

北京住总集团有限责任公司 2016 年公开 发行公司债券上市公告书

证券简称： 16住总01

上市代码： 136227

发行总额： 人民币15亿元

上市时间： 2016年 3月24日

上市地点： 上海证券交易所

主承销商： 中信建投证券股份有限公司

签署日： 2016 年 3 月

第一节 绪言

重要提示：发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。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。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA，本次债券的债券信用评级为 AA。公司最近一期末净资产为 815,849.77 万元（截至 2015 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20,968.91 万元（2012 年度、2013 年度和 2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本情况

中文名称：北京住总集团有限责任公司

英文名称：Beijing Uni.-Construction Group Co.,Ltd.

注册资本：人民币 120,000 万元

实缴资本：人民币 120,000 万元

法定代表人：王宝申

注册时间：1993 年 10 月 05 日

住所：北京市朝阳区慧忠里 320 号

办公地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号

邮政编码：100101

信息披露负责人：霍宝忠

电话号码：010-83838184

传真号码：010-84838074

互联网网址：<http://www.bucc.cn>

所属行业：房屋和土木工程建筑业

组织机构代码：10111075-1

营业执照注册号：110000005018690

经营范围：一般经营项目：房地产开发与经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装修；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。许可经营项目：对外派遣本工业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构。

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）历史沿革

公司前身是由中国建设总公司二局、北京建筑工程总公司第三分公司及北京市房管局于 1983 年 5 月组建的北京市住宅建设总公司。

1992 年 11 月，经北京市人民政府批准，住总集团正式成立，核心企业定名为北京住宅开发建设集团总公司，并于 1993 年 10 月 5 日正式领取企业法人营业执照。

1995 年 10 月 19 日，根据北京市人民政府常务会议的决定，按照《北京市国有资产授权经营管理试点办法》，授权北京住宅开发建设集团总公司经营管理所属单位的国有资产，其中授权经营管理的国有资产中国家资本金为 28,911 万元。

1996 年 10 月 12 日，北京市人民政府批复（京政函[1996]54 号）：“同意北京住宅开发建设集团总公司依据《中华人民共和国公司法》改制为国有独资公司，名称为北京住总集团有限责任公司”。

1999 年 5 月，在初步建立法人治理结构和市政府正式批准的基础上，北京住总集团有限责任公司正式挂牌，成为北京市人民政府出资、市国资委履行出资人职责所监管的国有企业之一。

2009 年 9 月，根据京国资产权字[2006]167 号文件“北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京住总集团有限责任公司增加企业注册资本的批复”、“2006 年北京住总集团有限责任公司第六次董事会决议”，公司增加注册资本金 37,927 万元，其中 22,173 万元由公司资本公积转增实收资本，15,755 万元由北京北奥有限责任公司国家资本金转增。增资后公司实收资本 100,000 万元，京都天华会计师事务所审验并出具了京都天华验字（2009）第 088 号验资报告。

2011 年 11 月 15 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》，下拨住总集团 800.00 万元国家资本金，专项用于支持住总集团技术开发中心的建设。

2012 年 11 月 7 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达 2012 年第三批国有资本经营预算的函》（京财国资指【2012】

1248 号), 下拨住总集团 1,000 万元国家资本金, 专项用于支持本集团公司老旧小区节能改造的建设。

2013 年 8 月 21 日, 北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达 2013 年科技创新项目等国有资本经营预算的函》(京财国资指【2013】817 号), 下拨住总集团 1,500 万元国家资本金, 专项用于支持本集团公司“住宅产业化”全产业链集成技术与生产基地建设项目。

2013 年公司第五次董事会决议和修改后的章程规定, 将计入资本公积的 6,700 万元转增注册资本, 公司注册资本增至 110,000 万元。

根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》(京财企指[2014]1825 号) 2014 年国有资本经营预算安排资金: 6,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金, 用于支持牵头建设白俄罗斯明斯克北京饭店项目; 1,000.00 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金, 用于支持“零排放”绿色搅拌站改造建设项目; 220 万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金, 用于支持 BIM (截止信息模型) 信息化技术在住宅产业化中的应用系统建设项目。

2015 年, 发行人提请将国资委下拨的国有资本经营预算资金 7,220 万元、部分资本公积 2,780 万元, 共计 10,000 万元增加注册资本, 并于 2015 年 4 月 23 日完成了工商变更登记手续, 增资后, 发行人注册资本为 120,000 万元。

|(二) 经营范围重大变更

发行人 2011 年第 15 次经理办公会、2011 年第 9 次董事会研究决定通过吸收合并集团所属控股子公司“北京住总市政工程有限责任公司”的方式使住总集团公司取得市政壹级资质, 在合并完成后, 发行人工商登记的经营范围在原有经营项目基础上做出以下增项:

许可经营项目增加: 普通货物运输; 制造及加工水泥预制构件; 加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构。

一般经营项目增加: 市政工程施工。

2012 年 2 月 24 日, 北京市国资委出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京住总集团有限责任公司对北京住总市政工程有限责任公司增加投资进行内部吸收合并的批复》(京国资【2012】34 号) 文件, 同意发行人

吸收合并北京住总市政工程有限责任公司。

2013年2月18日，经北京市工商行政管理局核准，发行人经营范围变更为：一般经营项目：房地产开发与经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装修；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。许可经营项目：对外派遣本工业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构。

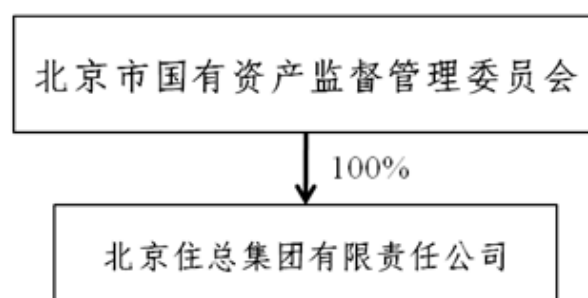
（三）发行人重大资产重组情况

发行人近三年未发生重大资产重组情况。

三、公司控股股东和实际控制人基本情况

北京市国有资产监督管理委员会持有发行人100%的股份，是发行人的唯一股东和实际控制人。

公司股权结构图



截至本募集说明书签署之日，住总集团的股权未被质押。

第三节 本期债券存在的风险

一、与本次债券有关的风险

（一）利率风险

在本次债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本次债券期限较长，在本次债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）信用评级变化的风险

经联合信用评级有限公司评级，本公司的主体信用等级为 AA。该等评级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，本次债券的信用等级为 AA，该等级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因国家政策调整、市场环境发生变化等不可控制因素影响，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本次债券的本息按期兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 84.45%、84.89%、85.27%和 83.92 %，资产负债率维持在较高水平。未来，随着发行人的业务开展带来的资本支出，发行人的资金压力将进一步扩大，如果发行人的资产负债水平不能保持在合理的范围内，发行人将面临一定的财务风险。

2、偿债压力增加的风险

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.28、1.69、1.59 和 1.91，速动比率分别为 0.63、0.94、0.64 和 0.76，均处于较低水平。近三年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.54、1.12 和 0.96，呈现逐年下降的趋势。公司偿债压力增加主要受资本支出较大和利息支出增加的影响，尽管发行人采取了加大应收账款回收力度等一系列措施，但仍然面临偿债压力增加的风险。

3、盈利能力波动的风险

2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润分别为 253,176.52 万元、289,126.33 万元、299,119.32 万元和 226,667.55 万元，毛利率分别为 16.63%、15.86%、14.53%和 13.90%，毛利率呈下降趋势。公司盈利情况主要受发行人工程建设和房地产项目收益波动影响。未来随着在建项目陆续建成投产形成收入，以及北京市大规模保障房建设计划的进一步落实，公司面临较好发展机遇。但由于工程建设业务毛利率普遍偏低且近年来人力、原材料成本价格不断提高，发行人仍面临着利润率波动的风险。

4、存货跌价风险

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司存货金额分别为 1,189,732.67 万元、1,444,586.06 万元、2,487,317.01 万元和 2,718,219.62 万元，占资产总额的比例分别为 42.29%、38.81%、53.06%和 53.56%，存货主要是工程施工成本和房地产开发成本，发行人未来收益主要取决于房产的上市交易情况，虽然出现成本倒挂的可能性很小，但理论上存在一定的存货跌价风险。

5、所有者权益结构不稳定风险

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 437,569.16 万元、562,554.70 万元、690,570.34 万元和 815,849.77 万元，逐年增长。所有者权益波动主要来自未分配利润变化，2012-2014 年及 2015 年 1-9 月公司未分配利润分别为 110,897.30 万元、125,718.95 万元、146,145.98 万元和 161,019.91 万元。

6、关联交易风险

2014 年公司关联方采购与销售金额 103.49 万元，关联方销售金额 2,929.94 万元，关联方应收与应付往来款合计 325,073.75 万元，公司的关联方借款和关联方应收、应付款主要是房地产开发项目款，公司已采取必要的措施规范和减少日常关联交易，但该项关联交易仍有可能给公司未来的经营活动带来影响。

7、对外担保风险

2015 年 9 月末发行人对外担保金额合计 166,746.00 万元，占公司净资产的 20.44%。其中对北京首都开发股份有限公司担保 50,000.00 万元和 80,000.00 万元、对北京建工集团有限责任公司担保 30,000.00 万元，虽然北京建工集团有限责任公司和北京首都开发股份有限公司与发行人均为北京市国资委下属企业，为互保单位关系，且项目均有政策支持及反担保措施，但由于担保金额较大，如未来被担保对象的经营状况发生变化，可能对发行人的正常经营产生影响。

8、经营性现金流波动风险

2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，公司经营活动现金净流量分别为 4,573.73 万元、-96,374.52 万元、-630,584.57 万元和 58,016.30 万元，经营性现金流量波动较大，且 2013 年度、2014 年度均为负。主要是近年来公司受北京地区房地产调控影响，主要房地产项目均处于前期投入阶段，存货增长较快，为此公司减少了经营性应收项目以增加流动性，保证了业务平稳运转。然而未来公司在建项目持续投入较大，公司资金需求压力仍较大，面临一定的经营性现金流波动风险。

9、应收账款金额及占比较大的风险

2012-2014 年末，公司应收账款净值分别为 333,774.57 万元、343,656.32 万元、395,435.83 万元，占总资产的比例分别为 11.86%、9.23%和 8.44%。2015 年 9 月末，公司应收账款 560,710.27 万元，占总资产比例 11.05%。虽然公司采

取了加大催款力度，近年来应收账款占公司总资产比例有所下降，但是应收账款金额较大，占比较高，仍然存在一定回款风险。

10、应收款项坏账计提不充分的风险

2012-2014 年末，公司应收账款计提坏账准备余额分别为 2,917.98 万元、3,614.50 万元和 5,044.94 万元，计提比例分别为 0.87%、1.04%和 1.26%。

2012-2014 年末，公司其他应收款计提坏账准备余额分别为 10,876.53 万元、6,460.37 万元和 6,837.17 万元，计提比例分别为 6.70%、2.26%和 2.06%。

公司主营业务为建筑工程施工，综合其行业的特点、历史收款情况及其坏账发生比率等因素，根据谨慎性原则作出相应的会计估计，但公司应收款项总体计提坏账准备比率偏低，存在一定的应收款项坏账计提不充分的风险。

11、利息保障倍数逐年下降的风险

2012-2014 年公司 EBITDA 分别为 114,295.85 万元、126,979.84 万元和 189,954.39 万元，有所增长。2012-2014 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.54、1.12 和 0.96，呈现逐年下降的趋势，主要是由于公司债务总额上升所致。2012-2014 年公司列入财务费用的利息支出分别为 63,688.04 万元、70,388.60 万元和 120,104.73 万元，随着公司建设项目规模逐渐扩大和债务规模增加，公司存在偿债压力增大的风险。

12、受限资产金额较大的风险

截至 2015 年 9 月末，发行人抵质押资产评估价值合计 178 亿元，占公司资产规模的 35.08%。公司抵押资产规模较大，若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵押资产的求偿权劣后于发行人的抵押债权

13、资金周转较慢的风险

发行人 2012 年-2014 年总资产周转次数分别为 0.57、0.56、0.49，总资产周转率较低同时有小幅下降的趋势，存货周转率分别为 1.09、1.16 和 0.90，存货周转率不高，呈小幅下降趋势，故发行人存在资金周转较慢的风险。

14、未来资本支出较大风险

建筑行业是资本密集型行业。发行人计划增加投入的项目领域投资规模较大，建设周期较长，需要大规模的资金支持。该类项目的资金来源除公司自有资金外主要依靠银行贷款。随着发行人业务结构调整，发行人项目投资规模预计将进一步扩大。该类项目虽然提高了发行人的盈利能力，但同时增加了财务

负担，削弱了抵御风险能力。

（二）经营风险

1、行业周期波动风险

建筑行业是我国国民经济中的支柱行业之一，与上游众多行业（如钢铁、水泥、石化等）关联度较高，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响重大。近年来，我国城镇化建设力度不断加大，全社会固定资产投资规模持续快速增长，建筑业总产值保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动，尤其是其下游的房地产行业受国家政策与供需双方心理变化影响较大，会造成建筑行业阶段性的波动。若公司未能对行业周期波动有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对公司的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

2、原材料价格波动的风险

公司对外采购的原材料主要是钢材和商品混凝土。由于建筑行业的生产经营周期较长，其间原材料价格波动对建筑企业的盈利水平影响较大。原材料价格的波动有可能影响公司运营成本。

除此以外，公司建安与市政施工业务运营需要外聘劳务承包队伍，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，同时社会进入老年化劳动力社会保障提高等因素，均可能增加公司劳动力支出成本。

3、市场竞争加剧的风险

公司建安与市政施工板块主要包括建筑施工、市政工程代建等业务，虽然发行人在北京地区拥有较好的品牌和政府支持等区位优势，但由于整体建筑行业的市场竞争趋于激烈，特别是建筑施工行业处于完全竞争行业，所以发行人未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争，若发行人不能有效增强行业竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对企业经营业绩造成一定的不利影响。

3、房地产经营风险

受制于近年来国家不断出台各种房地产业发展的政策，发行人的房地产开发板块以保障房建设项目和商品房建设项目为主，倘若未来国家对房地产行业的调控发生变化，可能会影响发行人的预期销售计划的实现，从而也将对发行

人整体的收益情况造成一定影响。

4、生产性服务业务经营风险

公司生产性服务业务板块包括物流、物资供应、物业和建筑设计等业务，物流和物资供应业务受原材料采购价格、市场情况变化影响，盈利会有一定波动。特别是钢材贸易占该板块贸易业务的 80%以上，近年来钢价波动较大，如果发行人不能采取有效措施规避价格波动风险，将会对企业盈利能力产生一定影响。

5、突发事件引起的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

6、资金压力较大的风险

发行人 2012-2014 年及 2015 年 9 月末，资产负债率为 84.45%、84.89%、85.27%和 83.92 %，资产负债率水平较高。截至 2015 年 6 月末，发行人在建工程计划总投资额为 266.23 亿元，已经投入 228.72 亿元，仍有较大资金需求。发行人截至 2015 年 6 月末，发行人银行授信总额为 1,516,200.00 万元，已经使用额度为 748,348.00 万元。总体来看发行人的资金压力较大，存在一定的风险。

