

北京新城基业投资发展有限公司

公司债券半年度报告

(2020 年)

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本次债券已在上海证券交易所上市流通。证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司无法保证本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、在本次债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控制的因素影响，公司的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

四、城市基础设施行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或者衰退，城市基础设施的使用需求可能会同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。同时，受房地产行业周期的影响，发行人所在地政府的土地出让收入或出现下滑，可能影响政府对于发行人的支持力度。

五、发行人投资项目集中在城市基础设施行业，项目建设周期长、资金量大、投资回收周期较长。公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力，进而影响本期债券偿付。

六、发行人营业收入的主要来源为城市基础设施行业，项目建设周期较长。受项目开发周期影响，公司的营业收入可能会产生波动，并进一步影响公司的盈利水平。

七、由于公司项目建设周期较长，投资金额较高，因此建设项目回款进度可能使公司经营性净现金流产生一定波动，对公司经营获现能力及其稳定性造成一定影响，并有可能影响公司的偿付能力。

八、本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	11
五、 偿债计划.....	12
六、 专项偿债账户设置情况.....	12
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	12
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	12
第三节 业务经营和公司治理情况.....	13
一、 公司业务和经营情况.....	13
二、 投资状况.....	15
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	15
四、 公司治理情况.....	15
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	16
第四节 财务情况.....	16
一、 财务报告审计情况.....	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	16
三、 合并报表范围调整.....	16
四、 主要会计数据和财务指标.....	16
五、 资产情况.....	18
六、 负债情况.....	18
七、 利润及其他损益来源情况.....	19
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	19
九、 对外担保情况.....	20
第五节 重大事项.....	20
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	20
二、 关于破产相关事项.....	20
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	20
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	20
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换债券发行人.....	20
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	21
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	21
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	21
五、 其他特定品种债券事项.....	21
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	21
第八节 备查文件目录.....	22
财务报表.....	24

担保人财务报表..... 36

释义

新城基业/发行人/公司/本公司	指	北京新城基业投资发展有限公司
北方国际信托	指	北方国际信托股份有限公司
通州区国资委	指	北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会
本期债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 18 亿元的“2014 年北京新城基业投资发展有限公司公司债券”
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
报告期	指	2020 年 1 月-6 月
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	北京新城基业投资发展有限公司
中文简称	新城基业
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	赵铁成
注册地址	北京市 通州区梨园镇云景东路 80 号
办公地址	北京市 通州区梨园镇云景东路 80 号
办公地址的邮政编码	101100
公司网址	http://xcjy.bjtz.gov.cn
电子信箱	815770968@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	宋建斌
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	北京市通州区梨园萧太后河北岸 7 号
电话	010-60553812
传真	010-89528140
电子信箱	jianbin.song@163.com

三、信息披露网址及置备地

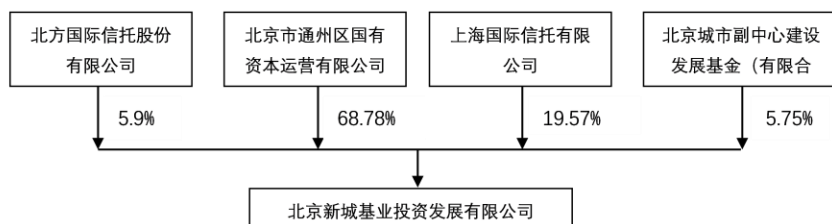
登载半年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
半年度报告备置地	北京市通州区梨园萧太后河北岸 7 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：北京市通州区国有资本运营有限公司

报告期末实际控制人名称：北京市通州区国有资本运营有限公司

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

适用 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

名称	北京市通州区国有资本运营有限公司
主要股东	通州区国有资产监督管理委员会
成立日期	2014年10月28日
注册资本	70,000.00
主要业务	物业管理；施工总承包；专业承包；投资；投资管理等
主要资产情况	总资产 384.64 亿元，其中流动资产 337.32 亿元，主要由货币资金 38.73 亿元、应收账款 16.65 亿元、其他应收款 136.68 亿元和存货 140.34 亿元构成；非流动资产 47.33 亿元，主要由可供出售金融资产 22.39 亿元、固定资产 9.27 亿元、无形资产 7.67 亿元构成。
报告期内合并财务报表的主要财务数据	营业收入 6.13 亿元、营业利润-3.65 亿元、归属于母公司所有者的净利润-3.03 亿元。
主要财务数据审计情况	未经审计
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	68.78%
直接或间接持有发行人的股份/股权被质押或存在争议情况	无

