

2014年第一期北京首都开发控股（集团）
有限公司公司债券、
2014年第二期北京首都开发控股（集团）
有限公司公司债券2017年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

北京首都开发控股（集团）有限公司

主承销商

浙商证券股份有限公司



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

（注册地址：杭州市江干区五星路 201 号）

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外披露的《北京首都开发控股（集团）有限公司2017 年公司债券年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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浙商证券所作的承诺或声明。

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）作为2014年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券（以下简称“14首开债01”）和2014年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券(第二期)（以下简称“14首开债02”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定，对发行人2017年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、 本期债券基本要素

（一）2014 年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券

- 1、发行人：北京首都开发控股（集团）有限公司
- 2、债券名称：2014年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
- 3、发行规模：人民币6.5亿元
- 4、债券期限：本期债券期限为7年期，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
- 5、债券利率：本期债券票面利率为7.19%，在该品种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。
- 6、发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。
- 7、担保方式：本期公司债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二）2014 年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券

- 1、发行人：北京首都开发控股（集团）有限公司
- 2、债券名称：2014年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券
- 3、发行规模：人民币10亿元
- 4、债券期限：本期债券期限为7年期，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
- 5、债券利率：本期债券票面利率为6.5%，在该品种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。

6、发行价格：本期债券的债券面值为100元，平价发行。

7、担保方式：本期公司债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、履约情况

（一）2014 年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2014年5月29日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“14首开债01”，债券代码“1480013.IB”；于2014年2月12日在上海证券交易所上市交易，债券简称“PR首开01”，债券代码“124490.SH”。

2、募集资金使用情况

根据“14 首开债 01”债券募集说明书约定，债券募集资金全部用于顺义新城第 12 街区西马坡政策性住房项目。截至本报告出具日，上述资金已使用完毕，顺义新城第 12 街区西马坡政策性住房项目已建设完成。

3、付息情况

本期债券的付息日为2015年至2021年每年的1月15日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2015至2018年度每年应付利息。

4、还本情况

根据募集说明书约定，本期债券将于2017年1月15日、2018年1月15日、2019年1月15日、2020年1月15日和2021年1月15日分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金（遇到法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2017、2018年度应付本金。

5、信息披露情况

（1）发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

2017年1月6日披露了《2014年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2017年付息及提前还本部分兑付公告》；

2017年4月29日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2016年年度报告》；

2017年6月30日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》；

2017年8月10日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十》。

2017年8月31日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司2017年上半年财务报告》；

2018年1月10日披露了《2014年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2018年付息及提前还本部分兑付公告》；

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2017年年度报告》；

2018年6月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》。

（2）发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

2017年1月6日披露了《2014年第一期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券债券分期偿还本金公告》；

2017年1月6日披露了《2014年第一期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年付息公告》；

2017年1月9日披露了《2014年第一期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券债券分期偿还本金的提示性公告》；

2017年4月28日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2016年年度报告摘要》；

2017年4月28日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2016年年度报告》；

2017年6月26日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》；

2017年8月10日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司当年累计新增借

款超过上年末净资产的百分之二十》；

2017年8月31日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司2017年公司债券半年度报告》；

2018年1月8日披露了《2014年第一期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2018年付息公告》；

2018年1月8日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司关于2014年第一期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券分期偿还本金的提示性公告》；

2018年1月8日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司关于2014年第一期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券分期偿还本金公告》；

2018年1月10日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十公告》；

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注》；

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年年度报告摘要》；

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年年度报告》；

2018年6月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》。

(二) 2014 年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2014年3月7日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“14首开债02”，债券代码“1480067.IB”；于2014年3月19日在上海证券交易所上市交易，债券简称“PR首开02”，债券代码“124570.SH”。

2、募集资金使用情况

根据“14 首开债 02”债券募集说明书约定，债券募集资金全部用于顺义新城第 12 街区西马坡政策性住房项目。截至本报告出具日，上述资金已使用完毕，顺义新城第 12 街区西马坡政策性住房项目已建设完成。

3、付息情况

本期债券的付息日为2015年至2021年每年的2月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2015至2018年度每年应付利息。

4、还本情况

根据募集说明书约定，本期债券将于2017年2月27日、2018年2月27日、2019年2月27日、2020年2月27日和2021年2月27日分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金（遇到法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2017、2018年度应付本金。

5、信息披露情况

（1）发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

2017年2月21日披露了《2014年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2017年付息及提前还本部分兑付公告》

2017年4月29日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2016年年度报告》；

2017年6月30日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》；

2017年8月10日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十》；

2017年8月31日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司2017年上半年财务报告》；

2018年2月6日披露了《2014年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2018年付息及提前还本部分兑付公告》；

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2017年年度报告》；

2018年6月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》。

(2) 发行人相关信息已在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下:

2017年2月16日披露了《2014年第二期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年付息公告》;

2017年2月16日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司关于2014年第二期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券分期偿还本金公告》;

2017年2月17日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司关于2014年第二期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券分期偿还本金的提示性公告》;

2017年4月28日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2016年年度报告摘要》;

2017年4月28日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2016年年度报告》;

2017年6月26日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》;

2017年8月10日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十》;

2017年8月31日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司2017年公司债券半年度报告》;