7、近年新增项目土地成本较高风险

发行人商品房土地储备项目中，门头沟新城（拿地时间：2013 年 11 月）与七里渠（拿地时间：2014 年 1 月）两个地块的单位平方米的成本均超过了 5 万元，存在新增项目土地成本较高的风险。

8、工程分包经营模式风险

国内建筑行业目前普遍采用工程分包经营模式。发行人作为总承包商的项目，对于部分专业性强的工程或委托方指定的工程，通常外包给其他企业，但是分包商的技术能力及施工质量将直接影响到发行人所承接工程质量和安全，从而对发行人在市场上的声誉造成影响。

9、招投标风险

建筑市场项目的承发包一般均采用公开招投标的方式来确定项目的承接人。发行人对每个参与的公开招标项目往往需要投入大量的人力与物力资源，如不能最终中标，发行人将面临前期投入费用可能无法收回的风险。

10、合同履行风险

在所承接工程项目履约合同期内，公司需要签订多种合同。在合同履行期内还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、业主资金不到位、地下障碍物等，这些因素会对已签署的合同能否继续履行带来相当的不确定性，如公司对这些不确定性不能及时控制或控制不当，也将造成履约风险。

11、法律风险

建筑施工企业的合同不同于一般的买卖合同，通常由招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工合同等一系列合同组成，合同多且体系较复杂，在业务开展过程中难免会面临一定的合同风险。为处理公司诉讼或仲裁事项，发行人专门设立法律纪检部，负责承办诉讼与非诉讼的法律事务调查与处理。

（三）管理风险

1、下属公司管理风险

发行人投资管理的下属公司较多，截至 2015 年 9 月末，发行人共有 25 家二级子公司、50 家三级子公司，对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，并形成协同效应，发挥规模优势，可能会对未来发展产生不利影响。

2、海外业务风险

目前公司拥有 7 家海外投资公司，位于白俄罗斯、刚果共和国、刚果民主共和国、蒙古、俄罗斯、乌干达等。公司的海外投资有助于公司业务拓展，但公司海外业务和资产受到所在国法律法规的管辖，由于国际政治、经济和其他条件的复杂性，包括进入壁垒、合同违约等，都可能加大海外业务拓展及经营管理的风险。

3、安全管理风险

安全管理是建筑类企业生产经营管理重点之一，虽然近年来发行人不断加大安全生产建设投入，通过一系列规章制度和监督机制防范风险事件发生，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

4、突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、公司治理尚待完善的风险

发行人《公司章程》规定，发行人设董事会，董事七名，其中市国资委委任产生六名，由职工选举产生一名。2013年11月7日，市国资委下发《关于赵康、李保全同志免职的通知》，决定免去二人在发行人担任的董事职务。2014年3月21日，市国资委下发《关于荣自立同志免职的通知》，决定免去其在发行人担任的董事职务。2015年2月5日，市国资委下发《关于张贵林同志免职的通知》，决定免去其在发行人担任的董事长及党委书记职务。2015年2月5日，市国资委下发《关于陆峻熙、方东平同志任职的通知》，决定聘任陆峻熙、方东平担任发行人独立董事。目前，发行人共有5名董事，另外2名董事尚待国资委委派。虽然发行人是北京市国有资产监督管理委员会的独资企业，上述董事任免程序符合《公司法》、《公司章程》的规定，董事人数一直符合《公司法》第四十四条规定的不低于三人的规定，董事人员缺位一事不涉及损害其他股东权益，但董事会人数与发行人《公司章程》不符，仍使发行人面临公司治理尚待完善的风险。

6、劳务供应短缺风险

建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺一方面会导致发行人日后人力成本增加，另一方面可能因施工力量不足造成工程承接量的下降，进而造成发行人盈利能力下降。

7、技术创新的风险

随着社会经济的发展，建筑物的使用需求不断更新，建筑施工设计也在不断的推陈出新，建筑施工企业为了增加自身的行业竞争力，在施工工艺方面也必须不断创新。在实际施工时，创新技术可能应用失败，这将会给公司造成一定的经济损失，并给企业形象带来负面影响。

8、工程质量管理风险

公司在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，在设计、监理

等环节均挑选行业内优秀公司。但在项目的开发、建设过程中，产品质量仍有可能出现无法预见的问题，如果公司施工进度、质量未能满足客户需求，有可能公司将承担相应的合同连带责任风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济政策的不利影响。

2、国家房地产政策风险

房地产开发业务是发行人主营业务之一，近年来国家对房地产进行持续的宏观调控。2013年2月20日国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自3月31日起执行，公布了按个人转让住房所得的20%增收所得税等严厉措施。此外，预计《不动产统一登记条例》出台，我国将逐渐施行不动产登记制度。2014年4月22日，住建部发布《住房城乡建设部关于做好2014年住房保障工作的通知》，2014年全国城镇保障性安居工程计划新开工700万套以上。2014年9月30日，中国人民银行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；该通知放松了二套房认定标准，将有效提高购房群体数量。以上措施预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。行业调控政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能，增加收入的不确定性。

第四节 债券发行、上市概况

（一）**发行主体：**北京住总集团有限责任公司。

（二）**债券名称：**北京住总集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券。

（三）**发行总额：**15 亿元

（四）**债券期限：**本次债券的期限为 5 年，债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）**担保情况：**本次债券为无担保债券。

（六）**债券利率或其确定方式：**本次债券票面年利率 3.55%。本次债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本次债券存续前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。

（七）**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权在本次债券存续期第 3 年末调整本次债券后 2 年的票面利率。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日披露关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押等操作。

（九）**债券票面金额及发行价格：**本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（十）**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本次债券并接受上述调整。

（十一）**回售登记期：**投资者选择将持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。

（十二）还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

（十三）发行方式与发行对象、配售规则：本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

（十四）配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本次债券的最终配售结果。

（十五）向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东配售。

（十六）起息日：本次债券的起息日为 2016 年 2 月 24 日。

（十七）利息登记日：2017 年至 2021 年每年 2 月 24 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（十八）付息日：本次债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 24 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 2 月 24 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）。

（十九）到期日：本次债券到期日为 2021 年 2 月 24 日；如投资者行使回

售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 2 月 24 日。

（二十）计息期限：本次债券的计息期限为 2016 年 2 月 24 日至 2021 年 2 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 2 月 24 日至 2019 年 2 月 23 日。

（二十一）兑付登记日：2021 年 2 月 24 日之前的第 3 个交易日为本次债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金及最后一期利息的兑付登记日为 2019 年 2 月 24 日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息。

（二十二）兑付日：本次债券的兑付日期为 2021 年 2 月 24 日（如遇非交易日，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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 2 月 24 日（如遇非交易日，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）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。

（二十三）付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十四）信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券信用等级为 AA。

（二十五）债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券作为本次债券的债券受托管理人。

（二十六）承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

（二十七）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十八）募集资金专项账户及偿债保障金专户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（二十九）募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司及下属公司营运资金，偿还公司及下属公司的金融机构借款。

（三十）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第五节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 3 月 24 日起在上交所挂牌交易。本期债券简称为“16 住总 01”，上市代码“136227”。

经上海证券交易所批准，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相关规定执行。

根据“债券评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134227”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第六节 发行人主要财务状况

一、最近三年及一期的会计报表

发行人 2012 年度、2013 年度和 2014 年度的财务报告分别经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该等机构出具了标准无保留意见的审计报告致同审字(2013)第 110ZB0384 号、致同审字（2014）第 110ZB0014 号、致同审字（2015）第 110ZC3294 号。

（一）合并财务报表¹

1、合并资产负债表

单位：万元

科目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	620,889.22	608,306.92	638,477.70	385,703.63
应收票据	934.47	1,411.16	950.78	730.00
应收账款	560,710.27	395,435.83	343,656.32	333,774.57
预付账款	263,631.32	327,280.03	533,836.49	291,884.05
其他应收款	330,709.79	324,470.73	279,793.33	151,430.87
应收股利	-	-	818.63	-
存货	2,718,219.62	2,487,317.01	1,444,586.06	1,189,732.67
其他流动资产	7,602.94	7,493.03	499.17	908.30
流动资产合计	4,502,697.63	4,151,714.72	3,242,618.48	2,354,164.08
非流动资产：				
可供出售金融资产	7,562.68	7,562.68	1,849.77	2,379.66
持有至到期投资	-	-	59.08	57.08
长期股权投资	141,420.08	112,281.02	43,219.60	49,464.88
投资性房地产	228,875.66	228,426.26	228,159.58	227,856.82
固定资产	103,932.81	109,989.51	111,977.30	109,117.94
在建工程	28,178.46	15,503.69	40,097.11	12,352.73
固定资产清理	14.69	-17.26	-142.38	784.18
无形资产	23,670.34	23,456.50	16,532.47	16,840.37
开发支出	726.10	564.29	-	-
商誉	33,254.28	33,254.28	33,254.28	33,254.28
长期待摊费用	1,259.85	1,680.43	1,539.94	1,781.25

注¹：本募集说明书所引用的 2012 年、2013 年及 2014 年合并财务报表数据均引自发行人各年度经审计的审计报告，未考虑由于前期差错更正、会计政策变更导致的会计调整事项；2015 年的前三季度财务数据未经审计。

科目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	3,177.54	3,177.54	3,177.54	5,413.78
非流动资产合计	572,072.49	535,878.95	479,724.31	459,302.97
资产总计	5,074,770.13	4,687,593.66	3,722,342.79	2,813,467.05
流动负债：				
短期借款	548,500.00	626,800.00	484,293.00	433,370.00
应付票据	95,162.35	41,428.75	63,837.39	46,153.03
应付账款	675,901.30	614,674.19	554,761.42	532,459.08
预收账款	254,180.94	195,520.11	264,118.26	117,764.34
应付职工薪酬	24,688.81	25,840.98	24,743.78	25,182.05
应交税费	54,646.09	39,903.42	22,734.56	34,214.63
应付利息	9,512.51	11,448.02	9,374.99	6,295.67
应付股利	3,089.65	3,089.46	2,687.91	2,049.94
其他应付款	605,636.66	506,669.59	379,804.22	401,685.62
一年内到期的非流动负债	90,000.00	542,420.00	111,600.00	240,800.00
流动负债合计	2,361,318.31	2,607,794.51	1,917,955.54	1,839,974.35
非流动负债：				
长期借款	1,616,767.50	1,228,597.50	965,243.06	309,519.40
应付债券	250,000.00	130,000.00	250,000.00	200,000.00
长期应付款	19,973.14	19,758.24	19,899.39	19,426.85
递延所得税负债	649.65	649.65	293.18	425.65
递延收益-非流动负债	-	10,223.43	-	-
其他非流动负债	10,211.76	-	6,396.91	6,551.63
非流动负债合计	1,897,602.05	1,389,228.82	1,241,832.55	535,923.53
负债合计	4,258,920.35	3,997,023.33	3,159,788.09	2,375,897.89
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本（或股本）	124,000.00	117,220.00	110,000.00	101,800.00
资本公积金	165,378.83	63,409.76	61,975.97	69,127.28
其它综合收益	-	91.50	-	-
盈余公积金	51,471.03	51,471.03	51,112.84	47,764.14
未分配利润	161,019.91	146,145.98	125,718.95	110,897.30
外币报表折算差额	207.67	-	-880.01	-991.16
归属于母公司所有者权益合计	502,077.45	378,338.27	347,927.76	328,597.57
少数股东权益	313,772.33	312,232.07	214,626.94	108,971.59
所有者权益合计	815,849.77	690,570.34	562,554.70	437,569.16
负债和所有者权益总计	5,074,770.13	4,687,593.66	3,722,342.79	2,813,467.05

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	1,630,503.95	2,059,066.96	1,823,019.86	1,522,770.08
其中：营业收入	1,630,503.95	2,059,066.96	1,823,019.86	1,522,770.08
二、营业总成本	1,623,620.97	2,058,297.93	1,788,028.78	1,505,860.41
其中：营业成本	1,403,836.40	1,759,947.63	1,533,893.53	1,269,593.56
营业税金及附加	60,409.59	59,849.47	62,907.43	61,621.52
销售费用	12,279.51	13,125.23	11,032.79	10,374.33
管理费用	92,865.34	129,722.73	124,861.11	104,534.27
财务费用	54,262.69	93,841.49	60,428.80	58,925.42
资产减值损失	-32.57	1,811.38	-5,094.89	811.31
加：公允价值变动净收益		302.77	338.86	406.54
投资净收益	22,404.71	35,429.50	188.33	10,398.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		22,616.97	-84.38	10,213.68
三、营业利润	29,287.69	36,501.30	35,518.27	27,714.86
加：营业外收入	1,961.12	7,984.02	1,774.88	5,983.41
减：营业外支出	798.33	1,528.72	651.69	633.76
四、利润总额	30,450.48	42,956.60	36,641.46	33,064.50
减：所得税	10,624.73	17,831.37	9,191.37	11,080.61
五、净利润	19,825.75	25,125.23	27,450.09	21,983.90
减：少数股东损益	138.00	2,560.07	6,372.76	2,719.64
归属于母公司所有者的净利润	19,687.75	22,565.16	21,077.33	19,264.25

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,505,096.18	2,005,119.69	1,681,481.59	1,497,095.08
收到的税费返还	608.52	397.96	7,389.68	1,311.17
收到其他与经营活动有关的现金	681,384.24	927,745.13	487,061.36	405,414.92
经营活动现金流入小计	2,187,088.93	2,933,262.78	2,175,932.63	1,903,821.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,466,728.29	2,248,179.32	1,516,643.15	1,288,694.39
支付给职工以及为职工支付的现金	98,620.72	122,988.22	111,570.42	101,970.26
支付的各项税费	65,626.06	77,708.55	96,287.84	65,687.63
支付其他与经营活动有关的现金	498,097.56	1,114,971.25	547,805.74	442,895.16
经营活动现金流出小计	2,129,072.63	3,563,847.35	2,272,307.15	1,899,247.44
经营活动产生的现金流量净额	58,016.30	-630,584.57	-96,374.52	4,573.73
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	681.36	1,250.00	720.75	4,716.15
取得投资收益收到的现金	982.52	13,794.20	8,894.90	880.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	40.75	385.97	1,793.63	7,210.93

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	790.64	-	743.17
投资活动现金流入小计	1,704.64	16,220.81	11,409.28	13,550.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,707.38	21,401.75	46,762.59	19,643.31
投资支付的现金	7,400.00	46,826.10	3,418.27	5,540.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,344.58	226,000.00	1,075.80
投资活动现金流出小计	27,107.38	72,572.43	276,180.86	26,259.11
投资活动产生的现金流量净额	-25,402.75	-56,351.63	-264,771.58	-12,708.22
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	14,158.00	114,321.57	102,745.00	62,262.88
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	107,101.57	101,245.00	-
取得借款收到的现金	1,346,304.30	1,788,650.00	1,460,658.06	830,020.00
筹资活动现金流入小计	1,360,462.30	1,902,971.57	1,563,403.06	892,282.88
偿还债务支付的现金	1,260,494.30	1,044,410.50	833,211.40	636,021.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,176.14	186,905.19	122,888.25	80,085.27
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,138.92	1,112.55	50,543.73
筹资活动现金流出小计	1,391,670.43	1,232,454.61	957,212.21	766,650.13
筹资活动产生的现金流量净额	-31,208.14	670,516.96	606,190.85	125,632.75
四、汇率变动对现金的影响	-39.84	-1,188.48	-664.92	-463.16
五、现金及现金等价物净增加额	1,365.58	-17,607.71	244,379.83	117,035.10
加：期初现金及现金等价物余额	-	612,180.33	367,800.50	250,765.39
六、期末现金及现金等价物余额	1,365.58	594,572.62	612,180.33	367,800.50

