
北京住总集团有限责任公司

2015年度第一期中期票据募集说明书

注册金额：10亿元

本期发行金额：10亿元

发行期限：在发行人依据发行条款的约定赎回时到期

担保情况：无

信用评级机构：联合资信评估有限公司

信用评级结果：主体：AA

发行人：北京住总集团有限责任公司



主承销商/簿记管理人：

二〇一五年

重要提示

发行人发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不表明交易商协会对本期中期票据的投资价值作出任何评价，也不表明对本期中期票据的投资风险作出任何判断。投资者购买发行人本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有发行人发行的中期票据，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

第一章	释义	5
第二章	风险提示及说明	8
	一、本期中期票据的投资风险	8
	二、与发行人业务相关的风险	8
第三章	发行条款	16
	一、本期中期票据主要发行条款	16
	二、本期中期票据发行安排	18
第四章	募集资金的运用	21
	一、本期中期票据用途	21
	二、发行人承诺	21
	三、偿债计划及保障措施	21
第五章	发行人基本情况	23
	一、发行人概况	23
	二、发行人历史沿革	24
	三、控股股东与实际控制人	25
	四、发行人的独立性	25
	五、发行人子公司情况	26
	六、发行人治理情况	31
	七、发行人人员基本情况	41
	八、发行人主营业务状况	47
	九、发行人未来投资及发展战略	65
	十、发行人所处行业状况	75
	十一、企业符合相关政策法规的情况	83
第六章	公司主要财务状况	89
	一、发行人财务报告编制及审计情况	89

二、公司近三年主要财务数据	92
三、公司主要财务指标	101
四、公司财务分析	101
五、有息债务情况	121
六、关联交易	123
七、或有事项	126
八、受限资产情况	129
九、衍生品情况	130
十、重大投资理财产品	130
十一、海外投资	130
十二、直接融资计划	131
第七章 公司资信状况	132
一、发行人及本期中期票据的信用评级	132
二、发行人银行授信情况	135
三、发行人债务违约记录	136
四、发行人已发行债务融资工具偿还情况	136
第八章 债务融资工具信用增进	137
第九章 税务事项	138
一、营业税	138
二、所得税	138
三、印花税	138
第十章 信息披露安排	139
一、发行前的信息披露	139
二、存续期内重大事项的信息披露	139
三、存续期内定期信息披露	140
四、本金兑付和付息事项	140
第十一章 违约责任与投资者保护	142

一、违约事件和违约责任	142
二、投资者保护机制.....	142
三、不可抗力	147
四、弃权	148
第十二章 本期中期票据发行的有关机构.....	149
一、发行人.....	149
二、主承销商、联席主承销商及承销团成员	149
三、发行人法律顾问.....	153
四、审计机构	154
五、信用评级机构.....	154
六、托管人	154
第十三章 备查文件.....	155
一、备查文件	155
二、查询地址	155
附录一主要财务指标计算公式	157

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词释义

住总集团/公司/本公司/发行人	指	北京住总集团有限责任公司
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的总计为10亿元人民币的中期票据最高待偿额度
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指	发行额为10亿元人民币的北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
发行公告	指	公司为本次发行而根据有关法律法规制作的《北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据发行公告》
募集说明书	指	公司为本次发行而根据有关法律法规制作的《北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据募集说明书》
申购要约	指	簿记管理人为本次发行而制作的《北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据申购要约》
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
主承销商	指	北京银行股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指	公司与主承销商、联席主承销商签订的《北京住总集团有限责任公司2015-2017年度中期票据承销协议》

承销团协议	指	主承销商与各承销团成员签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议(2013版)》
簿记建档	指	由公司与主承销商协商确定本期中期票据的利率(利差)区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由主承销商根据申购情况确定本期中期票据发行利率的过程,该过程由公司监督
簿记管理人	指	北京银行股份有限公司
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	如无特别说明,指人民币元
评级公司/联合资信	指	联合资信评估有限公司

二、机构名称

住总万科公司	指	北京住总万科房地产开发有限公司
住一公司	指	北京住总第一开发建设有限公司
住二公司	指	北京住总第二开发建设有限公司
住三公司	指	北京住总第三开发建设有限公司
住四公司	指	北京住总第四开发建设有限公司
住六公司	指	北京住总第六开发建设有限公司
住总建设安装公司	指	北京住总建设安装工程有限责任公司
住总装饰公司	指	北京住总装饰有限责任公司
住总市政工程公司	指	北京住总市政工程有限责任公司
住总正阳资产管理公司	指	北京住总正阳资产管理有限公司
住总钢结构公司	指	北京住总钢结构工程有限责任公司
住总开发公司	指	北京住总房地产开发有限责任公司
衡其投资管理公司	指	北京衡其投资管理有限责任公司
金第房地产开发公司	指	北京金第房地产开发有限责任公司
祥业房地产开发公司	指	北京祥业房地产开发有限公司
住宅建设设备物资公	指	北京市住宅建设设备物资公司

司

住总物流公司	指	北京住总物流有限公司
住总体育文化公司	指	北京住总京体体育文化有限公司
住总劳务开发公司	指	北京住总劳务开发有限公司
北宇物业公司	指	北京市北宇物业管理公司
住宅建筑设计院公司	指	北京市住宅建筑设计研究院有限公司
光华监理公司	指	北京光华建设监理有限公司
天津京城投资公司	指	天津京城投资开发有限公司
峻洋房地产开发公司	指	北京住总峻洋房地产开发有限公司
东方双龙时代置业公司	指	北京东方双龙时代置业有限公司

三、专业名词解释

BT项目	指	即建设移交，是指项目通过项目管理公司总承包后，由承包方垫资进行建设，建设验收完毕后再移交给项目业主
保障房	指	政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。
经济适用房	指	政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房
定向安置房	指	又称三定三限房，定性为普通商品房性质、定向专为特定工程征收土地范围内农村居民点搬迁安置使用、定量建设，限户型、限价、限交易转让，不予办理预售许可
公共租赁住房	指	由政府或公共机构所有，用低于市场价或者承租者承受得起的价格向新就业者或外地迁移到城市工作人群出租
廉租房	指	政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房
限价商品住房	指	通过“限套型、限房价、竞地价、竞房价”的办法，以公开出让方式确定开发建设单位而建设的普通商品住房

第二章 风险提示及说明

投资者在评价公司此次发行的中期票据时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期中期票据存续期限内，若市场利率波动，将使投资者投资本期中期票据的收益水平出现波动。

（二）偿付风险

本期中期票据不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本期中期票据按时足额兑付。

（三）流动性风险

本期中期票据虽具有良好资质及信誉，发行之后在银行间债券市场流通，但本公司无法保证本期中期票据在债券市场交易流通的活跃性，若本期中期票据流通不活跃，可能影响其流动性。

二、与发行人业务相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2012-2014年及2015年1-3月，发行人资产负债率分别为84.45%、84.89%、85.27%和85.84%，资产负债率维持在较高水平。未来，随着发行人的业务开展带来的资本支出，发行人的资金压力将进一步扩大，如果发行人的资产负债水平不能保持在合理的范围内，发行人将面临一定的财务风险。

2、偿债压力增加的风险

2012-2014年及2015年1-3月，发行人流动比率分别为1.28、1.69、1.59和1.68，速动比率分别为0.63、0.94、0.64和0.66，均处于较低水平。近三年公司EBITDA

利息保障倍数分别为2.97、3.01和2.43，呈现小幅波动趋势。公司偿债压力增加主要受资本支出较大和利息支出增加的影响，尽管发行人采取了加大应收账款回收力度等一系列措施，但仍然面临偿债压力增加的风险。

3、盈利能力波动的风险

2012-2014年及2015年1-3月，发行人主营业务毛利润分别为253,176.52万元、289,126.33万元、299,119.33万元和64,826.73万元，毛利率分别为16.63%、15.86%、14.53%和13.69%，盈利情况呈现下降的趋势。公司盈利情况主要受发行人工程建设和房地产项目收益波动影响。未来随着在建项目陆续建成投产形成收入，以及北京市大规模保障房建设计划的进一步落实，公司面临较好发展机遇。但由于工程建设业务毛利率普遍偏低且近年来人力、原材料成本价格不断提高，发行人仍面临着利润率波动的风险。

4、存货跌价风险

2012-2014年及2015年1-3月公司存货金额分别为1,189,732.67万元、1,444,586.06万元、2,487,317.01万元和2,665,133.83万元，占资产总额的比例分别为42.29%、38.81%、53.06%和53.83%，存货主要是工程施工成本和房地产开发成本，发行人未来收益主要取决于房产的上市交易情况，虽然出现成本倒挂的可能性很小，但理论上存在一定的存货跌价风险。

5、所有者权益结构不稳定风险

2012-2014年及2015年1-3月，公司所有者权益合计分别为437,569.16万元、562,554.70万元、690,570.34万元和701,050.15万元，呈现逐增加的趋势。所有者权益波动主要来自未分配利润变化，2012-2014年及2015年1-3月公司未分配利润分别为110,897.30万元、125,718.95万元、146,145.98万元和149,301.84万元。

6、关联交易风险

2014年公司关联方采购与销售金额103.49万元，关联方销售金额2,929.94万元，关联方应收与应付往来款合计325,073.75万元，公司的关联方借款和关联方应收、应付款主要是房地产开发项目款，公司已采取必要的措施规范和减少日常关联交易，但该项关联交易仍有可能给公司未来的经营活动带来影响。

7、对外担保风险

2015年3月末发行人对外担保余额207,841.32万元，占企业净资产的29.86%。其中对北京首都开发股份有限公司担保50,000.00万元、对北京建工集团有限责任公司担保30,700.00万元，虽然北京建工集团有限责任公司和北京首都开发股份有限公司与发行人均为北京市国资委下属企业，为互保单位关系，且项目均有政策

支持及反担保措施，但由于担保金额较大，如未来被担保对象的经营状况发生变化，可能对发行人的正常经营产生影响。

8、经营性现金流波动风险

2012-2015年3月，公司经营活动现金净流量分别为4,573.73万元、-96,374.52万元、-630,584.57万元和139,016.05万元，经营性现金流量波动较大。主要是近年来公司受北京地区房地产调控影响，主要房地产项目均处于前期投入阶段，存货增长较快，为此公司减少了经营性应收项目以增加流动性，保证了业务平稳运转。然而未来公司在建项目持续投入较大，公司资金需求压力仍较大，面临一定的经营性现金流波动风险。

9、应收账款金额及占比较大的风险

2012-2014年，公司应收账款净值分别为333,774.57万元、343,656.32万元、395,435.83万元，占总资产的比例分别为11.86%、9.23%和8.44%。2015年3月末，公司应收账款387,322.97万元，占总资产比例7.82%。虽然公司采取了加大催款力度，近年来应收账款占公司总资产比例有所下降，但是应收账款金额较大，占比较高，仍然存在一定回款风险。

10、应收款项坏账计提不充分的风险

2012-2014年末，公司应收款项计提坏账准备余额分别为0.28亿元、0.34亿元和0.48亿元，占当期末应收账款金额比例分别为0.84%、1.05%和1.21%，公司应收款项计提坏账准备比例在同行业处于中等偏低水平，存在一定应收款项坏账计提不充分的风险。

11、利息保障倍数逐年下降的风险

2012-2014年公司EBITDA分别为191,070.63万元、211,957.48万元和189,954.39万元，有所增长。2012-2014年公司EBITDA利息保障倍数分别为2.97、3.01和2.43，虽呈现小幅度波动趋势，但基本保持稳定。2012-2014年公司列入财务费用的利息支出分别为63,688.04万元、70,388.60万元和120,104.73万元，随着公司建设项目规模逐渐扩大和债务规模增加，公司存在偿债压力增大的风险。

12、或有事项金额较大的风险

截至2015年3月末，公司涉诉金额在1,000万元以上的案件共4起，涉及金额2.56亿元，占2015年3月末净资产的3.65%，存在一定的涉诉款项收回风险。

13、受限资产金额较大的风险

截至2015年3月末，发行人受限资产为121.99亿元，占总资产的24.64%。发行人的受限资产中受限货币资金为4.4亿元，抵押、质押、留置资产为117.59亿

元。受限资产金额较大，存在一定的风险。

14、资金周转较慢的风险

发行人2012年-2014年总资产周转次数分别为0.57、0.56、0.49，总资产周转率较低同时有小幅度下降的趋势，存货周转率分别为1.09、1.16和0.90，存货周转率不高，呈小幅下降趋势，故发行人存在资金周转较慢的风险。

(二) 经营风险

1、原材料价格波动的风险

公司对外采购的原材料主要是钢材和商品混凝土。由于建筑行业的生产经营周期较长，其间原材料价格波动对建筑企业的盈利水平影响较大。原材料价格的波动有可能影响公司运营成本。

除此以外，公司建安与市政施工业务运营需要外聘劳务承包队伍，近年来全国劳动力的地域性、产业性转移，同时社会进入老年化劳动力社会保障提高等因素，均可能增加公司劳动力支出成本。

2、市场竞争加剧的风险

公司建安与市政施工板块主要包括建筑施工、市政工程代建等业务，虽然发行人在北京地区拥有较好的品牌和政府支持等区位优势，但由于整体建筑行业的市场竞争趋于激烈，特别是建筑施工行业处于完全竞争行业，所以发行人未来一段时期内仍将面临激烈的市场竞争，若发行人不能有效增强行业竞争优势，巩固行业优势地位，可能造成市场份额下滑，从而对企业经营业绩造成一定的不利影响。

3、房地产经营风险

受制于近年来国家不断出台各种房地产业发展的政策，发行人的房地产开发板块以保障房建设项目和商品房建设项目为主，倘若未来国家对房地产行业的调控发生变化，可能会影响发行人的预期销售计划的实现，从而也将对发行人整体的收益情况造成一定影响。

4、文体商贸与现代服务业务经营风险

公司文体商贸与现代服务板块包括物流、物资供应、物业和建筑设计等业务，物流和物资供应业务受原材料采购价格、市场情况变化影响，盈利会有一定波动。特别是钢材贸易占该板块贸易业务的80%以上，近年来钢价波动较大，如果发行人不能采取有效措施规避价格波动风险，将会对企业盈利能力产生一定影响。

5、突发事件引起的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公

司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

6、土地出让进度不确定的风险

发行人土地一级开发武清旧城改造项目，需要发行人前期进行征地拆迁并建设回迁房，然后对土地进行平整至达到出让条件，再由天津土地储备中心进行挂牌出让，发行人根据协议获得相应的土地出让金的返还，土地出让金返还弥补公司土地整理成本后获得盈余收益。土地一级开发业务时间较长，资金回笼较慢，项目进度具有不确定性，期间国家土地出让政策和市场情况均可能出现不利变动，会对土地出让进度和经营业绩产生风险。

7、资金压力较大的风险

发行人2012-2014年及2015年1-3月，资产负债率为84.45%、84.89%、85.27%和85.84%，资产负债率水平较高。截至2015年3月末，发行人在建工程计划总投资额为266.23亿元，已经投入228.72亿元，仍有较大资金需求。发行人截至2015年3月发行人银行授信总额为162.57亿元，已经使用额度为84.94亿元。总体来看发行人的资金压力较大，存在一定的风险。

8、近年新增项目土地成本较高风险

发行人商品房土地储备项目中，门头沟新城（拿地时间：2013年11月）与七里渠（拿地时间：2014年1月）两个地块的单位平方米的成本均超过了5万元，存在新增项目土地成本较高的风险。

9、海外业务经营风险

公司拥有一定的海外业务，截至2015年3月末，海外投资金额为27.42万美元。虽然投资金额较小、海外投资公司的业务量较少，但由于海外市场经营受到世界经济波动、当地政治局势、竞争环境的影响以及面临不同程度的国际竞争，本公司的海外业务的经营存在一定的风险。

（三）管理风险

1、下属公司管理风险

发行人投资管理的下属公司较多，对发行人在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若发行人未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，并形成协同效应，发挥规模优势，可能会对未来发展产生不利影响。

2、海外业务风险

目前公司拥有7家海外投资公司，位于俄罗斯、新加坡。公司的海外投资有助于公司业务拓展，但公司海外业务和资产受到所在国法律法规的管辖，由于国际政治、经济和其他条件的复杂性，包括进入壁垒、合同违约等，都可能加大海外业务拓展及经营管理的风险。

3、安全管理风险

安全管理是建筑类企业生产经营管理重点之一，虽然近年来发行人不断加大安全生产建设投入，通过一系列规章制度和监督机制防范风险事件发生，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

4、突发事件引起的治理结构变动的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、公司治理尚待完善的风险

发行人《公司章程》规定，发行人设董事会，董事七名，其中市国资委委任产生六名，由职工选举产生一名。2013年11月7日，市国资委下发《关于赵康、李保全同志免职的通知》，决定免去二人在发行人担任的董事职务。2014年3月21日，市国资委下发《关于荣自立同志免职的通知》，决定免去其在发行人担任的董事职务。2015年2月5日，市国资委下发《关于张贵林同志免职的通知》，决定免去其在发行人担任的董事长及党委书记职务。2015年2月5日，市国资委下发《关于陆峻熙、方东平同志任职的通知》，决定聘任陆峻熙、方东平担任发行人董事。目前，发行人共有5名董事，另外2名董事尚待国资委委派。虽然发行人是北京市国有资产监督管理委员会的独资企业，上述董事任免程序符合《公司法》、《公司章程》的规定，董事人数一直符合《公司法》第四十四条规定的不低于三人的规定，董事人员缺位一事不涉及损害其他股东权益，但董事会人数与发行人《公司章程》不符，仍使发行人面临公司治理尚待完善的风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，发行人的经营有可能受到宏观经济政策的不利影响。

2、国家房地产政策风险

房地产开发业务是发行人主营业务之一，近年来国家对房地产进行持续的宏观调控。2013年2月20日国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自3月31日起执行，公布了按个人转让住房所得的20%增收所得税等严厉措施。此外，预计《不动产统一登记条例》出台，我国将逐渐施行不动产登记制度。2014年4月22日，住建部发布《住房城乡建设部关于做好2014年住房保障工作的通知》，2014年全国城镇保障性安居工程计划新开工700万套以上。2014年9月30日，中国人民银行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；该通知放松了二套房认定标准，将有效提高购房群体数量。以上措施预计能够遏制房价投机性上涨，使行业格局趋于合理，有利于房地产行业健康稳定的发展。行业调控政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能，增加收入的不确定性。

（五）特有风险

1、发行人不行使赎回权的风险。

本期永续票据没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权赎回本期永续票据，如果发行人在可行使赎回权时没有行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、利息递延支付的风险

本期永续票据条款约定，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、资产负债率波动的风险

本期永续票据发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。近三年及一期，发行人资产负债率分别为84.45%、84.89%、85.27%和85.84%。本期永续票据发行后，以2014年末合并报表数据作对比，发行后的资产负债率为81.39%，下降幅度为4.54%；以2015年3月末合并报表数据作对比，发行后的资产负债率为82.16%，下降幅度为4.28%。如果发行人在有权赎回本期永续票据时行权，则会导致发行人资产负债率上升，永续票据的发行及后续赎回会加大发行人资产负债率波动的风险。

4、会计政策变动的风险

目前，依据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13号），通过发行条款的设计，发行的永续票据将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的永续票据重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。

