

2014年北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

平安证券股份有限公司（简称“平安证券”或“本公司”）作为2014年北京新城基业投资发展有限公司公司债券（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）的相关要求，对北京新城基业投资发展有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

本报告根据平安证券截至本报告出具之日对有关情况的调查、发行人出具的文件进行判断以及所了解的信息进行披露。在本报告中对有关财务数据及信息的引述均来源于发行人经审计的财务报告，平安证券未对本期债券的投资价值作出任何评价，也未对本期债券的投资风险作出任何判断，本期债券投资者应自行判断和承担风险。

一、本期债券基本情况

（一）债券名称：2014年北京新城基业投资发展有限公司公司债券（简称“14新城基业债”）。

（二）债券代码：1480207.IB（银行间债券市场）；124684.SH（上交所）。

（三）发行总额：人民币拾捌亿元整（RMB1,800,000,000）。

（四）债券存续期：2014年4月21日至2021年4月21日

（五）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为7.50%。

（六）还本付息方式：每年付息一次，本期债券设计提前偿还条款，

自本期债券存续期内第三个计息年度起，逐年分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（七）发行时债券信用等级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA 级。

（八）最新跟踪信用级别：大公国际资信评估有限公司已于 2019 年 6 月 19 日出具本期债券跟踪评级报告。经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（九）银行间市场上市时间：2014 年 4 月 30 日。

（十）交易所上市时间：2014 年 6 月 18 日。

（十一）债券担保：本期债券无担保。

二、发行人履约情况

（一）本期债券利息兑付情况

发行人在债券存续期内每年 4 月 21 日按时付息，并于 2017 年 4 月 21 日第一次偿还债券本金，截至 2018 年 12 月 31 日，债券余额为 10.80 亿元。截至本报告出具日，债券余额为 7.20 亿元。

公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

（二）发行人定期信息披露情况

本期债券存续期内，发行人已披露的定期报告情况如下：

（一）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018 年年度报告（2019 年 4 月 29 日）

（二）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018 年年度报

告摘要（2019年4月29日）

（三）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018 年年度审计报告（2019年4月29日）

（四）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018 年半年度报告（2018年9月3日）

（五）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要（2018年9月3日）

（六）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2017 年年度报告（2018年4月27日）

（七）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要（2018年4月27日）

（八）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2017 年半年度报告摘要（2017年8月24日）

（九）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2017 年半年度报告（2017年8月24日）

（十）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2016 年年度报告（2017年4月28日）

（十一）北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2016 年年度报告摘要（2017年4月28日）

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

北京新城基业投资发展有限公司是根据北京市通州区委“京通发【2003】37号”文件，于2003年8月13日由北京市土地整理储备中心通州区分中心、北京通政国有资产经营公司共同出资成立的有限责任公司，经北京市工商行政管理局批准并取得了企业法人营业执照。公司担负着通州区土地一级开发、城市基础设施建设、保

障性住房建设等重要任务，并通过上述业务为区域经济发展创造有利条件，推动通州区整体经济发展。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人注册资本为 868,800 万元，其中，北方国际信托股份有限公司出资 493,750 万元，持股比例 56.83%；北京市通州区国有资本运营有限公司出资 155,050 万元，持股比例 17.85%；上海国际信托有限公司出资 170,000 万元，持股比例 19.57%；北京城市副中心建设发展基金（有限合伙）出资 50,000 万元，持股比例 5.75%。

（二）发行人 2018 年最新财务状况

发行人 2018 年的合并财务报表由中审华会计师事务所(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 CAC 审字【2019】0553 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。

1、偿债能力财务指标分析

表 1 偿债能力财务指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
流动资产	1,665,754.05	1,462,281.39
其中：货币资金	137,809.79	378,536.01
存货	468,819.46	618,290.62
流动负债	531,832.55	546,760.50
资产总计	2,108,310.52	2,207,637.75
负债合计	698,092.73	796,710.93
流动比率（倍）	3.13	2.67
速动比率（倍）	2.25	1.54
资产负债率（%）	33.13%	36.09%

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=负债合计/资产总计

从短期偿债能力来看，2017年和2018年发行人的流动比率分别是2.67倍和3.13倍，速动比率分别是1.54倍和2.25倍。从短期偿债能力来看，发行人流动比率和速动比率较2017年有所提高，主要是因为2018年末存货减少所致。从长期偿债能力来看，发行人2018年的资产负债率较2017年有所降低，总体而言，发行人偿债能力较好。

2、盈利能力及现金流情况

表 2 盈利能力财务指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	299,936.86	186,559.05
净利润	-1,143.35	395.49
其中：归属于母公司所有者的净利润	-1,143.35	395.49
经营活动产生的现金流量	-75,382.46	166,260.57
投资活动产生的现金流量	-88.78	-4,253.94
筹资活动产生的现金流量	-165,254.99	-107,257.86

发行人2018年和2017年实现营业收入分别为299,936.86万元和186,559.05万元、净利润分别为-1,143.35万元和395.49万元，营业收入较2017年同比增加60.77%，主要系18年度自营土地开发板块业务收入增加所致。

发行人2018年和2017年经营活动产生的现金流量净额分别为-75,382.46万元和166,260.57万元，主要系2018年度项目资金流入减少，项目投资金额较大所致。

发行人2018年和2017年投资活动产生的现金流量净额分别为-88.78万元和-4,253.94万元，主要系18年度减少投资活动现金流支出所致。

发行人2018年和2017年筹资活动产生的现金流量净额分别为165,254.99万元和-107,257.86万元，变动原因主要系18年度偿还债务支

付的现金增加所致。

综合来看，发行人资产规模较大，债务结构合理，偿债能力强。

（三）本期债券偿付安排及资金落实

截至 2018 年 12 月 31 日，根据上述发行要素测算，发行人需在 2019 年 4 月 21 日偿还本金及利息 4.41 亿元。

根据发行人出具的说明分析报告，发行人承诺公司各项经营业务及日常管理工作正常，无影响本期债券到期足额偿付的负面事项发生。截至本报告出具日，本期债券 2019 年度利息及本金已按时兑付。此外发行人承诺做好后续布局和资金管理工作，确保后续偿债资金按时到位。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年北京新城基业投资发展有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页）

平安证券股份有限公司
2019 年 6 月 28 日