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

科目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	244,849.14	192,662.53	195,683.36	58,016.65
应收票据	176.47	-	-	-
应收账款	184,723.48	133,657.96	128,940.70	76,103.23
预付账款	20,200.61	24,437.71	16,566.06	6,706.15
其他应收款	986,307.26	943,470.10	890,805.80	713,556.98
应收股利	404.08	416.55	1,235.18	367.05
存货	172,872.77	191,759.29	141,506.18	133,436.89
其他流动资产	-	7,000.00	-	22.28
流动资产合计	1,609,533.83	1,493,404.14	1,374,737.28	988,209.23
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,955.27	3,955.27	1,849.77	2,379.66
长期股权投资	249,355.55	230,602.36	215,631.42	162,741.66
固定资产	22,286.94	25,039.40	26,122.32	12,353.54

科目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
在建工程	460.00	573.34	424.44	88.41
无形资产	4,170.07	4,243.03	4,474.74	4,446.56
长期待摊费用	426.90	991.57	676.60	503.05
递延所得税资产	290.38	290.38	290.38	1,026.93
非流动资产合计	280,945.12	265,695.36	249,469.69	183,539.82
资产总计	1,890,478.95	1,759,099.50	1,624,206.97	1,171,749.05
流动负债：				
短期借款	471,900.00	413,000.00	408,000.00	339,000.00
应付票据	50,357.96	-	30,000.00	-
应付账款	259,164.04	236,139.07	206,024.79	138,429.96
预收款项	26,305.11	36,011.18	39,994.95	53,913.50
应付职工薪酬	14,285.09	15,435.59	14,175.10	14,229.07
应交税费	4,825.82	3,222.53	3,545.41	687.46
应付利息	8,901.40	10,045.52	9,374.99	6,295.67
其他应付款	292,501.74	275,134.64	229,403.34	64,625.24
一年内到期的非流动负债	-	189,000.00	41,600.00	201,600.00
流动负债合计	1,128,241.16	1,177,988.53	982,118.58	818,780.91
非流动负债：				
长期借款	171,800.00	220,100.00	171,600.00	-
应付债券	250,000.00	130,000.00	250,000.00	200,000.00
递延所得税负债	649.65	649.65	293.18	425.65
非流动负债合计	422,449.65	350,749.65	421,893.18	200,425.65
负债合计	1,550,690.81	1,528,738.18	1,404,011.76	1,019,206.56
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	124,000.00	117,220.00	110,000.00	101,800.00
资本公积金	132,171.00	35,883.03	32,624.49	32,033.79
其它综合收益	-	-220.34	-	-
盈余公积金	51,471.03	51,471.03	51,112.84	47,764.14
未分配利润	32,068.17	26,007.60	26,474.28	-29,039.77
外币报表折算差额	77.94	-	-16.41	-15.68
所有者权益合计	339,788.14	230,361.32	220,195.20	152,542.49
负债和所有者权益总计	1,890,478.95	1,759,099.50	1,624,206.97	1,171,749.05

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	369,782.55	457,893.29	419,937.34	272,072.39
二、营业总成本	367,015.61	458,238.99	414,455.13	268,464.05
其中：营业成本	317,895.58	398,138.03	363,787.29	231,214.92
营业税金及附加	8,893.37	12,747.86	10,950.87	8,070.73
销售费用	70.40	343.14	298.11	381.59
管理费用	30,288.83	38,938.56	39,024.36	25,882.89

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
财务费用	9,899.99	7,138.68	4,485.22	2,716.68
资产减值损失	-32.57	932.73	-4,090.71	197.24
投资收益（损失以“-”号填列）	9,059.49	3,579.82	53,084.83	2,928.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-409.21	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,826.43	3,234.13	58,567.04	6,537.03
加：营业外收入	455.18	556.02	184.40	40.62
减：营业外支出	80.99	24.79	105.10	152.12
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	12,200.62	3,765.36	58,646.34	6,425.54
减：所得税费用	854.12	183.46	754.16	49.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,346.50	3,581.90	57,892.18	6,376.29
六、综合收益总额		4,640.57	57,494.03	6,542.38

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	298,017.46	418,886.69	352,505.82	203,851.39
收到的税费返还	568.24	352.38	20.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,840,708.75	1,970,039.64	2,727,611.69	1,215,090.68
经营活动现金流入小计	2,139,294.45	2,389,278.71	3,080,138.32	1,418,942.08
购买商品、接受劳务支付的现金	267,699.49	344,812.14	290,716.68	204,548.62
支付给职工以及为职工支付的现金	24,427.35	28,803.46	23,290.34	15,352.37
支付的各项税费	9,249.08	17,506.65	11,348.18	9,847.33
支付其他与经营活动有关的现金	1,678,550.22	2,008,228.94	2,694,227.88	1,327,983.61
经营活动现金流出小计	1,979,926.15	2,399,351.20	3,019,583.08	1,557,731.94
经营活动产生的现金流量净额	159,368.30	-10,072.49	60,555.24	-138,789.86
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	9,160.65	4,754.02	3,392.59	243.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.50	37.94	80.30	14.14
投资活动现金流入小计	9,162.16	4,791.95	3,472.89	258.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	636.82	3,859.08	2,888.07	2,737.26
投资支付的现金	16,120.00	15,992.17	1,500.00	-
投资活动现金流出小计	16,756.82	19,851.25	4,388.07	2,737.26
投资活动产生的现金流量净额	-7,594.67	-15,059.30	-915.18	-2,479.13
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	4,000.00	7,220.00	1,500.00	-
取得借款收到的现金	594,104.30	750,200.00	728,000.00	494,000.00

筹资活动现金流入小计	598,104.30	757,420.00	729,500.00	494,000.00
偿还债务支付的现金	648,844.30	669,300.00	597,400.00	320,950.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,513.32	55,299.79	63,174.02	44,567.71
支付其他与筹资活动有关的现金	-	207.50	608.09	-
筹资活动现金流出小计	701,357.62	724,807.29	661,182.11	365,517.71
筹资活动产生的现金流量净额	-103,253.32	32,612.71	68,317.89	128,482.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-39.84	-501.76	-291.24	-170.26
五、现金及现金等价物净增加额	48,480.48	6,979.17	127,666.71	-12,956.96
加：期初现金及现金等价物余额	-	185,683.36	58,016.65	70,973.62
六、期末现金及现金等价物余额	48,480.48	192,662.53	185,683.36	58,016.65

二、合并报表的范围变化

（一）2012 年末住总集团财务报表合并范围变化情况

截至 2012 年末，合并报表共 65 家核算单位，包括集团本部、二级子公司 24 家、三级子公司 40 家，会计报表合并范围变化情况如下：

2012 年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（1户）：	
出售	北京住总天麒投资咨询有限责任公司（3级）
2、合并报表范围增加（3户）：	
新设	明斯克北京饭店有限责任公司（2级）
购买	北京北奥物业管理有限公司（3级）
分立新设	鞍山瑞福祥房地产开发有限公司（3级）

（二）2013 年末住总集团财务报表合并范围变化情况

截至 2013 年末，公司会计报表合并范围变化情况如下：

2013 年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（2户）：	
撤销法人资质，变更为非法人事业部	北京住总市政工程有限责任公司（2级）
出售	鞍山瑞福祥房地产开发有限公司（3级）
2、合并报表范围增加（4户）：	
新设成立三级子公司	北京住总物流科技有限公司（3级）

新设成立三级子公司	北京住总工业化住宅科技有限公司（3级）
新设成立三级子公司	北京住融投资有限公司（3级）
新设成立三级子公司	北京金第圣融投资有限公司（3级）

注：北京住总正通市政工程有限公司由原来的三级子公司变更为现在的二级子公司

（三）2014 年末住总集团财务报表合并范围变化情况

截至 2014 年末，公司会计报表合并范围变化情况如下：

2014 年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（2户）：	
不具控制	明斯克北京饭店有限公司（2级）
进入股权转让程序	洛阳住总宇泰房地产开发有限公司（3级）
2、合并报表范围增加（9户）：	
新设成立	北京住总市政道桥工程有限责任公司（2级）
新设成立	住总（文安）钢结构工程有限责任公司（3级）
新设成立	北京住总众邦地产有限公司（3级）
新设成立	北京住总世融投资有限公司（3级）
新设成立	湖南住总家美现代服务业投资发展有限公司（3级）
修改章程后具控制	北京住海石油销售有限公司（3级）
收购	河北九筑源钢结构有限公司（3级）
新设成立	成都住总骏洋房地产开发有限公司（3级）
新设成立	北京住总首开置业有限公司（3级）

（四）2015 年 1-9 月末住总集团财务报表合并范围

2015 年 1-9 月末合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（0户）：	
2、合并报表范围增加（1户）：	
新投资设立	北京住总绿都投资开发有限公司

三、三年及一期主要财务指标

主要财务指标

项目	2015 年 9 月末 /2015 年 1-9 月	2014 年末 /2014 年度	2013 年末 /2013 年度	2012 年末 /2012 年度
总资产（亿元）	507.48	468.76	372.23	281.35
总负债（亿元）	425.89	399.70	315.98	237.59

项目	2015 年 9 月末 /2015 年 1-9 月	2014 年末 /2014 年度	2013 年末 /2013 年度	2012 年末 /2012 年度
全部债务（亿元）	260.04	256.92	187.50	122.98
所有者权益（亿元）	81.58	69.06	56.26	43.76
营业总收入（亿元）	163.05	205.91	182.30	152.28
利润总额（亿元）	3.05	4.30	3.66	3.31
净利润（亿元）	1.98	2.51	2.75	2.20
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.37	-1.71	2.58	0.58
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.97	2.26	2.11	1.93
经营活动产生现金流量净额（亿元）	5.80	-63.06	-9.64	0.46
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.54	-5.64	-26.48	-1.27
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.12	67.05	60.62	12.56
流动比率	1.91	1.59	1.69	1.28
速动比率	0.76	0.64	0.94	0.63
资产负债率（%）	83.92	85.27	84.89	84.45
债务资本比率（%）	0.76	0.79	0.77	0.74
营业毛利率（%）	13.90	14.53	15.86	16.63
平均总资产回报率（%）	1.39	3.88	3.28	3.64
加权平均净资产收益率（%）	4.47	6.21	6.23	6.27
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	4.21	4.44	5.90	4.53
EBITDA（亿元）	10.68	19.00	12.70	11.43
EBITDA 全部债务比	0.04	0.07	0.07	0.09
EBITDA 利息倍数	0.89	0.96	1.12	1.54
应收账款周转率	3.41	5.57	5.38	4.71
存货周转率	0.54	0.90	1.16	1.09

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；

长期债务=长期借款+应付债券+其他应付款中的长期有息债务；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的一年内到期的有息债务；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普

普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、公司财务状况分析

发行人管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

（一）资产结构及变动分析

最近三年及一期发行人资产总额及构成情况表

单位：万元、%

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	4,502,697.63	88.73	4,151,714.72	88.57	3,242,618.48	87.11	2,354,164.08	83.67
非流动资产合计	572,072.49	11.27	535,878.95	11.43	479,724.31	12.89	459,302.97	16.33
资产总计	5,074,770.13	100.00	4,687,593.66	100.00	3,722,342.79	100.00	2,813,467.05	100.00

2012-2014 年及 2015 年 9 月末，公司资产总额分别为 2,813,467.05 万元、3,722,342.79 万元、4,687,593.66 万元和 5,074,770.13 万元，其中流动资产分别为 2,354,164.08 万元、3,242,618.48 万元、4,151,714.72 万元和 4,502,697.63 万元，占资产总额比例分别为 83.67%、87.11%、88.57%和 88.73%，非流动资产分别为 459,302.97 万元、479,724.31 万元、535,878.95 和 572,072.49 万元，占资产总额比例分别为 16.33%、12.89%、11.43%和 11.27%。

公司资产总额呈现逐年增加的趋势。2013 年末，公司资产总额较 2012 年末增加 908,875.74 万元，其中流动资产的增加 888,454.40 万元，主要是随着业务规模扩大造成的货币资金、预付账款和存货的增长，三项合计增加 749,579.90 万元。

2014 年末，公司资产总额较 2013 年末增加 965,250.87 万元，其中流动资产的增加 909,096.24 万元，主要是随着业务规模扩大造成公司存货的继续增长。

公司流动资产与非流动资产比例基本保持稳定，公司资产以流动资产为主，占资产总额比例接近 90%。

1、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项和存货，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，五项资产占流动资产的比重分别为 99.93%、99.93%、99.79%和 99.81%。

最近三年及一期发行人流动资产及构成情况表

单位：万元、%

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	620,889.22	13.79	608,306.92	14.65	638,477.70	19.69	385,703.63	16.38
应收账款	560,710.27	12.45	395,435.83	9.52	343,656.32	10.60	333,774.57	14.18
预付账款	263,631.32	5.85	327,280.03	7.88	533,836.49	16.46	291,884.05	12.40
其他应收款	330,709.79	7.34	324,470.73	7.82	279,793.33	8.63	151,430.87	6.43
存货	2,718,219.62	60.37	2,487,317.01	59.91	1,444,586.06	44.55	1,189,732.67	50.54
小计	4,494,160.22	99.81	4,142,810.52	99.79	3,240,349.90	99.93	2,352,525.79	99.93
流动资产合计	4,502,697.63	100.00	4,151,714.72	100.00	3,242,618.48	100.00	2,354,164.08	100.00

(1) 货币资金

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 385,703.63 万元、638,477.70 万元、608,306.92 万元和 620,889.22 万元，占公司流动资产比例分别为 16.38%、19.69%、14.65%和 13.79%。

2012-2014 年末及 2015 年 9 月末，公司的货币资金有所波动，主要是由于时点性的原因所导致，但基本保持稳定。其中，2013 年末较 2012 年末增加 25.28 亿元，增幅 65.54%，主要是因为主要由于所属开发板块、服务板块企业预收款项增加以及为补充经营所需流动资金向银行借款所致。2014 年末，发行人货币资金为 60.83 亿元，较 2013 年末降幅 4.73%；2015 年 9 月末，发行人货币资金 620,889.22 万元，较 2014 年末增幅 2.07%，较上年末保持稳定。

（2）应收票据

发行人应收票据主要为业务过程中收取的银行承兑汇票。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司应收票据分别为 730.00 万元、950.78 万元、1,411.16 万元和 934.47 万元，占公司流动资产比例分别为 0.03%、0.03%、0.03%、0.02%，占比较低。2015 年 9 月末公司应收票据较上年末减少 476.69 万元，主要是公司承兑汇票到期支付大于收到承兑形成。

（3）应收账款

1) 应收账款金额

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 333,774.57 万元、343,656.32 万元、395,435.83 万元和 506,314.84 万元，占公司流动资产比例分别为 14.18%、10.60%、9.52%和 12.45%。