第三章 发行条款

一、本期中期票据主要发行条款

中期票据名称	北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据
发行人	北京住总集团有限责任公司
待偿还直接债务融资余额	截至募集说明书签署日, 发行人待偿还直接债务融资余额 18 亿元, 其中短期融资券 5 亿元, 中期票据 5 亿元, 公司债 8 亿元, 。
注册通知书文号	中市协注[2015]MTN311 号
注册发行金额	人民币壹拾亿元整 (RMB1,000,000,000 元)
本期发行金额	人民币壹拾亿元整 (RMB1,000,000,000 元)
中期票据期限	于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续, 并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期
赎回权	于本期中期票据第 3 个和其后每个付息日, 发行人有权按面值加应付利息 (包括所有递延支付的利息) 赎回本期中期票据
计息年度天数	非闰年为 365 天, 闰年 366 天
面值	人民币壹佰元 (RMB100 元)
清偿顺序	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
发行价格确定方式	面值发行, 通过簿记建档集中配售方式确定发行利率
利率确定方式	<p>-本期中期票据采用固定利率计息;</p> <p>-本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过簿记建档、集中配售方式确定, 在前 3 个计息年度内保持不变。自第 4 个计息年度起, 每 3 年重置一次票面利率;</p> <p>-前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差, 其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%); 初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值;</p> <p>-如果发行人不行使赎回权, 则从第 4 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 在第 4 个计息年度至第 6 个计息年度内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 5</p>

	<p>个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。此后每3年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定；</p> <p>-票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs；</p> <p>-如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定</p>
发行对象	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
发行方式	采用簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
中期票据形式	实名制记账式，由银行间市场清算所股份有限公司统一托管
发行日	2015年9月9日至2015年9月10日
簿记建档日	2015年9月9日至2015年9月10日
缴款日	2015年9月11日
起息日	2015年9月11日
上市流通日	2015年9月14日
债权债务登记日	2015年9月11日
付息日	在债券存续期内，每年的9月11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）
首个票面利率重置日	2018年9月11日
票面利率重置日	首个票面利率重置日起每满3年之各日
本金兑付日	无
递延支付利息条款	除非发生强制付息事件，本期中期票据的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息
付息方式	本期中期票据每个付息日前5个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息工作；如发行人决定递延支付利息的，发行人及相关中介机构应在付息日前5个工作日披露《递延支付利息公告》
强制付息事件	付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得

	递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息:
	(1) 向普通股股东分红;
	(2) 减少注册资本
利息递延下的限制事项	发行人有递延支付利息的情形时, 直至已递延利息及其孳息全部清偿完毕, 不得从事下列行为:
	(1) 向普通股股东分红;
	(2) 减少注册资本
赎回方式	如在前述赎回权条款规定的时间, 发行人决定行使赎回权, 则于赎回日前一个月, 由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《提前赎回公告》, 并由银行间市场清算所股份有限公司代理完成赎回工作
持有人救济条款	如果发生强制付息事件时发行人仍未付息, 或发行人违反利息递延下的限制事项, 本期中期票据的主承销商将召集持有人会议, 由持有人会议达成相关决议
信用等级	经联合资信评估有限责任公司综合评定, 北京住总集团有限责任公司主体信用等级为 AA, 评级展望为稳定
担保情况	本期中期票据无担保
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
中期票据的托管人	银行间市场清算所股份有限公司

二、本期中期票据发行安排

(一) 簿记建档安排

本期中期票据按面值发行, 发行利率根据簿记建档结果最终确定。

1、本次发行采用簿记建档、集中配售的方式, 簿记建档仅接收承销团成员的《申购要约》, 其他投资者须通过承销团成员购买本期中期票据。

2、除主承销商、联席主承销商外的其它单个承销团成员最大申购金额为本期中期票据的发行金额, 最小申购金额为1,000万, 且须为1,000万的整数倍。

3、每一承销团成员在申购期间内仅可以向簿记管理人提出一份《申购要约》。

4、2015年9月1日通过中国货币网和上海清算所网站公布: 《北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据募集说明书》、《北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据发行公告》及相关材料。

5、2015年9月9日9:00至9月10日11:00簿记建档, 接受承销团成员的《申购要约》, 簿记管理人据此统计有效申购数量。

6、2015年9月10日17:00之前，簿记管理人向承销团成员传真本期中期票据的《配售确认及缴款通知书》。

(二) 分销安排

1、分销期：2015年9月9日起至2015年9月10日。

2、分销方式：承销商在本期中期票据分销期内所承销的本期中期票据通过上海清算所客户端进行分销，所分销的本期中期票据按上海清算所的有关规定办理托管。

3、分销对象：银行间市场机构投资者。

4、分销价格：承销商与分销对象协商确定分销价格。

(三) 缴款和结算安排

1、2015年9月10日17:00之前，承销团成员将本期中期票据认购款划至主承销商指定账户。

户名：北京银行

开户行：北京银行

账号：110400405

支付系统行号：313100000013

2、2015年9月10日17:00之前，发行人向托管机构提供本期中期票据的《资金到账确认书》。如承销商不能按期足额缴款，按照签订的《承销协议》和《承销团协议》有关条款办理。

3、2015年9月11日为本期中期票据债权债务登记日。

4、2015年9月14日在中国货币网、上海清算所网站公告本期中期票据的实际发行规模、发行利率、期限等情况。

5、根据《承销协议》相关约定，主承销商直接从发行人本期中期票据募集资金中扣除承销手续费，并根据《承销团协议》相关约定，向承销团其他成员支付承销手续费。

(四) 登记托管安排

本期中期票据以实名记帐方式在上海清算所进行登记托管。

上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理付息兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

认购本期中期票据的金融机构投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

(五) 上市流通安排

2015年9月14日，本期中期票据在银行间债券市场中上市流通。上市流通日为本期中期票据债权债务登记日的次一工作日。

第四章 募集资金的运用

一、本期中期票据用途

经中国银行间市场交易商协会注册，本企业将于注册有效期内发行待偿还余额不超过10亿元的中期票据。本期中期票据募集资金10亿元，主要用于发行人偿还银行贷款，优化融资结构。

近年来，发行人建筑施工业务收入逐年增长，2012年-2014年公司建安与市政施工板块收入分别为69.99亿元、91.69亿元和100.04亿元，近三年复合增长率19.56%。公司主要通过银行借款满足施工业务发展需求，近年来公司银行贷款规模较大：截至2015年3月末，集团合并口径短期借款余额54.19亿元，长期借款余额126.27亿元。其中，公司本部短期借款余额46.62亿元，长期借款余额24.91亿元。本期中期票据募集资金10亿元，全部用于偿还公司本部银行贷款，优化融资结构。

二、发行人承诺

本公司将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。发行人承诺募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定，并承诺募集资金不用于本公司房地产业务、不用于归还信托借款、不用于购买理财。

本公司承诺在本期中期票据存续期间变更上述资金用途前，通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指定的平台提前进行公告。

三、偿债计划及保障措施

为了维护中期票据持有人的合法利益，发行人为本期中期票据资金的按时足额偿付制订了一整套工作计划，包括指定专门部门和人员，合理安排资金的使用并制定管理措施，加强信息披露等，以确保中期票据安全兑付。

（一）设立专门的中期票据偿付工作小组

发行人内部银行负责协调中期票据的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护中期票据持有人的利益。

（二）加强本次中期票据募集资金使用的监督和管理

发行人将根据公司内部财务管理制度,加强对本次募集资金的使用进行专门管理,以保证募集资金的合理使用,并由公司内部银行定期审查和监督资金的使用去向及本次中期票据各期还本付息还款来源的落实情况,以保障到期足额偿付本期融资券本息。

(三) 严格的信息披露

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则,发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受中期票据投资人的监督,防范偿债风险。

(四) 本期中期票据偿债措施

发行人将统筹安排资金,落实本期中期票据利息及本金还款来源,以保障到期足额偿付本期融资券本息。本期中期票据的偿债资金将主要来源于公司营业收入资金的回笼。2014年度公司实现营业收入205.91亿元,较2013年增长12.95%,2013年度公司营业收入182.30亿元,较2012年增长19.71%,随着公司建成项目陆续投产,公司预计未来三年营业收入将保持持续增长态势,公司主营业务的持续增长将在一定程度上带动经营性现金流流入,并对到期债务偿付提供合理保障。

截至2015年3月底,公司在各家银行的人民币授信为162.57亿元,未用授信额度为77.63亿元,公司将继续巩固与银行的良好合作关系,能够继续保持在银行的授信额度,以便于公司资金周转。如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况,发行人将采取暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付,保护投资者的利益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：北京住总集团有限责任公司

住所：北京市朝阳区慧忠里320号

法定代表人：王宝申

注册资本：120,000万元

成立日期：1993年10月05日

工商登记号：110000005018690

公司类型：有限责任公司（国有独资）

邮政编码：100101

联系电话：010-84838160

传真号码：010-84838074

互联网网址：<http://www.bucc.cn>

一般经营项目：

对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装潢；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

公司不在银监会平台名单和财政部平台名单内，不属于国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7170家融资平台范畴内的发行人，国家审计署未曾对发行人的债务进行过专项审计。经过对公司经营项目和存量债务进行梳理，公司的存量债务和新增债务不用于公益性项目，不存在地方政府负有偿还责任的债务、地方政府负有担保责任的债务以及地方政府可能承担一定救助责任的债务。因此，公司不适用此次地方政府性债务管理范畴。

二、发行人历史沿革

公司前身是由中国建设总公司二局、北京建筑工程总公司第三分公司及北京市房管局于1983年5月组建的北京市住宅建设总公司。

1992年11月，经北京市人民政府批准，住总集团正式成立，核心企业定名为北京住宅开发建设集团总公司，并于1993年10月5日正式领取企业法人营业执照。

1995年10月19日，根据北京市人民政府常务会议的决定，按照《北京市国有资产授权经营管理试点办法》，授权北京住宅开发建设集团总公司经营管理所属单位的国有资产，其中授权经营管理的国有资产中国家资本金为28,911万元。

1996年10月12日，北京市人民政府批复（京政函[1996]54号）：“同意北京住宅开发建设集团总公司依据《中华人民共和国公司法》改制为国有独资公司，名称为北京住总集团有限责任公司”。

1999年5月，在初步建立法人治理结构和市政府正式批准的基础上，北京住总集团有限责任公司正式挂牌，成为北京市人民政府出资、市国资委履行出资人职责所监管的国有企业之一。

2009年9月，根据京国资产权字[2006]167号文件“北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京住总集团有限责任公司增加企业注册资本的批复”、“2006年北京住总集团有限责任公司第六次董事会决议”，公司增加注册资本金37,927万元，其中22,173万元由公司资本公积转增实收资本，15,755万元由北京北奥有限责任公司国家资本金转增。增资后公司实收资本100,000万元，京都天华会计师事务所审验并出具了京都天华验字（2009）第088号验资报告。

2011年11月15日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》，下拨住总集团800.00万元国家资本金，专项用于支持住总集团技术开发中心的建设。

2012年11月7日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达2012年第三批国有资本经营预算的函》（京财国资指【2012】1248号），下拨住总集团1,000万元国家资本金，专项用于支持本集团公司老旧小区节能改造的建设。

2013年8月21日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据《北京市财政局关于下达2013年科技创新项目等国有资本经营预算的函》（京财国资指【2013】817号），下拨住总集团1,500万元国家资本金，专项用于支持本集团公司“住宅产业化”全产业链集成技术研究与生产基地建设项目。

2013年公司第五次董事会决议和修改后的章程规定，将计入资本公积的

6,700万元公司历次接收的土地出让金返还款和历史欠税转增注册资本，公司注册资本增至110,000万元。

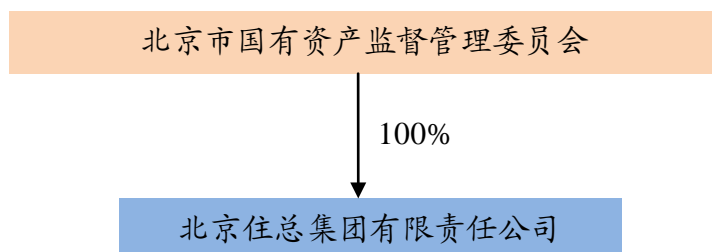
根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》（京财企指[2014]1825号），2014年国有资本经营预算安排资金6,000.00万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持牵头建设白俄罗斯明斯克北京饭店项目；安排资金1,000.00万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持“零排放”绿色搅拌站改造建设项目；安排资金220万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持BIM(截止信息模型)信息化技术在住宅产业化中的应用系统建设项目。

2015年，发行人提请将国资委下拨的国有资本经营预算资金7,220万元、部分资本公积2,780万元，共计10,000万元增加注册资本，并于2015年4月23日完成了工商变更登记手续，增资后，发行人注册资本金为120,000万元。

三、控股股东与实际控制人

北京市国有资产监督管理委员会持有发行人100%的股份，是发行人的唯一股东和实际控制人。

图表5-1 公司股权结构图



截至本募集说明书出具之日，住总集团的股权未被质押。

四、发行人的独立性

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直接面向市场独立经营的能力。

1、在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

2、在人员方面，公司总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

3、在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益

的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

4、在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

五、发行人子公司情况

(一) 全资及控股子公司

截至2015年3月末，公司下属共25家二级子公司，具体情况如下：

图表5-2 截至2015年3月末纳入发行人合并报表范围的二级单位情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
1	北京住总第一开发建设有限公司	建筑施工	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
2	北京住总第二开发建设有限公司	建筑施工	8,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	北京住总第三开发建设有限公司	建筑施工	11,213.46	100.00	100.00	投资设立
4	北京住总第四开发建设有限公司	建筑施工	6,000.00	98.00	98.00	投资设立
5	北京住总第六开发建设有限公司	建筑施工	10,685.61	99.06	99.06	投资设立
6	北京住总正通市政工程有限公司(备注1)	建筑施工	2,236.10	29.52	29.52	投资设立
7	北京住总劳务开发有限公司	劳务服务业	400.00	100.00	100.00	投资设立
8	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	89,390.42	100.00	100.00	投资设立
9	北京住总物流有限公司	物流服务	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
10	北京住总装饰有限责任公司	建筑施工	2,686.26	100.00	100.00	投资设立
11	北京住总钢结构工程有限责任公司	工业	2,606.00	100.00	100.00	投资设立
12	北京住总实业投资控股有限公司	建筑施工	20,966.87	100.00	100.00	投资设立
13	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	20,000.00	75.63	75.63	投资设立
14	北京祥业房地产有限公司	房地产开发	16,000.00	100.00	100.00	投资设立
15	天津京城投资开发有限公司(备注2)	房地产开发	60,000.00	49.00	51.00	投资设立
16	北京衡其投资管理有限责任公司	其他服务业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
17	北京市北宇物业服务公司	物业管理	3,000.00	100.00	100.00	投资设立

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
18	北京住总正阳资产管理公司	投资管理	1,214.36	100.00	100.00	投资设立
19	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	服务业	600.00	55.00	55.00	投资设立
20	北京住总建设安装工程有限责任公司	建筑施工	5,075.28	90.53	90.53	投资设立
21	北京光华建设监理有限公司(备注3)	建设监理服务	300.00	30.00	30.00	投资设立
22	北京住总京体体育文化有限公司	文化体育产业	500.00	60.00	60.00	投资设立
23	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	房地产开发	15.03	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
24	北京住总市政道桥工程有限责任公司	建筑施工	2,500.00	100.00	100.00	投资设立
25	北京住总绿都投资开发有限公司	房地产开发	19,000.00	100.00	100.00	投资设立

备注1: 北京住总正通市政工程有限公司: 发行人持股29.52%, 该公司的董事长与财务总监等高层管理者均由住总集团选派, 能对该公司实际控制因此纳入合并报表范围。

备注2: 天津京城投资开发有限公司: 发行人持股49%, 天津运成投资有限公司持股51%, 发行人通过委托协议持股方式方式对其拥有51%的表决权, 对其实际控制, 因此纳入合并报表范围。

备注3: 北京光华建设监理有限公司: 发行人持股30.00%, 该公司共有董事5人, 其中2人由发行人派驻, 同时发行人对其派驻董事长, 对其拥有实际控制权因此纳入合并报表范围内。

主要子公司情况如下:

1、北京住总第一开发建设有限公司

北京住总第一开发建设有限公司成立于1997年7月25日, 企业法人营业执照注册号为110000000027069, 注册资金6,235.40万元, 法定代表人: 王军, 经营范围: 房地产开发; 施工总承包; 专业承包; 租赁建筑机械、建筑材料。

截至2014年末, 该公司总资产为142,247.25万元, 总负债为127,606.53万元, 所有者权益为14,640.72万元。2014年, 该公司实现营业收入为118,004.77万元, 净利润为189.33万元。

截至2015年1季度末, 该公司总资产为143,666.38万元, 总负债为129,023.83万元, 所有者权益为14,642.55万元。2015年1季度, 该公司实现营业收入为19,470.89万元, 净利润为1.83万元。

2、北京住总第三开发建设有限公司

北京住总第三开发建设有限公司成立于1982年5月1日, 企业法人营业执照注册号为110108004015585, 注册资金7,289.95万元, 法定代表人: 赵宽, 经营范围: 施工总承包、专业承包; 主营本单位货物运输业务; 制造及租赁建筑钢模板; 加工建筑通风设备; 房地产开发; 金属结构加工; 物业管理; 机械设备租赁、维修。

截至2014年末，该公司总资产为164,000.16万元，总负债为151,276.27万元，所有者权益为12,723.89万元。2014年，实现营业收入为225,505.91万元，净利润为-158.23万元。主要原因是该公司预计在2015年缴纳农转非养老保险费299.55万元，为了平均分摊成本费用，在2014年作了费用预提。

截至2015年1季度末，该公司总资产为158,319.44万元，总负债为145,625.71万元，所有者权益为12,693.73万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为27,178.17万元，净利润为-30.16万元，主要是兰州工程之前成本未完全入账，本季度补入部分成本约93.78万元，导致季度暂时性亏损。

3、北京住总第四开发建设有限公司

北京住总第四开发建设有限公司成立于2009年1月16日，企业法人营业执照注册号为110000011589013，注册资金6,000.00万元，法定代表人：郭铁栓，经营范围：施工总承包；专业承包；建筑机械、模板、脚手架的租赁修理；销售建筑材料；房地产开发；销售商品房。

截至2014年末，该公司总资产为95,287.72万元，总负债为89,035.81万元，所有者权益为6,251.91万元。2014年，该公司实现营业收入为87430.43万元，净利润为79.43万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为93,488.33万元，总负债为87,223.81万元，所有者权益为6,264.52万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为7,730.16万元，净利润为12.61万元。

4、北京住总第六开发建设有限公司

北京住总第六开发建设有限公司成立于1983年9月1日，企业法人营业执照注册号为110000001002081，注册资金10,685.6062万元，法定代表人：谢夫海，经营范围：房地产开发；施工总承包；专业承包；建筑设备租赁；建筑材料试验；自有房屋物业管理；销售机械电器设备、建筑材料；销售建筑材料、装饰材料；劳务服务。

截至2014年末，该公司总资产为218,895.10万元，总负债为173,870.65万元，所有者权益为45,024.45万元。2014年，该公司实现营业收入为109,924.84万元，净利润为682.86万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为209,353.49万元，总负债为164,333.08万元，所有者权益为45,020.41万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为17,215.71万元，净利润为-4.05万元。2015年一季度住六公司利润总额为负，主要是因为天津大光明工程计提所得税3.20万元、住六欣跃公司计提所得税0.85万元。

5、北京住总房地产开发有限责任公司

北京住总房地产开发有限责任公司成立于2002年1月23日，企业法人营业执照注册号为110000003530709，注册资金37,979.08万元，法定代表人：李树贵，经营范围：房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理（含房屋出租）；房地产信息咨询；装饰装修；楼宇网络自动化建设；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、金属材料、五金交电、百货。

截至2014年末，该公司总资产为2,141,341.60万元，总负债为1,789,911.20万元，所有者权益为351,430.40万元。2014年，该公司实现营业收入为210,583.10万元，净利润为10,622.10万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为2,281,496.01万元，总负债为1,929,062.81万元，所有者权益为352,433.20万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为30,613.69万元，净利润为1,002.70万元。