其他需要说明的事项	无
-----------	---

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

报告期内公司控股股东变更为北京市通州区国有资本运营有限公司，实际控制人仍为北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1480207. IB、124684. SH
债券简称	14 新城基业
名称	平安银行股份有限公司北京分行
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 5 层
联系人	张丹
联系电话	010-65832833-6675

（三）资信评级机构

债券代码	1480207. IB、124684. SH
债券简称	14 新城基业
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	124684. SH、1480207. IB
2、债券简称	14 新城基业债
3、债券名称	2014 年北京新城基业投资发展有限公司公司债券

4、发行日	2014年4月21日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年4月20日
8、债券余额	3.6
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	每年付息一次，每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设计提前偿还条款，自债券存续期第3个计息年度起分别按照债券发行总额20%、20%、20%、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所/全国银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124684.SH、1480207.IB

债券简称	14 新城基业债
募集资金专项账户运作情况	发行人开立偿债资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人根据债券还本付息的资金需求，将企业日常经营所产生的部分现金划转至偿债资金专户，专门用于本期债券的还本付息。
募集资金总额	18
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	发行人在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用

募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、资信评级情况

（一）最新评级情况

适用 不适用

债券代码	124684.SH、1480207.IB
债券简称	14 新城基业债
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020年7月28日
评级结果披露地点	上交所网站
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变；无影响

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：124684.SH、1480207.IB

债券简称	14 新城基业债
偿债计划概述	自债券存续期第 3 个计息年度起分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。兑付日期为 2017 年至 2021 年每年 4 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：124684.SH、1480207.IB

债券简称	14 新城基业债
账户资金的提取情况	已按期付息
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	124684.SH、1480207.IB
债券简称	14 新城基业债
债券受托管理人名称	平安银行股份有限公司北京分行
受托管理人履行职责情况	平安银行股份有限公司北京分行作为偿债资金专户监管人和债权代理人，与发行人及相关方签订《债权代理协议》（包括《债券持有人会议规则》）和《偿债资金专户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司主要从事的业务有：投资管理和房地产开发。根据《中共北京市委北京市人民政府关于贯彻〈京津冀协同发展规划纲要〉的意见》，北京将聚焦通州，加快市行政副中心的规划建设，未来各地方政府的基础设施投资尤其是通州区基础设施建设投资将爆发式持续增长；公司是北京市通州区主要的区域开发、棚户区改造、保障性住房建设以及城市基础设施建设的实施主体，在通州区的区域开发中处于主导地位。

2020年1-6月，公司主营业务未实现收入，其他业务收入为714.26万元，主要系受疫情影响，业务项目进度延期，当期未确认收入所致。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产项目	-	-	-	-	81.82	104.29	-27.46	0.69
委托管理土地开发	-	-	-	-	-	-	-	-
自营土地开发	-	-	-	-	-	-	-	-
政策性搬迁	-	-	-	-	-	-	-	-
其他主营业务	-	-	-	-	1,080.05	197.45	81.72	9.09
其他业务	714.27	0.00	100.00	100.00	10,724.36	0.00	100.00	90.23
合计	714.27	0.00	100.00	100.00	11,886.23	301.74	97.46	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产项目	-	-	-	-100.00	-100.00	-
委托管理土地开发	-	-	-	-	-	-
自营土地开发	-	-	-	-	-	-
政策性搬迁	-	-	-	-	-	-
其他主营业务收入	-	-	-	-100.00	-100.00	-
其他业务	714.27	0.00	100.00%	-93.34	0.00	0.00
合计	714.27	0.00	100.00%	-93.99	-100.00	2.60

不适用的理由：无

3.经营情况分析

本期公司业务收入较去年同期大幅下降主要系由于房地产项目板块和其他主营业务受疫情影响未确认收入所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