发行人应收账款 2013 年末较 2012 年末增加了 9,881.75 万元，增幅为 2.96%，2014 年末较 2013 年末增加 51,779.51 万元，增幅为 15.07%，应收账款增加一方面是因为发行人业务规模的扩大，另一方面是因为受货币政策及下游房地产行业调控的影响，发行人应收账款资金回笼有所减缓。2015 年 9 月末较 2014 年末增加 165,274.44 万元，增幅 41.80%，主要是该期末发行人开发的相关项目结束但项目资金尚未结算所致。

2) 应收账款质量

最近三年及一期，发行人应收账款合计为 336,590.21 万元、347,012.71 万元、399,103.80 万元和 565,489.88 万元，其中以 1 年以内的应收账款为主，分别占比为 60.84%、62.30%、73.08%和 71.03%。最近三年及一期，发行人的坏账准备保持稳定增长，分别为 2,815.64 万元、3,356.39 万元、4,786.83 万元和 4,779.61 万元。

最近三年及一期末发行人应收账款账龄结构及坏账准备情况表

单位：万元、%

账龄	2015 年 9 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	401,684.97	71.03	-	291,655.39	73.08	-
1-2 年（含 2 年）	49,964.49	8.84	191.66	44,002.50	11.03	220.01
2-3 年（含 3 年）	26,003.58	4.60	291.63	30,254.73	7.58	302.55

3 年以上	87,836.84	15.53	4,296.31	33,191.18	8.32	4,264.27
合计	565,489.88	100.00	4,779.61	399,103.80	100.00	4,786.83
账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	216,176.89	62.30	-	204,785.50	60.84	-
1-2 年（含 2 年）	54,707.86	15.77	273.5	81,048.59	24.08	405.23
2-3 年（含 3 年）	51,477.25	14.83	514.75	26,327.61	7.82	263.27
3 年以上	24,650.71	7.10	2,568.14	24,428.52	7.26	2,147.14
合计	347,012.71	100.00	3,356.39	336,590.21	100.00	2,815.64

公司 1 年以上应收账款的形成主要是由发行人从事的建筑施工行业特点所决定的，首先根据目前建筑行业惯例，施工项目由建筑企业垫款的情况较常见，形成公司的账款回收期较其他行业偏长；其次部分项目竣工后至最终结算付款需要经过较长的验收和审计的过程，造成应收账款回收期有所延长；再次根据项目合同，通常在工程审计完成后付款进度达到合同金额的 90%-95%，剩余的应收款一般在一年后开始分次支付。

3) 应收账款集中度

近三年发行人应收账款总体集中度较低，对单一客户的依赖程度及收款压力较低。截至 2014 年末，欠款前五名客户金额合计为 5.77 亿元，占应收账款总额的 14.58%，相对较为集中。这五笔应收账款的账龄均在 1 年以内，表明发行人前五名客户应收账款回收情况良好。

截至 2014 年末发行人前五名欠款单位情况表

单位：亿元、%

债务单位	金额	占应收账款比例	账龄	款项性质
南开大学	1.84	4.65	一年以内	工程款
中国医学科学院阜外心血管病医院	1.18	2.98	一年以内	工程款
北京市东升农工商总公司	0.95	2.39	一年以内	工程款
北京首钢新钢联科贸有限公司	0.94	2.37	一年以内	工程款
北京市轨道交通建设管理有限公司	0.87	2.19	一年以内	工程款
合计	5.77	14.58	-	-

截至 2015 年 9 月末发行人前五名欠款单位情况表

单位：亿元、%

债务单位	金额	占比	账龄	款项性质
天津市武清区土地整理中心	27,254.00	4.82	1 年以内	一级土地收入返还

债务单位	金额	占比	账龄	款项性质
南开大学	23,154.47	4.09	1 年以内	往来款
北京市海淀区住房和城乡建设委员会	19,210.37	3.40	1 年以内	工程款
天津市津辰银河投资发展有限公司	12,157.11	2.15	1 年以内	工程款
中国医学科学院阜外心血管病医院	11,836.59	2.09	1 年以内	往来款
合计	93,612.54	16.55		

4) 坏账计提政策

最近三年经审计的审计报告中，关于应收账款（包括应收账款、其他应收款）坏账准备计提政策，均系在 2004 年清产核资后制定，主要考虑到公司建筑施工企业的性质，同时结合自身实际情况及行业经验，其产品生产周期长，且建筑市场普遍存在建设方资金不到位不及时等原因，从而制定的相关政策。该坏账计提政策经《市国资委关于北京住总集团有限责任公司修订企业资产减值准备标准的批复》（京国资评价字[2007]8 号）在北京市国资委备案，至今一贯执行。主要分为三类：

- a、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项（10 万元以上）；
- b、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项（10 万元以下）；
- c、按组合计提坏账准备应收款项。

公司根据企业会计制度及企业会计准则制定应收账款坏账计提方面会计政策，并经北京市国资委备案。该项会计政策遵循了一贯性的原则，且未发生不符合在北京市国资委备案的会计政策的情形。

（4）预付款项

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司预付款项分别为 291,884.05 万元、533,836.49 万元、327,280.03 万元和 263,631.32 万元，占当期流动资产的比例分别为 12.40%、16.46%、7.88%和 5.85%，占比有一定的波动。

发行人预付款项主要是工程建设加工费、材料预付款等款项。2013 年末，发行人预付款项为 533,836.49 万元，较 2012 年末增长 82.89%，主要是公司拿地支付的款项。2014 年末，发行人预付款项为 327,280.03 万元，较 2013 年末降幅降幅为 38.69%，主要原因是由于其二级子公司北京住总房地产开发有限公司的项目公司今年纳入合并报表，将 6 亿元预付款项转为存货；以及北京金第房地产开发有限公司的高丽营项目前期预付土地款 10 亿元归还住总集团。2015

年 9 月末，发行人预付账款较 2014 年末减少 63,648.71 万元，下降 19.45%，主要是金第公司收回万瑞房地产公司还款 4.75 亿元及京城公司预付拆迁款。

最近三年及一期发行人预付账款账龄构成情况表

单位：万元、%

账龄	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	175,915.45	66.73	206,454.37	63.08	415,127.36	77.76	207,479.56	71.08
1-2 年（含 2 年）	59,450.61	22.55	28,996.77	8.86	94,196.50	17.65	80,475.18	27.57
2-3 年（含 3 年）	27,943.60	10.60	91,788.87	28.05	24,363.33	4.56	3,611.61	1.24
3 年以上	321.67	0.12	40.02	0.01	149.29	0.03	317.7	0.11
合计	263,631.32	100.00	327,280.03	100.00	533,836.49	100.00	291,884.05	100.00

截至 2014 年末发行人前五名预付单位情况表

单位：亿元、%

单位名称	金额	占比	时间	款项性质
北京万瑞房地产开发有限公司	7.55	23.05	1 年以内	土地款
天津市武清区人民政府杨村街道办事处	6.44	19.68	1 年以内	往来款
北京万科东方置业有限公司	5.67	17.33	1 年以内	土地款
北京首开住总房地产开发有限公司	4.51	13.79	1 年以内	土地款
北京嵩联万嘉工贸有限公司	1.00	3.06	1 年以内	往来款
合计	25.17	76.91	-	-

截至 2015 年 9 月末发行人前五名预付单位情况表

单位：亿元、%

单位名称	金额	占比	账龄	款项性质
北京万科东方置业有限公司	7.29	27.65	1 年以内	往来款
北京首开住总房地产开发有限公司	4.53	17.18	1-2 年	项目土地及工程款
天津市武清区人民政府杨村街道办事处	4.15	15.74	1-2 年	土地整理款
北京万瑞房地产开发有限公司	2.79	10.58	1 年以内	往来款
北京佳博世纪经贸有限公司	0.36	1.37	2-3 年	货款
合计	19.12	72.53		

(5) 其他应收款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司其他应收款分别为 151,430.87 万元、279,793.33 万元、324,470.73 万元和 330,709.79 万元，占流动资产的比例分别为 6.43%、8.63%、7.82%和 7.34%。

公司其他应收款主要为与其他房地产企业联合拿地的资金往来款项。2013

年末，发行人其他应收款为 279,793.33 万元，较 2012 年增长 36.85%，主要因为住总房地产开发有限责任公司投资门头沟项目土地投标保证金 8.35 亿元，以及开发公司 7 亿元委贷所致。2014 年末，发行人其他应收账款为 324,470.73 万元，较 2013 年末增幅为 15.98%，基本保持稳定。2015 年 9 月末公司其他应收款较上年末增加 6,239.06 万元，增长 1.92%，主要是公司与其他房地产企业联合拿地的应收往来款增加所致。

截至 2015 年 9 月末发行人前 5 大其他应收款往来方明细统计表

单位：万元、%

往来方名称	金额	占比	账龄	形成原因	是否计息	是否签订协议	截至目前回款情况
洛阳住总宇泰房地产开发有限公司	27,105.65	10.28	3 年以上	往来款	计息	是	未回款
北京祥业万科房地产开发有限公司	27,031.28	10.25	1-2 年	往来款	否	有	未回款
北京龙湖中佰置业有限公司	26,092.00	9.90	1 年以内	往来款	否	否	未回款
天津信托有限责任公司	23,400.00	8.88	1 年以内	往来款	是	是	未回款
广发银行北京方庄支行	21,000.00	7.97	1 年以内	理财	是	是	已回款
合计	124,628.94	47.27					

截至 2014 年末公司前 20 大其他应收款明细

单位：万元，%

往来方名称	金额合计	占比	账龄	与公司关系	形成原因	是否计息	是否履行相关决策程序及签订相关协议	是否签订协议	截至目前回款情况	回款安排
北京万瑞房地产开发有限公司	70,000.00	21.57	1 年以内	合营企业	提供借贷资金	是	公司董事会决策审批	是	70,000.00	目前已收回
北京祥业万科房地产开发有限公司	60,385.00	18.61	1 年以内	合营企业	提供借贷资金	否	公司董事会决策审批	是	60,385.00	目前已收回
北京住房公积金管理中心朝阳管理部	13,250.39	4.08	1 年以内	非关联方	房改售房款及公共维修基金	是	管理层审批	否	-	不适用
天津信托有限责任公司	11,700.00	3.61	1 年以内	非关联方	缴纳履约保证金	是	管理层审批	是	-	预计 2017 年 12 月完成回款
北京万科东方置业有限公司	11,309.75	3.49	1 年以内	联营企业	房地产项目公司垫付款项	否	管理层审批	是	-	待获得土地并取得抵押贷款后偿还
贵阳市城市轨道交通有限公司	11,500.00	3.54	1 年以内	非关联方	缴纳履约保证金	否	管理层审批	是	-	按工程完工进度退还（预计三年内）
北京航空航天大学	7,388.51	2.28	1 年以内	非关联方	缴纳质量保证金	否	管理层审批	是	2,338.51	2016 年 6 月和 2017 年 1 月分两期收回
北京华运达房地产开发有限公司	6,743.15	2.08	5 年以上	非关联方	应收诉讼案件款	否	管理层审批	否	-	无回款预期，已计提坏账
北京融创恒基地产有限公司	6,297.68	1.94	1 年以内	非关联方	房地产项目公司垫付款项	否	管理层审批	是	6,297.68	目前已收回
冀东普天线缆有限公司	4,860.06	1.50	1 年以内	非关联方	垫付海外工程材料款	否	管理层审批	否	1,089.75	无具体回款安排
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	4,149.45	1.28	1 年以内	非关联方	房地产项目公司垫付款项	否	管理层审批	是	4,149.45	目前已收回
金坛建工集团有限公司	3,032.00	0.93	1-2 年	非关联方	垫付海外工程材料款	否	管理层审批	是	-	无具体回款安排

往来方名称	金额合计	占比	账龄	与公司关系	形成原因	是否计息	是否履行相关决策程序及签订相关协议	是否签订协议	截至目前回款情况	回款安排
天津新技术产业园区武清开发总公司	2,933.33	0.90	1-2 年	非关联方	项目开发垫付款项	是	管理层审批	否	0.00	待获取发票后冲减
天津东方远景园林工程有限公司	2,394.99	0.74	1-2 年	非关联方	项目开发垫付款项	否	管理层审批	否	0.00	待获取发票后冲减
北京市住房资金管理中心朝阳分中心	2,079.25	0.64	1 年以内	非关联方	住房公积金	否	管理层审批	否	-	不适用
深圳金粤幕墙装饰工程有限公司	2,017.49	0.62	1 年以内	非关联方	房地产项目公司垫付款项	否	管理层审批	否	2,017.49	待获取发票后冲减
北京骏洋房地产开发有限公司	2,000.00	0.62	1 年以内	非关联方	房地产项目公司垫付款项	否	管理层审批	否	-	待子公司获取银行借款后收回
明斯克北京饭店有限责任公司	2,000.00	0.62	1 年以内	联营企业	项目开发垫付款项	否	公司董事会决策审批	是	-	预计 2015 年第四季度收回
深圳市四季青园林花卉有限公司北京园林绿化分公司	1,969.17	0.61	1 年以内	非关联方	项目开发垫付款项	否	管理层审批	是	0.00	待获取发票后冲减
山东中允建设有限公司	1,629.60	0.50	1 年以内	非关联方	项目开发垫付款项	否	管理层审批	否	1,629.60	目前已收回
合计	227,639.82	70.16							148,819.12	
其他应收款总额	324,470.73	100.00								

发行人及其子公司其他应收款中属于预先垫付的款项、支付的投标履约保证金、施工保证金或对合营企业及联营企业以委托贷款形式等支付的款项均已履行相关决策程序，通过管理层审批或公司董事会决策审批，且其中大部分应收款项已签订相关协议，并在协议中对回款计划作出了安排。

公司对其他应收款采用个别认定法和账龄分析法足额计提了坏账准备。对单项金额重大的其他应收款项单独进行减值测试，若发生减值直接计提坏账准备，若未发生减值则按组合计提坏账准备；对单项金额虽不重大和经单独测试后未减值的应收款项按组合计提坏账准备。2014 年末，公司计提坏账准备金额 6,837.17 万元，其中单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款计提坏账准备 5,128.31 万元，按组合计提坏账准备的其他应收款计提坏账准备 1,637.03 万元。

截至 2014 年末发行人按账龄组合方法计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比(%)	账面价值	计提比例 (%)	
1 年以内	96,756.08	72.49	-	0.00	96,756.08
1 至 2 年	22,119.33	16.57	110.60	0.50	22,008.73
2 至 3 年	6,389.26	4.79	63.89	1.00	6,325.37
3 年以上	8,214.92	6.15	1,462.54	17.80	6,752.38
合计	133,479.59	100.00	1,637.03	1.23	131,842.56

(6) 存货

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司存货分别为 1,189,732.67 万元、1,444,586.06 万元、2,487,317.01 万元和 2,718,219.62 万元，占流动资产比例分别为 50.54%、44.55%、59.91%和 60.37%。

公司存货主要包括原材料、库存商品、已完工未结算工程施工及开发成本。由于公司属于建筑施工行业，项目建设周期较长，故存货在最近三年及一期流动资产中占比较大，而且随着发行人业务规模的不断扩大，近三年及一期的存货规模也不断扩大。2013 年末，发行人存货为 1,444,586.06 万元，较 2012 年末增长了 21.42%，主要因为房地产开发成本增加。2014 年末，发行人存货为 2,487,317.01 万元，较 2013 年末增加了 72.18%，主要是房地产开发投入增加所致。2015 年 9 月末，发行人存货较 2014 年末增加 230,902.61 万元，增长 9.28%，存货总体规模继续保持稳定增长。