6、北京祥业房地产开发有限公司

北京祥业房地产有限公司成立于1993年2月13日，企业法人营业执照注册号为110000001818987，注册资金16,000万元，法定代表人：程会征，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；办公用房及公寓出租；物业管理；家居装饰设计；技术开发、转让、咨询、服务；房地产信息咨询(不含中介服务)；出租出售批发零售商业用、娱乐用设施；健身、洗衣服务；机动车公共停车场服务；销售建筑材料、金属材料、木材、装饰材料、机械电气设备、五金交电、百货。

截至2014年末，该公司总资产为135,571.30万元，总负债为102,426.70万元，所有者权益为33,144.60万元。2014年，该公司实现营业收入为6,435.50万元，净利润为91.30万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为137,037.50万元，总负债为103,887.70万元，所有者权益为33,149.80万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为284.30万元，净利润为6.70万元。

7、北京住总物流有限公司

北京住总物流有限公司成立于2007年5月10日，企业法人营业执照注册号为110000010179326，注册资金10,000万元，法定代表人：顾昱，经营范围：货运代理、仓储保管、分批包装、配送服务；销售钢材、木材、五金矿产品、金属材料、机电设备、汽车配件、家用电器、锅炉、五金交电、机械设备、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、花卉、建筑用机械设备、建筑材料、装饰材料；租赁建筑机械设备；劳务服务；房地产信息咨询（不含中介服务）；货物进出口（国营贸易管理货物除外）、技术出口、代理进出口。

截至2014年末，该公司总资产为117,635.00万元，总负债为98,172.00万元，所有者权益为19,463.00万元。2014年，该公司实现营业收入为350,134.00万元，净利润为756.00万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为121,198.00万元，总负债为101,513.00万元，所有者权益为19,685.00万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为84,049.00万元，净利润为222.00万元。

8、天津京城投资开发有限公司

天津京城投资开发有限公司成立于2009年7月16日，企业法人营业执照注册号为120222000050310，注册资金40,000万元，法定代表人：高杰，经营范围：以自有资金对房地产项目、工业基础设施、商业基础设施、交通项目、能源项目进行投资，房地产开发与经营，房地产信息咨询，物业服务。

截至2014年末，该公司总资产为450,535.84万元，总负债为379,747.04万元，所有者权益为70,788.80万元。2014年，该公司实现营业收入为176,458.29万元，净利润为5,062.30万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为470,004.32万元，总负债为398,528.30万元，所有者权益为71,476.07万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为13,106.47万元，净利润为687.23万元。

(二) 参股公司简要情况介绍

公司出资额在1,000万元以上，收入在100万元以上，对公司有较大影响的参股公司情况如下：

图表5-3 截至2015年3月末发行人重要参股公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	投资金额	持股比例	表决权比例
一、合营企业					
1	北京金第万科房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	50.00	50.00
2	北京住总万科房地产开发有限公司	房地产开发	27,500.00	50.00	50.00

1、北京金第万科房地产开发有限公司

北京金第万科房地产开发有限公司成立于2011年11月8日，企业法人营业执照注册号为110000014395295，注册资金6,000万元，法定代表人：胡广元，经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。

截至2014年末，该公司总资产为246,769.01万元，总负债为231,094.00万元，

所有者权益15,675.01万元。2014年，该公司实现营业收入121,869.02万元，净利润11,950.00万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为273,758.01万元，总负债为258,616.00万元，所有者权益15,142.01万元。2015年1季度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润115.00万元。营业收入为零，主要是因为该公司一般年底才确认收入。

2、北京住总万科房地产开发有限公司

北京住总万科房地产开发有限公司成立于2010年11月22日，企业法人营业执照注册号为110114013389416，注册资金55,000万元，法定代表人：孔祥民，经营范围：房地产开发；销售房地产；物业管理。

截至2014年末，该公司总资产为766,704.30万元，总负债为679,651.50万元，所有者权益87,052.80万元。2014年，该公司实现营业收入214,624.70万元，净利润27,863.50万元。

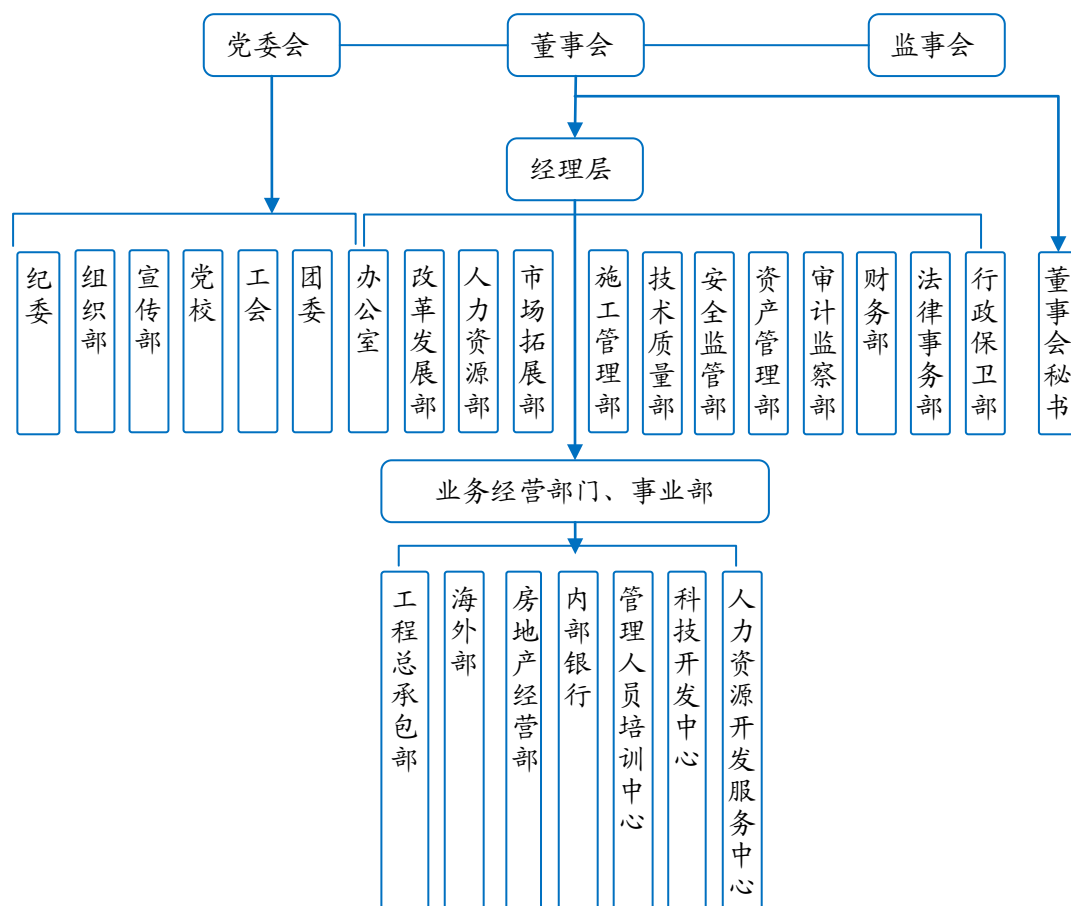
截至2015年1季度末，该公司总资产为695,054.94万元，总负债为607,587.75万元，所有者权益87,467.19万元。2015年1季度，该公司实现营业收入5,142.00万元，净利润484.55万元。

六、发行人治理情况

(一) 公司组织架构

本公司作为国有独资公司，一直以来致力于按照现代企业制度要求完善公司治理，切实提高整体运营和风险管控能力。公司设有董事会、监事会和党委。董事会下设董事会秘书部。党委下设纪委、组织部、宣传部、党校、工会、团委、党委办公室。公司设有行政保卫部、法律事务部、财务部、审计监察部、人力资源部、改革发展部、办公室七个职能部门和资产管理部、安全监管部、技术质量部、施工管理部、市场拓展部五个投资管理部门。公司经营业务主要由下属七个集团公司事业部负责，包括工程总承包部、海外部、房地产经营部、内部银行、管理人员培训中心、科技开发中心、人力资源开发服务中心。

图表5-4 公司组织架构图



各机构主要职能简介如下：

1、董事会秘书部

基本职能为：负责董事会的会议通知、筹备、记录和决议事项的督办；负责根据董事会议定事项和要求起草董事会相关文件；协助董事长做好董事会日常运行工作；经办需董事长签字文件及法人代表名章用印事项的审核工作；负责办理集团公司董事长外部公共关系事项；负责董事会文件资料的整理、归档工作；负责集团控股公司董事会秘书的业务指导工作。

2、行政保卫部

基本职能为：集团行政后勤工作的检查；集团综合治理、国家安全、消防安全、交通安全、企业内保以及人民武装部工作；负责组织指导集团文明办公区、文明生活区达标建设与管理；集团房改工作、售房款管理、物业管理协调工作；集团公共卫生、职业卫生、食品卫生、计划生育和集体户籍管理工作；集团总公司机关行政后勤管理及事务性工作。

3、法律事务部

基本职能为：为企业重大经营决策的法律可行性、安全性提供法律依据，提供法律意见，保障企业的经营活动符合国家法律、法规的规定；对企业生产经营过程实行法律管理，清理各个环节存在的法律问题，检查有关法律执行情况，制

止和纠正各种违法现象，处理有关法律事宜；维护法人的合法地位、权益；受法人代表委托参加诉讼、调解、仲裁及其他非诉讼活动；对企业建立规章制度进行法律管理，包括为规章制度的建立提供法律依据，对违反法规的规章制度提出修改或废止的法律意见；在法人代表领导下，负责组织、具体落实国家有关法律的实施、检查和监督。参与企业重大经济技术合同谈判，审核有关经济合同，参与企业发生的重大事故或案件的调查、处理；负责集团法制教育和健全法律管理系统工作；负责集团外部拖欠工程款或债权债务的清理、确认和组织进行法律手段清欠工作；指导二级公司开展法律事务工作、诉讼工作。

4、财务部

基本职能为：进行实业投资，取得投资收益；负责集团公司财务预决算工作；负责集团财务基础管理及业务指导工作；集团内外投资收益管理、管理费、资源及服务费用的收取工作；负责财务统计报表和综合分析评价工作及对外报送工作，对领导报告工作；各项保险业务的归集与支付工作；集团公司机关经费核算、使用和管理工作；相关税费的筹划、交纳工作；配合各种专项审计业务工作；集团内外债权债务清欠工作。

5、审计监察部

基本职能为：负责集团控股企业及事业部企业法定代表人和经营者离任审计、年度经济效益审计、财务审计；经营决策审计和专项业务审计；负责财会制度、财经纪律执行情况的监督、检查工作；开展效能监察工作；参与对违法违纪经济案件查处工作。

6、资产管理部

基本职能为：负责国有资产管理及国有股权管理工作；负责资本运营及投资回报工作；负责投资项目的选择和可行性论证工作；负责国有产权界定、资产评估及产权登记交易工作；负责集团公司资产经营管理和资本运营方案的制定实施；中外合资合作、国外投资管理；合资企业管理；集团派出董事、监事日常业务管理和指导工作、监督。

7、安全监管部

基本职能为：负责集团生产安全的监督管理工作；负责集团生产安全责任事故的预防、调查及处理工作；负责集团文明安全工地创建与管理工作；负责集团劳动安全防护工作；集团环境保护管理工作。

8、技术质量部

基本职能为：负责集团技术创新战略及科技发展规划的研究与制定工作；负责集团技术创新项目的申报、立项及重大技术创新项目的招投标工作；集团科研管理，新技术、新工法、新工艺的推广应用、科技成果的鉴定评选工作；集团技术管理，包括有关技术标准的制定和监督执行；集团标准化、计量、试验、测量管理工作；负责重大工程施工技术方案的编制、指导及组织协调技术公关工作；

集团重大工程施工质量的监督管理与上下协调，负责工程评优的组织与申报工作。

9、施工管理部

基本职能为：行使集团综合计划管理职能，负责集团年度、季度综合生产经营计划的编制、部署及落实情况的检查，月度生产计划的汇总；行使集团综合统计管理职能，对集团统计工作负有组织领导、管理协调和监督检查的职责；负责年、季、月度综合统计资料的搜集整理及建筑业统计报表的审核汇总上报；负责生产计划执行情况的检查、预测预控及生产形势分析；负责重点工程和住总开发工程施工生产管理工作；负责防汛抢险工作的部署和落实；行使集团能源管理职能，负责推进节能技术进步，协调组织节能技术改造；负责节能指标的分配、下达和考核工作；负责集团材料行业管理工作；负责集团施工企业项目规范化管理和评审工作；行使集团机械设备管理职能：负责机械设备的安全管理及施工现场机械设备的安全监督检查；负责锅炉及附属设备的安全运行监督管理。

10、市场拓展部

基本职能为：负责集团公司的市场营销战略研究、制定与实施工作；负责集团公司的市场开发及市场网络的建立和维护工作；负责组织协调BOT、BT等项目及重大工程项目的招投标、结算与索赔工作；负责集团公司投标管理工作；负责子公司用集团公司资质进行工程投标的管理工作；负责集团公司内部工程结算的协调管理工作；负责集团公司建立内部价格体系管理工作；负责集团公司区域性市场营销分支机构的设立、调整与业务指导工作；负责集团公司施工合同管理工作；负责集团公司工程造价管理工作。

11、人力资源部

基本职能为：负责集团人才战略的制定与实施工作；负责人力资源开发、职工教育培训及人才队伍建设工作；负责人力资源的配置、人才招聘和员工考核管理工作；负责工资总额、工效挂钩、人工成本及集团公司薪酬设计工作；组织进行所属企业经营业绩考核和年薪管理工作；集团公司人员编制、定员及岗位职责管理工作；集团员工的调配和劳动合同的管理及劳动争议、调解工作；集团专家及项目经理资质管理工作；专业技术人员职称考评、聘任管理工作；劳动人事统计报表管理和人事档案管理工作；机关劳动人事管理；出国审批管理。

12、改革发展部

基本职能：集团发展战略的研究及中长期发展规划的拟定工作；负责收集、分析、研究、整理产业和行业经济信息工作；研究行业政策；负责集团重大改革改制方案的策划和可行性研究；负责企业设立、变更、重组和资质管理；负责集团公司组织机构设置和职责划分工作；负责集团公司企业规章制度的合规性审核和管理工作；负责集团公司QHSE体系的推进性工作；参与《地方志》编撰及行业协会事务管理工作。

13、办公室

办公室规党委和经营层共同领导，基本职能为：负责集团党务、政务工作综合协调和领导指令交办落实；负责集团公司经理办公会、党委办公会议通知、记录、纪要和决定事项督办；负责集团暨集团公司重大工作报告、重要文稿起草，负责大事记编纂和简报、信息编发；负责集团公司党政公文起草、审核及公文管理、归档；负责公文收发、打字管理工作；负责集团公司领导工作日程安排和外部公共关系事项；负责集团重要会议、重大活动筹办和接待联络工作；负责党政印信管理及机要、保密管理；负责集团公司信息化管理及网络、网站维护和信息发布；负责信访处理工作；负责集团档案系统综合管理。

14、房地产经营部

基本职能是：负责集团土地资源管理；负责集团自有划拨土地的开发、利用、经营业务；负责实施土地入市交易的前期业务（含规划、评估、拆迁），办理各项土地入市交易手续；负责集团基本建设管理；负责集团房地产项目（土地）的储备；在集团公司的授权下，进入一级土地开发市场；在集团公司的授权下，开发房地产项目；在集团公司的授权下，行使集团房地产行业管理职能。

15、内部银行

基本职能是：对内对外融资和贷款、保函、担保业务；按集团公司有关制度管理和调度集团内部资金；负责集团资金使用计划的制定与管理工作；经授权实行短期资金投资；提供金融业务咨询；按政策代理发行企业债券；办理资信等级证明。

16、工程总承包部

基本职能是：在隶属企业授权范围内从事建筑活动及建筑管理。

17、海外部

基本职能是：在隶属企业授权范围内从事海外建筑活动及建筑管理。

18、管理人员培训中心

基本职能是：定期对公司管理人员进行培训，为公司培养和储备大量优秀专业人才服务。

19、科技开发中心

基本职能是：为北京住总集团有限责任公司内部和社会提供技术开发和技术服务。建筑新技术的研究开发、技术咨询与服务、技术转让、建材产品中试生产、应用。

20、人力资源开发服务中心

基本职能是：负责管理权限内人员调配考核、聘（任）免、招聘、辞退、奖惩、人事档案管理工作。负责指导所属企业做好人力资源管理工作。

（二）公司治理结构

发行人按照《公司法》制定公司章程，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。公司设立董事会，法定代表人兼任董事长、监事会、总经理及经营管理机构。

1、董事会

公司不设股东会，董事会为公司的决策机构，对出资人负责。经出资人授权，董事会可行使出资人的部分职权。公司董事会成员为7人，其中市国资委委派6人；职工董事1人，由公司职工代表大会选举产生。董事会每届任期三年。董事任期届满，经出资人委派可以连任。董事会设董事长1人，副董事长1人，董事长、副董事长由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：向出资人报告工作，执行出资人决定；制订公司章程和章程修改方案；制定公司的基本管理制度；制订公司的发展战略与规划；制订公司的年度投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；拟订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括各类股权多元化方案和转让国有产权方案）、与其他企业重组方案；除依照有关规定须由出资人批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；拟订公司增加或者减少注册资本的方案；制订公司发行债券的方案；拟订公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式的方案；聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；负责对总经理的考核，决定其薪酬和奖惩；根据总经理建议决定副总经理、财务负责人的薪酬和奖惩；决定公司是否提起诉讼或仲裁；变更公司的注册地址；向控股、参股企业推荐或派出的股东代表、董事、监事；出资人授予的其他职权。

2、法定代表人

公司的董事长为公司的法定代表人。法定代表人在公司章程和董事会授权范围内，行使下列职权：签署法律法规规定由法定代表人签署的有关文件；董事会特别授予的职权；在发生战争、特大自然灾害的紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，并在事后向董事会或市国资委报告。

3、总经理及经营管理机构

公司设总经理，由市国资委提出建议人选，由董事会聘任或者解聘。经出资人同意，董事会成员可以兼任公司总经理、副总经理。总经理对董事会负责并行使下列职权：主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议；主持公司的生

产经营管理工作；组织实施公司年度经营计划、资产经营计划和投资方案；拟订公司年度财务预算方案、决算方案；拟订公司职工的工资水平和分配方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；聘任或者解聘除应当由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；提出公司副总经理以下管理人员及所属全资、控股子公司董事会成员及高级管理人员的奖惩方案。董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司根据《公司法》设置监事会。监事会由6人组成。其中，市国资委委派4人，公司职工代表大会选举产生职工代表2人。监事会主席由市国资委从监事会成员中指定。监事每届任期3年。监事会履行下列职责：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；国务院规定的其他职权；市政府、市国资委规定的其他职权；监事列席董事会会议及与经营管理活动有关的重要会议。

（三）内控制度

1、预算管理

投资项目实行预算管理制度。全资公司和控股公司应于每年三月底以前，向集团公司资产经营管理部和财务部报送本年度财务预算计划，经审核通过后由派出董事或经营者送达被投资企业董事会或经营班子审议表决。

2、财务管理

公司所属各分公司（事业部）为内部核算单位，由公司统一财务管理。集团公司外埠分公司会计人员原则上由被授权单位委派，会计人员的基本情况需报集团公司财务部备案，委派人员接受被授权单位总会计师及外埠分公司负责人的双重领导，为保证集团公司外埠分公司财务负责人的相对独立性，外埠分公司财务负责人的工资、奖励等报酬的管理形式和标准由被授权单位决定和发放。在财务管理方面出现项目经理与财务负责人有重大意见不一致的情况时，财务负责人有权直接向被授权单位直至集团公司有关领导报告。

