

北京城建投资发展股份有限公司

2022年年度报告

北京城建投资发展股份有限公司

2023年3月28日



发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、发行人主营的房地产业务与宏观经济周期有较直接的关联。2014年以来，宏观经济呈三期叠加的局面，即：增长速度换挡期、结构调整阵痛期和前期刺激政策消化期，居民可支配收入水平、收入预期和支付能力有可能出现变化，影响消费信心和消费意向。这一方面变化将加剧商品房价格下行的预期，影响发行人商品房销售单价和面积，对发行人主营业务收入产生影响。

2、发行人的资产负债率较高。近三年，发行人资产负债率分别为78.70%、79.46%和80.20%。为了满足新项目建设需求，发行人运用不同渠道积极融资。因此发行人的负债总额呈现了逐年增长的趋势，资产负债率较高。如果未来房地产市场出现重大不利变化或发行人持续融资能力下降，则发行人可能面临较大偿债压力，存在一定财务风险。

3、近年来，发行人主营业务经营规模保持增长，并不断拓展新的业务区域与业务类型，且在近年开始涉足棚改业务。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。发行人面对经营管理上出现的新问题与难点，需适应企业增长步伐，搭建严密有效的管理体系，组织得力可靠的人才队伍。否则，企业整体内控层次、盈利能力和发展潜力将受到不同程度的制约。

目 录

第一章 释义	1
第二章 企业基本情况	2
一、企业基本信息	2
二、债务融资工具信息披露事务负责人信息	2
三、其他情况	3
第三章 债务融资工具存续情况	4
一、存续债券情况	4
二、报告期内信用评级调整情况	7
三、存续债务融资工具募集资金使用情况	8
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况	8
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析	8
第四章 报告期内重要事项	9
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	9
二、报告期内合并报表范围发生重大变化	9
三、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模10%的情况	9
四、受限资产情况	9
五、对外担保情况	10
六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况	10
第五章 财务报告	11
第六章 备查文件	12
一、备查文件	12
二、文件查询地址	12
三、查询网站	12

第一章 释义

释义项	指	释义内容
发行人	指	北京城建投资发展股份有限公司
报告期、本报告期	指	2022年1月—12月
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会

第二章 企业基本情况

一、企业基本信息

中文名称	北京城建投资发展股份有限公司
中文简称	京城投
外文名称	Beijing Urban Construction Investment & Development Co.,Ltd.
法定代表人	储昭武
注册资本	225,653.76万元
实缴资本	225,653.76万元
注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层
办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
邮政编码	100029
企业网址	www.bucid.com
电子信箱	tz@bucid.com

二、债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	许禄德
职位	董事会秘书
联系地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	010-82275598
传真	010-82275598
电子信箱	xulude@bucid.com

三、其他情况

(一) 控股股东、实际控制人及高管变化情况

报告期内，发行人的控股股东、实际控制人没有发生变化。发行人的董事、监事、高级管理人员变化情况如下：

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈代华	董事、董事长	离任	董事、董事长变更
储昭武	董事长	聘任	董事长变更
张财广	董事、董事会秘书、副总经理	离任	退休
许禄德	董事、副总经理	聘任	
范亚斌	职工监事	离任	退休
程丰	职工监事	选举	职工监事变更
程丰	副总经理	离任	工作变动
李学富	副总经理	离任	身体原因
刘锋	副总经理	聘任	
左江南	副总经理	聘任	

(二) 报告期内独立性情况

报告期内，发行人相对于控股股东北京城建集团有限责任公司 在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和独立经营能力。报告期内，未发生控股股东对公司非经营性资金占用的情况。

(三) 报告期内合法合规情况

报告期内，发行人未发生违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

(四) 报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况的重大变化情况，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

报告期内，发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化，发行人经营情况良好，具备较好的偿债能力。

(五) 报告期内除债券外的其他有息债务的逾期情况

不涉及。

第三章 债务融资工具存续情况

一、存续债券情况

(一) 存续债券详细信息

截至本报告报出日，发行人存续债务融资工具情况如下：

发行人存续债务融资工具

债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	会计师事务所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人	跟踪评级机构
北京城建投资发展股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 京城投 MTN002B	101801373	2018/11/22	2018/11/23	2023/11/23	7 亿元	5.89%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	中信建投证券股份有限公司 中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	不涉及	联合资信评估股份有限公司
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（品种一）	21 京城投 MTN001A	102100802	2021/4/22	2021/4/26	2024/4/26	11 亿元	3.74%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	中信建投证券股份有限公司 华夏银行股份有限公司	华夏银行股份有限公司	不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（品种二）	21 京城投 MTN001B	102100803	2021/4/22	2021/4/26	2024/4/26	5 亿元	4.00%	按年付息，到期还本	银行间债券市场				不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 京城投 MTN002	102101539	2021/8/11	2021/8/13	2026/8/13	11.2 亿元	3.65%	按年付息，到期还本	银行间债券市场				不涉及	

