
2012年北京金融街投资(集团)有限公司公司债券

2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

北京金融街投资(集团)有限公司

主承销商



2019年6月

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2012 年北京金融街投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于北京金融街投资(集团)有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《北京金融街投资(集团)有限公司 2018 年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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国信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券全称	2012年北京金融街投资(集团)有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：12金融街债 上海证券交易所：12金融街
发行人名称	北京金融街投资(集团)有限公司
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，同时附加发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。 在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择上调票面利率0至300个基点(含本数)，债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。 本期债券存续期内后两年的票面利率为5.18%。
发行规模	19亿元人民币
债券存量	19亿元人民币
担保情况	无担保
最新信用评级	评级机构：联合资信评估有限公司 最新评级时间：2019年6月5日 债项AAA，主体AAA，评级展望为稳定

二、2018年度发行人履约情况

(一) 募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金19亿元，其中10亿元用于昌平区回龙观西城区旧城保护定向安置房一期项目；9亿元用于昌平区回龙观西城区旧城保护定向安置房二期项目。截至报告出具日，募集资金已经全部按照募集说明书的约定投入使用。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2018/11/6	北京金融街投资(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

三、2018年度发行人偿债能力

发行人 2018 年的合并财务报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字（2019）第 110ZA0983 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2018年末	2017年末
资产总计	23,425,499.62	21,341,247.63
其中：流动资产	13,728,336.01	11,650,301.65
其中：存货	9,537,183.57	7,631,486.02
非流动资产	9,697,163.62	9,690,945.98
负债合计	17,248,072.84	15,498,188.25
其中：流动负债	6,983,485.16	6,058,678.13
非流动负债	10,264,587.69	9,439,510.12
股东权益合计	6,177,426.78	5,843,059.38

项 目	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	1.98	1.92
速动比率（倍）	0.60	0.66
资产负债率	73.63%	72.62%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

2018年末，发行人资产总计23,425,499.62万元，较2017年末增加2,084,251.99万元。2018年末，发行人非流动资产9,697,163.62万元，占总资产的41.40%，较2017年末增加6,217.64万元。发行人流动资产13,728,336.01万元，占总资产的58.60%，较2017年末增加2,078,034.36万元。

2018年末，发行人负债合计17,248,072.84万元，较2017年末增加1,749,884.59万元。发行人负债以非流动负债为主，2018年末，发行人非流动负债10,264,587.69万元，占总负债的59.51%，较2017年末增长825,077.57万元。2018年末，发行人流动负债6,983,485.16万元，占总负债的40.49%，较2017年末增加924,807.03万元。

2018年末，发行人流动比率、速动比率分别为1.98倍、0.60倍，与2017年末相比发行人短期偿债能力基本持平；2018年末，发行人资产负债率73.63%，较2017年末有所上升。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2018年度	2017年度
营业收入	2,695,465.22	2,734,957.69
营业成本	1,442,233.07	2,010,300.36
利润总额	532,142.02	545,815.34

净利润	343,054.94	379,525.58
其中：归属于母公司所有者的净利润	100,485.02	89,924.91
经营活动产生的现金流量净额	-1,088,701.85	-710,734.82
投资活动产生的现金流量净额	-235,297.92	-1,307,710.24
筹资活动产生的现金流量净额	1,325,240.02	1,383,478.54

发行人营业收入主要是房产开发、物业经营与管理、客房餐饮收入等。2018年，发行人实现营业收入2,695,465.22万元，较2017年有所下降。2018年，发行人归属于母公司所有者的净利润100,485.02万元，较2017年增加11.74%。

2018年，经营活动产生的现金流量净额为-1,088,701.85万元，经营活动产生的现金流量净额较2017年大幅下降，主要原因为房地产板块销售商品及提供劳务收到的现金较去年减少，以及长城保险保费收入虽同比增加，但储金业务保费同比减少，同时退保同比增加，导致合计经营活动现金流量减少。2018年，投资活动产生的现金流量净额为-235,297.92万元，投资活动现金净流出额较2017年大幅减少，主要原因为发行人子公司华融基础投资活动产生的现金流量净额增加，以及受投资市场影响，发行人子公司长城保险调整投资产品配置，减少对投资市场的投入。2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额1,325,240.02万元，与2017年相比有所下降。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2012年北京金融街投资(集团)有限公司公司债券
2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

国信证券股份有限公司

2019年6月28日