□ 保函管理

公司对保函实行分级审批制度，制定有《关于办理保函、资金往来等事项的分级审批权限的规定》，保函金额在1000万元（不含）以下的，须经集团公司内部银行、市场拓展部和法律事务部会签后，报总会计师、主管市场经营的副总经理和总经理审批。所有对京外工程、境外工程所出具的保函（含投标保证金）及金额在1000万元以上的保函均须报经集团公司董事会审批。

□ 资金管理

公司对各下属公司资金实行集中管理，制定了《资金集中管理办法》，与四家银行签署了战略合作协议，搭建统一的管理平台，各二级公司按照“资金集中管理”要求，完成了四家银行外的大部分账户撤销合并工作。设立内部银行机构统一管理二级单位账户、调剂、监督资金。公司采取由下属单位主动上划方式由内部银行归集资金，即单位每所属单位工程款、售楼款等收入通过收入帐户收取，内部银行将其中的30%上划到集团公司账户，其余70%划拨到该单位的支出帐户（合作建设及外埠工程项目的工程款不在收取范围内）；以集团名义承揽的任务的工程款、售楼款收入则由内部银行直接扣款30%。内部银行归集的资金根据所属单位上报的月、季、年度资金计划下拨资金，以保证下属单位生产经营的需要。下属单位在内部银行的存、贷款按照有偿使用原则计算并支付利息。

资金使用方面，为防范资金使用风险，公司制订了《北京住总集团资金管理办法实施细则》，集团公司及各所属单位设置有资金管理委员会或相应机构，负责对本单位的资金使用的风险评估和信贷审核，并且每月应至少召开一次会议，并留有会议记录。资金管理委员会由主管法律、经营、财务的相关人员组成，人员3-9人，有效审批事项应以超过半数的有效票数为准。集团公司的资金管理委员会由集团公司、所属大型土建单位、开发公司、物流公司的总会计师组成。集团公司内部银行及各所属单位的资金管理部门是资金管理的执行机构，负责资金的安全性、流动性及效益性。各所属单位要制定专人配合集团资金集中管理的具体实施，该人员应具备集团公司制定的岗位任职资格，并向内部银行报备。

□ 资产处置管理

对于资产处置，公司制订有《资产处置管理办法》，集团公司名下资产出售和置换事项由集团公司经理办公会研究通过，集团公司董事会研究批准后，按规定报市国资委审批。对于集团公司下属二级及二级以下单位出售和置换单项资产，账面价值或评估值低于10万元的，由集团二级单位批准后报集团公司备案，备案一周后方可实施；资产账面价值或评估值在10万元（含10万元）~200万元之间的，经集团公司经理办公会审议批准后方可实施；超过200万元（含200万元）的，由集团公司董事会审议批准后方可实施。

□ 费用管理

对于费用预算管理，公司制订了《集团公司机关费用预算管理办法》，公司建立由各预算责任部门、预算管理委员会、经理办公会及董事会构成的四级预算管理体系。公司董事会是预算管理的最高决策机构，负责审批公司年度预算方案。预算管理委员会由总经理、总会计师和办公室（经理办和党委办）、财务部、人力资源部、行政保卫部、纪委等部门的主管领导组成，负责提出预算期间的总目标及预算责任部门的要求；审核并平衡各预算责任部门或单位编制的业务预算和专项预算；协调预算编制过程中出现的矛盾；汇总预算责任部门自编业务预算和专项预算，并报经理办公会和董事会审批；经常检查预算的执行情况，并督促完

成预算目标和任务；定期分析预算执行的结果，提出下期预算编制的改进意见。预算管理委员会办事机构设在公司财务部，财务部负责预算的编制、初审、平衡和调整等日常具体工作，并跟踪监督预算执行情况。公司各部门为预算责任部门，负责本部门分管业务预算编制、执行、分析和控制等工作，并配合财务部做好公司总预算的综合平衡。除特殊情况外，原则上不能发生预算外支出。各预算责任部门发生预算外经费支出，需以书面形式提出专门申请，分以下两种情况审批：1) 金额在本部门年度可控预算额5%以内的报主管领导和财务部长批准后，可以支出；2) 除上述1情况之外的预算外支出，需报主管领导，财务部长、总会计师、总经理和董事长批准后，方可支出。纪委和审计监察部配合财务部监督检查年度费用预算的执行情况。财务部负责对各预算责任部门的预算执行情况进行跟踪检查，单项预算内项目超过80%时，将进行预警提示。

3、重大投、融资决策

集团公司董事会是投资决策的最高权力机构，集团公司经理办公会是董事会授权的限额内投资决策机构，资产经营管理部负责投资管理日常工作，审计部负责投资项目经营管理审计工作。公司制定了《北京住总集团有限责任公司投资管理试行办法》，规定对下属子公司的直接投资及股权变更需经过资产经营管理部会同财务部论证，按投资金额大小由该部报董事会或经理办公会决策。由内部银行负责集团对内对外的信贷的统贷统还工作。

4、担保制度

集团公司董事会决定担保行为，审批下属企业的担保事项，集团内部银行负责下属企业担保信息的汇总、分析工作，及时向市国资委报告担保情况。下属企业担保及时向集团备案，下属企业需要在董事会决策后10个工作日内向市国资委备案。

5、关联交易制度

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

6、对下属子公司的控制

人事方面，集团公司依法向被投资公司选派董事、监事和经营者，代表集团公司出资人的意志，参与公司的决策和经营，并向集团公司报告工作。公司制定有《北京住总集团二级单位经营者经营业绩指标季度考核试行办法》，对所有与集团公司签订经营承包责任书的经营者和经营班子成员经营业绩指标按季度考核，并实行季度考核结果实行与责任者薪酬挂钩浮动制度。

子公司融资控制方面,下属子公司向集团公司申请资金支持实行分级审批制度,申请金额在10万元(含)以下的须报经集团公司总会计师和主管财务的副总经理联合审批;10万元~200万元(含)的,须报经集团公司总经理审批;200万元~500万元(含)的,须报经集团公司董事长审批;500万元以上的,须报经集团公司董事会审批。

子公司对外投资方面,全资子公司、控股公司对同一项目累计金额100万元(含100万元)以上的投资决策,必须由集团公司资产经营管理部组织财务部等其它相关部门对方案进行审核,通过后按金额大小由该部报请集团公司董事会或经理办公会审核同意,受集团派遣的董事和经营者方可代表公司表决执行。全资子公司、控股公司对同一项目累计金额100万元以下的小额新增投资及其变更,由各公司董事会或经营层按公司章程规定自行决定,决策实施前报集团公司资产经营管理部备案。

此外,公司制定了《北京住总集团有限责任公司外埠分公司财务管理办法》对下属子公司印章证照管理、财务机构和人员任命和职责、资金管理、项目成本管理、分包单位核算与结算等方面做了详细规定,做到了财务管理规范和高效,成本严格控制。

7、施工安全管理

公司非常重视施工安全,制定有《危险性较大工程专项施工方案管理规定》、《北京住总集团安全生产检查制度》、《北京住总集团生产安全事故报告及调查处理的规定》、《北京住总集团文明施工安全生产处罚规定》、《北京住总集团环境保护管理暂行规定》、《工程项目管理手册》等,在项目施工过程中严格把控恪生出现风险,集团组织实施季度工程项目经营风险分析例会制度,提高经营风险的识别预警能力和处置应对能力。

此外,公司制定有《北京住总集团安全旁站监督管理规定》政策,规定凡遇到危险性较大的施工过程时,安全管理人员必须在作业现场进行旁站监督,旁站监督人员发现事故隐患及时向工程项目负责人报告,并制定监督整改工作,及时消除事故隐患。

8、信息披露管理制度

为了加强本公司就所发行的非金融企业债务融资工具的相关信息披露工作的管理,规范相关信息披露行为,确保信息披露的公平性,保护非金融企业债务融资工具投资者的合法权益,公司根据《中华人民共和国公司法》、《银行间市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规和公司章程的有关规定,制定了《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。

七、发行人人员基本情况

(一) 高级管理人员简介

图表5-5 截至2015年3月末发行人高级管理人员情况

序号	姓名	性别	出生年份	现任职务	任职起始日
董事：（注1）					
1	王宝申	男	1957.01	党委常委、董事长、总经理	2015.04
2	胡美行	男	1956.06	党委常委、董事、纪委书记	2011.04
3	姜华	女	1963.04	职工董事、工会主席	2012.05
4	陆峻熙	女	1972.08	董事	2015.02
5	方东平	男	1963.12	董事	2015.02
监事：					
6	何京伟	男	1968.07	公司监事、北京住总集团党委委员、总经理助理、办公室主任兼机关党委书记	2013.02
7	王宏	女	1969.11	公司监事、董事会秘书兼改革发展部部长	2012.09
8	李璧池	女	1964.12	公司监事	2012.09
9	刘方信	男	1955.11	公司监事	2012.09
10	王笑君	男	1964.10	公司监事	2012.09
11	杨权	男	1962.12	公司监事	2012.09
其他高级管理人员：					
12	张建勋	男	1957.04	党委常委、副总经理	2006.02
13	贾朝福	男	1956.02	副总经理	2011.09
14	张伟泽	男	1969.04	副总经理兼海外部经理	2011.08
15	吴小杰	男	1970.12	副总经理	2012.05
16	张恒跃	男	1962.07	财务总监	2013.03
17	杨健康	男	1962.01	总工程师	2008.12
18	潘伟	男	1971.12	副总经理	2013.05

注1：发行人《公司章程》规定，发行人设董事会，董事七名，其中市国资委委任产生六名，由职工选举产生一名。2013年11月7日，市国资委下发《关于赵康、李保全同志免职的通知》，决定免去二人在发行人担任的董事职务。2014年3月21日，市国资委下发《关于荣自立同志免职的通知》，决定免去其在发行人担任的董事职务。2015年2月5日，市国资委下发《关于张贵林同志免职的通知》，决定免去其在发行人担任的董事长及党委书记职务。2015年2月5日，市国资委下发《关于陆峻熙、方东平同志任职的通知》，决定聘任陆峻熙、方东平担任发行人董事。目前，发行人共有5名董事，另外2名董事尚待国资委委派。

发行人高级管理人员简历如下：

1、王宝申先生：现任公司党委书记、董事长。1957年1月出生，河北香河人，1976年3月参加工作，1985年9月入党，研究生学历，硕士学位，北京交通大学高级工商管理专业，教授级高级工程师职称。1976.03-1978.06于北京市延庆县张山

营插队；1978.06-1983.05于北京市房修二公司任二队副队长；1983.05-1993.03于北京市住宅三公司任二分公司经理；1993.03-1997.06于北京市住宅三公司任副经理；1997.07-2002.02于北京市住宅六公司任经理；2002.02-2003.04于北京市住宅六公司任董事长；2003.04-2003.09于北京住总第六公司任党委书记、董事长。2003.09-2005.08于北京住总集团有限责任公司任副总经理兼住六公司党委书记、董事长。2005.08-2015.4于北京住总集团有限责任公司任市委常委，公司董事、总经理。2015.4至今于北京住总集团有限责任公司任党委书记、董事长、总经理

2、胡美行先生：现任公司市委常委、董事、纪委书记。1956年6月出生，1974年12月参加工作，1979年8月入党，研究生学历，中央党校经济管理专业，高级经济师职称。1974.12-1977.04为铁道兵七支队71团战士；1977.04-1978.07任基建工程兵六十六大队勤务中队班长；1978.07-1979.12任基建工程兵北京指挥部构件厂干事；1979.12-1982.06任基建工程兵北京指挥部政治部电影队排职副队长；1982.06-1983.07任基建工程兵北京指挥部预制构件厂二车间基建连副政治指导员；1983.07-1991.03为北京城市建设总公司干部处、劳动人事处干部；1991.03-1994.07任北京城市建设总公司人事处副处长；1994.07-1997.01任北京城市建设总公司教育部部长、组织人事部副部长；1997.01-1998.12任北京城建集团有限责任公司经理办公室主任；1998.12-1999.01任北京城建一建设工程有限公司党委书记；1999.01-2000.01任北京市第一城市建设工程公司党委书记兼副经理；2000.01-2000.12任北京城建一建设工程有限公司董事长，2000.12-2006.08任北京城建一建设工程有限公司党委书记、董事长；2006.08-2006.11任北京城建集团有限责任公司市委常委、纪委书记；2006.11-2011.04任北京城建集团有限责任公司市委常委、董事、纪委书记；2011.04-今任北京住总集团有限责任公司市委常委、董事、纪委书记。

3、姜华女士：现任公司职工董事、工会主席。1963年4月出生，1986年8月参加工作，1992年12月入党，大学学历，北京经济学院劳动经济系劳动经济专业，高级经济师职称。1982.09-1986.08为北京经济学院劳动经济系劳动经济专业学生；1986.08-1991.07为北京市住宅建设总公司劳动处劳务开发室职员；1991.07-1992.10为北京市住宅建设总公司专业施工部工资室副主任；1992.10-1993.06为北京住宅开发建设集团总公司专业施工部外经办副主任；1993.06-1994.10为北京住宅开发建设集团总公司长青第一加油站经理；1994.10-1996.10为北京住宅开发建设集团总公司劳动资源部副经理；1996.10-2000.05为北京住总集团有限责任公司劳动资源部副经理；2000.05-2005.10为北京住总集团有限责任公司劳动人事部副经理；2005.10-2007.12为北京住总集团有限责任公司人力资源开发服务中心主任、党总支副书记；2007.12-2009.04为北京住总集团有限责任公司总经理助理兼人力资源部部长；2009.04-2012.05为北京住总集团有限责任公司总经理助理；2012.05至今任

北京住总集团有限责任公司董事、工会主席。

4、陆峻熙女士：现任公司董事职务。1972年8月出生，1996年09月参加工作，1994年7月入党，大学学历，复旦大学法律系国际经济法专业。1991.09-1992.07为中国人民解放军南昌陆军学院军训学员；1992.07-1996.07为复旦大学法律系国际经济法专业学生；1996.09-2000.11为上海市住宅发展局下属实业公司职员；2000.12-2003.01为北京市达康律师事务所律师助理；2003.01-2008.06为北京达康律师事务所律师（期间：2003年-2004年，在香港何耀棣律师事务所工作交换律师）；2008.06至今为北京市康达律师事务所合伙人，2015.02至今任北京市住总集团有限责任公司。

5、方东平男士：现任公司董事职务。1963年12月出生，1988年07月参加工作，1987年7月入党，研究生学历，西安交通大学建筑工程系结构力学专业。1981.09-1985.07为西安交通大学工程力学系固体力学学生；1985.07-1988.07为西安交通大学建筑工程系结构力学专业研究生；1988.07-1993.09为西安交通大学建筑工程系助教、讲师；1993.09-1995.07为清华大学土木工程系博士后；1995.12-1998.06为清华大学土木工程系副教授、1995.12-1998.06为清华大学土木工程系主任助理；1998.06-2000.06为清华大学土木工程系教授；2000.06-2002.12为建筑安全研究中心主任；2002.12-2003.06为清华大学土木水利学院建设管理系教授、博士生导师；2003.06-2007.07清华大学国际工程项目管理研究院常务副院长；2007.07至今为清华大学土木水利学院建设管理系系主任，2015.02至今任北京市住总集团有限责任公司董事。

6、何京伟先生：现任公司监事、北京住总集团党委委员、总经理助理、办公室主任兼机关党委书记。1968年7月出生，经济学硕士，高级统计师。1991年8月-1994年10月为北京新型防火装备厂办公室副主任；1994年11月-2000年10月为北京市统计局主任科员；2000年11月-2003年10月任中关村科技园区管理委员会主任科员；2003年11月-2005年10月为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司投资管理部副经理；2005年11月-2008年1月为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司投资管理部副经理、北京住总集团有限责任公司办公室副主任；2008年2月-2010年5月为北京住总集团办公室主任兼机关党委书记；2010年6月-2012年9月任北京住总集团党委委员、办公室主任兼机关党委书记；2012年10月至今任北京住总集团党委委员、总经理助理、办公室主任兼机关党委书记。

7、王宏女士：现任公司监事，董事会秘书兼改革发展部部长。1969年11月出生，研究生学历，高级经济师。1994.7-2002.1在北京住总集团房地产开发部，历任科员、经营策划室副主任、市场部副主任；2002.1-2004.7在住总集团任资产管理部副经理；2004.7-2008.10任住总集团董事会秘书兼资产管理部副部长；2008.10至今任住总集团董事会秘书兼改革发展部部长。

8、李璧池女士：现任公司监事。1964年12月出生，高级会计师。1982年8

月至2001年7月在北京市财政局工作；2001年8月至今在北京市国有企业监事会工作。

9、刘方信先生：现任公司监事。1955年11月出生，硕士，经济师，副局级专职监事。1974.4-1975.12为北京昌平十三陵公社知青；1974.4-1975.13为北京昌平人民银行、工商银行信贷员、副科长、科长；1986.9-1992.8任工行北京分行副处级纪检员、监察室副主任；1992.8-1993.11任工行北京分行珠市口支行副行长；1993.11-1996.9任华夏证券中关村营业部总经理；1996.9-1998.11任北京银行前门宣武门支行副行长；1998.11至今为北京市稽查特派员公署助理、国有企业监事会正处级专职监事、副局级专职监事。

10、王笑君先生：现任公司监事。1985年-1989年在首都经贸大学财政系财政专业学习；1989年-1992年在西城区财政局工作；1992年-1993年任西城区国有资产经营公司副经理；1993年-1995年任西城区西长安街街道工委书记；1995年-2000年为西城区审计局党组书记、局长；2000年-2003年任西城区常委、宣传部部长；2003年-2012年为北京市审计局党组成员、副局长；2012年2月-2013年1月为第四期局级领导干部研修班学员；2013年2月至今为市国资委监事会主席。

11、杨权先生：现任公司监事。1962年12月出生，经济师，正处级专职监事。1982年3月至2002年在北京市财政局工作；2003年至2004年在北京市国资委产权处工作；2004年至今在北京市国有企业监事会工作，出任北汽控股，京城机电、北京控股、京能集团、国资公司等国有大型企业监事。

12、张建勋先生：现任公司党委常委、副总经理。1957年4月出生，1975年6月参加工作，1977年12月入党，研究生学历，中国社科院商业经济专业，高级政工师职称。1975.06-1976.05为北京标准件七厂工人；1976.05-1983.08在北京标准件公司任团委干事、副书记；1983.08-1988.08任北京市机械局团委干事副书记；1988.08-1994.03任北京团市委青工部部长、办公室主任；1994.03-2006.02任北京北奥有限责任公司办公室主任、副总经理；2006.02至今任北京住总集团有限责任公司党委常委，副总经理。

13、贾朝福先生：现任公司副总经理。1956年2月出生，1970年12月参加工作，1976年5月入党，研究生学历，市委党校行政管理专业，高级经济师、高级工程师职称。1970.12-1983.6为铁道兵第12师56团战士、统计员；基建工程兵6支队53大队技术员、助理工程师、连长；1983.7-1992.6任北京城建二公司第一施工队队长、构件厂厂长、材料处副主任、工业公司经理；1992.6-1997.11任北京住宅建筑构件厂副厂长、代厂长、厂长、党委书记兼厂长；1997.11-1999.03任北京住总设备物资部经理兼副书记；1999.03-2004.09任北京住总集团有限责任公司副总经理；2004.09-2005.09任北京住总集团有限责任公司副总经理、兼任工程总承包部总经理；2005.09-2011.09任北京住总集团有限责任公司副总经理、兼任总物流公司董事长；2011.09至今任北京住总集团有限责任公司副总经理。