1、建设高度专业化的区域开发企业

除区域开发、棚户区改造外，公司将在农村集体土地流转及棚户区改造开发领域发展成为具备高度专业水准的公司。

2、打造能力过硬的二级开发（代建工程、政策性住房）企业

作为以区域开发为主营业务的公司，为了发展的需要，公司需做好代建工程并参与政策性住房的建设工作，使公司在房地产开发领域实现房地产开发全业务整合的目标，打造高度专

业化的房地产二级开发团队，保障企业完成各类代建工程和政策性住房的建设任务，并对通州区的经济发展起到积极的带动作用。

3、打造专业化的景区运营和旅游开发企业

加强景区管理和运营水平，提高旅游景区和水上观光旅游项目的营销水平，强化新技术手段在运河观光旅游和景区管理中的应用，扩大运河城市段景区的品牌影响，打造通州 5A 旅游文化景区，打造通州运河水上旅游品牌，积极介入“旅游接待、旅游餐饮、旅游住宿”等领域。强化旅游与文化的内在联系，使文化成为通州旅游的核心内涵。通过打造通州节庆文化品牌，依托运河文化广场打造“五一、国庆、春节三大节庆主题文化活动”，打造北京通州节日经济盛典；通过招商积极引进常态化经营的文化项目，如相声会馆、演艺酒吧等；启动以“运河”为主题的文化项目开发。

4、打造专业化的资源经营平台

强化经营性物业的管理运营水平，以专业化为出发点，以现有经营性物业资源为试验田，提升经营性物业管理运营水平，充分利用现有经营性物业的区位优势 and 特色优势，力求效益最大化。公司将本着发展的眼光和共赢的策略，积极广泛的寻求合作方，打造依托运河景区空间的常态化经营休闲娱乐项目。随着行政副中心的建设，现有的“一河两岸”经营性物业具有很大的运营空间，将会成为公司重要的业务板块之一。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至本报告签署之日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责本公司的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能保证独立性与自主经营能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与经营、收益有无直接关系的往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：
：0，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的,说明原因
1	总资产	2,154,786.48	2,153,565.73	0.06	
2	总负债	749,425.47	745,455.88	0.53	
3	净资产	1,405,361.01	1,408,109.85	-0.20	
4	归属母公司股东的净资产	1,405,361.01	1,408,109.85	-0.20	
5	资产负债率(%)	34.78	34.61	0.48	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	36.06	35.89	0.46	
7	流动比率	2.58	2.59	-0.50	

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
8	速动比率	1.67	1.92	-12.74	
9	期末现金及现金等价物余额	136,372.50	249,408.22	-45.32	注 1

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	714.27	11,886.23	-93.99	注 2
2	营业成本	329.14	301.74	9.08	
3	利润总额	-2,749.11	-2,932.14	-6.24	
4	净利润	-2,748.84	-3,025.55	-9.15	
5	扣除非经常性损益后净利润	-2,747.28	-3,027	-9.24	
6	归属母公司股东的净利润	-2,748.84	-3,025.55	-9.15	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-1,578.85	9,252.15	-117.06	注 3
8	经营活动产生的现金流净额	-46,123.57	67,273.76	-168.56	注 4
9	投资活动产生的现金流净额	-172.47	7.86	-2294.27	注 5
10	筹资活动产生的现金流净额	-66,739.68	-87,793.01	-23.98	
11	应收账款周转率	0.00	0.03	-100.00	
12	存货周转率	0.00	0.00	0	
13	EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	-100.00	注 6
14	利息保障倍数	-0.09	0.17	-152.94	注 7
15	现金利息保障倍数	-1.50	1.44	-204.17	注 8
16	EBITDA 利息倍数	-0.05	0.2	-125.00	注 9
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 主要系支付土地出让金增加所致

注 2: 主要系委托贷款利息减少所致

注 3: 主要系当期营业收入减少较多所致

注 4: 主要系支付土地出让金增加所致

注 5: 主要系购买固定资产增加所致

注 6: 主要系当期 EBITDA 减少所致

注 7: 主要系当期营业收入减少较多所致

注 8: 主要系当期经营活动产生的现金流净额大幅减少所致

注 9: 主要系当期 EBITDA 减少所致

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明 书的报告期末 余额	变动比例（ %）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	136,372.50	249,408.22	-45.32%	注 1
应收账款	525,099.14	567,869.45	-7.53%	
其他应收款	415,046.66	414,932.26	0.03%	
存货	601,074.64	444,405.66	35.25%	注 2
固定资产	12,446.43	12,957.65	-3.95%	
在建工程	43,907.04	43,493.45	0.95%	
无形资产	76,336.19	76,668.86	-0.43%	