截至 2014 年末发行人存货的具体构成情况表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	21,335.23	2.84	21,332.39
自制半成品及在产品	718.84	-	718.84
库存商品（产成品）	37,242.00	9.01	37,232.99
周转材料（包装物、低值易耗品等）	8,181.52	-	8,181.52
工程施工（已完工未结算款）（注 1）	327,532.83	141.37	327,391.46
房地产开发成本（注 2）	1,910,246.72	-	1,910,246.72
房地产开发产品	178,646.66	-	178,646.66
其他	3,566.42	-	3,566.42
合计	2,487,470.23	153.22	2,487,317.01

注 1：工程施工已完工未结算款指，在工程建设施工过程中，实际完成工作量和业主的批复签证存在时间差，收入确认时按完工百分比占总设计成本比例进行确认，因此存在一部分已确认收入但未获业主批复的款项。

注 2：房地产开发成本是指，房地产开发过程中，产生的拆迁安置、道路平整等成本。

2、非流动资产项目分析

最近三年及一期发行人非流动资产的主要构成情况表：

单位：万元、%

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	7,562.68	1.32	7,562.68	1.41	1,849.77	0.39	2,379.66	0.52
持有至到期投资	-	-	-	-	59.08	0.01	57.08	0.01
长期股权投资	141,420.08	24.72	112,281.02	20.95	43,219.60	9.01	49,464.88	10.77
投资性房地产	228,875.66	40.01	228,426.26	42.63	228,159.58	47.56	227,856.82	49.61
固定资产	103,932.81	18.17	109,989.51	20.53	111,977.30	23.34	109,117.94	23.76
在建工程	28,178.46	4.93	15,503.69	2.89	40,097.11	8.36	12,352.73	2.69
固定资产清理	14.69	0.00	-17.26	0.00	-142.38	-0.03	784.18	0.17
无形资产	23,670.34	4.14	23,456.50	4.38	16,532.47	3.45	16,840.37	3.67
开发支出	726.10	0.13	564.29	0.11	-	-	-	-
商誉	33,254.28	5.81	33,254.28	6.21	33,254.28	6.93	33,254.28	7.24
长期待摊费用	1,259.85	0.22	1,680.43	0.31	1,539.94	0.32	1,781.25	0.39
递延所得税资产	3,177.54	0.56	3,177.54	0.59	3,177.54	0.66	5,413.78	1.18
非流动资产合计	572,072.49	100.00	535,878.95	100.00	479,724.31	100.00	459,302.97	100.00

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 459,302.97 万元、479,724.31 万元、535,878.95 万元和 572,072.49 万元，占总资产的比重分别为 16.33%、12.89%、11.43%和 11.27%，呈不断下降态势。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和商誉构成。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上述项目合计占当期公司非流动资产的比例分别为 97.73%、98.65%、97.58%和

97.77%。公司非流动资产的具体情况如下：

(1) 长期股权投资

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 **2015 年 9 月末**，公司长期股权投资余额分别为 49,464.88 万元、43,219.60 万元、112,281.02 万元和 **141,420.08** 万元，占非流动资产总额的比例分别为 10.77%、9.01%、20.95%和 **24.72%**。2012 年及 2013 年长期股权投资账面价值保持基本稳定。2014 年末，发行人长期股权投资为 112,281.02 万元，较 2013 年末增幅 159.95%，主要是由于权益法下确认对合营企业及联营企业的投资收益所致。**2015 年 9 月末**，发行人长期股权投资较 2014 年末增加 **29,139.06** 万元，增长 **25.95%**，主要是发行人增加了对住总万科、万筑房地产等公司的投资。

截至 2014 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

项目	投资金额
对子公司投资	0.00
对合营企业投资	101,269.05
对联营企业投资	11,011.97
小计	112,281.02
减：长期股权投资减值准备	0.00
合计	112,281.02

截至 2014 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	核算方法	投资成本	期末余额	持股比例
一、对子公司投资		1,990.00	0.00	
1.北京住海石油销售有限公司	成本法	1,990.00	0.00	55.50%
二、对合营企业投资		81,000.00	101,269.05	
1.北京住总万科房地产开发有限公司	权益法	27,500.00	43,526.41	50.00%
2.天津市津辰银河投资发展有限公司	权益法	25,000.00	25,000.00	50.00%
3.北京金第万科房地产开发有限公司	权益法	3,000.00	7,837.65	50.00%
4.北京万瑞房地产开发有限公司	权益法	500.00	0.00	50.00%
5.北京首开住总房地产开发有限公司	权益法	22,500.00	22,439.46	50.00%
6.北京祥业万科房地产开发有限公司	权益法	2,500.00	2,465.53	50.00%
三、对联营企业投资		10,688.88	11,011.97	
1.北京金宇宏物业管理有限责任公司	权益法	30.00	220.24	30.00%
2.北京住总骏洋时代置业有限公司	权益法	1,200.00	0.00	0.00%
3.北京万筑房地产开发有限公司	权益法	2,550.00	5,314.87	30.00%
4.明斯克北京饭店有限公司	权益法	6,698.88	5,302.28	35.00%
5.北京万科东方置业有限公司	权益法	210.00	174.58	17.50%
合计		93,678.88	112,281.02	

(2) 投资性房地产

投资性房地产主要由发行人子公司北京祥业房地产有限公司、北京住总房地产开发有限责任公司、北京住总实业投资控股有限公司、北京市北宇物业服务公司旗下的房屋、建筑等投资性物业资产构成。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 227,856.82 万元、228,159.58 万元、228,426.26 万元和 228,875.66 万元。发行人对投资性房地产主要采用公允价值计量²，且每年会对各项投资性房地产由专业的资产评估机构进行评估确定其账面价值及相关公允价值变动损益。投资性房地产账面价值在报告期内保持相对稳定，占非流动资产总额的比例分别为 49.61%、47.56%、42.63%和 40.01%。

（3）固定资产

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司固定资产净值分别为 109,117.94 万元、111,977.30 万元、109,989.51 万元和 103,932.81 万元，占公司非流动资产比例分别为 23.76%、23.34%、20.53%和 18.17%。

发行人固定资产主要为房屋建筑物、施工机械、运输及办公设备等。2013 年末，发行人固定资产账面净值为 111,977.30 万元，较 2012 年末增加 2.62%，基本保持稳定。2014 年末，发行人固定资产账面净值为 109,989.51 万元，较 2013 年末降幅为 1.79%，基本保持稳定。2015 年 9 月末，发行人固定资产账面净值较 2014 年末增加 449.40 万元，增长 0.20%，基本保持稳定。

最近三年及一期末发行人固定资产及折旧情况构成情况表

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	226,908.14	225,311.79	215,237.01	200,311.92
其中：土地资产	299.34	141.66	141.66	141.66
房屋建筑物	101,692.58	100,407.19	92,968.90	87,838.30
机器设备	46,255.50	45,129.10	48,045.74	49,492.90
运输工具	21,057.03	23,006.53	21,782.12	21,177.39
电子设备	1,033.71	2,312.79	2,183.68	1,922.20
办公设备	9,318.15	7,629.33	6,694.24	6,172.36
其他	47,251.83	46,685.19	43,420.65	33,567.12
二、累计折旧合计	122,975.33	115,322.28	103,259.71	91,193.98
其中：土地资产	7.43	-	-	-
房屋建筑物	32,852.04	29,470.63	25,751.25	23,154.87

注²：发行人子公司北京金第房地产开发有限责任公司投资性房地产为位于幸福家园小区内的会所，因该会所处置权归全体业主所有，金第公司虽然拥有该会所产权，但不能具有该会所的处置权，因此金第公司对该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得，才用成本法计量。截至 2014 年 12 月 31 日，该项资产账面价值为 1,046.79 万元。

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
机器设备	29,022.91	30,607.62	28,491.73	28,576.15
运输工具	14,489.40	15,541.75	13,757.75	12,184.81
电子设备	740.94	1,659.76	1,457.21	1,282.57
办公设备	6,638.70	5,278.25	4,534.79	3,875.27
其他	39,223.91	32,764.27	29,266.98	22,120.31
三、固定资产账面净值合计	103,932.81	109,989.51	111,977.30	109,117.94
其中：土地资产	291.91	141.66	141.66	141.66
房屋、建筑物	68,840.54	70,936.55	67,217.65	64,683.44
机器设备	17,232.59	14,521.48	19,554.01	20,916.75
运输工具	6,567.63	7,464.79	8,024.37	8,992.57
电子设备	292.76	653.03	726.47	639.63
办公设备	2,679.45	2,351.08	2,159.46	2,297.09
其他	8,027.92	13,920.92	14,153.68	11,446.81
四、固定资产减值准备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值	103,932.81	109,989.51	111,977.30	109,117.94
其中：土地资产	291.91	141.66	141.66	141.66
房屋、建筑物	68,840.54	70,936.55	67,217.65	64,683.44
机器设备	17,232.59	14,521.48	19,554.01	20,916.75
运输工具	6,567.63	7,464.79	8,024.37	8,992.57
电子设备	292.76	653.03	726.47	639.63
办公设备	2,679.45	2,351.08	2,159.46	2,297.09
其他	8,027.92	13,920.92	14,153.68	11,446.81

(4) 在建工程

公司的在建工程以办公楼和城市基础设施为主。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，在建工程分别为 12,352.73 万元、40,097.11 万元、15,503.69 万元和 28,178.46 万元，占公司非流动资产比例分别为 2.69%、8.36%、2.89%和 4.93%。其中，2013 年末发行人在建工程为 40,097.11 万元，较 2012 年末增幅为 224.60%，主要是因为对明斯克北京饭店投资增加所致。2014 年末发行人在建工程为 15,503.69 万元，较 2013 年末降幅为 61.35%，主要是因为在建工程部分项目转入固定资产所致。2015 年 9 月末，发行人在建工程为较 2014 年末增加 12,674.77 万元，增长 81.75%，主要是公司 2014 年末在建项目仍未完工，且发行人增加了对部分项目（顺义住宅产业化基地项目和住总物流大厦）的投资，同时随着发行人业务的不断扩张，公司也在不断开发新的项目，因而导致 2015 年 9 月末在建工程余额相比上期末有较大幅度的提升。

截至 2015 年 9 月末，发行人余额在 1000.00 万元以上的在建工程共计 2 项，均属于建筑施工板块，具体在建工程科目明细如下：

单位：万元

项目名称	预算数	资金来源	项目建成用途	2014 年末		2015 年 9 月 30 日	
				期末余额	工程进度	余额	工程进度
顺义住宅产业化基地	9,669.00	自筹	生产预制构件	4,689.90	49%	8,190.07	85%
住总物流大厦	78,902.00	自筹	自用厂房、办公楼	5,454.54	前期工程	17,321.59	主体封顶
钢结构一期厂房、办公楼等	3,000.00	自筹	自用厂房、办公楼	1,527.38	95%	-	-
钢结构二期厂房、办公楼等	2,000.00	自筹	自用厂房、办公楼	1,435.05	95%	-	-
上述合计	152,311.54			15,503.69		25,511.66	

(5) 无形资产

发行人无形资产主要为土地使用权和房屋使用权。2013 年末无形资产 16,532.47 万元，较 2012 年末降幅为 1.83%，保持稳定。2014 年末无形资产 23,456.50 万元，较 2013 年末增幅 41.88%，主要是当期土地使用权账面价值由 10,115.63 万元增加至 17,216.13 万元。2015 年 9 月末公司无形资产为 23,670.34 万元，较 2014 年末增长 0.91%，基本保持稳定。

(6) 商誉

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，发行人商誉均为 33,254.28 万元，报告期内未发现减值迹象。

(二) 负债结构及变动分析

最近三年及一期发行人总体负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	2,361,318.31	55.44	2,607,794.51	65.24	1,917,955.54	60.70	1,839,974.35	77.44
非流动负债合计	1,897,602.05	44.56	1,389,228.82	34.76	1,241,832.55	39.30	535,923.53	22.56
负债总计	4,258,920.35	100.00	3,997,023.33	100.00	3,159,788.09	100.00	2,375,897.89	100.00

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司负债总额分别为 2,375,897.89 万元、3,159,788.09 万元、3,997,023.33 万元和 4,258,920.35 万元，呈逐年上升趋势。

1、流动负债项目分析

最近三年及一期发行人流动负债的主要构成情况表

单位：万元、%

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	548,500.00	23.23	626,800.00	24.04	484,293.00	25.25	433,370.00	23.55
应付票据	95,162.35	4.03	41,428.75	1.59	63,837.39	3.33	46,153.03	2.51
应付账款	675,901.30	28.62	614,674.19	23.57	554,761.42	28.92	532,459.08	28.94
预收账款	254,180.94	10.76	195,520.11	7.50	264,118.26	13.77	117,764.34	6.40
应付职工薪酬	24,688.81	1.05	25,840.98	0.99	24,743.78	1.29	25,182.05	1.37
应交税费	54,646.09	2.31	39,903.42	1.53	22,734.56	1.19	34,214.63	1.86
应付利息	9,512.51	0.40	11,448.02	0.44	9,374.99	0.49	6,295.67	0.34
应付股利	3,089.65	0.13	3,089.46	0.12	2,687.91	0.14	2,049.94	0.11
其他应付款	605,636.66	25.65	506,669.59	19.43	379,804.22	19.80	401,685.62	21.83
一年内到期的非流动负债	90,000.00	3.81	542,420.00	20.80	111,600.00	5.82	240,800.00	13.09
流动负债合计	2,361,318.31	100.00	2,607,794.51	100.00	1,917,955.54	100.00	1,839,974.35	100.00

从发行人流动负债的构成来看，主要以短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债为主。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上述五项合计占公司流动负债的比例分别为 93.81%、93.57%、95.33% 和 92.08 %。公司流动负债的具体情况如下：

（1）短期借款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 433,370.00 万元、484,293.00 万元、626,800.00 万元和 548,500.00 万元，占流动负债的比重分别为 23.55%、25.25%、24.04%和 23.23%。

发行人短期借款主要是向银行借款。2013 年末，发行人短期借款为 484,293.00 万元，较 2012 年末增幅为 11.75%，主要因为信用借款增加所致。2014 年末，发行人短期借款为 626,800.00 万元，较 2013 年末增幅为 29.42%，主要是因为在建工程项目 2014 年投入大，企业用自有资金并不能完全支撑投入，导致短期信用借款以及抵押借款增加。2015 年 9 月末，发行人短期借款较 2014 年末减少 78,300.00 万元，下降 12.49%，主要是公司部分短期借款已于 2015 年年初到期偿还，使得短期借款暂时下降。

最近三年，发行人短期借款以保证借款和信用借款为主，具体构成情况如下：

最近三年发行人短期借款构成表

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	93,000.00	76,393.00	65,950.00
保证借款	70,800.00	119,900.00	165,920.00
信用借款	463,000.00	288,000.00	201,500.00
合计	626,800.00	484,293.00	433,370.00