2018年1月10日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十公告》;

2018年2月7日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司关于2014年第二期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券债券分期偿还本金的提示性公告》;

2018年2月7日披露了《2014年第二期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2018年付息公告》;

2018年2月7日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司关于2014年第二期北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券债券分期偿还本金公告》;

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注》;

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年年度报告摘要》；

2018年4月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司公司债券2017年年度报告》；

2018年6月27日披露了《北京首都开发控股(集团)有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》。

三、发行人已发行尚未兑付债券

除上述债券外，截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券如下：

序号	债券简称	当前余额	起息日	到期日	利率
1	12 首开债	3.2 亿元	2012-5-29	2019-5-29	5.95%
2	15 首开 01	20 亿元	2015-10-20	2020-10-20	2015.10.12-2018.10.11,票面利率:5.34%; 2018.10.12-2020.10.11,票面利率:5.34%+上调基点
3	16 首开 01	7.5 亿元	2016-3-14	2021-3-14	3.3%
4	16 首发 01	15 亿元	2016-8-10	2021-8-10	3.56%

四、发行人偿债能力

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度年报进行了审计，出具了带强调事项段的是审计报告（致同审字（2018）第110ZA5635号）。强调事项涉及事项为截至2017 年12 月31 日止，首开集团之子公司北京首开天鸿集团有限公司的历史遗留房地产项目清理已经接近尾声，该事项不会对发行人的偿债能力造成影响。以下所引用的财务数据，均引用以上审计报告。

（一）偿债能力指标分析

项目	2017年	2016年	同比增减
资产总额（亿元）	2,668.14	2,066.66	29.10%
负债总额（亿元）	2,113.55	1,662.96	27.10%
所有者权益合计（亿元）	154.52	146.30	5.62%
资产负债率	79.21	80.47	-1.56%
流动比率	1.94	1.99	-2.58%

速动比率	0.71	0.70	1.15%
------	------	------	-------

1、 资产负债率=总负债/总资产

2、 流动比率=流动资产/流动负债

3、 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

截至2017年12月31日，公司资产总额、负债总额以及所有者权益总额分别较2016年同期增长29.1%、27.1%和5.62%。随着业务发展，公司总资产的持续增长，主要由存货、其他应收款增加产生。负债方面，主要为 2017 年预收账款、其他应付款、长期借款增加所致。

从长期偿债能力来看，公司2017年资产负债率有所降低。从短期偿债能力来看，2017年本公司流动比率、速动比率分别为 1.94、0.71，较 2016 年基本持平。从公司流动性指标来看，可变现流动资产对流动负债的覆盖程度仍保持较高水平，因此无法偿还到期流动负债而产生的财务风险较小，短期偿债能力较强

（二）盈利能力及现金流状况

单位：亿元，%

项目	2017年	2016年	同比增减
营业收入	386.69	321.66	20.22
营业成本	338.42	287.49	17.71
利润总额	61.42	47.37	29.66
归属母公司所有者净利润	15.25	13.24	15.20
EBITDA 利息倍数	1.8	1.42	27.4
经营活动产生的现金流量净额	-183.48	-97.53	-88.12
销售商品、提供劳务收到的现金	518.71	506.54	300.49
收到其他与经营活动有关的现金	366.82	279.79	58.88
购买商品、接受劳务支付的现金	448.89	315.56	254.10
支付其他与经营活动有关的现金	547.69	488.85	147.59
投资活动产生的现金流量净额	-88.10	-23.98	-267.34
筹资活动产生的现金流量净额	196.21	204.73	-4.16

发行人根据不同产品类别，实行差别化的盈利模式，对于高档住宅开发项

目和商业地产开发项目，采取以“高溢价”为主导的盈利模式；对于中档住宅和普通住宅开发采取“快周转”为主导的盈利模式。公司实行的差别化的盈利模式有利于提高整体的盈利能力。2017 年度，发行人实现收入386.69亿元，较2016 年同期上升20.22%，归属母公司净所有者利润达到15.25亿元，较2016年度上升15.20%。

发行人2017年度经营活动产生的现金流量净额为负且金额较大，房地产项目开发需要历经土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长可能会使得年度间现金流入和流出不匹配，可能存在一次性大额资本性支出从而导致当年经营性现金流异常的状况。2017 年年度，随着推盘进度的加快，本期销售商品、提供劳务收到的现金比去年同期增长2.40%，收到其他与经营活动有关的现金比去年同期增长31.11%；同时随着经营扩大、子公司的增加，公司支付的保证金、押金、备用金和往来款、代收代付款项等增加，导致本期购买商品、接受劳务支付的现金比去年同期增长42.25%，支付其他与经营活动有关的现金比去年同期增长12.04%。发行人2017年度投资活动产生的现金流量净额为负且金额较大，主要系其加大了投资水平，投资活动现金流出增幅大于现金流入增幅所致。

综上所述，2017年度发行人资产负债率略有下降，虽经营活动产生的现金流量净额为负且金额较大，对发行人带来一定的流动性压力，但其后备项目充足且优质，预期回款能力较好，且融资渠道畅通，为公司偿债能力提供了有力保障。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2014年第一期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券、2014年第二期北京首都开发控股（集团）有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