14、张伟泽先生：现任公司副总经理兼海外部经理。1969年4月出生，1992年7月参加工作，1992年6月入党，大学学历，工学学士，哈尔滨建筑工程学院管理工程系管理工程专业及国际管理工程专业，高级经济师。1987.05-1992.07为哈尔滨建筑工程学院管理工程系管理工程专业、国际管理工程专业学生；1992.07-1993.01为北京建工集团总公司外经处干部；1993.01-1993.10任北京建工集团总公司驻肯尼亚项目部合同预算主管；1993.10-1994.11为北京建工集团长城公司工程一处干部；1994.11-1997.10任北京建工集团长城民泰公司开发经营部副部长；1997.10-2002.05任北京建工集团有限责任公司驻毛里求斯项目部副经理；2002.05-2003.04任北京建工集团有限责任公司国际工程部工程处副处长；2003.04-2004.02任北京建工集团有限责任公司国际工程部工程处处长；2004.02-2004.12任北京建工集团有限责任公司国际工程部副总经济师、工程处处长；2004.12-2008.03为北京建工集团有限责任公司国际工程部副经理；2008.03-2011.03为北京建工集团有限责任公司国际工程部副经理、北京建工国际建设工程有限责任公司董事；2011.03-2011.08任北京市建筑设计有限责任公司党委副书记、总经理，北京建工国际建设工程有限责任公司董事，北京住总集团有限责任公司副总经理；2012.06至今任北京住总集团有限责任公司副总经理，北京住总集团有限责任公司海外建设工程部经理。

15、吴小杰先生：现任公司副总经理。1970年12月出生，1992年7月参加工作，2001年9月入党，大学学历，工学学士，东南大学土木工程系工民建专业，高级工程师。1988.09-1992.07为东南大学土木工程系工民建专业学生；1992.07-2000.03为北京住总教育培训中心先后任教师，专业培训室副主任、中专校长助理、教育中心主任助理（期间：1996.6-1997.12借调百环房地产开发公司工程项目管理；1997.12-2000.03借调北京住总集团工程总承包部中国兽药监察所项目经理部任副经理兼主任工程师）；2000.03-2003.02任北京住总住三分部新世界项目经理部主任工程师；2003.02-2004.10任北京住总集团住三公司副总经理；2004.10-2005.08任北京住总集团工程总承包部施工管理部经理、总经理助理；2005.08-2008.01任北京住总集团工程总承包部总经理；2008.01-2012.05任北京住总集团有限责任公司总经理助理；2012.05至今任北京住总集团有限责任公司副总经理。

16、张恒跃先生：现任公司财务总监。1962年7月出生，1981年8月参加工作，1992年11月入党，大专学历，北京广播电视大学工业企业管理专业，高级会计师。1976.09-1978.09为北京市门头沟区坡头中学学生；1978.09-1981.08为秦皇岛煤炭财经学校会计专业学生；1981.08-1987.07为北京矿务局机关财务科科员；1987.07-1988.09在北京矿务局大台煤矿实习；1988.09-1992.04任北京矿务局财务处成本科副科长；1992.04-1995.04任北京矿务局财务处成本科科长；1995.05-1998.03任北京矿务局财务处生产财务科科长；1998.03-2000.09为北京矿

务局财务处副处长；2000.09-2001.06任北京矿务局财务处处长；2001.06-2006.03为北京京煤集团有限责任公司副总会计师；2006.03-2011.04任北京京煤集团有限责任公司总会计师；2011.04-2013.02任北京京煤集团有限责任公司财务总监；2013.02-现在任北京住总集团有限责任公司财务总监。

17、杨健康先生：现任公司总工程师。1962年1月出生于北京，1986年7月参加工作，1984年10月入党，大学学历，北京工业大学建筑结构专业，教授级高级工程师职称。1986.07-1990.03为北京市第四住宅建筑工程公司技术员；1990.03-1990.11任北京市第四住宅建筑工程公司技术科副科长；1990.11-1994.10任北京市第四住宅建筑工程公司第二分公司技术主任；1994.11-1995.01任北京市第四住宅建筑工程公司副经理；1995.01-1997.06任北京住宅建设集团总公司质量处副处长；1997.06-1999.01任北京住宅建设集团总公司质量处处长；1999.01-2002.04任北京正荣建设有限责任公司总经理；2002.04-2008.12任北京住总集团有限责任公司副总工程师；2008.12至今为北京住总集团有限责任公司总工程师。

18、潘伟先生：现任公司副总经理。1971年12月出生，1995年7月参加工作，2002年7月入党，硕士学历，工商管理专业。2000.04至2000.08为北京科技园建设集团职员；2000.09至2003.04任北京中关村软件园发展有限公司总经理助理职务；2003.05至2005.09任北京科技园建设集团开发部总监一职；2005.09至2007.01任北京金第房地产开发有限责任公司总经理兼总支副书记一职；2007.01至2010.09任北京金第房地产开发有限责任公司党总支副书记兼董事长及总经理职务；2010.09至2010.11任北京金第房地产开发有限责任公司党总支副书记及董事长及总经理，兼任北京利康集团公司党总支书记、董事长职务；2010.11至2013.03任北京金第房地产开发有限责任公司党总支书记、董事长，利康公司党总支书记、董事长职务；2013.03—2013.05任集团公司副总经理，北京金第房地产开发有限责任公司党总支书记、董事长，利康公司党总支书记、董事长职务；2013.05至今任集团公司副总经理一职。

企业对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）公司员工基本情况

公司在职职工8,518人，其中：高级职称677人，中级职称1,443人，大专以上学历6,398人。

图表5-6 截至2015年3月末发行人员工情况

项目	人数	比例(%)
按职称分类		
高级职称	677	7.95

项目	人数	比例(%)
中级职称	1,443	16.94
初级及以下职称	6,398	75.11
合计	8,518	100.00
按学历分类		
大学及以上	4,068	47.76
大专及以下	4,450	52.24
合计	8,518	100.00
按年龄分类		
30岁以下	2,540	29.82
30-50岁	4,177	49.04
50岁以上	1,801	21.14
合计	8,518	100.00

八、发行人主营业务状况

(一) 公司的经营范围

对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装潢；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

(二) 公司主营业务经营状况

发行人主营业务主要包括建安与市政施工、房地产开发、文体商贸与现代服务等。公司主营业务具体情况如下：

图表5-7 公司2012-2014年及2015年1-3月主营业务收入情况

单位：亿元

项 目	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)
建安与市政施工	22.52	48.16	100.04	48.89	91.69	50.61	69.99	46.40
房地产开发	8.81	18.83	53.37	26.08	55.52	30.65	51.16	33.92
其中：保障房开发	4.7	10.06	9.62	4.70	7.42	4.10	16.85	11.17
商品房开发	2.80	5.97	26.10	13.73	32.73	18.07	23.78	15.77

项 目	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)
土地一级开发	1.31	2.80	17.65	8.63	15.37	8.48	10.53	6.98
文体商贸与现代服务	15.44	33.01	51.22	25.03	33.96	18.74	29.69	19.68
合 计	46.77	100.00	204.63	100.00	181.17	100.00	150.84	100.00

图表5-8 公司2012-2014年及2015年1-3月主营业务成本情况

单位：亿元

项 目	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	成本 (亿元)	占比 (%)	成本 (亿元)	占比 (%)	成本 (亿元)	占比 (%)	成本 (亿元)	占比 (%)
建安与市政施工	20.23	49.84	86.78	49.44	83.93	54.90	60.91	48.17
房地产开发	5.85	14.41	40.01	22.79	41.47	27.13	38.77	30.66
其中：保障房开发	4.13	10.17	9.38	5.34	6.81	4.45	13.56	10.72
商品房开发	0.86	2.12	15.72	8.96	21.74	14.22	16.09	12.72
土地一级开发	0.86	2.12	14.91	8.49	12.92	8.45	9.12	7.21
文体商贸与现代服务	14.5	35.75	48.75	27.77	27.46	17.96	26.78	21.18
合 计	40.59	100	175.54	100.00	152.87	100.00	126.45	100.00

图表5-9 公司2012-2014年及2015年1-3月主营业务毛利润情况

单位：亿元

项 目	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	毛利润 (亿元)	占比 (%)	毛利润 (亿元)	占比 (%)	毛利润 (亿元)	占比 (%)	毛利润 (亿元)	占比 (%)
建安与市政施工	2.28	37.07	13.26	45.58	7.76	27.42	9.08	37.23
房地产开发	2.95	47.81	13.36	45.93	14.05	49.65	12.39	50.80
其中：保障房开发	0.57	9.27	0.24	0.83	0.61	2.16	3.29	13.49
商品房开发	1.93	31.38	10.38	35.68	10.99	38.83	7.69	31.53
土地一级开发	0.45	7.32	2.74	9.42	2.45	8.66	1.41	5.78
文体商贸与现代服务	0.93	15.12	2.47	8.49	6.50	22.97	2.91	11.93
合计	6.15	100.00	29.09	100.00	28.30	100.00	24.39	100.00

图表5-10 公司2012-2014年及2015年1-3月主营业务毛利润率情况

单位：%

项 目	2015年1-3月	2014年	2013年	2012年
建安与市政施工	10.13	13.25	8.46	12.97
房地产开发	33.52	25.02	25.31	24.22
其中：保障房开发	12.13	2.49	8.22	19.53
商品房开发	69.18	39.77	33.58	32.34
土地一级开发	34.35	15.52	15.94	13.39
文体商贸与现代服务	6.03	4.82	19.14	9.80
合计	13.16	14.22	15.62	16.17

营业收入方面，发行人2012-2014年分别实现营业收入150.84亿元、181.17亿元和204.63亿元，营业收入稳定增加。其中，建安与市政施工板块近三年收入分别为69.99亿元、91.69亿元、100.04亿元，呈稳步上升趋势。房地产开发板块近三年收入分别为51.16亿元、55.52亿元、53.37亿元，三年复合增长率4.03%，2014年公司前期投入的商品房项目陆续实现收入；文体商贸与现代服务板块近三年收入分别为29.69亿元、33.96亿元、51.22亿元，三年复合增长率31.35%，增长较快，主要是随着公司全产业链一体化战略的实施和建筑施工、房地产开发业务的稳步增长，其上下游辅助业务及相关服务包括物业管理、工程监理、物流、钢材贸易等业务增长良好。从收入占比上看，建安与市政施工板块和房地产开发板块是公司营业收入主要来源，2012年合计占主营业务收入比重80.32%，2013年合计占主营业务收入比重81.26%，2014年合计占主营业务收入比重75.95%，文体商贸与现代服务业务近三年占主营业务收入比重为19.68%、18.74%、25.03%，随着企业围绕建安与市政施工和房地产开发业务上下游辅助产业链不断完善，该板块预期仍将稳定增长。

营业成本方面，发行人2012-2014年营业成本分别为126.45亿元、152.87亿元、175.54亿元，近三年复合增长率17.82%，与营业收入变化趋势相符。建安与市政施工和房地产开发板块仍然构成了公司主营业务成本的主要部分，2014年合计占主营业务成本的72.23%，文体商贸与现代服务板块主营业务成本占比27.77%，与营业收入变化趋势相符。

毛利润方面，发行人2012-2014年毛利润分别为24.39亿元、28.30亿元、29.09亿元，近三年复合增长率9.21%，持续保持稳步增长。其中，建安与市政施工板块近三年毛利润分别为9.08亿元、7.76亿元和13.26亿元，占企业毛利润的比例分别为37.23%、27.42%和45.58%，毛利润占比波动较大，主要是因为建安与市政施工板块开工项目及工程进度受市场影响，收入规模波动较大。

毛利率方面，2012-2014年发行人毛利率分别为16.17%、15.62%和14.22%，整体毛利率水平中等。其中房地产开发板块毛利率分别为24.22%、25.31%和25.02%，较稳定；2012-2014年文体商贸与现代服务板块毛利率分别为9.80%、19.14%和4.82%，2013年上升较大主要是公司全产业链一体化战略的实施效果开始逐渐显现，集中采购的优势开始实现。2014年毛利率下降主要是成本增加所致。

2015年1-3月，公司实现主营业务收入46.77亿元，建安施工业务及文体商贸及现代服务占比继续上升，房地产开发业务收入保持稳定，文体商贸与现代服务业务增长较快。当期，公司主营业务综合毛利率为13.21%，较上年基本保持稳定。

（三）发行人业务板块情况

公司拥有建安与市政施工、房地产开发、文体商贸与现代服务三大板块，整

合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式：同时拥有设计、开发、物业管理、配套能力，采用采购、设计、施工、服务一体化的全产业链业务，战略物资采用内部供应以及外部集中采购的模式有效地控制了公司成本，达到全链条均有利润贡献，整体达到利润最大化的效果，综合竞争实力强。

1、建安与市政施工板块

(1) 经营情况及企业资质

公司下属建安与市政施工板块主要经营主体包括住一公司、住二公司、住三公司、住四公司、住六公司、住总市政工程公司、住总钢结构公司、住总建设安装公司和住总装饰公司。板块主要经营内容包括公共建筑工程、市政工程建设 and 住房工程建设。

在建筑施工领域，公司已经获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为高端市场开拓奠定了坚实的基础。此外，公司还拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装饰装修工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与基础工程专业承包一级资质等。

建安与市政施工板块按业务类型可以分为建安工程、市政工程，具体情况如下表：

图表5-11 2012-2014年及2015年1-3月建安与市政施工板块收入情况

单位：亿元、%

项目	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建安工程	20.81	92.45	86.59	86.56%	78.36	85.46%	56.77	81.11%
市政工程	1.70	7.55	13.45	13.44%	13.33	14.54%	13.22	18.89%
合计	22.51	100.00	100.01	100.00%	91.69	100.00%	69.99	100.00%

(2) 项目情况与区域分布

公司市政工程建设包括轨道交通建设、南水北调工程建设、机场快轨建设等。2012-2014年及2015年1-3月施工产值情况如下：

图表5-12 2012-2014年以及2015年1-3月施工产值情况

单位：亿元

项目	2015年1-3月	2014年	2013年	2012年
建筑业施工产值	17.93	100.42	98.61	79.95
其中：在施工程产值	17.78	82.46	80.75	63.28

项目	2015年1-3月	2014年	2013年	2012年
竣工工程产值	0.15	17.96	17.86	16.67
新开工程产值	1.00	29.96	18.55	22.21
外埠工程产值	3.81	21.94	23.99	18.58

从项目的地域分布来看,发行人建筑施工业务目前以北京区域为主,并呈现出逐渐由北京区域向外省市扩展的趋势。截至2014年末,北京区域在建安与市政施工板块业务前十大项目合同金额所占份额为74.02%,外省市为25.98%。截至2014年末,公司前十大主要在建市政工程合同金额合计38.16亿元,具体情况如下:

图5-12 截至2014年公司前十大主要在建市政工程及其分布情况

单位:亿元

地区	项目名称	业主单位	合同金额	所在区域	占比
北京地区	北京地铁6号线西延工程土建施工03合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	6.50	海淀区	74.02%
	北京地铁16号线工程土建施工05合同段	北京城市快轨建设管理有限公司	5.72	海淀区	
	北京地铁14号线工程土建施工21合同段工程	北京市轨道交通建设管理有限公司	3.28	朝阳区	
	北京地铁14号线工程土建施工06合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	3.10	丰台区	
	北京地铁7号线工程土建施工12合同段	北京市轨道交通建设管理有限公司	2.60	朝阳区	
	北京地铁16号线二期工程土建施工04合同段	北京城市快轨建设管理有限公司	2.21	海淀区	
	北京市南水北调配套工程东干渠工程施工第二标段	北京市南水北调工程建设管理中心	3.13	朝阳区	
	广渠路(东四环路-通州区怡乐西路)道路工程6#标	北京市公联公路联络线有限公司	1.70	通州区	
	北京地区合计		28.24	-	
其他地区	天津地铁1号线东延至国家会展中心项目土建施工第5	天津市地下铁道集团有限公司	5.82	天津	25.98%
	西安市地铁三号线一期工程鱼化寨至保税区段(不含试验段)土建施工项目D3TJSG-12)标段	西安市地下铁道有限责任公司	4.10	西安市	
	其他地区合计		9.91	-	
合计			38.16	-	

备注:以上项目均为非BT项目

截至2014年末公司前十大在建房建工程合同金额合计49.93亿元,具体情况如下:

图5-13 截至2014年公司前十大主要在建房建工程情况

单位：亿元

地区	项目名称	业主单位	合同金额	所在区域	占比
北京地区	广华新城居住区617地块建设项目	中央国家机关公务员住宅建设服务中心	9.05	朝阳区	
	朝阳区王四营乡官庄新村农民回迁安置房工程	北京五方嘉和房地产开发有限公司	6.40	朝阳区	
	北京市档案馆新馆建设项目施工总承包	北京市档案局	5.94	朝阳区	
	卫生部心血管病防治研究中心及阜外心血管病医院扩建工程	中国医学科学院阜外心血管病医院	5.17	西城区	
	首都医科大学附属北京天坛医院迁建工程二标段	首都医科大学附属北京天坛医院	4.73	丰台区	
	门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目（6标段）	北京市门头沟采空棚户区改造建设中心	3.78	门头沟区	
	全国人大机关大郊亭建设项目	全国人民代表大会常务委员会办公厅机关事务管理局	3.74	朝阳区	
	北航沙河公共实验楼（组团3）	北京航空航天大学	3.32	昌平沙河	
	北京地区合计		42.13	-	84.38%
其他地区	南开大学新校区（津南校区）理科生活组团、留学生宿舍、专家公寓工程	南开大学	4.44	天津市	
	南开大学新校区（津南校区）旅游与服务学院、新兴学科组团等建筑工程	南开大学	3.36	天津市	
	其他地区合计		7.80	-	15.62%
合计		49.93	-	100.00%	

备注：以上项目均为非BT项目

（3）经营模式

□ 营销模式

公司设有集团公司营销中心，各二级子公司拥有各自的营销中心。各机构按区域市场划分，集团公司营销中心主攻全国和北京市场的高端项目，二级公司营销中心充分发挥自主营销作用，全力开拓外部市场。目前，公司市场大部分在北京及周边地区，其它省市属于正在开拓的新兴市场。

对施工项目承揽主要采用投标方式。在投标前期，做好充分测算，采取成本倒推机制，在中标价中优先扣除应上缴国家税费、企业留用和企业发展积累后，结合市场价格，测算项目利润，决定投标价格。

□ 采购模式

公司建筑企业主要采购的原材料括钢筋、混凝土等。公司利用全产业链优势，实现了采购集中度不断提高。战略物资采购及专业服务内部供应优势逐步凸现，集团内部开发项目在某些材料上实现了内部100%供应，内部供应定价参考市场

价格。

对外采购方面，公司下属各二级子公司各自根据自身需求和市场情况进行采购，集团给予一定采购价格指导。2011年开始，集团对大宗物资和战略性物资逐步采取集中采购方式，对主要劳务分包和专业分包采取集中招标方式。公司研发了集团大宗物资集中招标采购信息管理系统，形成了合格供应商名录；设立了集团开标、评标室，从源头规范了招采行为；各二级企业制定了本单位大宗物资集中招标采购实施细则，相继成立了集中采购管理部门。每年年初集团精选一批战略合作商签订长期供货合同，锁定采购成本，确保了采购物资质量。

对外劳务分包方面，公司逐步实行劳务集中招标。公司印发了《劳务分包合同管理办法》等规定，严格劳务队伍准入制度、招标、合同管理和劳务费用结算，开展预警通报制度；建立了由58家劳务企业，88支劳务作业队伍组成的《劳务分包集中招标名录》。整合确定了24个专业类型、115家企业组成《专业分包集中招标名录》。

图表5-14 2014年及2015年1-3月公司对外采购前五大供应商情况

单位：亿元、%

2014年			2015年1-3月		
供应商名称	采购金额	占该板块主营业务成本比例	供应商名称	采购金额	占该板块主营业务成本比例
承德新新钒钛股份有限公司	11.72	13.51%	北京金泰港物流有限公司	2.70	5.78%
宣化钢铁集团有限责任公司	7.64	8.80%	承德新新钒钛股份有限公司	2.12	4.54%
北京首钢新钢联科贸有限公司	6.52	7.51%	宣化钢铁集团有限责任公司	2.03	4.34%
DH KINGSTONE HOLDING GO.,LTD.	2.64	3.04%	北京住总物流科技有限公司	1.31	2.80%
内蒙古包钢钢联股份有限公司北京销售分公司	1.68	1.94%	内蒙古包钢钢联股份有限公司北京销售分公司	0.86	1.84%
合计	35.75	41.20%	合计	8.76	18.74%