(2) 应付账款

2012-2014 年末及 2015 年 9 月末，发行人应付账款分别为 532,459.08 万元、554,761.42 万元、614,674.19 万元和 675,901.30 万元，占公司流动负债比例分别为 28.94%、28.92%、23.57%和 28.62%。

发行人应付账款主要是应付材料费用及外包工程劳务费用。其中，2013 年末发行人应付账款为 554,761.42 万元，较 2012 年末增幅为 4.19%，基本保持稳定。2014 年末，发行人应付账款为 614,674.19 万元，较 2013 年末增幅为 10.80%，主要是因为公司在建项目投入加大，采购的材料等增加导致应付账款增长。2015 年 9 月末，发行人应付账款较 2014 年末增长 9.96%，主要是受房地产行业结算时点影响，公司较多工程账款尚未结算。

发行人 2012 年-2014 年末及 2015 年 9 月末应付账款账龄情况表

单位：亿元、%

账龄	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内(含 1 年)	49.41	73.10	44.91	73.06	35.24	63.52	35.82	67.27
1-2 年(含 2 年)	11.11	16.43	7.25	11.79	12.46	22.47	11.80	22.17
2-3 年(含 3 年)	3.49	5.16	3.42	5.57	3.66	6.60	2.61	4.91
3 年以上	3.59	5.31	5.89	9.58	4.11	7.41	3.01	5.66
合计	67.59	100.00	61.47	100.00	55.48	100.00	53.25	100.00

截至 2015 年 9 月 30 日，公司应付账款账龄 1 年以内的占比为 73.10%，1 至 2 年的占比为 16.43%，2 至 3 年的占比为 5.16%，3 年以上的占比为 5.31%，1 年以内应付账款比例较高。

2015 年 9 月末公司应付账款前五名

单位：万元，%

往来方名称	金额	占比	期限
安徽省和县第二建筑安装劳务公司	0.92	1.36	1 年以内
北京市丰台区南苑乡东铁营村村民委员会	0.75	1.11	1 年以内
北京金隅混凝土有限公司	0.57	0.84	1 年以内
西安市政道桥建设有限公司轨道交通建设分公司	0.31	0.46	1 年以内
北京基泰建筑安装工程有限公司	0.29	0.43	3 年以上
合计	2.84	4.20	

（3）预收账款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 **2015 年 9 月末**，发行人预收款项分别为 117,764.34 万元、264,118.26 万元、195,520.11 万元和 **254,180.94** 万元，分别占当期流动负债的 6.40%、13.77%、7.50%和 10.76%。

发行人预收款项主要是预收购房客户房款、预收施工单位工程款、预收房租等。其中，2013 年末发行人预收账款为 264,118.26 万元，较 2012 年末增幅为 124.28%，主要是因为发行人部分房地产项目达到预售条件实现预售所致。2014 年末发行人预收账款为 195,520.11 万元，较 2013 年末降幅为 25.97%，主要是由于之前年度预售的房地产项目在当期达到收入结转条件，从预收账款转出所致。**2015 年 9 月末**，发行人预收账款较 2014 年末增加 58,660.83 万元，增长 30.00%，主要是 2015 年前三季度部分已完工房地产项目已经实现预售及施工项目按施工合同预收的工程款增加。

2015 年 6 月末公司预收账款前五名

单位：万元，%

债权单位名称	所欠金额	占比	期限
怀柔杨宋项目业主	33,610.71	16.13	1 年
常营项目	11,663.04	5.60	2 年
北京大学	9,673.86	4.64	1 年以内
桂林润鸿水尚业主	9,596.77	4.60	1 年
金源百荣投资有限公司	3,766.50	1.81	1 年以内
合计	68,310.88	32.78	

（4）其他应付款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 **2015 年 9 月末**，发行人其他应付款分别为 401,685.62 万元、379,804.22 万元、506,669.59 万元和 **605,636.66** 万元，占当期流动负债的比例分别为 21.83%、19.80%、19.43%和 25.65%。

发行人其他应付款主要为下属开发企业拿地保证金及应付拆迁款。其中，2013 年末发行人其他应付款为 379,804.22 万元，较 2012 年末降幅为 5.45%，基本保持稳定。2014 年末，发行人其他应付款为 506,669.59 万元，较 2013 年末增幅为 33.41%，主要是由于发行人与其他合作方在 2014 年新成立房地产项目子公司，如北京住总众邦地产有限公司，前期开发受到拿地等因素的影响投入较大，其他各方股东对项目公司拆借的款项在合并层面计入其他应付款，因此导致了 2014 年末其他应付款余额较大幅度的增长。**2015 年 9 月末**，发行人其他应付款较 2014 年末增长 19.53%，主要是发行人房地产项目子公司与股东间的往来款增加。

2015 年 9 月末公司其他应付款前五名

单位：万元，%

往来方名称	金额	占比	期限	款项性质
北京住总万科房地产开发有限公司	10.75	17.75	1 年以内	往来款
北京首都开发股份有限公司	7.16	11.82	1 年以内	往来款
北京融创恒基地产有限公司	5.22	8.62	1 年以内	往来款
北京骏洋房地产开发有限公司	5.17	8.54	1 年以内	往来款
天津运成投资有限公司	3.10	5.12	1 年以内	往来款
合计	31.40	51.85		

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 240,800.00 万元、111,600.00 万元、542,420.00 万元和 290,000.00 万元，占流动负债的比重分别 13.09%、5.82%、20.80%和 3.81%。其中，2013 年末发行人一年内到期的非流动负债为 111,600.00 万元，较 2012 年末降幅为 53.65%，主要是企业一年内到期的长期借款中信用借款减少所致。2014 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 542,420.00 万元，较 2013 年末增幅 386.02%，主要因为一年内到期长期借款增加以及 2014 年新增 4 亿元短期融资券以及新增一年内到期的 12 亿元的非公开定向债务融资工具。2015 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 90,000.00 万元，较 2014 年末下降 83.41%，主要是发行人原有发行的短期融资券（14 京住总 CP001）到期已经到期偿还，及公司一年内到期的长期借款中信用借款减少。

2、非流动负债项目分析

最近三年及一期，公司非流动负债主要构成情况表

单位：万元、%

账龄	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,616,767.50	85.20	1,228,597.50	88.44	965,243.06	77.73	309,519.40	57.75
应付债券	250,000.00	13.17	130,000.00	9.36	250,000.00	20.13	200,000.00	37.32
小计	1,866,767.50	98.38	1,358,597.50	97.80	1,215,243.06	97.86	509,519.40	95.07
非流动负债合计	1,897,602.05	100.00	1,389,228.82	100.00	1,241,832.55	100.00	535,923.53	100.00

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司非流动负债分别为 535,923.53 万元、1,241,832.55 万元、1,389,228.82 万元和 1,897,602.05 万元，占负债总额的比例分别为 22.56%、39.30%、34.76%和 44.56%。公司非流动负债主要为长期借款和应付债券，两项合计占公司非流动负债比例分别为 95.07%、

97.86%、97.80%、98.38%。

(1) 长期借款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 **2015 年 9 月末**，发行人长期借款分别为 309,519.40 万元、965,243.06 万元、1,228,597.50 万元和 **1,616,767.50 万元**，占当期非流动负债的比例分别为 **57.75%、77.73%、88.44%和 85.20%**。其中，2013 年末发行人长期借款为 965,243.06 万元，较 2012 年末增幅为 211.85%，主要因为因为房地产开发投入所导致的质押贷款以及抵押借款增加所致。2014 年末，发行人长期借款为 1,228,597.50 万元，较 2013 年末增幅为 27.29%，主要是项目持续投入，公司加大了长期借款规模。**2015 年 9 月末**，发行人长期借款较 **2014 年末增加 388,170.00 万元**，增长 **31.59%**，主要是公司房地产开发投入所导致的质押贷款以及抵押借款增加，同时随着公司对开发项目不断投入，使得公司长期借款金额不断上升。

(2) 应付债券

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 **2015 年 9 月末**，发行人应付债券分别为 200,000.00 万元、250,000.00 万元、130,000.00 万元和 **250,000.00 万元**，占公司非流动负债比例分别为 **37.32%、20.13%、9.36%和 13.17%**。其中，2013 年末发行人应付债券为 25.00 亿元，较 2012 年末增加了 5.00 亿元，主要因为企业于 2013 年 10 月发行了 5.00 亿元 3 年期的中期票据。2014 年末，发行人应付债券为 13.00 亿元，较 2013 年末较少了 12.00 亿元，主要因为公司 2012 年发行的 12.00 亿非公开定向债务融资债券（PPN）在一年内将到期，转计为流动负债项。**2015 年 9 月末**，发行人应付债券为 **25.00 亿元**，较 **2014 年末增加了 12.00 亿元**，主要是一方面公司于 **2015 年发行了 5 亿元短期融资券**；另一方面，由于上半年财务报表未经审计，一年内到期的应付债券 16 亿暂计入应付债券科目中，导致与期初数据存在差异。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营活动产生的现金流量净额	58,016.30	-630,584.57	-96,374.52	4,573.73
投资活动产生的现金流量净额	-25,402.75	-56,351.63	-264,771.58	-12,708.22
筹资活动产生的现金流量净额	-31,208.14	670,516.96	606,190.85	125,632.75
现金及现金等价物净增加额	1,365.58	-17,607.71	244,379.83	117,035.10

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
期末现金及现金等价物余额	1,365.58	594,572.62	612,180.33	367,800.50

1、经营活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,573.73 万元、-96,374.52 万元、-630,584.57 万元和 **58,016.30** 万元。报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额变动很大。

2013 年经营活动现金净流量为-96,374.52 万元，主要因为企业购买商品、劳务的现金支付增加所致。2014 年经营活动现金净流量为-630,584.57 万元，较 2013 年同期降幅为 554.15%，主要是由于 2014 年住总开发公司与融创、骏洋以及瑞丰等房地产公司共同出资设立北京住总众邦地产有限公司，由住总开发公司占股 35%形成控制，成为发行人纳入合并范围的三级子公司。该子公司受拿地等前期开发因素的影响，导致其经营活动现金支出 59.26 亿，因此导致发行人 2014 年合并层面经营活动出现较大的现金净支出。2015 年 1-9 月，发行人经营活动现金净流量为 58,016.30 万元，主要是公司支付其他与经营活动有关的现金较去年减少。

最近三年及一期，公司“支付其他与经营活动有关的现金”主要包括支付的日常运营管理费用、销售费用等各项期间费用；支付的投标履约保证金、施工保证金、银行承兑汇票及商业承兑汇票保证金等款项；以及归还股东借款、垫付的项目工程款等。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 **2015 年 9 月末**公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 442,895.16 万元、547,805.74 万元、1,114,971.25 万元及 **498,097.56** 万元。随着发行人业务规模的增长，支付其他与经营活动有关的现金呈现逐年增长。其中 2014 年支付其他与经营活动有关的现金较 2013 年增长幅度较大，主要是由于 2014 年北京住总众邦地产有限公司取得土地使用权，满足了获取开发贷款的资质，以银行借款所筹款项偿还住总集团及其他股东垫付的土地购买款，其中偿还其他股东借款当期支出 33.06 亿元。

2、投资活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-12,708.22 万元、-264,771.58 万元、-56,351.63 万元和-25,402.75 万元。2013 年以来，公司加大了对对外投资力度，投资活动现金流出量每年均超过流入量，因此近年来投资活动现金净流量均为负。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 125,632.75 万元、606,190.85 万元和 670,516.96 万元和-31,208.14 万元，其中筹资活动现金流入分别为 892,282.88 万元、1,563,403.06 万元、1,902,971.57 万元和 1,360,462.30 万元，其中主要为取得借款收到的现金，2012-2014 年度和 2015 年 1-9 月该部分现金流入分别为 830,020.00 万元、1,460,658.06 万元、1,788,650.00 万元和 1,346,304.30 万元，占筹资活动现金流入总额的 93.02%、93.43%、93.99%和 98.96%。

筹资活动现金流出方面，偿还债务所支付的现金占比最大。2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，发行人偿还债务所支付的现金分别为 636,021.13 万元、833,211.40 万元、1,044,410.50 万元和 1,260,494.30 万元，占筹资活动现金流出总额的 82.96%、87.05%、84.74%和 90.57 %。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

指标	2015 年 9 月末	2014 年 12 月末	2013 年 12 月末	2012 年 12 月末
流动比率	1.91	1.59	1.69	1.28
速动比率	0.76	0.64	0.94	0.63
资产负债率（%）	83.92	85.27	84.89	84.45
EBITDA 利息倍数	0.89	0.96	1.12	1.54

2012 年-2015 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 84.45%、84.89%、85.27% 和 **83.92%**，资产负债率始终维持在较高水平。

2013 年发行人为了满足其自身发展需求，增加了长期借款金额，导致发行人资产负债率较高。2014 年，发行人存货处于较高水平，增加了短期负债以保持现金流充足，发行人资产负债率较高但考虑到其流动资产中货币资金规模相对较充足，且流动负债中预收款项占比较大，其短期偿债能力尚复合行业特点。

2012 年-2015 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.28、1.69、1.59 和 **1.91**，速动比率分别为 0.63、0.94、0.64 和 **0.76**，整体呈现先上升后下降的趋势。其中，2013 年流动比率较 2012 年增加，主要是因为流动资产中的货币资金与预付款项增加所致。2014 年流动比率较 2013 年略有下降，主要是因为流动资产增幅下降所致。**2015 年 9 月末**流动比率比 2014 年末有所增加，主要是因为存货的增加。2013 年末速动比率增加主要是因为货币资金与预付款项增加，短期偿债能力增加。2014 年末速动比率略有下降，**2015 年 9 月末**，流动比率相比于 2014 年末有所增加，主要是因为

发行人 2015 年上半年流动资产有所增加而流动负债有所下降。

2012-2014 年公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.54、1.12 和 0.96，呈现下降趋势。2014 年较 2013 年降幅较大主要是财务费用利息支出上涨较快，且公司建设项目规模逐渐扩大，每年资本化利息支出均有增长。

2、主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。发行人的主要授信银行包括北京银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司等。截至 2015 年 6 月末，发行人共获得主要合作银行的授信额度 1,516,200.00 万元，其中未使用授信额度约为 767,852.00 万元。具备较强的融资能力，为本次公司债券的本息偿付提供了保障。

截至 2015 年 6 月末公司各银行授信明细表

单位：万元

银行名称	授信总额度	已使用额度	未使用额度
招商银行	100,000.00	64,056.00	35,944.00
光大银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
民生银行	60,000.00	10,000.00	50,000.00
中信银行	100,000.00	30,000.00	70,000.00
农村商业银行	165,000.00	160,800.00	4,200.00
北京银行	400,000.00	158,592.00	241,408.00
广东发展银行	50,000.00	23,900.00	26,100.00
建行建国支行	196,700.00	40,000.00	156,700.00
杭州银行北京分行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
交通银行天坛支行	80,000.00	55,000.00	25,000.00
平安银行	75,000.00	70,000.00	5,000.00
厦门国际银行	57,500.00	10,000.00	47,500.00
天津银行	25,000.00	12,000.00	13,000.00
华夏银行	60,000.00	20,000.00	40,000.00
东亚银行	27,000.00	27,000.00	0.00
邮储银行	50,000.00	37,000.00	13,000.00
合计	1,516,200.00	748,348.00	767,852.00