北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 京城投 MTN003	102102317	2021/11/15	2021/11/17	2026/11/17	10 亿元	3.93%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场				不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 京城投 MTN004	102103069	2021/11/22	2021/11/23	2026/11/23	7.3 亿元	3.88%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场				不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 京城投 PPN001	032000947	2020/11/3	2020/11/5	2023/11/5	8 亿元	4.15%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	无	中信建投证券股份有限公司 中信银行股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	不涉及	无
北京城建投资发展股份有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	20 京城投 PPN002	032001067	2020/12/16	2020/12/18	2023/12/18	10 亿元	4.20%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 京城投 PPN001	032100029	2021/1/11	2021/1/13	2024/1/13	7 亿元	4.10%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	21 京城投 PPN002	032100910	2021/8/24	2021/8/26	2024/8/26	15 亿元	3.55%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 京城投 PPN003	032191412	2021/12/7	2021/12/9	2026/12/9	10 亿元	3.65%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第四期定向债务融资工具	21 京城投 PPN004	032191466	2021/12/16	2021/12/17	2026/12/17	10 亿元	3.70%	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	

北京城建投资发展股份有限公司 2021 年度第五期定向债务融资工具	21 京城投 PPN005	032191489	2021/12/22	2021/12/24	2026/12/24	10 亿元	3.77%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	22 京城投 PPN001	032280095	2022/1/13	2022/1/17	2027/1/17	5 亿元	3.60%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无	中信建投证券股份有限公司	浙商银行股份有限公司	不涉及	无
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具	22 京城投 PPN002	032280251	2022/3/3	2022/3/7	2027/3/7	15 亿元	3.60%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第三期定向债务融资工具	22 京城投 PPN003	032280304	2022/3/15	2022/3/17	2027/3/17	4 亿元	3.77%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第四期定向债务融资工具	22 京城投 PPN004	032280556	2022/6/16	2022/6/20	2027/6/20	5 亿元	3.54%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第五期定向债务融资工具	22 京城投 PPN005	032280658	2022/7/25	2022/7/27	2027/7/27	5 亿元	3.34%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	
北京城建投资发展股份有限公司 2022 年度第六期定向债务融资工具	22 京城投 PPN006	032280710	2022/8/9	2022/8/11	2027/8/11	6 亿元	3.28%	按年付息，到期还本	银行间债券市场	无			不涉及	

债务融资工具相关中介服务机构情况：

1.会计师事务所

序号	企业名称	办公地址	签字会计师
1	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层	马宁、赵玮
2	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	袁振湘、金翠云

2.主承销商及存续期管理机构

序号	企业名称	办公地址	联系人	联系电话
1	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座16层	汪翔	010-85130909
2	中信银行股份有限公司	北京市东城区朝阳门北大街9号	张展智	010-89937967
3	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街22号	侯梦林	010-64852435
4	浙商银行股份有限公司	杭州市庆春路288号	张大勇	010-86600132

3.跟踪信用评级机构

序号	企业名称	办公地址	联系人	联系电话
1	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层	韩家麟	010-85679696

（二）是否存在逾期未偿还债券

截至本定期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

报告期内，发行人信用评级无调整。

三、存续债务融资工具募集资金使用情况

表 1 募集资金使用情况 (截至2022年12月31日)