□ 运营及结算模式

公司工程建设业务人员由有丰富项目管理经验的团队构成，公司下属企业通过公开招投标市场竞标获得项目后，作为总承包方，按照项目规划设计要求，根据项目的成本目标、进度目标、质量目标，完成施工任务。现场施工外包给专业施工公司进场施工。下属企业项目公司则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付当月所完成工程量的75%的施工款，20%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。工

工程款结算主要采用现金和银行承兑汇票结算方式。

下游客户回款方面，公司与业主方签订施工合同，业主方预付20%-30%的预付款给公司，开工以后公司每月向业主方申报工程量，由业主方派驻的工程监理方进行审核并按工程量支付进度款，主要有两种模式：对于业主方为北京市轨道交通建设管理有限公司的工程，每月固定日期回款给施工方；对于业主方为房建开发公司的项目，一般审核工程量后7日左右回款。当进度款付款到达整个工程的95%后，业主方停止支付，留下5%作为质量保证金，主体结构保修期为2年，辅助工程保修期5年。公司为避免遭受风险，一般会相应地对外包建筑单位收取质量保证金，待质量保证期后支付。

工程质量管理模式

在项目管理上，公司制定了《住总集团工程项目管理实施办法（暂行）》，作为公司推行项目管理的行为规范和考核项目经理和项目经理部的基本依据。公司承接项目后，由项目经理组建项目部，公司实行项目经理委托责任制，与项目经理签订《项目管理目标责任书》，明确该项目的各项经济技术考核指标，项目经理造成重大损失的，追究其经济责任、行政责任直至法律责任。项目部实行按工程项目独立结算、承包经营。但是项目部的资金在公司统一控制下运行，实行统筹使用。公司对项目质量、完成情况进行垂直式的统一检查验收。

公司对项目成本管理采用信息化辅助、严格投标评审、强化合同评审、加强内部审计系统过程审计，坚持“一竣、一结、一审、一兑”，精细化管理措施，保证项目质量及运营效益。

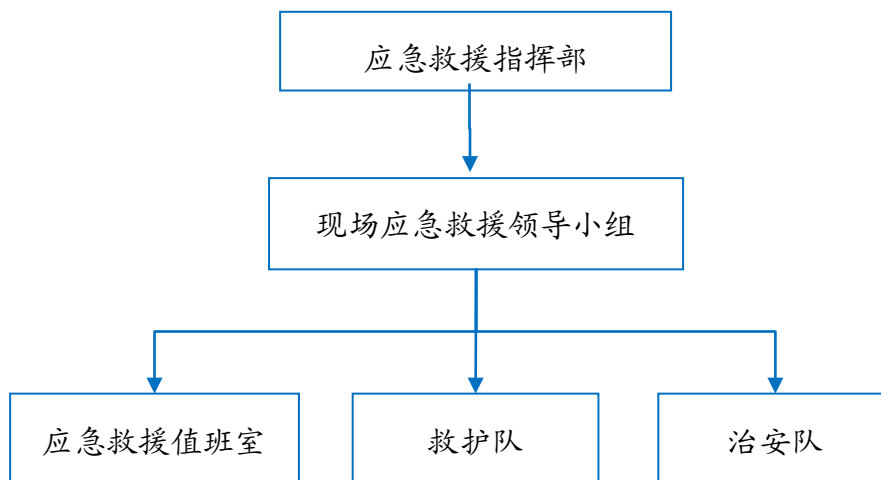
（4）安全生产情况

公司非常重视施工安全，制定有《危险性较大工程专项施工方案管理规定》、《北京住总集团安全生产检查制度》、《北京住总集团生产安全事故报告及调查处理的规定》、《北京住总集团文明施工安全生产处罚规定》、《北京住总集团环境保护管理暂行规定》、《工程项目管理手册》等，在项目施工过程中严格把控恪生出现风险，集团组织实施季度工程项目经营风险分析例会制度，提高经营风险的识别预警能力和处置应对能力。

操作方面，公司制定有《北京住总集团安全旁站监督管理规定》政策，规定凡遇到危险性较大的施工过程时，安全管理人员必须在作业现场进行旁站监督，旁站监督人员发现事故隐患及时向工程项目负责人报告，并制定监督整改工作，及时消除事故隐患。

事故处理方面，公司及下属各业务单位均制定了安全生产事故应急救援预案，并成立了“应急救援指挥部”和“现场应急救援领导小组”和专业救护队，并设立应急救援值班室。应急救援小组由项目经理及项目部安全管理人员、生产管理人员、技术管理人员、行政管理人员等组成；救护队由项目部和外施队组织水、

电、架设登高作业、机械设备等专业人员组成。指挥部负责组织和监督现场应急救援领导小组定期进行日常安全教育和应急训练。



2004年2月至8月间,公司下属单位施工现场内发生伤亡事故,造成10人死亡。其中公司下属总承包部发生3起安全事故,造成4人死亡。事故发生以后应急救援值班室立刻通报相关部门,公司安全事故应急救援预案启动,应急救援指挥部指挥现场救援小组的及专业救护队对受伤人员进行救护,公司治安队控制住现场安全,有效地挽救了受伤人员的生命安全,防止了灾害扩大。

除此之外,2012-2014年及2015年1-3月,公司无应当披露的重大安全事件。

2、房地产开发

公司下属房地产开发板块主要经营主体是住总开发公司、金第房地产开发公司、祥业房地产开发公司和天津京城投资公司。板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发和土地一级开发。

2014年房地产开发板块实现收入53.37亿元,较2013年降幅为0.38%。其中保障房开发实现9.62亿元,较2013年增幅为29.65%。商品房开发2014年实现收入26.10亿元,较2013年降幅为14.14%,主要是2012年商品房竣工面积减少幅度较大,导致实现收入减少。土地一级开发板块2014年实现收入17.65亿元,较2013年增长2.28亿元。具体情况如下:

图表5-15 2012-2014年及2015年1-3月发行人房地产开发板块收入情况

单位:亿元、%

类型	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
保障房开发	4.70	53.41	9.62	17.37	7.42	13.36%	16.85	32.94%
商品房开发	2.80	31.70	26.10	50.75	32.73	58.95%	23.78	46.48%
土地一级开发	1.31	14.89	17.65	31.88	15.37	27.68%	10.53	20.58%

类型	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
合计	8.81	100.00	53.37	100.00	55.52	100.00%	51.16	100.00%

图表5-16 2012-2014年及2015年1-3月发行人房地产开发板块利润情况

单位：亿元、%

类型	2015年1-3月		2014年		2013年		2012年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发	0.57	19.32	0.24	1.56	0.61	4.34	3.29	26.55
商品房开发	1.93	65.42	10.38	80.60	10.99	78.22	7.69	62.07
土地一级开发	0.45	15.25	2.74	17.84	2.45	17.44	1.41	11.38
合计	2.95	100.00	13.36	100.00	14.05	100.00	12.39	100.00

(1) 保障房开发

保障房是指政府提供优惠政策，向低收入住房困难家庭出售的具有保障性质的政策性住房，包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用房、限价商品住房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。

我国保障房体系经历了四个发展阶段，目前已基本形成包括销售型和租赁型在类的保障性住房体系。

其中，销售型保障房（又叫产权型保障房）是指对符合要求人群出售产权的保障房，包括限价商品住房（又叫两限房，即限房价、限套型普通商品住房）、经济适用住房（经适用房）和各类定向安置房（又称三定三限房，即定性、定向、定量，限户型、限价、限交易）、危旧房棚户区改造住房（棚改房）。

租赁型保障房指房屋产权不发生转移，仅对外出租的保障房，包括公共租赁住房（公租房）和廉租住房（廉租房）。

公司主要从事的保障房主要是限价商品房和经济适用房，同时也有定向安置房和廉租房。2012-2014年及2015年1-3月，公司累计完成保障房建设投资23.86亿元，完成建筑面积82.33万平方米的保障房开发，具体情况如下：

图表5-17 2012-2014年及2015年1-3月公司保障房已完成投资建设情况

单位：亿元、万平方米

项目	2015年1-3月	2014年	2013年	2012年	合计
保障房完成投资(亿元)	0.98	13.33	3.70	5.85	23.86
保障房竣工面积(万平方米)	0	26.48	5.25	50.60	82.33

2009年-2015年3月末，公司共完成保障房项目10个，2012年-2014年及2015年1-3月实现收入分别为16.85亿元、7.42亿元、9.62亿元和4.70亿元，公司完成的保障房项目均属于国家3700万套保障房建设任务，具体情况如下：

图表5-18 截至2015年3月末公司已完成保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目总投资 (亿元)	起止时间 (年)	隶属的国家保障房 建设项目	属于的保 障房类别	销售对象	销售均 价(万 元/平 米)	实现收入(亿元)						
							2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014年	2015 年1-3 月
沙河 镇北 区居 住项 目	11.04	2009-2012	昌平区沙河巩华城 及北区(立项批号: 京发改[2010]963号)	定向安置 房(注1)	三定三限客 户	0.40	-	-	7.78	1.61	0.634	-	-
西三 旗项 目	32.85	2007-2012	瑞旗家园(期房预售 证号:京房售证字 (2008)限12号)	限价商品 住房、廉 租房	住保办配售	0.64	16.50	4.08	9.23	-	0.07	0.15	-
常营 项目	9.73	2008-2012	宏仁家园(期房预售 证号:京房售证字 (2011)限18号)	限价商品 住房	住保办配售	0.43	-	8.66	1.37	-	0.08	-	-
康庄 项目	10.41	2008-2010	兴康家园(期房预售 证号:京房售证字 (2009)限25号)	限价商品 住房	住保办配售	0.65	-	9.61	3.74	-	0	-	-
翠城E 区项 目	42.6	2002-2008	翠城馨园(期房预售 证号:京房售证字 (2005)经26号、京 房售证字(2007)经 33号、京房售证字 (2009)经2号)	经济适用 房	有经济适用 房购房指 标的客 户	0.32	-	4.12	5.77	-	-	0.00	0.05
翠城 ABC 区项 目	14.4	2009-2012		经济适用 房	住保办配售	0.32	14.00	-	-	-	-	0.00	1
翠城D 区项 目(一 期)	6.26	2009-2013		经济适用 房	住保办配售	/	-	-	-	1.62	1.09	2.64	0.09
晨光C 区定 向安 置房	8.56	2010-2012	朝阳区十里堡居住 定向安置房	定向安置 房(注1)	三定三限客 户	/	-	-	-	10.31	0.00	-	-
马驹 桥两 限房	8.61	2011-2012	宏仁家园(期房预售 证号:京房售证字 (2011)限18号)	限价商品 住房	住保办配售	/	-	-	-	3.31	5.546	0.31	-
怀柔 杨宋	-	2011-2013	怀柔杨宋镇公租房	公租房	公租房配租 客户	-	-	-	-	-	-	0.0195	0.0045

项目名称	项目总投资 (亿元)	起止时间 (年)	隶属的国家保障房 建设项目	属于的保障房类别	销售对象	销售均价 (万元/平 米)	实现收入(亿元)						
							2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014年	2015 年1-3 月
镇公租房													
东铁营定向安置房项目	11.75	2011-2015	东铁营定向安置房	定向安置房	三定三限客 户							6.50	4.22
合计	121.03	-	-	-	-	-	30.50	26.47	27.89	16.85	7.42	9.62	4.70

备注1: 定向安置房又称三定三限房, 定性为普通商品房性质、定向为特定工程征收土地范围内农村居民点搬迁安置使用、定量建设, 限户型、限价、限交易转让, 不办理预售许可。

公司保障房建设资金来源方面, 一般为公司自筹资金30%, 其余通过股东投入、金融机构贷款解决。

销售方面, 开发建设完成后, 企业不具备销售权, 由住房保障管理办公室对符合购买条件的人群并进行统一配售。

盈利模式方面, 对于产权型保障房, 通过北京市住房保障办公室统一对特定人群销售, 并按协议将销售收入的一部分返还给开发公司, 公司一次性收回投资并获得盈利约3%左右, 此外对项目周边商业地产拥有优先开发的权利而获得盈利; 对于租赁型保障房, 往往由地方政府下属企业与开发商联合出资修建, 政府采取一次性回购方式或者无偿交给政府使用一定期限, 政府返还租金收入并给予补偿的方式, 开发商能够盈利。此外租赁型保障房还可以通过保障房配套的商业性房产或棚户区改造中可出售部份销售获得收入。

截至2015年3月末, 公司在建保障房项目3个, 项目总投资金额24.41亿元, 已经投资金额13.00亿元, 具体情况如下:

图表5-19 截至2015年3月末公司保障房在建项目情况

单位: 亿元、万平方米

项目名称	项目性质	规划面积 (万平方米)	总投资(亿 元)	2015年3月底 已投资(亿元)
翠成馨园经济适用房D北区	经济适用房	21.70	6.26	0.98
翠成馨园经济适用房D南区	定向安置房	25.40	6.40	
东铁营定向安置房项目	定向安置房	13.50	11.75	12.02

项目名称	项目性质	规划面积 (万平方米)	总投资(亿元)	2015年3月底 已投资(亿元)
总计	--	60.60	24.41	13.00

(2) 商品房开发

公司下属的金第房地产开发公司、祥业房地产开发公司主要从事商品房的开发。2012-2014年及2015年1-3月,公司新项目签约面积分别为27.02万平方米、24.42万平方米、4.13万平方米和2.32万平方米,新项目签约金额30.91亿元、41.33亿元、8.19亿元和7.23亿元,表现出公司项目承揽能力良好,新项目储备较充足,另一方面经营情况受宏观经济影响有所波动。2012-2014年及2015年1-3月,公司销售回款金额分别为47.93亿元、52.30亿元、22.05亿元和4.80亿元,回款金额有所增长。

图表5-20 公司商品房开发板块经营情况

单位:亿元、万平方米

指标	2015年1-3月	2014年	2013年	2012年
开复工面积(万平方米)	60.74	87.95	187.84	205.69
其中:新开工面积(万平方米)	5.53	17.95	74.75	70.73
竣工面积(万平方米)	0.47	28.91	41.14	77.35
在建面积(万平方米)	111.36	127.95	155.98	142.90
新项目签约面积(万平方米)	2.32	4.13	24.42	27.02
新项目签约金额(亿元)	7.23	8.19	41.33	30.91
销售均价(万元/平方米)	3.12	1.98	1.48	1.06
销售回款金额(亿元)	4.80	22.05	52.30	47.93
结算面积(万平方米)	1.03	14.39	35.95	30.38
结算金额(亿元)	2.51	19.68	27.79	24.62

商品房销售方面:对于商品房地产开发回款主要有商品房预售和现房销售两种方式。截至2015年3月末公司商品房项目销售情况如下:

图表5-21 截至2015年3月末公司商品房项目销售情况-1

序号	项目名称	签约销售面积 (万平方米)	签约销售均价 (万元/平方米)	签约销售收入 (亿元)	项目性质
1	武清尚清湾(当年销售收入)	0.1200	1.07	0.13	住宅混合公建
2	白俄天鹅小区	0.0553	0.16万美元	88.52万美元	商业、住宅
3	梦想山	0	-	0.00	商业、住宅
4	桂林润鸿水尚	0.0500	0.5	0.03	商业、住宅
5	鞍山金第嘉苑	0.0300	0.4	0.10	商业、住宅

序号	项目名称	签约销售面积 (万平方米)	签约销售均价 (万元/平方米)	签约销售收入 (亿元)	项目性质
6	宝坻金润凤凰洲	0	0.5	0	商业、住宅
7	亦庄金域东郡	0.3000	2.52	0.70	商业、住宅
8	丽景长安(亚华)	0.1000	0.6	0.06	住宅
9	门头沟新城	2.1000	3.33	7.00	商业、住宅
合计		2.7553			

图表5-22 截至2015年3月末公司商品房项目销售情况-2

序号	项目名称	项目投资额 (亿元)	可销售面积 (万平方米)	销售比例 (%)	后续资金回笼计划	合规性
1	武清尚清湾	17.80	9.80	60.00	预计2016年末完成销售全部回款	合规
2	白俄天鹅小区	-	-	-		
2	梦想山	11.83	5.86	52.69	预计2016年末完成销售全部回款	合规
3	桂林润鸿水尚	7.32	9.13	61.09	预计2019年末完成销售全部回款	合规
4	鞍山金第嘉苑	3.99	3.95	32.55	预计2019年末完成销售全部回款	合规
5	宝坻金润凤凰洲	3.09	3.28	4.39	预计2019年末完成销售全部回款	合规
6	亦庄金域东郡	20.05	20.7	8.49	预计2017年末完成销售全部回款	合规
8	丽景长安(亚华)	28.23	22.78	80.00	预计2015年末完成销售全部回款	合规
9	门头沟新城	88.60	8.00	94.00	预计2019年末完成销售全部回款	合规
合计		211.98	104.00		-	

截至2015年3月末，公司在建商品房项目规划面积256.27万平方米，总投资金额268.15亿元，已完成投资216.96亿元，具体情况如下：

图表5-23 截至2015年3月底公司在建商品房项目

序号	项目名称	项目所在地	规划面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	2015年3 月末已投 资(亿元)
1	门头沟亚华	北京门头沟区石龙工业区	35.06	28.23	33.50
2	门头沟砖厂	北京市门头沟区永定镇冯村	27.49	28.90	21.57
3	门头沟新城	北京市门头沟区	49.00	88.60	69.00
4	怀柔梦想山0024地块	怀柔区杨宋镇	5.87	4.18	4.15

序号	项目名称	项目所在地	规划面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	2015年3 月末已投 资(亿元)
5	桂林润鸿水尚二期B、C区	桂林市象山区凯风路8号	10.58	3.09	2.16
6	金润.凤凰洲(一期一段)	天津市宝坻区马家店镇	3.28	2.63	1.85
7	金第嘉苑(一期)	鞍山铁东区越岭路155号	6.27	2.75	2.27
8	大兴旧宫3号地C-14地块	北京大兴区旧宫镇	26.78	34.67	32.66
9	亦庄金域东郡	亦庄开发区河西X86地块	20.96	27.39	24.09
10	尚清湾	天津武清区	27.70	15.89	14.15
11	西大望路	北京市朝阳区	7.45	12.5	6.932
12	白俄天鹅小区	白俄罗斯明斯克市	35.83	19.32	4.63
	合计	-	256.27	268.15	216.96

商品房开发结算模式方面：一般为公司自筹资金30%作为项目资本金，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。项目需取得商品房预售许可证才能对外出售。北京市要求土地证、规划许可证、施工许可证等证照齐全且投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上的项目可以申请获得商品房预售许可证。公司一般跟据取得商品房预售证的时间以及当时市场情况安排商品房预售时间，一般来说从资本金投入到取得商品房预售证周期约十个月，到获得消费者回款时间约1年到1年半。待1-2年以后项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为收入，存货结转为成本。

土地储备来源方面：公司主要通过招拍挂方式获得出让土地，一般情况之下，通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进入开发运作。截至2015年3月末公司商品房土地储备情况如下：

图表5-24 2015年3月末公司商品房土地储备情况

单位：亿元、万平方米

序号	土地名称	土地面积 (万平方米)	地区	获得时间	获得价格 (亿元)	获取方式	发行人持 有比例 (%)
1	成都双流县胜利镇白塔村1、2号地	15.46	成都双流县胜利镇	2013.11	4.31	拍卖	60.00
2	北京亦庄河西X13R2地块	6.76	北京市经济技术开发区	2013.11	12.20	挂牌	50.00
3	大兴亦庄新城B01R1地块	9.16	大兴区	2013.11	16.40	挂牌	50.00
4	门头沟新城MC16-073地块	10.18	门头沟区	2013.12	58.66	挂牌	35.00
5	门头沟区门头沟新城MC00-0017-6002	3.39	门头沟区	2015.2	11.76	收购	22.00-