综上所述，公司偿债能力良好，具备较强的偿债能力和抗风险能力。

（五）营运能力分析

最近三年发行人营运能力指标表

项目	2014 年	2013 年	2012 年
应收账款周转率（次）	5.57	5.38	4.71
存货周转率（次）	0.90	1.16	1.09
总资产周转率（次）	0.49	0.56	0.57

2012 年-2014 年，公司应收账款周转率分别为 4.67 次、5.33 次和 5.51 次。2012 年-2014 年，发行人应收账款周转率呈现上升趋势，主要是公司加大应收款催收力度，应收款增长慢于收入增长速度。

2012-2014 年，公司存货周转次数分别为 1.09 次、1.16 次和 0.90 次，整体下降趋势，主要是近两年收宏观基础建设放缓和房地产限购等政策影响，公司存货上升较快。

2012-2014 年公司总资产周转次数分别为 0.57 次、0.56 次和 0.49 次，呈现下降趋势，主要是存货、投资性房产增加所致。

（六）盈利能力分析

最近三年及一期发行人盈利能力指标表

单位：%

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业毛利率	13.90	14.53	15.86	16.63
营业利润率	-	2.09	2.33	1.82
平均总资产回报率	1.39	3.88	3.28	3.64
加权平均净资产收益率	4.47	6.21	6.23	6.27

公司最近三年及一期营业毛利率分别为 16.63%、15.86%、14.53%和 **13.90%**，毛利率呈下降趋势。总体上受到建筑市场激烈竞争，招投标市场规范化以及下游房地产公司增强标准化管理等因素的影响，建筑行业整体毛利率不高，但公司依托自身的市场地位与专业能力，保持了整体业务毛利率的稳定。

最近三年，发行人的平均总资产回报率分别为 3.64%、3.28%和 3.88%，略有波动但基本保持稳定。2012 年-2014 年末，发行人的加权平均净资产收益率分别为 6.27%、6.23%和 6.21%，基本保持稳定。

（七）营业收入、成本和毛利分析

1、近三年及一期公司营业收入、成本及毛利情况如下：

最近三年及一期发行人资产营业收入、成本及毛利情况表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月		2014 年	
	金额	占比	金额	占比
营业收入	1,630,503.95	100.00	2,059,066.96	100.00
主营业务收入	1,617,051.04	99.17	2,046,253.18	99.38
其他业务收入	13,452.91	0.83	12,813.78	0.63
营业成本	1,403,836.39	100.00	1,759,947.63	100.00

项目	2015 年 1-9 月		2014 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,399,975.70	99.72	1,755,413.58	99.74
其他业务成本	3,860.69	0.28	4,534.06	0.26
营业毛利	226,667.56	100.00	299,119.32	100.00
主营业务毛利润	217,075.34	95.77	290,839.60	97.23
其他业务毛利润	9,592.22	4.23	8,279.72	2.77
项目	2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比
营业收入	1,823,019.86	100.00	1,522,770.08	100.00
主营业务收入	1,811,787.05	99.38	1,508,382.30	99.06
其他业务收入	11,232.81	0.62	14,387.78	0.95
营业成本	1,533,893.53	100.00	1,269,593.56	100.00
主营业务成本	1,528,663.84	99.66	1,264,509.37	99.60
其他业务成本	5,229.69	0.34	5,084.19	0.40
营业毛利	289,126.33	100.00	253,176.52	100.00
主营业务毛利润	283,123.21	97.92	243,872.93	96.33
其他业务毛利润	6,003.12	2.08	9,303.58	3.67

最近三年及一期公司营业收入持续保持一定的发展水平。

2013 年发行人总体营业收入较上年增长 19.72%，主要是因为主营业务中建筑施工业务收入由 2012 年的 699,922.62 万元增长到 916,917.54 万元，该部分收入的增长为总体营业收入增长贡献了 72.27%。2013 年发行人总体营业成本随总体营业收入规模的增加也相应有所增加，但受到通货膨胀、原材料成本上升，劳动力成本增加等因素的影响，成本增加的幅度为 20.82%，略高于收入增加的幅度，即单位成本略有增加，毛利率从 16.63%减少至 15.86%。

2014 年发行人总体营业收入较上年增长 12.95%，主要是因为主营业务中生产性服务业务收入由 2013 年的 339,646.72 万元增长到 512,186.49 万元，该部分收入的增长为总体营业收入增长贡献了 73.10%。2014 年发行人总体营业成本随总体营业收入规模的增加也相应有所增加，成本增加的幅度为 14.74%，略高于收入增加的幅度，即单位成本略有增加，毛利率从 15.86%减少至 14.53%。

公司通过强化管理和树立品牌，在行业竞争激烈，总体盈利水平不高的外部环境下，面对整体经济增长放缓，下游行业政策波动等不利环境，总体实现了较好的利润水平。

2、报告期内，发行人营业收入、成本和毛利的构成情况如下：

发行人近三年及一期营业收入构成

单位：万元、%

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务								
建筑施工业务	827,245.66	50.74	1,000,380.22	48.58	916,917.54	50.30	699,922.62	45.96
房地产开发业务	292,839.79	17.96	533,686.47	25.92	555,222.79	30.46	511,599.34	33.60
生产性服务业务	496,965.59	30.48	512,186.49	24.87	339,646.72	18.63	296,860.34	19.49
主营业务小计	1,617,051.04	99.17	2,046,253.18	99.38	1,811,787.05	99.38	1,508,382.30	99.06
其他业务								
商品混凝土免增值税收入	309.82	0.02	1,771.11	0.09	2,909.77	0.16	2,461.57	0.16
出租咨询费收入	2,262.68	0.14	2,867.29	0.14	1,480.85	0.08	3,968.47	0.26
其他	10,880.40	0.67	8,175.38	0.40	6,842.19	0.38	7,957.73	0.52
其他业务小计	13,452.91	0.83	12,813.78	0.62	11,232.81	0.62	14,387.78	0.94
合计	1,630,503.95	100.00	2,059,066.96	100.00	1,823,019.86	100.00	1,522,770.08	100.00

发行人近三年及一期营业成本构成

单位：万元、%

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务								
建筑施工业务	741,008.78	52.78	867,823.04	49.31	839,285.97	54.72	609,082.95	47.97
房地产开发业务	199,438.11	14.21	400,138.42	22.74	414,739.53	27.04	387,663.96	30.53
生产性服务业务	459,528.81	32.73	487,452.12	27.70	274,638.34	17.90	267,762.45	21.09
主营业务小计	1,399,975.70	99.72	1,755,413.58	99.74	1,528,663.84	99.66	1,264,509.37	99.60
其他业务								
出租咨询费业务	1,070.20	0.08	243.19	0.01	621.08	0.04	74.10	0.01
其他	2,790.49	0.20	4,290.87	0.24	4,608.60	0.30	5,010.10	0.39
其他业务小计	3,860.69	0.28	4,534.06	0.26	5,229.69	0.34	5,084.19	0.40
合计	1,403,836.39	100.00	1,759,947.63	100.00	1,533,893.53	100.00	1,269,593.56	100.00

发行人近三年及一期毛利润构成

单位：万元、%

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	毛利润	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务								
建筑施工业务	86,236.88	38.05	132,557.18	44.32	77,631.56	26.85	90,839.67	35.88
房地产开发业务	93,401.68	41.21	133,548.05	44.65	140,483.26	48.59	123,935.38	48.95
生产性服务业务	37,436.78	16.52	24,734.37	8.27	65,008.38	22.48	29,097.89	11.49
主营业务小计	217,075.34	95.77	290,839.60	97.23	283,123.21	97.92	243,872.93	96.33
其他业务								
商品混凝土免增值税收入	309.82	0.14	1,771.11	0.59	2,909.77	1.01	2,461.57	0.97
出租咨询费收入	1,192.48	0.53	2,624.10	0.88	859.77	0.30	3,894.38	1.54
其他	8,089.91	3.57	3,884.52	1.30	2,233.58	0.77	2,947.64	1.16

其他业务小计	9,592.22	4.23	8,279.72	2.77	6,003.12	2.08	9,303.58	3.67
合计	226,667.56	100.00	299,119.32	100.00	289,126.33	100.00	253,176.52	100.00

发行人业务以建筑施工业务、房地产开发业务和生产性服务业务为主，2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，发行人三项业务收入在全年营业收入中的占比分别为 99.06%、99.38%、99.38%和 **98.17%** 主营业务十分突出。从主营业务结构细分来看，发行人的建筑施工业务收入分别占营业收入的 45.96%、50.30%、48.58%和 **50.74%**，建筑施工业务占比存在一定的波动，而生产性服务业务占比在波动中增加，分别占主营业务收入的 19.49%、18.63%、24.87%和 30.48%。

相应公司业务毛利润则主要来自建筑施工业务和房地产开发业务，其他业务比重较小，2012-2014 年度，两项业务的毛利润合计占公司毛利润的 84.83%、75.44%和 88.96%；其他业务合计毛利润比重分别为 3.67%、2.08%和 2.77%。

（八）期间费用分析

最近三年及一期发行人期间费用构成情况表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售费用	12,279.51	13,125.23	11,032.79	10,374.33
管理费用	92,865.34	129,722.73	124,861.11	104,534.27
财务费用	54,262.69	93,841.49	60,428.80	58,925.42
合计	159,407.54	236,689.45	196,322.70	173,834.02

2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，公司销售费用、管理费用、财务费用三项合计分别为 173,834.02 万元、196,322.70 万元、236,689.45 万元和 159,407.54 万元。其中销售费用、管理费用合计分别为 114,908.60 万元、135,893.90 万元、142,847.96 万元和 105,144.85 万元，分别占主营业务收入的 7.62%、7.50%、6.98%和 6.50%，呈逐年下降的趋势，表明发行人虽然业务规模不断扩大，但相应办公及人员费用控制效果良好。

2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，公司财务费用分别为 58,925.42 万元、60,428.80 万元、93,841.49 万元和 54,262.69 万元，随着近年经营规模的扩大和资金需求的增长，发行人财务费用相应上升。

（九）营业外收入

发行人营业外收入主要是政府补助、资产处置利得等。2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，发行人营业外收入分别为 5,983.41 万元、1,774.88 万元、7,984.02 万元和 **1,961.12 万元**。

2012年发行人营业外收入5,983.41万元,其中固定资产处置利得4,085.86万元,政府补助1,434.70万元。2013年发行人营业外收入1,774.88万元,相较2012年下降70.34%,下降幅度较大,主要是该年度固定资产处置利得仅为166.27万元,同比下降95.93%;同时2013年度政府补助为1233.82万元,同比下降14.00%。2014年发行人营业外收入7,984.02万元,其中固定资产处置利得3,167.41万元,合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益1,653.58万元,政府补助2,283.39万元,总体较2013年增加了349.83%,主要是因为固定资产处置利得大幅增加所致。

(十) 投资收益

2012-2014年度及2015年1-9月,公司的投资收益分别为10,398.65万元、188.33万元、35,429.50万元和**22,404.71**万元。各年投资收益波动较大。2013年,发行人投资收益为188.33万元,较2012年降幅为98.08%,主要是因为发行人联营、合营企业北京万筑房地产开发有限公司、北京金第万科房地产开发有限公司、北京万瑞房地产开发有限公司因处于前期开发的亏损阶段,因此导致权益法下核算的投资收益较2012年有所降低。2014年,发行人投资收益为35,429.50万元,较2013年增加了35,241.17万元,主要是因为住总房地产开发有限责任公司与万科合作成立的合营企业住总万科房地产开发公司及金第万科房地产开发公司当期盈利,因此权益确认的投资收益导致较2013年有较大幅度的增长。**2015年9月末,发行人投资收益为22,404.71万元,主要是公司转让二级子公司北京金第房地产开发有限责任公司的股权收益所得。**

五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

(一) 总体发展目标

未来五年,住总集团要坚持“强管理、调结构、上水平、增效益”方针,实现两个转型,即形成房地产开发、建筑施工、商贸和生产性服务业5:3:2的产业格局;形成京内、京外、境外市场产值5:3:2的市场格局。住总集团将瞄准京内、国内、国际三个层次,经过不懈努力,使集团成为首都国有经济的重要支柱企业,主要发展指标进入北京市国资委监管企业前列;成为具有独特竞争优势的国内一流的地产建筑集团,在中国企业500强排名稳中有升;成为具有国际竞争力的跨国企业集团。

（二）盈利能力的可持续性

1、发行人行业地位

公司主要从事建筑施工和房地产开发，是北京市具有建设部批准的房屋建筑工程施工总承包特级企业之一，荣获由中国建筑业联合会和中国建筑技术与质量学会等评选的 2012 年中国建筑企业 50 强，2011 年在中国建筑施工企业联合会评选的中国建筑 500 强，排名第 45 位。北京市住建委诚信体系排名的 1,852 家企业中，住总集团名列第三。

2、发行人主要竞争优势

（1）全产业链优势

公司集中发展核心业务、核心技术、核心团队，按照“全产业链”模式逐步完善业务结构布局，目前已经形成了集融投资、科技研发、规划设计、开发建设、建筑施工、劳务服务、物资采购、物业管理等一体化的全产业链综合服务能力。这种全产业链的经营布局模式使公司对战略物资采购实现内部供应，专业分包集中度不断提高，达到采购、设计、施工、服务一体化，有效地节约了采购成本，使效益链条达到最大化。

（2）资质优势

住总集团获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为市场开拓奠定了坚实的基础。在建筑施工领域，公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与基础工程专业承包一级资质。

（3）品牌优势

公司具有丰富的建筑施工经验，曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁 10 号线、4 号线等多项大型重点项目的施工。同时公司先后在 30 多个国家承接了近百项工程，连续多年入选“全球最大 225 家国际承包商”。

2011 年住总集团荣获“住房保障建设杰出贡献企业”、“2011 最具保障房执行力的典范企业”、“民生工程建设年度最佳企业”、“全国住房和城乡建设系统企业文化建设示范单位”、“中国企业文化创新力十强”、“最具社会责任感企业”、“中国企业信息化卓越实践奖”和青海玉树援建大会战“最佳组织奖”等荣誉。共获得国家优质工

程 1 项、国家、北京市装饰优质工程各 1 项，市级以上优质工程 7 项，结构长城杯 10 项。

此外，公司的“自流平水泥地面上做 PVC 卷材施工”技术 2011 年 9 获中国建筑装饰行业“全国建筑装饰行业科技创新成果”奖、“既有居住建筑节能改造成套技术研究与应用”项目 2011 年 2 月获北京市科技进步三等奖。

（4）人才优势

项目经理等高端人才是建筑行业发展的核心之一，公司重视高端人才的培养和核心团队建设。通过招聘培养，合作办学等途径满足集团发展对各层面人才的需要，2012 年组织 60 人参加建造师考前辅导，推荐选拔 83 人参加建筑施工项目管理硕士班和房地产管理硕士班。启动集团“项目百人工程计划”、“151”人才工程，进行集团项目经理队伍调研，出台《集团项目管理人才培养引进实施暂行办法》，着力从培养、引进两个主线打造项目管理人才队伍。