单元: 亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
18京城投MTN002B	7	偿还债务 补充流动资金	房地产	7	7	一致	0
21京城投MTN001A	11	偿还债务	房地产	11	11	一致	0
21京城投MTN001B	5	偿还债务	房地产	5	5	一致	0
21京城投MTN002	11.2	置换发行人偿还 债务时自有资金	房地产	11.2	11.2	一致	0
21京城投MTN003	10	偿还债务	房地产	10	10	一致	0
21京城投MTN004	7.3	偿还债务	房地产	7.3	7.3	一致	0
20京城投PPN001	8	偿还债务	房地产	8	8	一致	0
20京城投PPN002	10	偿还债务	房地产	10	10	一致	0
21京城投PPN001	7	偿还债务	房地产	7	7	一致	0
21京城投PPN002	15	偿还债务	房地产	15	15	一致	0
21京城投PPN003	10	偿还债务	房地产	10	10	一致	0
21京城投PPN004	10	偿还债务	房地产	10	10	一致	0
21京城投PPN005	10	偿还债务	房地产	10	10	一致	0
22京城投PPN001	5	偿还债务	房地产	5	5	一致	0
22京城投PPN002	15	偿还债务	房地产	15	15	一致	0
22京城投PPN003	4	偿还债务	房地产	4	4	一致	0
22京城投PPN004	5	偿还债务	房地产	5	5	一致	0
22京城投PPN005	5	偿还债务	房地产	5	5	一致	0
22京城投PPN006	6	偿还债务	房地产	6	6	一致	0

报告期内, 发行人未变更募集资金用途。

报告期内, 发行人募集资金无特定用途。

四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

不涉及。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析

(一) 增信机制现状、执行情况及变化情况

截至报告期末, 发行人存续债务融资工具无增信机制。

(二) 偿债计划及其他偿债保障措施 (如有) 的现状、执行情况及变化情况分析

不适用。

第四章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况

2022年度，发行人不存在会计政策变更情况。

(二) 会计估计变更情况

2022年度，发行人不存在会计估计变更情况。

(三) 会计差错更正情况

2022年度，发行人不存在会计差错更正情况。

(四) 是否被出具非标准意见的审计报告

不涉及。

二、报告期内合并报表范围发生重大变化

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体包括：北京顺城佳业置业有限公司、北京城建兴荣房地产开发有限公司、黄山东门文旅运营有限公司、黄山首联投资发展有限公司、北京兆兴建城房地产开发有限公司、北京兆城房地产开发有限公司、北京樾茂房地产开发有限公司

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体：北京城建隆达置业有限公司、北京城建三期开发建设合伙企业（有限合伙），变更原因均为工商注销。

三、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模10%的情况

未发生。

四、受限资产情况

截至本报告期末，发行人受限资产情况如下：

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	156,972,510.38	按揭保证金、履约保证金等
存货	24,103,433,580.92	借款抵押
投资性房地产	608,651,296.60	借款抵押
合计	24,869,057,387.90	

五、对外担保情况

截至本报告期末，发行人对外担保情况如下：

(1) 为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

发行人2022年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为793,194.37万元（其中发行人各子公司担保余额分别为：北京城建兴华地产有限公司3,640.08万元，北京世纪鸿城置业有限公司4,362.14万元，北京城建成都地产有限公司29,635.8万元，北京城建成都置业有限公司15,605.1万元，北京城建新城投资开发有限公司12,205.63万元，北京城茂房地产开发有限公司110,451.46万元，北京城茂未来房地产开发有限公司138,317.07万元，北京城建重庆地产有限公司99,804.40万元，北京城建兴顺房地产开发有限公司46,230.83万元，北京首城置业有限公司16,771.09万元，北京城建兴胜置业有限公司34,953.35万元，北京城建兴泰房地产开发有限公司3,023.23万元，北京城建兴云地产有限公司5,243.75万元，北京城建（海南）地产有限公司8,698.24万元，北京城志置业有限公司28,603.02万元，北京城建兴瑞置业开发有限公司195,935.30万元，青岛双城地产有限公司5,953.69万元，成都锐革新业房地产开发有限公司18,268.16万元，北京城建（青岛）投资发展有限公司6,471.01万元，南京世纪鸿城地产有限公司1,903.02万元，北京招城房地产开发有限公司7,118.00万元）。

(2) 为其他单位提供的对外担保

截至2022年末，除上述为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项外，发行人不存在其他对外担保情况。

六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，发行人信息披露事务管理制度未变更。

第五章 财务报告

北京城建投资发展股份有限公司已于2023年3月28日在上海证券交易所披露了2022年年度报告，详情请见：

[北京城建投资发展股份有限公司2022年年度报告\(www.sse.com.cn\)](http://www.sse.com.cn)

本公司承诺所披露信息真实、准确、完整，并将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好信息披露的工作，请投资者密切关注。

特此公告。

第六章 备查文件

一、备查文件

北京城建投资发展股份有限公司2022年度经审计的财务报告。

北京城建投资发展股份有限公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及其他自律规则披露的信息披露文件原件。

二、文件查询地址

北京城建投资发展股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦

三、查询网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）及其他交易商协会认可的渠道查询发行人公开披露过的文件。

（以下无正文）