序号	土地名称	土地面积 (万平方米)	地区	获得时间	获得价格 (亿元)	获取方式	发行人持有比例 (%)
6	怀柔杨宋镇项目(除0024地块与0026地块外)	22.96	北京市怀柔区杨宋镇	2011.01	6.53	挂牌	100.00
7	桂林润鸿水尚项目二期、三期	10.71	桂林市象山区凯风路8号	2006.12	1.45	挂牌	60.00
8	金润凤凰洲	6.31	天津市宝坻区马家店镇	2009.09	0.80	协议出让	36.00
9	金第嘉苑二、三期	7.28	鞍山铁东区越岭路155号	2010.08	1.59	挂牌	80.00
10	七里渠项目	6.89	北京昌平区	2014.01	36.07	公开市场招标	50.00
11	白俄天鹅小区	31.16	白俄明斯克	2010.01	-	股权收购	70.00
12	顺义高丽营	32.43	北京顺义区高丽营镇于庄	2013.10	33.00	挂牌	35.00
	合计	162.69	-	-	178.46	-	

注1: 上述地块公司拟用于商品房项目建设, 都已经取得了土地证和规划证, 已经落实开发贷款, 将根据未来市场情况确定开始实施项目建设的进度。

(3) 土地一级开发

公司土地一级开发业务目前主要集中在天津, 由公司下属天津京城投资公司负责运营。公司通过先期参与土地一级开发, 也可以获得二级土地使用权竞争优势, 有效降低了公司二级开发的土地储备成本。

公司2009年开始与天津市武清区政府签署合作协议, 获得武清区政府授权出资成立“天津京城投资开发有限公司”, 运作武清旧城改造一级整理项目。其中, 公司以自有资金现金出资1.96亿元, 武清区政府下属天津运城投资有限公司以现金出资2.04亿元。该项目涉及天津市武清区杨村街道17个村街, 总占地面积10,300亩, 其中用于回迁安置用地约2,300亩, 拟解决1万余户、3万多人的还迁住楼, 建筑面积720.36万平方米。

公司前期进行征地拆迁并建设回迁房, 然后对土地进行平整至达到出让条件, 再由天津土地储备中心进行挂牌出让, 公司根据协议获得相应的土地出让金的返还, 土地出让金返还弥补公司土地整理成本后获得盈余收益。此外公司优先获得当地配套设施及开发项目的建设权利, 到期出售获得盈余。

根据2009年公司与天津市武清区政府签订合作协议, 该项目范围内还迁用地为无偿划拨方式, 土地性质为住宅、商业性经营用地, 土地出让后所获区级土地出让收益(包括整理成本和政府净收益)全部返还“京城投资”。住总集团与天津运城投资有限公司按对“京城投资”所持股权比例分配收益。公司以土地整理中心

给开发商拿地发票和公司收到的土地转让款作为做账依据,从土地挂牌到收到土地转让款周期约1个月左右。目前该项目已经收到回款69.76亿元。

截至2015年3月末,该项目已完成投资86.57亿元,已完成出让建筑面积687万平方米,形成收入69.76亿元,具体情况如下:

图表5-25 截至2015年3月末公司土地一级开发业务项目情况

项目名称	建筑面积(万平方米)	总投资(亿元)	已完成投资(亿元)	已完成出让建筑面积(万平方米)	已形成收入(亿元)	项目计划竣工时间	实施单位	后续出让计划及预计回收金额
武清旧城改造项目	687.00	106.16	86.57	173.43	69.76	2017	天津京城投资开发有限公司	该地块分阶段开发整理,目前与天津市政府签署整理133.30万平方米的地块,预计该地块回收金额为44.00亿元
合计	687.00	106.16	86.57	173.43	69.76	2017		

公司房地产开发业务(含保障房、商品房及一级土地开发业务)所有在建工程项目合法合规,近三年来未出现过违法违规进行项目投资建设的不良情形。

3、文体商贸与现代服务

公司文体商贸与现代服务板块经营主体是下属子公司:北京市住宅建筑设计研究院有限公司、北京住总劳务开发有限公司、北京市北宇物业服务公司、住宅建设设备物资公司、北京住总物流科技有限公司和北京住总京体体育文化有限公司。公司的文体商贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务,包括混凝土生产、钢材物资贸易、设计、物业管理、工程监理以及装饰等业务。

□ 贸易物流

公司贸易物流业务经营主体是北京住总物流有限公司和住宅建设设备物资公司,主要为公司建筑施工和房地产开发提供物资供应和物流服务,2012-2014年及2015年1-3月,物资供应和物流占该板块收入的85%以上。

公司物资供应和物流服务业务销售的产品主要是各种型号的钢材,包括板材、型材等,钢材销售收入占该板块销售收入的80%以上。主要包含贸易和物流+粗加工两种运营模式:1)贸易模式指公司从各供应商采购各种类型的钢材、红酒、润滑油、木材等物资对外销售。2)粗加工物流模式主要指公司对外采购成卷的钢板,在粗加工厂进行压平、切割成客户需要的规格尺寸再销售给客户。

盈利模式方面,公司贸易销售主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润,其中又分为代理模式和自营两种盈利方式。代理的产品公司仅通过自身渠道销售,无定价权,利润较低。自营的商品公司买进再对外销售,拥有销售定价

权。公司自营的产品又分为销往集团内部（自用）和销往集团外部（外销）两种模式。以钢材贸易为例，集团内部企业向北京住总物流有限公司购买钢材，可以享受推迟一个月付款的优惠，同时每吨钢材加价80元/月给物流公司作为晚1个月回款的弥补。在2013年以来钢材价格波动很大的情况下，公司以自用部分销售的稳定盈利弥补了外销部分的亏损，获得了良好收益。

结算模式方面，公司主要采用银行承兑汇票。以公司第一大客户北京首钢新钢联科贸有限公司为例，承兑汇票结算周期3-4个月。

图表5-26 公司文体商贸与现代服务板块主要商品自用与外销金额

单位：亿元

项目		2015年1-3月	2014年	2013年	2012年
钢材	自用	6.37	8.17	3.96	2.34
	外销	7.78	26.43	19.64	17.87
混凝土	自用	0.05	0.70	1.61	1.14
	外销	0.35	3.90	3.80	5.07
合计		14.55	39.20	33.18	29.01

备注：

- 1、上表中自用与外销部分收入是抵消完毕后的数据，与审计报告中该板块收入口径一致
- 2、上表中“自用”指该板块销售给住总集团内其他板块企业的销售金额，“外销”指销售给集团外客户的金额

**图表5-27 2014年公司文体商贸与现代服务板块外销商品
前5大供应商情况（上游）**

单位：亿元

序号	采购商名称	采购金额	占该板块总成本比例	供货品种
1	承德新新钒钛股份有限公司	11.72	24.04%	钢材
2	宣化钢铁集团有限责任公司	7.64	15.67%	钢材
3	北京首钢新钢联科贸有限公司	6.52	13.38%	钢材
4	DH KINGSTONE HOLDING GO.,LTD.	2.64	5.42%	红土镍矿
5	内蒙古包钢钢联股份有限公司北京销售分公司	1.68	3.45%	钢材
	合计	35.75	73.34%	

备注：公司从北京首钢新钢联科贸有限公司采购的是卷钢，销售给北京首钢新钢联科贸有限公司的是钢材型材

**图表5-28 2014年公司文体商贸与现代服务板块外销商品
前5大客户情况（下游）**

单位：亿元

序号	客户名称	销售金额	占该板块总收入比例	销售品种
1	北京首钢新钢联科贸有限公司	7.32	14.29%	钢材
2	北京住总物流科技有限公司	4.89	9.55%	钢材
3	北京金泰港物流有限公司	4.27	8.34%	钢材
4	北京鼎合金通经贸有限责任公司	3.38	6.60%	红土镍矿
5	北京金泰新钢联科贸有限公司	1.90	3.71%	钢材
合计		34.61	42.48%	

□ 建筑设计、物业

除去物资供应和物流服务以外，文体商贸与现代服务板块还包括少量建筑设计、监理、物业管理和文化体育业务收入，经营主体是北京市住宅建筑设计研究院有限公司、北京住总劳务开发有限公司、北京市北宇物业服务公司和北京住总京体体育文化有限公司，这四家子公司注册规模较小，对该板块收入贡献较小，但较物资供应和物流服务相比毛利率较高，对公司该板块利润有一定贡献，其中公司投资性房地产租金收入每年大约为1.5亿元。

九、发行人未来投资及发展战略

（一）在建项目情况

截至2015年3月末，公司主要在建项目总投资金额334.81亿元，已完成投资额228.20亿元，具体情况如下：

图表5-29 截至2015年3月末发行人主要的在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资			投资进度					
		自筹	贷款	合计	截至2015年3月末已完成投资	2015年4月-12月	2016年	2017年	2018年	合计
1	翠成馨园经济适用房D北区	2.26	4.00	6.26	0.98	0.80	0.00	0.00	0.00	4.56
2	翠成馨园经济适用房D南区	2.40	4.00	6.40			1.60	1.18	0.00	
3	门头沟亚华	26.00	8.00	34.00	32.00	2.00	0.00	0.00	0.00	34.30
4	门头沟砖厂	14.42	19.20	33.62	21.57	7.00	0.00	0.00	0.00	28.57
5	门头沟新城	54.00	66.00	120.00	68.88	6.64	20.30	12.07	0.00	118.49
6	怀柔梦想山0024地块	1.18	3.00	4.18	4.15	1.52	0.00	0.00	0.00	5.67
7	桂林润鸿水尚二期B、C区	1.53	1.56	3.09	2.16	0.68	1.50	1.50	0.00	5.84
8	金润.凤凰洲（一期一段）	1.87	0.76	2.63	1.85	0.22	0.40	0.40	0.00	2.87
9	金第嘉苑（一期）	1.55	1.20	2.75	2.27	0.59	1.50	1.10	0.00	5.46
10	大兴区旧宫3号地C-11、C-14地块公建混合住宅、二类居住用地项目	17.34	17.34	34.67	32.66	3.36	2.30	0.00	0.00	38.32
11	亦庄金域东郡	27.39	0.00	27.39	24.09	4.72	3.91	0.00	0.00	32.72
12	东铁营定向安置房项目	3.53	8.23	11.75	12.02	1.44	0.00	0.00	0.00	13.46
13	尚清湾	2.21	6.00	15.89	14.15	1.24	0.5	0.00	0.00	15.39
14	西大望路项目	6.32	6.53	12.86	6.79	2.22	1.29	0.64	0.00	10.93
15	白俄天鹅小区	1.37	2.00	19.32	4.63	0.42	0.81	0.56	0.56	6.98
	合计	163.37	147.82	334.81	228.2	32.85	34.11	17.45	0.56	323.56

上述在建项目简介如下:

图表5-30 公司主要在建项目简介

序号	在施项目名称	区域位置	规划面积 (万平米)	项目性质	项目批文			
					项目审批文号	用地审批文号	环保部门审批/核准文号	施工许可证号
1	翠成馨园经济适用房D北区	朝阳区垡头	216.99	居住、综合、商业	京发改投资函【2010】第64号	京朝国用(2012划)第00429号	京环评价审字【2004】1038号	D区: 【2010】施【朝】建字0413号 【2010】施【朝】建字0340号 【2012】施【朝】建字0184号 【2012】施【朝】建字0279号
2	翠成馨园定向安置房D南区	朝阳区垡头	25.38	安置房	京发改投资函【2010】第64号	京朝国用(2012划)第00429号	无	【2014】施【朝】建字0280号 【2014】施【朝】建字0281号
3	门头沟亚华	门头沟区石龙工业区	35.06	公建、住宅、配套	京发改【2010】1840号文	京门国有(2011出)第00049号	京环审【2010】510号	【2011】施建字1040号 【2012】施建字0439号 【2012】施建字0436号 【2011】施建字1039号 【2012】施建字0437号 【2012】施建字0438号 【2011】施建字1292号 【2013】施建字0303号 【2012】施建字0567号
4	门头沟砖厂	门头沟永定镇	29.25	商业、住宅、配套	京发改【2011】2379号文	京门国有(2011出)第00075号	京环审【2011】529号	【2012】施【门】建字0011号 【2013】施建字0433号 【2013】施建字0432号 【2013】施建字0434号
5	门头沟新城	门头沟永定	10.18	商业、	京发改【2014】662	京门国用(2014出)	京环审【2014】161	2014施【门】建字0014号

序号	在施项目名称	区域位置	规划面积 (万平米)	项目性质	项目批文			
					项目审批文号	用地审批文号	环保部门审批/核准文号	施工许可证号
		镇		住宅、 配套	号	第00019号 京门国用(2014出) 第00020号 京门国用(2014出) 第00023号 京门国用(2014出) 第00022号 京门国用(2014出) 第00018号 京门国用(2014出) 第00021号 京门国用(2014出) 第00032号 京门国用(2014出) 第00033号	号	2014施【门】建字0015号 2014施【门】建字0016号 2014施【门】建字0019号 2014施【门】建字0020号 2014施【门】建字0018号 2014施【门】建字0023号 2014施【门】建字0024号 2014施【门】建字0001号
6	怀柔梦想山0024地块	怀柔区杨宋镇	5.87	商业、 住宅、 配套	京发改【2011】2146号	京怀国用(2011出)第00084号	京环审【2011】335号	【2012】施建字0341号
7	桂林润鸿水尚二期B、C区	桂林市象山区凯风路8号	9.13	商住	市发改投资字【2007】92号	桂市国用2012第000017号	市环管【2008】2号	450304201106220000 450304201301210000 450304201308210000
8	金润.凤凰洲(一期一段)	天津市宝坻区马家店镇	15.64	居住	津宝行政许可【2010】98号	房地证津字第124051000152号	宝环许可书【2010】29号	12224021201103000
9	金第嘉苑(一期)	鞍山铁东区越岭路155号	6.27	商住	京发改【2007】154号	京石国用(2009出)第0330号	京环审【2007】930号	210300201108182000

序号	在施项目名称	区域位置	规划面积 (万平米)	项目性质	项目批文			
					项目审批文号	用地审批文号	环保部门审批/核准文号	施工许可证号
10	大兴区旧宫3号地C-11、C-14地块公建混合住宅、二类居住用地项目	大兴区旧宫镇	5.80	住宅	京兴发改转【2012】14号	京兴国用(2012出)第00061号	京环审【2012】28号	【2012】施建字0724号 【2012】施建字0725号
11	亦庄金域东郡	亦庄开发区 河西区X86 地块	20.70	商住	京技管【2013】13号	京技国用(2013出)第00016号	京技环审字【2014】128号	【2013】施建字0081号 【2013】施建字0084号 【2013】施建字0085号 【2013】施建字0086号 【2013】施建字0087号 【2013】施建字0046号
12	东铁营定向安置房项目	丰台区南苑乡东铁营村	13.50	居住	绿色通道	绿色通道	绿色通道	绿色通道
13	尚清湾	天津武清	27.70	居住	津武清行政许可【2009-389】	2009武清0211	津武环保许可书【2009010号】	1222221201003020 1222221201009000
14	西大望路项目	北京市朝阳区	7.45	公租房 配建商品房	京发改【2014】1304	京朝(国用)2014出00398号	朝环保审字【2014】0407号	2014施【朝】建字0324号
15	白俄天鹅小区	白俄罗斯明斯克市	35.82	居住配建公建				

图表5-31 公司主要在建项目简介-2

序号	在施项目名称	国有土地使用证	建筑用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	翠成馨园经济适用房D北区	京朝国用2012划第00429号	2010规地字0022号	2010规建字0077, 0078, 0131号	[2010]施[朝]建字0340, 0413号
2	翠成馨园定向安置房D南区	京朝国用2012划第00429号	2010规地字0022号	2014规(朝)建字0002, 0003, 0098号	2014施(朝)建字0280, 0281号
3	门头沟亚华	京地出【合】字(2010)第0375号	2011规(门)地字0005号	2011规(门)建字0005, 0022, 0021, 0018, 0015, 0016, 0019, 0026, 0024, 0025, 0009, 0006, 0014号, 2012规(门)建字0002, 0004号	[2012]施建字0436~0439号 [2013]施建字0235, 0303, 0567号
4	门头沟砖厂	京门国用(2011)第00075号	2012规(门)地字0004号	2013规(门)建字0004~0009号, 0011号	[2012]施[门]建字0011号, [2013]施建字0432~0434号
5	门头沟新城	京门国用(2014出)第00018号、京门国用(2014出)第00019号、京门国用(2014出)第00020号、京门国用(2014出)第00021号、京门国用(2014出)第00022号、京门国用(2014出)第00023号、京门国用(2014出)第00032号、京门国用(2014出)第00033号	地字第110109201400011号、2014规(门)地字0005号	建字第110109201400031号、2014规(门)建字0028号、建字第110109201400032号、2014规(门)建字0029号、建字第110109201400036号、2014规(门)建字0033号、建字第110109201400037号、2014规(门)建字0034号、建字第110109201400040号、2014规(门)建字0037号	[2014]施[门]建字0014号 [2014]施[门]建字0015号 [2014]施[门]建字0016号
6	怀柔梦想山0024地块	京怀国用(2011出)第00083	地字第110116201100014号	建字第110116201200044号	[2012]施建字1252号; [2012]施

序号	在施项目名称	国有土地使用证	建筑用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
		号	2011规(怀)地字0008号。	2012规(怀)建字0037号; 建字第110116201200042号2012规(怀)建字0035号; 建字第110116201200043号2012规(怀)建字0036号	建字1253号; [2012]施建字1254号
7	桂林润鸿水尚二期B、C区	桂市国用(2012)第000017号	地字第450301201000091	建字第450301201200331号	编号450304201301060201
8	金润.凤凰洲(一期一段)	房地证津字第124051000152号	2010宝坻地证0061	2010宝坻建证0153	编号12224021201103001
9	金第嘉苑(一期)	鞍国用(2010)第101595号	地字第210301201000086	建字第210301201100099号	编号210300201108182201
10	大兴区旧宫3号地C-11、C-14地块公建混合住宅、二类居住用地项目	京兴国用(2013出)第00102号	地字第110115201200032号	建字第110115201300032号;	【2012】施建字0724号
11	亦庄金域东郡	京技国用(2013出)第00016号	地字第110301201300006号 2013规(开)地字0006号	建字第110301201300146号 2013规(开)建字0081号	编号【2013】施【经】建字0087号
12	东铁营定向安置房项目	绿色通道	绿色通道	绿色通道	绿色通道
13	尚清湾	房地证津字第122050904107号; 房地证津字第122050904108号; 房地证津字第122050904109号	2009武清地证0229	1#: 2010武清住证0003 2#: 2010武清住证0018 3-4#: 2010武清住证0007 5-8#: 2009武清住证0219 9、10、13#: 2009武清住证0220 11、12、14#: 2009武清住证0218 15#: 2010武清住证0023 16-29#: 2010武清住证0032 30-76#: 2010武清住证0049 77-78#: 2011武清住证0027 79-120#: 2010武清住证0059	房地证津字第122050904107号; 房地证津字第122050904108号; 房地证津字第122050904109号

序号	在施项目名称	国有土地使用证	建筑用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
14	西大望路项目	京朝国用(2014出)第00398号	建设用地规划许可证: 2014规(朝)地字0024号	建设工程规划许可证: 2014规(朝)建字0100号	建筑工程施工许可证: 2014施(朝)建字0324号
15	白俄天鹅小区	境外土地没有四证	境外土地没有四证	境外土地没有四证	境外土地没有四证