六、其他重要事项

（一）公司有息债务情况

1、债务结构

公司 2015 年 9 月末有息债务结构

单位：亿元

科目	金额	占比（%）
短期借款	54.85	21.09
一年内到期的非流动负债	9.00	3.46
长期借款	161.68	62.17
应付债券	25.00	9.61
应付票据	9.52	3.66
全部债务	260.04	100.00

2、债务担保结构

公司 2015 年 6 月末借款类别

单位：亿元、%

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券
信用借款	47.99	11.00	21.91	25.00
保证借款	8.95	12.50	78.91	-
抵押借	0.51	0.09	54.00	-

款				
合计	57.45	23.59	154.82	25.00

3、主要债务明细

截至 2015 年 9 月末，发行人合并口径 10,000 万元以上的大额借款情况如下：

公司 2015 年 9 月末主要借款明细

单位：亿元

借款单位	贷款行	贷入金额	归还日期
北京住总集团有限责任公司母公司	招商银行	1.90	2015.7.13-2016.7.12
	北京银行友谊支行	1.20	2014.10.22-2015.10.22
	北京银行友谊支行	2.00	2014.11.18-2015.11.18
	北京银行友谊支行	1.80	2014.11.6-2015.11.6
	北京银行友谊支行	3.00	2015.1.4-2016.1.4
	北京银行友谊支行	3.00	2016.1.6-2016.1.6
	东亚银行	2.70	2015.4.15-2016.4.14
	农村商业银行	4.00	2013.4.11-2016.4.8
	农村商业银行	10.10	2013.4.16-2016.4.15
	交通银行天坛支行	4.90	2015.5.19-2016.5.19
	杭州银行	2.00	2014.5.18-2016.5.17
	民生银行	4.00	2015.7.8-2016.7.7
	光大银行	2.00	2015.3.23-2016.3.8
	厦门国际银行	1.00	2014.3.27-2016.3.26
	中信富华支行	3.00	2015.7.14-2016.1.15
	邮储银行	2.80	2015.11.27-2016.11.26
	邮储银行	2.20	2015.5.13-2016.5.12
	华夏银行	2.00	2015.2.12-2016.2.12
	广发银行	2.39	2015.4.10-2016.4.9
	工商银行	5.00	2015.9.24-2016.9.23
北京住总房地产开发有限责任公司	建行	4.00	2013.2.1-2016.1.31
	建行	2.90	2015.7.16-2018.7.15
	浙商	3.00	2012.11.23-2015-11-22
	北京银行和平里	2.00	2012.12.18-2015.12.17
	北京银行和平里	2.87	2015.2.11-2018.2.10
	北京银行(北方信托)	10.00	2015.3.31-2017.3.30
	浦发分行	1.99	2014.2.28-2017.2.27
	中信银行	14.00	2013.5.28-2018.5.27
	华夏	2.80	2015.2.6-2017.2.6
	中行	2.00	2015.2.16-2018.2.15
	中信银行广渠路	20.00	2014.10.30-2019.10.30
	中信银行广渠路	10.00	2014.12.16-2019.10.30
	中信银行广渠路	8.00	2014.12.16-2019.10.31
	中信银行广渠路	2.00	2014.12.16-2019.10.31
	中信太阳宫	8.00	2012.11.23-2017.9.5

借款单位	贷款行	贷入金额	归还日期
	中信太阳宫	19.20	2013.6.28~2017.9.5
北京金第房地产开发有限责任公司	西藏信托	10.00	2015.4.1-2017.3.31
北京住总物流有限公司	农商银行	1.00	2015.3.10-2016.3.9
	农商银行	1.00	2015.3.24-2016.3.23
天津京城投资开发有限公司	国家开发银行	3.87	2012.5.21-2017.5.20
	北京银行总行营业部（西藏信托）	5.00	2015.5.22-2017.5.21
	农行	3.00	2013.11.11-2018.11.10
	农行	6.26	2014.4.14-2019.4.15
	建设银行	5.32	2015.3.31-2020.3.30
	厦门国际银行	1.90	2015.1.23-2017.1.23
	厦门国际银行	2.00	2015.8.3-2017.8.3
北京住总第二开发建设有限公司	北京银行姚家园支行	5.00	2015.6.5-2016.6.4
北京祥业房地产开发有限公司	中信银行	2.80	2015.9.17-2018.8.21
合计		220.90	

4、截至 2015 年 9 月 30 日，发行人直接债务融资工具发行情况

已发行债务融资工具及其他直接债务融资情况

证券代码	证券名称	发行日期	发行期限	发行规模(亿元)	证券类别
011599290.IB	15 京住总 SCP001	2015-05-27	180 天	7.00	短期融资券
041569004.IB	15 京住总 CP001	2015-03-05	1 年	5.00	短期融资券
101369004.IB	13 京住总 MTN001	2013-10-15	3 年	5.00	中期票据
1080145.IB	10 京住总债	2010-11-19	7(5+2)年	8.00	企业债
合计				25.00	

（二）发行人的对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人对集团外公司担保情况如下：

公司对外担保情况

单位：万元

被担保企业	担保总额	贷款银行	担保日期
北京建工集团有限责任公司	30,000.00	民生银行金融街支行	2014.12.31-2016.12.31
北京首都开发股份有限公司	80,000.00	农商银行	未提供
北京首都开发股份有限公司	50,000.00	天津银行	2013.10.30-2015.10.30
太和正兴房地产（注1）	6,746.00	建行前门支行	2010.03.31-2012.03.31

注 1：公司该笔对外担保责任已解除，但尚未办理最终相关手续。

（三）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2015 年 9 月末，公司涉诉金额在 1,000.00 万元以上的案件共 3 起；涉及金额 24,213.82 万元，具体情况如下：

表：发行人涉诉金额在 1,000 万元以上案件情况

原告	被告	案由	案发时间	管辖	涉案金额（万元）			所处阶段
					总和	本金	其他费用	
北京住总集团有限责任公司	北京爱家房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2009 年	北京仲裁委员会	15,832.41	15,359.61	472.80	审理阶段
北京住总集团有限责任公司	河北旅游职业学院	建设工程施工合同纠纷	2010 年	河北省高级人民法院	6,817.06	6,817.06	-	上述阶段
金坛市唐王建筑工程有限公司	北京住总集团有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	2011 年	河北省承德市中级人民法院	1,564.35	1,564.35	-	审理阶段
合计					24,213.82	23,741.02	472.80	

（四）受限资产情况

截至 2015 年 9 月末，发行人抵押资产评估价值合计 178.00 亿元，抵质押借款金额合计 82.20 亿元，具体情况如下：

表：截至 2015 年 9 月末发行人抵押资产情况

单位：亿元

质押标的	评估价值	抵质押借款金额
华堂、永辉、光华路住总大厦	30.00	15.00
西长安街 1 号	80.00	40.00
丽景长安	23.00	8.00
长安丽景	45.00	19.20

七、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 9 月 30 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 15 亿元；其中 7.5 亿元用于补充公司营运资金，7.5 亿元用于偿还银行借款；

（三）假设本次债券在 2015 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

本次债券发行对发行人财务结构影响测算表

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		
	历史数	模拟数	变化数
流动资产合计	4,502,697.63	4,577,697.63	75,000.00
非流动资产合计	572,072.49	572,072.49	-
资产总计	5,074,770.13	5,149,770.13	75,000.00
流动负债合计	2,361,318.31	2,286,318.31	-75,000.00
非流动负债合计	1,897,602.05	2,047,602.05	150,000.00
负债合计	4,258,920.35	4,333,920.35	75,000.00
所有者权益合计	815,849.77	815,849.77	-
资产负债率（%）	83.92	84.16	0.23
流动比率（倍）	1.91	2.00	0.09

第七节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券无担保。

二、债券持有人及债券受托管理人对增信机制的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对增信措施作持续监督，当发行人发生影响执行增信措施能力的重大变化，应召开债券持有人会议。

债券受托管理人按照《受托管理协议》的规定对增信措施作持续监督。债券受托管理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债券受托管理人应

对本次债券的发行人财务状况进行持续关注。

三、偿债计划

（一）本次公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 2 月 24 日。

（二）本次公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2016 年至 2019 年间每年的 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（三）本次债券到期一次还本。本次债券的本金支付日为 2021 年 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2019 年 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（四）本次债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及较为充裕的现金流将为本次债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 1,522,770.08 万元、1,823,019.86 万元、2,059,066.96 万元和 1,153,517.36 万元；净利润分别为 21,983.90 万元、27,450.09 万元、25,125.23 万元和 18,157.86 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 19,264.25 万元、21,077.33 万元、22,565.16 万元和 17,815.45 万元；2012-2014 年及 2015 年 1-9 月，发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 114,295.85 万元、126,979.84 万元、189,954.39 万元和 77,001.53 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力将为偿付本次债券本息提供保障。

发行人资信状况良好，与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。发行人的主要授信银行包括北京银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司等。截至 2015 年 6 月末，发行人共获得主要合作银行的授信额度 1,516,200.00 万元，其中未使用授信额度约为 767,852.00 万元，未使用额度占授信总额度的 50.64%。具备较强的融资能力，为本次公司债券的本息偿付提供了保障。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全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次债券还本付息所需资金。

五、偿债应急保障方案

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 2014 年末和 2015 年 9 月末，公司合并报表口径的流动资产余额分别为 4,151,714.72 万元和 4,444,626.64 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。具体明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月末		2014 年 12 月末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
货币资金	620,889.22	13.79	608,306.92	14.65
应收票据	934.47	0.02	1,411.16	0.03
应收账款	560,710.27	12.45	395,435.83	9.52
预付账款	263,631.32	5.85	327,280.03	7.88
其他应收款	330,709.79	7.34	324,470.73	7.82
存货	2,718,219.62	60.37	2,487,317.01	59.91
其他流动资产	7,602.94	0.17	7,493.03	0.18
流动资产合计	4,502,697.63	100.00	4,151,714.72	100.00

六、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专项账户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

1、开立募集资金专项账户专款专用

发行人将开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

2、设立偿债保障金专户，作为本次债券的唯一偿债账户

偿债资金的主要来源为发行人不断增长的经营性现金流入。偿债保障金专户设置最低留存额，其中：

（1）发行人应于本次债券存续期付息日五个交易日前将当期应付债券利息存入偿债保障金专户；应于本次债券到期兑付日十个交易日前将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户；应于本次债券到期兑付日二个交易日前将偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。

（2）管理方式

发行人指定财务部门负责偿债保障金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（3）监督安排

发行人将与资金监管银行签订《募集资金专项账户与偿债保障金专户监管协议》，规定资金监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

本次债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（三）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

七、违约责任及解决措施

（一）本次债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在受托管理协议和本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影

响的情形。

（二）违约责任及解决措施

1、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生受托管理协议第 12.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

（3）在知晓发行人发生受托管理协议第 12.2 条第（二）至第（六）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，债券受托管理人有权要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

（4）及时报告上交所、证券业协会。

2、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

3、在本期债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、故意迟延履行受托管理协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议约定履职的除外。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本次债券募集资金规模

据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2015 年第 4 次董事会会议审议通过，并经北京市人民政府国有资产监督管理委员会京国资产权 2015[109]号文批准，本次发行规模不超过人民币 15 亿元的公司债券

二、本次债券募集资金运用计划

本次债券募集资金将用于补充公司及下属公司营运资金，偿还公司及下属公司的金融机构借款。

本次公司债券总金额为 15 亿元，拟一次全部发行。

公司拟将本次公司债券募集资金用于补充营运资金，支持公司房地产开发、建筑施工、商贸和生产性服务业务；偿还金融机构借款，优化债务结构。公司最近年来业务发展迅速，2014 年公司实现营业收入 2,059,066.96 万元，较 2013 年增长了 236,047.10 万元，增长幅度为 12.95%，业务规模较大且扩张迅速。未来五年，企业规模与效益在过去五年基础上再翻一番，实现年综合经营额 260 亿元，力争实现 300 亿元；实现利润 3.8 亿，力争 4.2 亿；企业发展质量明显提升，实现经济增加值 5,000 万元，力达到 1 亿元；资产负债率控制在 85%以下。企业职工共享发展成果，工资收入增长不低于北京市职工平均增长水平。因此需要投入更多的营运资金以支撑公司业务持续增长、保持公司在市场中的领先地位。

发行人拟偿还银行贷款明细如下：

融资主体	融资机构	融资金额	偿还金额	发放时间	年限	到期时间
北京住总集团有限责任公司	建设银行	20,000	20,000	2015.1.30	1 年	2016.1.29
北京住总集团有限责任公司	招商银行	16,000	13,000	2015.4.14	1 年	2015.11.26
北京住总集团有限责任公司	平安银行	30,000	30,000	2015.1.28	1 年	2016.1.27
北京住总集团有限责任公司	天津银行	12,000	12,000	2014.12.12	1 年	2015.12.11

	合计:	78,000	75,000			
--	-----	--------	--------	--	--	--

发行人将根据募集资金实际到账情况适当调整所偿还的借款。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将从债券发行前的 83.92 %增加至 84.16%。本次债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.91 提高至 2.00。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

第十节 有关机构

（一）发行人：北京住总集团有限责任公司

住所：北京市朝阳区慧忠里320号

法定代表人：王宝申

联系人：霍宝忠

联系地址：北京市朝阳区慧忠里320号

电话号码：010-83838184

传真号码：010-84838074

邮政编码：100101

(二) 主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：杜美娜

项目组成员：杜美娜、胡涵镜仟、刘国平、王明夏

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85136560

传真：010-65608845

邮政编码：100010

(三) 分销商：国泰君安证券股份有限公司与国信证券股份有限公司

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：浦东新区商城路 618 号

法定代表人：万建华

联系人：杨思思

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

联系电话：010-59312833

传真：010-59312892

邮政编码：100032

2、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（四）律师事务所：大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：舒子平

联系人：陈阳

联系地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

联系电话：010-58137799

传真：010-58137722

邮政编码：100007

（五）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

首席合伙人：徐华

联系人：张宁

联系地址：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

联系电话：010-85665588

传真号码：010-85665120

邮编：100004

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

法定代表人：吴金善

联系人：李晶

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮政编码：100022

（七）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、胡涵镜仟

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层

联系电话：010-85136560

传真：010-65608845

邮政编码：100010

（八）本次债券拟申请上市的交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：汤毅

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（九）债券登记机构：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 3 楼

负责人：王迪彬

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

第十一节 备查文件目录

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

（一）发行人 2012-2014 年经审计的财务报告；

（二）发行人 2015 年 1-9 月未经审计的财务报告；

（三）主承销商出具的主承销商核查意见；

（四）法律意见书；

（五）资信评级报告；

（六）中国证监会核准本次发行的文件；

（七）北京住总集团有限责任公司 2015 年公开发行公司债券债券持有人会议规则

（八）北京住总集团有限责任公司与中信建投证券股份有限公司关于北京住总集团有限责任公司公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议。

二、投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明

书全文及上述备查文件：

（一）北京住总集团有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号

联系人：霍宝忠

电话号码：010-83838184

传真号码：010-84838074

互联网网址：<http://www.bucc.cn>

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：杜美娜、胡涵镜仟、刘国平、王明夏

联系电话：010-85136560

传真：010-65608845

三、投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（本页无正文，为《北京住总集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券上市公告书》之盖章页）



北京住总集团有限责任公司

2016 年 3 月 23 日

（本页无正文，为《北京住总集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券上市公告书》之盖章页）