2.主要资产变动的的原因

注 1：主要系支付土地出让金增加所致

注 2：主要系当期新增加 3 号地安置房、八里桥棚户区、五中道路等项目成本投资

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余 额	上年末或募集说明 书的报告期末余额	变动比例 （%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	12,814.90	13,436.16	-4.62%	
其他应付款	599,214.6 2	558,846.35	7.22%	
一年内到期的非流动 负债	47,500.00	83,500.00	-43.11%	注 1
应付债券	35,934.44	35,871.04	0.18%	
其他非流动负债	47,500.00	47,500.00	0.00%	

2.主要负债变动的的原因

注 1：主要系由于公司归还百瑞信托融资款所致。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 43.10 亿元，其中短期有息借款 34.76 亿元；上年末借款总额 46.70 亿元，其中短期有息借款 38.36 亿元；借款总额总比变动 7.71%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排**1. 后续债务融资计划及安排**

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

公司预计下半年支付 4.75 亿百瑞信托融资本金，公司货币资金充足。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
无	0	-	-
合计	0	-	-

上年末银行授信总额度：0 亿元，本报告期末银行授信总额度 0 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：0 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

七、 利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：-2,749.11 万元

报告期非经常性损益总额：1.56 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要为收到区土储中心拨付核心区项目开发代建资金，不具备可持续性

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为北京新城基业投资发展有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)

北京新城基业投资发展有限公司

2020年8月27日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2020年6月30日

编制单位：股份有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	136,372.50	249,408.22
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	525,099.14	567,869.45
应收款项融资		
预付款项	20,268.45	20,248.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	415,046.66	414,932.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	601,074.64	444,405.66
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,637.15	16,102.28
流动资产合计	1,714,498.54	1,712,966.10
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	30.00	30.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,806.92	6,806.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	12,446.43	12,957.65
在建工程	43,907.04	43,493.45

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	76,336.19	76,668.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	634.70	516.09
递延所得税资产	126.66	126.66
其他非流动资产	300,000.00	300,000.00
非流动资产合计	440,287.94	440,599.63
资产总计	2,154,786.48	2,153,565.73
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,814.90	13,436.16
预收款项	5,083.73	4,934.08
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	335.38	432.62
应交税费	3.28	399.51
其他应付款	599,717.63	558,846.35
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	47,500.00	83,500.00
其他流动负债		
流动负债合计	665,454.92	661,548.72
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	35,934.44	35,871.04
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款	536.11	536.11
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	47,500.00	47,500.00
非流动负债合计	83,970.55	83,907.15
负债合计	749,425.47	745,455.87
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	868,800.00	868,800.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	385,209.35	385,209.35
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	18,110.75	18,110.75
一般风险准备		
未分配利润	133,240.91	135,989.75
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,405,361.01	1,408,109.85
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	1,405,361.01	1,408,109.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,154,786.48	2,153,565.72

法定代表人：赵铁成 主管会计工作负责人：宋建斌 会计机构负责人：杨立霞

母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：北京新城基业投资发展有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	134,452.49	246,759.46
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	525,099.14	567,869.45
应收款项融资		

预付款项	20,268.45	24,131.89
其他应收款	503,059.24	502,956.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	601,074.64	444,405.66
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,561.14	11,960.50
流动资产合计	1,800,515.10	1,798,083.77
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	30.00	30.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	66,225.78	66,225.78
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	11,703.57	12,159.35
在建工程	609.07	609.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	24.82	28.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	95.01	95.01
递延所得税资产	126.62	126.62
其他非流动资产	300,000.00	300,000.00
非流动资产合计	378,814.87	379,274.10
资产总计	2,179,329.97	2,177,357.87
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,703.18	13,330.49
预收款项	5,083.73	4,934.08
合同负债		
应付职工薪酬	267.31	268.05
应交税费	0.87	398.96

