

北京城建集团有限责任公司公司债券

2024年度受托管理事务报告

北京城建集团有限责任公司



（住所：北京市海淀区北太平庄路 18 号）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二五年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、北京城建集团有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2024年度审计报告/财务报告和发行人出具的2024年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于北京城建集团有限责任公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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作出独立判断，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，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	4
三、发行人 2024 年度经营和财务状况	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	7
五、发行人偿债意愿和能力分析	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	8
七、债券的本息偿付情况	9
八、募集说明书中约定的其他义务	10
九、债券持有人会议召开的情况	11
十、发行人出现重大事项的情况	11
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	11

一、受托管理的公司债券概况

截至2024年（以下简称“报告期”）末，北京城建集团有限责任公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：23 城建 Y1、23 城建 Y2、24 城建 Y1、24 城建 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	240296.SH	240393.SH	240607.SH	240726.SH
债券简称	23 城建 Y1	23 城建 Y2	24 城建 Y1	24 城建 01
债券名称	北京城建集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	北京城建集团有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	北京城建集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	北京城建集团有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券期限	2+N	2+N	2+N	5
发行规模（亿元）	20.00	15.00	20.00	10.00
债券余额（亿元）	20.00	15.00	20.00	10.00
发行时初始票面利率	3.02%	3.13%	2.65%	2.78%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2023 年 11 月 20 日	2023 年 12 月 13 日	2024 年 2 月 26 日	2024 年 3 月 20 日
还本付息方式	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金
报告期付息日	2024 年 11 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日顺延）	无	无
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让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、信用风险状况、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、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。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 3 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于北京城建集团有限责任公司董事长发生变动的临时受托管理事务报告(2024-09-30)	根据北京市委市政府相关决定，李伟东任发行人董事长。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
关于北京城建集团有限责任公司受到行政处罚的临时受托管理事务报告(2024-03-08)	2024 年 2 月 9 日，北京市住房和城乡建设委员会对发行人作出行政处罚决定（京建法罚（市）字（2024）第 010011 号），暂扣发行人安全生产许可证 30 日。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
关于北京城建集团有限责任公司变更会计师事务所的临时受托管理事务报告(2024-01-19)	在执行完 2022 年度审计工作后，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人连续提供审计服务达到财政部规定的最长连续聘用会计师事务所年限。2023 年度，发行人须变更会计师事务所，决定聘请中兴华会计师事务所	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
	(特殊普通合伙)为发行人会计师事务所。		

三、发行人2024年度经营和财务状况

(一) 发行人2024年度经营情况

发行人主要经营范围为授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目的总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车(不含小轿车)；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员(不含海员)。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。))。

发行人业务开展情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
建筑安装	867.93	803.20	7.46	57.03	894.61	827.46	7.51	58.00
设计勘察	43.73	33.10	24.31	2.87	48.22	33.99	29.51	3.13
房地产开发	361.62	312.15	13.68	23.76	370.93	312.16	15.84	24.05
其他(含生产性服务业务、园林绿化等)	248.60	202.48	18.55	16.34	228.70	202.36	11.52	14.83
合计	1,521.88	1,350.93	11.23	100.00	1,542.46	1,375.97	10.79	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(二) 发行人2024年度财务状况

表：发行人2024年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024年度/末	2023年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	35,775,949.17	35,885,022.44	-0.30
负债合计	27,677,623.50	27,801,336.00	-0.44
所有者权益合计	8,098,325.67	8,083,686.44	0.18
归属母公司的所有者权益合计	4,050,063.96	3,771,703.70	7.38
营业收入	15,218,792.18	15,424,605.36	-1.33
营业成本	13,509,368.90	13,759,741.84	-1.82
营业利润	247,694.53	386,348.79	-35.89
利润总额	254,539.51	390,695.20	-34.85
净利润	141,904.34	285,141.23	-50.23
归属母公司所有者的净利润	235,786.14	218,571.09	7.88
经营活动产生的现金流量净额	810,702.69	1,938,493.21	-58.18
投资活动产生的现金流量净额	-366,542.76	-146,785.87	-149.71
筹资活动产生的现金流量净额	-531,180.67	-845,274.44	37.16
现金及现金等价物净增加额	-87,689.63	944,221.70	-109.29
EBITDA 利息保障倍数	1.18	1.20	-1.67
资产负债率(%)	77.36	77.47	-0.14
流动比率	1.48	1.44	2.78
速动比率	0.69	0.64	7.81

