断加快，发行人将继续依托首都的地缘优势，逐步向国内其他经济发展较快的地区拓展，未来公司的业务规模将进一步扩大。

综上，主营业务的持续增长带动经营性现金流流入不断增加，能

够覆盖本期债务的融资成本，并保证本期债券本息的足额偿付。

2、募集资金项目收益

本期债券募集资金拟全部用于朝阳区王四营乡地块住宅及公共服务配套工程项目。该项目的收入来自住宅产品及配套公建销售收入及回购收入。其中，两限房通过社会摇号方式进行销售，两限房及配套公建销售收入预计约 36.91 亿元；廉租房等将由相关部门进行回购，回购总额预计约 3.31 亿元。本项目总投资估算约 39 亿元，预计可实现销售及回购收入 40.22 亿元，可以保障本期债券的偿还。

发行人针对当前政府限制一般房地产而大力发展保障性住房的政策，积极介入保障性住房的建设以期在房地产业务方面保持平稳较快的发展。本期债券募集资金投向项目的建设开发是在全力贯彻国家住房保障政策的基础上，推动我国社会保障体系的建立，进一步稳定住房价格，缓解日益突出的居民住房供需矛盾，顺应了广大城镇居民对保障性住房的需求。该项目可获得当地政府的支持，与相关机构签订了回购协议，项目建设资金可顺利实现回流，营业收入、税后利润能够保持稳定的水平。

3、流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2011 年 12 月 31 日，发行人合并口径下流动资产余额为 2,637,277.28 万元，主要包括货币资金、对业主的应收账款、对原料供应商和分包商的预付款、存货中的房地产开发成本/开发产品和已完工未结算款等。其中，货币资金余额为 796,954.09 万元，应收账款、预付账款合计 533,435.64 万元，不含存货的流动资产共计 1,560,584.84 万元。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，发行人拥有的变现能力较强的流动资产可迅速变现，为本期债券本息及时偿付提供保障。

4、加大应收账款回收力度

2009 年、2010 年和 2011 年，发行人的应收账款分别为 265,049.56 万元、254,789.37 万元、383,535.94 万元，其他应收款分别为 198,161.67 万元、221,044.11 万元和 224,016.11 万元。发行人的应收账款主要为尚未结算工程款。截至 2011 年末，公司前五名应收账款客户的应收账款余额为 105,615.25 万元，占应收账款总额的比例为 27.54%，账龄均在一年之内。此外，账龄在两年以内的应收账款占应收账款原值的 87.15%，且发行人已充分计提了应收账款坏账准备。因此，公司应收账款质量良好，风险较小。

虽然发行人十分重视应收账款的管理，在收入不断增长的同时，应收账款周转率保持逐年上升趋势，但仍存在一定的应收账款和其他应收款规模。未来，发行人可以通过加大应收账款的催收力度增加收入收现比例，调整销售策略和结算方式增加应收账款的周转效率，从而保障本期债务到期时能够足额偿还。

5、外部融资渠道通畅

发行人经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级，与各大商业银行建立了稳固的合作关系，获得了较高的银行贷款授信额度，具备较强的间接融资能力。截至 2011 年 12 月 31 日，公司获得银行综合授信 446.80 亿元，其中未使用授信额度 241.32 亿元。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

综上所述，公司具有稳定的盈利能力，偿债能力较强，同时公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期公司债券的存续期内对本期公司债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在公司债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

发行人最近三年不存在违法和重大违规的行为。

第九节 募集资金的运用

本期债券拟募集资金 8 亿元，全部用于朝阳区王四营乡地块住宅及公共服务配套工程项目。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书签署之日，公司运转正常，未发

生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：北京建工集团有限责任公司

住所：北京市宣武区广莲路1号

法定代表人：张文龙

联系人：吴赞、刘鹏

联系地址：北京市宣武区广莲路1号建工大厦2211室

联系电话：010-63928917、010-63928857

传真：010-63928907

邮政编码：100055

二、承销团

（一）主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路98号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、夏坤、郭实、张金华、李文娟、梅咏春

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

邮政编码：100044

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

（二）副主承销商：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：高冠江

联系人：周涛

联系地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼 4 层

联系电话：010-61081063

传真：010-63081061

邮政编码：100031

(三) 分销商

1、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：余维佳

联系人：杨晓、王硕、魏文娟

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631234

传真：010-88091826

邮政编码：100033

2、宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：叶凡、钱佳敏

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88085136

传真：010-88085135

邮政编码：100033

三、托管人：

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：刘成相

联系人：李扬、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738、010-88170735

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：王迪彬

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：张育军

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：京都天华会计师事务所有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

法定代表人：徐华

联系人：钟明、张一宁

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

联系电话：010-85665757

传真：010-85665120

邮政编码：100004

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心
D 座 12 层

法定代表人：关敬如

联系人：王勋、王文龙

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

七、发行人律师：北京市浩天信和律师事务所

住所：北京市朝阳区光华路 7 号汉威大厦东区 5A1

法定代表人：刘鸿

联系人：谭俊康、李文婷

联系地址：北京市朝阳区光华路 7 号汉威大厦东区五层

联系电话：010-52019988

传真：010-65612322

邮政编码：100004

八、债权代理人：海通证券股份有限公司

法定代表人：王开国

联系人：伍敏

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

邮政编码：100044

第十二节 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关主管机关对本期债券批准文件；
- (二) 《2012 年北京建工集团有限责任公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2012 年北京建工集团有限责任公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人近三年（连审）财务报告；
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 北京市浩天信和律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《北京建工集团有限责任公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《北京建工集团有限责任公司债券持有人会议规则》。

二、查询方式

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、发行人：北京建工集团有限责任公司

住所：北京市宣武区广莲路 1 号

联系人：吴赞、刘鹏

联系地址：北京市宣武区广莲路 1 号建工大厦 2211 室

联系电话：010-63928917、010-63928857

传真：010-63928907

邮政编码：100055

2、主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市淮海中路 98 号

联系人：伍敏、夏坤、郭实、张金华、李文娟、梅咏春

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

联系电话：010-88027899

传真：010-88027190

邮政编码：100044

(二)投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2012年北京建工集团有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)

北京建工集团有限责任公司



(本页无正文，为《2012年北京建工集团有限责任公司公司债券上市公告书》之盖章页)