其他应付款	599,377.08	558,470.28
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	47,500.00	83,500.00
其他流动负债		
流动负债合计	664,932.17	660,901.86
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	35,934.43	35,871.04
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	536.11	536.11
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	47,500.00	47,500.00
非流动负债合计	83,970.54	83,907.15
负债合计	748,902.71	744,809.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	868,800.00	868,800.00
其他权益工具	385,209.35	385,209.35
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	18,110.75	18,110.75
未分配利润	158,307.16	160,428.76
所有者权益（或股东权益）合计	1,430,427.26	1,432,548.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,179,329.97	2,177,357.87

法定代表人：赵铁成 主管会计工作负责人：宋建斌 会计机构负责人：杨立霞

合并利润表
2020年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	714.27	11,886.23
其中：营业收入	714.27	11,886.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,464.93	15,046.16
其中：营业成本	329.14	301.74
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	40.71	74.78
销售费用		
管理费用	3,359.20	3,750.26
研发费用		
财务费用	-264.12	10,919.38
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,750.66	-3,159.93

加：营业外收入	1.96	230.91
减：营业外支出	0.40	3.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,749.10	-2,932.13
减：所得税费用	-0.27	93.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,748.83	-3,025.55
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,748.83	-3,025.55
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合		

收益的税后净额		
七、综合收益总额	-2,748.83	-3,025.55
归属于母公司所有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：赵铁成 主管会计工作负责人：宋建斌 会计机构负责人：杨立霞

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	91.71	10,806.18
减：营业成本		104.29
税金及附加	24.56	34.23
销售费用		
管理费用	2,450.84	2,736.35
研发费用		
财务费用	-260.72	10,922.69
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,122.97	-2,991.38
加：营业外收入	1.10	46.69
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,121.87	-2,944.69
减：所得税费用	-0.27	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,121.60	-2,944.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-2,121.60	-5,772.93
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-2,121.60	-2,944.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：赵铁成 主管会计工作负责人：宋建斌 会计机构负责人：杨立霞

合并现金流量表
2020年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
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	43,956.28	12,577.47

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	40.25	
收到其他与经营活动有关的现金	76,122.46	78,226.21
经营活动现金流入小计	120,118.99	90,803.68
购买商品、接受劳务支付的现金	3,936.19	4,732.76
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,062.92	2,326.35
支付的各项税费	1,015.86	5,511.92
支付其他与经营活动有关的现金	159,227.59	10,958.90
经营活动现金流出小计	166,242.56	23,529.93
经营活动产生的现金流量净额	-46,123.57	67,273.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		155.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		155.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	172.47	147.52

投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	172.47	147.52
投资活动产生的现金流量净额	-172.47	7.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	36,000.00	41,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,739.68	46,793.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	66,739.68	87,793.01
筹资活动产生的现金流量净额	-66,739.68	-87,793.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-113,035.72	-20,511.40
加：期初现金及现金等价物余额	249,408.22	137,809.79
六、期末现金及现金等价物余额	136,372.50	117,298.40

法定代表人：赵铁成 主管会计工作负责人：宋建斌 会计机构负责人：杨立霞

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
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	43,249.81	11,398.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	76,048.59	77,932.90
经营活动现金流入小计	119,298.40	89,331.31
购买商品、接受劳务支付的现金	3,341.31	4,089.24
支付给职工以及为职工支付的现金	1,508.51	1,721.76

支付的各项税费	999.93	5,360.60
支付其他与经营活动有关的现金	158,859.42	10,804.46
经营活动现金流出小计	164,709.17	21,976.06
经营活动产生的现金流量净额	-45,410.77	67,355.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		155.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		155.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	156.51	140.13
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	156.51	140.13
投资活动产生的现金流量净额	-156.51	15.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	36,000.00	41,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,739.68	46,793.01
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	66,739.68	87,793.01
筹资活动产生的现金流量净额	-66,739.68	-87,793.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-112,306.96	-20,422.51
加：期初现金及现金等价物余额	246,759.46	133,527.29
六、期末现金及现金等价物余额	134,452.50	113,104.78

法定代表人：赵铁成 主管会计工作负责人：宋建斌 会计机构负责人：杨立霞

担保人财务报表

适用 不适用