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

23 城建 Y1、23 城建 Y2募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，报告期内涉及募集资金使用的各期债券，募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：24 城建 Y1 募集资金使用情况

债券代码：240607.SH	
债券简称：24 城建 Y1	
发行金额：20.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金拟全部用于发行人生产性支出。	与约定用途一致

表：24 城建 01 募集资金使用情况

债券代码：240726.SH	
债券简称：24 城建 01	
发行金额：10.00亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券募集资金拟全部用于发行人生产性支出。	与约定用途一致

报告期内，发行人不涉及调整募集资金用途。截至报告期末，上述列表中各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况披露的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 15,424,605.36 万元和 15,218,792.18 万元，净利润分别为 285,141.23 万元和 141,904.34 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,938,493.21 万元和 810,702.69 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

2024 年公司净利润较 2023 年度下降 143,236.89 万元，降幅 50.23%，主要系受房地产行业波动影响，发行人在 2024 年度大额计提存货跌价损失 28.44 亿元。2024 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年下降 1,127,790.52 万元，降幅 58.18%，主要系开发企业销售现金流入减少。

除上述情况外，报告期内，发行人资产负债结构、融资能力基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有交易商协会 DFI 批文，同时已向上海证券交易所提交 200 亿元储架公司债申报。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4) 发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

(1) 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在上述资信维持承诺约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

(2) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

(三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
240296.SH	23 城建 Y1	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金	每年 11 月 20 日付息，节假日顺延	2+N	2025 年 11 月 20 日
240393.SH	23 城建 Y2	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金	每年 12 月 13 日付息，节假日顺延	2+N	2025 年 12 月 13 日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
240607.SH	24 城建 Y1	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金	每年 2 月 26 日付息，节假日顺延	2+N	2026 年 2 月 26 日
240726.SH	24 城建 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金	每年 3 月 20 日付息，节假日顺延	5	2029 年 3 月 20 日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
240296.SH	23 城建 Y1	发行人已于 2024 年 11 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作
240393.SH	23 城建 Y2	发行人已于 2024 年 12 月 13 日按时完成上年度付息兑付工作
240607.SH	24 城建 Y1	报告期内无付息安排
240726.SH	24 城建 01	报告期内无付息安排

报告期内，23 城建 Y1、23 城建 Y2、24 城建 Y1 未发生续期情况、未发生利息递延情况、未发生强制付息情况，截至报告期末各期债券仍计入发行人所有者权益。

债券代码	债券简称	续期情况	利息递延情况	强制付息情况	是否仍计入权益
240296.SH	23 城建 Y1	不涉及	不涉及	不涉及	是
240393.SH	23 城建 Y2	不涉及	不涉及	不涉及	是
240607.SH	24 城建 Y1	不涉及	不涉及	不涉及	是

八、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定，评级机构将在发行人主体信用等级有效期内，持续关注

与受评主体相关的、可能影响其信用等级的事项，并在评级机构认为可能存在对受评主体信用等级产生重大影响的事项时启动跟踪评级。

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《北京城建集团有限责任公司主体及相关债项 2024 年度跟踪评级报告》，此次跟踪评级维持发行人主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定，同时维持“23 城建 Y1”、“23 城建 Y2”、“24 城建 Y1”和“24 城建 01”信用等级为 **AAA**。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《北京城建集团有限责任公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

