

北京国华置业有限公司公司债券 2018 年度受托管理事务报告

北京国华置业有限公司

国华置业
GUOHUA REAL-ESTATE

（住所：北京市朝阳区西大望路甲6号楼）

债券受托管理人

 **中信建投证券股份有限公司**
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二零一九年五月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》（以下简称《上市规则》）、《北京国华置业有限公司公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及北京国华置业有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京国华置业有限公司公司提供的资料或说明。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2018 年度经营和财务状况.....	3
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	5
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	6
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	7
八、债券的本息偿付情况.....	8
九、募集说明书中约定的其他义务.....	8
十、债券持有人会议召开的情况.....	9
十一、发行人出现重大事项的情况.....	9
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	10

一、受托管理的公司债券概况

北京国华置业有限公司发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：16国华01，本期债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	16国华01
债券名称	北京国华置业有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）
核准文件和核准规模	证监许可【2016】597号、不超过人民币20亿元
债券期限	5年（3+2）
发行规模	15亿元
债券利率	4.25%
计息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2017年9月14日 2018年9月14日 2019年9月14日 2020年9月14日（如有） 2021年9月14日（如有）
担保方式	无担保
发行时信用级别	主体：AA、债项：AA
跟踪评级情况	2018年6月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司披露了跟踪评级报告，发行人主体AA级别，评级展望为稳定，债项AA级别

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、《上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人2018年度经营和财务状况

（一）发行人2018年度经营情况

发行人所属行业为房地产业。2017年以来，房地产行业调控继续深化。房

地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

发行人是国内最高端建筑综合体品牌——华贸中心的发展商。作为中国高端地产领军企业，开创了主流地产模式，享有来自政府部门、主流媒体 200 余项荣誉，成为业界标杆。发行人连续 10 年蝉联由中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、中国光大银行、北京银行及新华社联合推选的“北京地产资信 20 强”称号。持有北京华贸中心、北京华贸城和惠州华贸天地等优质物业。与多家跨国公司进行长期战略合作。开发、建设超大型城市建筑综合体、旅游度假综合体、大都会生活综合体的经验，统筹规划设计、开发建设和招商经营一体化安排的主流地产模式，整合国际一流团队的资源与能力。

2018 年度，发行人继续保持稳定经营，全年实现营业收入 174,704.25 万元，利润总额 89,346.66 万元，净利润 77,769.70 万元。

（二）发行人 2018 年度财务状况

截至 2018 年末，发行人资产总额为 2,161,935.01 万元，负债总额为 1,311,217.41 万元，所有者权益为 850,717.61 万元，资产负债率为 60.65%。2018 年度，全年实现营业收入 174,704.25 万元，利润总额 89,346.66 万元，净利润 77,769.70 万元，经营活动产生的现金流量净额为 92,451.92 万元。

表：发行人主要财务数据

单位：万元、%

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	1,470,528.52	1,710,310.47	-14.02%
非流动资产合计	691,406.49	448,970.22	54.00%
资产总计	2,161,935.01	2,159,280.69	0.12%
流动负债合计	889,256.22	742,578.93	19.75%

非流动负债合计	421,961.18	442,787.17	-4.70%
负债合计	1,311,217.41	1,185,366.10	10.62%
所有者权益合计	850,717.61	973,914.58	-12.65%
营业收入	174,704.25	247,034.98	-29.28%
营业利润	87,970.15	384,592.26	-77.13%
利润总额	89,346.66	389,957.51	-77.09%
净利润	77,769.70	362,022.93	-78.52%
经营活动产生的现金流量净额	92,451.92	215,121.04	-57.02%
投资活动产生的现金流量净额	128,066.23	-224,752.04	-156.98%
筹资活动产生的现金流量净额	-246,123.44	-150,831.30	63.18%
现金及现金等价物净增加额	-25,605.28	-160,462.30	-84.04%

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

本期债券于 2016 年 9 月 14 日发行，发行金额为人民币 15 亿元，募集资金用于发行人和下属子公司补充营运资金及偿还银行借款。

截至 2018 年末，“16 国华 01”募集资金已全部使用完毕。公司债券募集资金均用于发行人和下属子公司补充营运资金及偿还银行借款。本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人本期债券于 2016 年 9 月 14 日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中国银行股份有限公司北京西城支行）签订了《关于北京国华置业有限公司公开发行人公司债券账户及资金三方监管协议》。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。募集资金专项账户运作规范。

五、发行人偿债意愿和能力分析

2018 年度，发行人经营状况稳健、盈利状况较好，全年实现营业收入 174,704.25 万元，利润总额 89,346.66 万元，净利润 77,769.70 万元。此外，2019

年 4 月，发行人以自持投资性房地产为抵押物进行的 CMBS 融资，融资额度 51 亿元，用于替换相同抵押物上现有经营性物业贷款 21.03 亿元，剩余款项主要用于满足日常经营需要和偿还到期债务等。上述情况有效保障了发行人的偿债能力。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

本期债券无增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定发行人财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

4、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

（一）增信措施的执行情况及有效性分析

本期债券无增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、偿债保障措施

本期债券偿债保障措施详见“五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”中“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

（1）专门部门负责偿付工作

发行人指定了发行人财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调了公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（2）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（3）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护了债券持有人的利益。

(4) 严格信息披露

发行人遵循了真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券偿债保障措施均得到有效执行。

3、偿债保障措施的有效性分析

本期债券偿债保障措施均得到有效执行。2018年，发行人已按时偿付了本期债券利息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。

八、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。自2016年9月14日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月14日为该计息年度的起息日。2017年至2021年每年的9月14日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的9月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，提前掌握公司债券利息偿付的资金安排，并督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于2018年9月14日按时完成利息偿付。

九、募集说明书中约定的其他义务

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的

业务操作规范，在公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪资信评估投资服务有限公司在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪资信评估投资服务有限公司相应事项并提供相应资料。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2018年6月27日披露了跟踪评级报告【新世纪跟踪（2018）100546】。上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，债项信用等级为AA。

十、债券持有人会议召开的情况

2018年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现中介机构变更重大事项，发布了关于重大事项的公告，受托管理人相应公告了临时受托管理事务报告。

一、中介机构发生变更

（一）基本情况

发行人改聘利安达会计师事务所（特殊普通合伙）担任 2017年度财务报告审计机构。

会计师事务所变更不会对公司日常管理，生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（二）受托管理人履职情况

受托管理人通过重大事项排查获知该事项，及时展开进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认中介机构发生变更，并督促发行人及时履行信息披露义务。

（三）信息披露情况

发行人于2018年4月2日披露了临时公告。受托管理人于2018年4月4日披露了临时受托管理事务报告。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

无。

(此页无正文，为《北京国华置业有限公司公司债券 2018 年度受托管理事务报告》之盖章页)