发行人所有在建工程项目均合法合规,近三年来未出现过违法违规进行项目投资建设的不良情形,同时,公司将视政府审批文件和自身资金筹措情况对投资计划进行合理的调控,保证公司稳健发展。

(二) 拟建项目情况

公司未来三年拟建项目投资情况如下:

图表5- 32 截至2015年3月末公司主要拟建项目情况

单位: 万元

序号	项目名称	总投资			投资进度						已获得的项目审批、环保审批、用地审批文号
		自筹	贷款	合计	截至2015年3月末已完成投资	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	合计	
1	顺义高丽营	320,000	370,000	690,000	361,876	44,016	106,900	50,000	-	562,792	立项: 京发改【2014】1388号; 用地: 地字第110113201400037号2014规(顺)地字0032号
2	怀柔项目0020、0023地块(注1)	/	/	/	0	0	15,000	20,000	-	35,000	无
3	金润凤凰洲(注2)	31,646	60,000	91,646	34,358	2,200	/	-	-	36,558	立项: 津宝行政许可【2013】143号; 用地: 津字第124051000152; 环保 宝环许可书【2010】29号
4	门头沟新城	398,776	810,000	1,208,776	613,318	33,644	92,787	23,325	-	763,074	项目审批: 京发改[2014]662号

序号	项目名称	总投资			投资进度						已获得的项目审批、环保审批、用地审批文号
		自筹	贷款	合计	截至2015年3月末已完成投资	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	合计	
5	七里渠项目	172,456	402,398	574,854	360,950	23,204	37,059	48,431	42,341	511,985	无
	合计	922,878	1,642,398	2,565,276	1,370,502	103,064	251,746	141,756	42,341	1,109,276	

注1: 怀柔0020、0023地块与在建项目中怀柔0024地块合起来计算总投资额

注2: 金润凤凰洲项目总投资合计比投资进度大是因为未来建设投资额需要按照当年规划来确定

备注: 上述拟建项目截至2015年3月末已投资金额较大, 主要是拿地投资款, 实际截至2015年3月末均未开工建设

（三）公司发展战略

1、总体发展思路和定位

未来五年，住总集团要瞄准京内、国内、国际三个层次，经过不懈努力，使集团成为首都国有经济的重要支柱企业，主要发展指标进入北京市国资委监管企业前列；成为具有独特竞争优势的国内一流的地产建筑集团，在中国企业500强排名稳中有升；成为具有国际竞争力的跨国企业集团。

未来五年，住总集团要坚持“强管理、调结构、上水平、增效益”方针，实现两个转型，即形成房地产开发、建筑施工、商贸和生产性服务业5: 3: 2的产业格局；形成京内、京外、境外市场产值5: 3: 2的市场格局。围绕施工总承包向工程总承包拓展，打造设计施工一体化竞争优势；围绕住宅开发产业链，打造投资开发建设一体化竞争优势；围绕市场结构优化目标，打造国际国内、京内京外一体化竞争优势；围绕延展产业链附加值，打造物流商贸和物资生产服务一体化竞争优势；围绕企业高层次发展，打造资本运营和生产经营一体化竞争优势，努力实现集团产业融合，产融结合的发展格局。推动企业“六个坚持”的管理创新理念落实以及企业经营理念、管理理念、产业结构、市场结构、资金保障、管理团队、经济规模、质量安全和品牌形象的全面升级。

2、发展目标

（1）规模效益平稳较快增长

未来五年，企业规模与效益在过去五年基础上再翻一番，实现年综合经营额260亿元，力争实现300亿元；实现利润3.8亿，力争4.2亿。企业发展质量明显提升，实现经济增加值5,000万元，力达到1亿元；资产负债率控制在85%以下。企业职工共享发展成果，工资收入增长不低于北京市职工平均增长水平。

（2）产业结构加大转型力度

未来五年，集团产业转型实现预期目标，三大产业板块形成优化格局，房地产、建筑施工、商贸和生产性服务业综合经营额比例转变为5:3:2，房地产开发板块年经营额130—150亿元，建筑业综合经营额80—90亿元，商贸和生产性服务业50—60亿元。地产建筑产业链运行机制更加完善。

（3）企业资源匹配转型发展

以加大房地产开发力度、提高建筑施工（含专业公司）、轨道交通建设的装备水平为重点投资方向，加大投资支持力度；以适应产业结构转型发展为目标提升人力资源素质；以重点工程为依托进行重点科技领域攻关和适用科技成果的推广应用；以信息化为重点手段，使管理能力与企业规模、市场扩张同步跟进。

十、发行人所处行业状况

发行人主营建安与市政施工、房地产开发以及相关配套服务，主要涉及建筑

行业和房地产行业。

（一）建筑行业

1、建筑行业经营现状

建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来，我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势，全社会固定资产投资规模逐年递增，2006~2013年实现年均复合增长率22.20%。2013年我国全社会固定资产投资为447,074亿元，同比增长19.30%（扣除价格因素，实际增长18.9%）。其中，东部地区投资179,092亿元，同比增长17.90%；中部地区投资105,894亿元，同比增长22.20%；西部地区投资109,228亿元，同比增长22.8%；东北地区投资47,367亿元，同比增长18.40%。伴随着固定资产投资的快速增长，我国建筑业亦保持了持续增长态势，2006~2013年期间，建筑业增加值年均复合增长率为18.83%。其中，2013年实现全社会建筑业增加值38,995亿元，同比增长9.5%；同期，全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润5,575亿元，同比增长16.70%。2013年全国固定资产投资虽然继续保持了较快的增长态势，但增速同比有所放缓，较上年同期回落1个百分点，但下降幅度已明显收窄，全国固定资产投资增速的放缓对建筑行业形成了一定压力。2014年中国全社会固定资产投资51.3万亿元，同比名义增长15.30%。

2、建筑业发展前景

中国经济发展所处的特定阶段和未来较长时期内稳步增长的全社会固定资产投资决定了中国建筑业正处于迅速发展的时期。城市住宅建设、城市基础设施建设、快速交通设施建设、环境治理工程、新的能源基地建设、新型工业基地建设、游休闲度假地的建设、新农村建设等仍会保持旺盛需求，成为市场热点。从地域来看，全国东、中、西部建筑市场虽然投资结构不同，但均有较大市场潜力。根据“十二五”规划和中国政府各类投资计划，中国未来固定资产投资的主要领域包括：

城市化进程和新农村建设将成为中国长时期的发展主线。大量农村人口转为城市居民意味着需要进行包括城镇住宅、城市商业、市政交通、环保等在内的大量工程建设。

（1）住宅建设。一方面，中国城镇居民面临着较大比例的陈旧住宅需拆迁更新的情况；另一方面，中国社科院发布的《中国城市发展报告（2012）》显示，2011年中国城镇人口达到6.91亿，预计至2020年中国约有3亿农村人口转为城镇人口，这将产生大量的新增住宅需求。

（2）城市基础设施建设。中国城市基础设施不仅有新建的任务，还有大量

的改扩建工作量。据CEI（国家信息中心中国经济信息网）《中国行业发展报告建筑业》预测，未来10年，中国重要省市的城市基础建设投资总额将达到40,000亿元。

（3）环保工程建设。目前，中国大部分中小城市的环境基础设施落后。另外，河道清淤、绿化工程、湿地保护等也纳入城市规划的范畴。“十二五”期间，全社会环保投资总额预计将达到3.1万亿元。

3、建筑行业政策

国家对建筑业实现资质等级管理和市场准入制度，建筑企业只能在相应资质范围内承接工程。目前涉及建筑业资质等级管理和市场准入的主要规范性文件为《建筑业企业资质管理规定》（建设部令第159号）、《建筑业企业资质等级标准》（建建[2001]82号）和《施工总承包企业特级资质标准》（建市[2007]72号）。

（1）国务院建设主管部门负责全国建筑业企业资质的统一监督管理。建筑业企业资质等级标准和各类别等级资质企业承担工程的具体范围，由国务院建设主管部门会同国务院有关部门制定。

（2）建筑业企业应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

（3）建筑业企业资质分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。

（4）按照工程性质和技术特点，这三个资质序列又分别划分为若干资质类别，各资质类别按照规定的条件划分为若干资质等级。目前施工总承包企业资质包括10个资质类别的等级标准、专业承包企业资质包括60个资质类别的等级标准、劳务分包企业资质包括13个资质类别的等级标准。

（5）取得施工总承包资质的企业（以下简称施工总承包企业），可以承接施工总承包工程。施工总承包企业可以对所承接的施工总承包工程内各专业工程全部自行施工，也可以将专业工程或劳务作业依法分包给具有相应资质的专业承包企业或劳务分包企业。取得专业承包资质的企业（以下简称专业承包企业），可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工，也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。取得劳务分包资质的企业（以下简称劳务分包企业），可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。

（二）房地产业

1、房地产行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。

近年来我国住宅房屋建筑投资在建筑业房屋建筑施工总投资中的占比一直维持在50%以上，而房地产行业的快速发展已成为推动房屋建筑市场增长的重要力量。但由于我国房地产市场无时不处于政策调控中，在经历2009年和2010年短暂的景气周期后，政府随即对其实施了严厉的调控政策。销售的下滑和紧张的资金状况导致房地产开发企业逐步减少投资、建设规模加以应对。

限购差别化信贷政策固然抑制了投资性和改善型需求，首次置业需求也同样受到压制，但经过一年的调整，房地产市场正逐步适应被抑制的需求，未来随着“双向调控”政策的逐步落实，房地产投资也将更趋理性。（数据来源：wind）

2、房地产行业发展前景

伴随政府调控力度的不断加大，我国房地产投资增速及交易量逐月下降，2011年全国房地产开发投资6.17万亿元，比2010年增长27.90%。2011年，全国房地产开发企业房屋新开工面积达19.01亿平方米，其同比增速已经连续数月放缓，由2011年1至8月的25.80%下降至2011年全年的16.20%。2012年全国房地产开发投资7.18万亿，同比名义增长16.2%。2012年房地产开发企业房屋施工面积57.34亿平方米，比上年增长13.2%。2013年，全国房地产开发投资8.60万亿，同比名义增长19.8%，房地产开发企业房屋施工面积66.56亿平方米，同比增16.1%。但随着国家对房地产市场，尤其是商品房住宅市场的深度与持久的调控，建筑市场形势渐趋复杂。但我国政府大力推进的保障房业务量的高速扩容可有效弥补商品房住宅市场的下滑风险，从而提供新的机遇和广阔的市场前景。“十二五”期间，我国计划建设3,600万套保障性住房，其中2011年、2012年、2013年分别为1,000万套、1,000万套、1,600万套，使保障性住房的覆盖率达到20%。自2011年以来，已经开工建设各类保障性安居工程2,400多万套，已建成1,500万套以上，其中2013年全国保障性安居工程已开工超过600万套，已建成500余万套，至此“十二五”期间开工建设3,600万套保障房的任务已经完成超过2/3，根据各地建设计划初步估计，2014年保障性住房开工有望继续保持600万套以上。与此同时，新一届政府又提出，自2013年起，5年内再改造各类棚户区1,000万户。在国家政策的支持下，保障性住房将成为拉动房屋建筑市场发展的新增长点。另外，除保障房带动的房屋建筑行业保持增长外，工业扩大再生产和各地大型工业企业“退城进园”等也带来大量厂房、办公用房的建设需求，城市发展中的大型文体场馆等城市公

共设施建设需求也将保持增长。（数据来源：wind）

3、北京市房地产市场

从北京地区情况来看，近年来北京市国民经济持续快速增长，全市综合实力不断提高。2013年，全市GDP达到19,500.6亿元，同比增长7.7%，其中，第一产业增加值161.8亿元，增长3%；第二产业增加值4,352.3亿元，增长8.1%；第三产业增加值14,986.5亿元，增长7.6%；全市城镇居民人均可支配收入40,321元，扣除价格因素后，较上年同期增长7.1%，农村居民人均纯收入18,337元，较上年同期增长7.7%；2013年全市完成固定资产投资7,032.2亿元，同比增长8.8%，其中，第一产业投资175.5亿元，增长20.6%，第二产业投资755亿元，增长4.9%，第三产业投资6,101.7亿元，增长9%。伴随着北京市经济持续快速发展，其财政实力稳步增强。2013年，北京市全年完成地方财政收入（公共财政预算）3,661.1亿元，比上年增长10.4%。

2013年北京全市商品房施工面积为13,886.9万平方米，比上年增长5.8%；其中，住宅施工面积为7,406.9万平方米，下降1.4%；写字楼为2,114.1万平方米，增长23.5%；商业、非公益用房及其他为4,365.9万平方米，增长11.9%。全市商品房竣工面积为2,666.4万平方米，比上年增长11.5%。商品房销售面积为1,903.1万平方米，比上年下降2.1%，其中，住宅销售面积为1,363.7万平方米，下降8.1%；写字楼为317.9万平方米，增长25.4%；商业、非公益用房及其他为221.5万平方米，增长7.1%。

2013年，北京市具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值7,407.1亿元，比上年增长12.4%。其中，在北京市完成2,762.8亿元，增长6.2%；在外省完成4,644.3亿元，增长16.5%。本年新签合同额9,493.2亿元，增长11.8%。

根据北京市住建委公告，为全面落实国务院加快推进保障性安居工程建设决策部署，“十二五”期间，北京市要全面实现“住有所居”目标，五年建设、收购各类保障性住房100万套。2013年计划建设收购各类保障性住房16万套，竣工7万套，公开配租配售4.5万套。从实施情况看，2013年北京市实际完成了建设收购16.2万套，竣工8.5万套，配租配售4.7万套。2014年北京市保障建设计划任务为新开工7万套，竣工10万套，继续推进1,000平方米老旧小区抗震节能综合整治和简易住宅楼改造工作，通州、顺义、大兴、昌平、房山将分别拿出5,000套保障房支援缺地的中心城区。

4、房地产行业政策

2009年下半年以来，受益于政府为刺激经济发展而实施的多项鼓励供需双方积极入市的房地产优惠政策，中国房地产市场出现井喷行情，新开发和销售商品

房面积同比大幅增长，房价快速攀升，为了防止房地产泡沫扩大，遏制房价过快上涨，政府开始收紧房地产政策。

图表5-35 2009年以来政府对房地产行业主要调控政策

时间	政策名称	主要内容
2009.12	“国四条”	增加普通商品住房的有效供给，抑制投资投机性购房，推进保障性安居工程建设
2009.12	《进一步加强土地出让收支管理的通知》	分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%，若开发商拖欠地价款则不得参与新的土地出让交易
2009.12	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	个人住房营业税征免时限由2年恢复到5年
2010.01	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（“国十一条”）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给，抑制投资投机性购房需求，加快推进保障性安居工程建设，第二套房贷款首付不得低于40%
2010.02	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款。
2010.3	《政府工作报告》	大规模实施保障性安居工程，继续支持居民自住性住房消费，增加中低价位、中小套型普通商品房用地供应
2010.3	《国土部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	竞买保证金不得低于出让最低价的20%，土地出让成交后必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余额最迟付款时间不得超过1年
2010.4	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”）	首套房首付款比例不得低于30%；二套房首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；第三套及以上住房的贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；地方政府可根据实际情况在一定时期内限定购房套数
2010.6	《关于规范商业个人住房贷款中二套房认定标准通知》	二套住房贷款认定标准依据拟购房家庭成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定
2010.9	进一步落实“新国十条”的有关措施	暂停发放第三套及以上房贷；首套房首付比例一律不低于30%；房价过高上涨过快城市将限定家庭购房套数；房价过高上涨过快城市要限定居民购房套数；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策
2011.1	新“国八条”	二套住房首付款比例不低于60%、贷款利率不低于基准利率的1.1倍、地方政府问责、调整个税和加强土地增值税、普遍实施限购令等
2011.2	“限购令”	全国有超过36个城市出台了限购政策细则
2011.7	“限购令”进一步深化	房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施
2012.7	《闲置土地处置办法》于7月1日起正式施行	新修订的《闲置土地处置办法》于7月1日起正式施行，在土地开发过程中，大量的限制土地造成了资源浪费，新《办法》强化了对闲置土地的预防和监管，明确了闲置土地的认定标准，完善了闲置土地处置程

时间	政策名称	主要内容
		序, 将从制度上堵上非法“囤地”和不按时动工开发的漏洞
2013.3	国务院公布房地产调控“国五条”实施细则	进一步提高第二套住房贷款的首付款和贷款利率, 出售自有住宅按照按转让所得的20%计征个税
2013.5	房产税扩围	国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革中带你工作的意见》, 意见中要求扩大个人住房房产税改革试点范围, 随后发改委相关人员在记者见面会上明确表示房产税扩围今年将会有具体动作。不同于以往, 此次中央明确提出房产税扩围的时间节点, 足见调控觉醒, 房产税扩围已势在必行
2013.11	各地出新政, 加码楼市调控	十八届三中全会后, 一时间楼市风起云涌, 5天内6城市发新政。11月底, 上海、广州、武汉、厦门、沈阳、长沙、南京等城市相继推出新一轮调控政策, 主要内容均为收紧限购政策及加大土地供应
2014.4	《住房城乡建设部关于做好2014年住房保障工作的通知》	2014年全国城镇保障性安居工程计划新开工700万套以上, 其中各类棚户区470万套以上; 计划基本建成480万套, 并加强保障性住房配套设施建设; 探索发展共有产权住房, 目前已确定北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石为共有产权住房试点城市。明
2014.9	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	对于贷款购买首套普通自住住房的家庭, 贷款最低首付比例为30%, 贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍, 具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭, 为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房, 银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市, 对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭, 又申请贷款购买住房, 银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划, 向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。”

5、行业竞争格局

近年来, 随着国家对房地产行业的监管力度持续加强, 房地产行业市场竞争逐步加剧, 消费者对于品牌的认知度日益提高, 房地产行业格局发生了根本性变化, 部分小规模房地产开发企业被迫逐渐退市, 行业集中度明显提高; 而大型房地产企业的融资能力、项目运营能力、客户关系管理能力、研发能力不断增强, 在全国范围内的扩张步伐不断加快, 将通过市场竞争和收购兼并成为市场的领导者。目前大型境内外上市的房地产公司凭借资金实力比较雄厚、管理水平较高、竞争力较强, 在不同城市 and 不同区域的产品市场形成了强有力竞争。

(二) 发行人的行业地位和竞争优势

1、行业地位

公司主要从事建筑施工和房地产开发, 是北京市具有建设部批准的房屋建筑

工程施工总承包特级企业之一，荣获由中国建筑业联合会和中国建筑技术与质量学会等评选的2012年中国建筑企业50强，2011年在中国建筑施工企业联合会评选的中国建筑500强，排名第45位。北京市住建委诚信体系排名的1852家企业中，住总集团名列第三。

2、竞争优势

(1) 全产业链优势

公司集中发展核心业务、核心技术、核心团队，按照“全产业链”模式逐步完善业务结构布局，目前已经形成了集融投资、科技研发、规划设计、开发建设、建筑施工、劳务服务、物资采购、物业管理等一体化的全产业链综合服务能力。这种全产业链的经营布局模式使公司对战略物资采购实现内部供应，专业分包集中度不断提高，达到采购、设计、施工、服务一体化，有效地节约了采购成本，使效益链条达到最大化。

(2) 资质优势

住总集团获得住房和城乡建设部颁发的施工总承包新特级资质和建筑行业（建筑工程）甲级设计资质证书，为市场开拓奠定了坚实的基础。在建筑施工领域，公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质，建筑装修装饰工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级和地基与基础工程专业承包一级资质。

(3) 品牌优势

公司具有丰富的建筑施工经验，曾参与人民大会堂、毛主席纪念堂、中国海关总署大楼、亚运村场馆、奥运会曲棍球场、射箭场场馆、首都国际机场综合业务楼、北京地铁10号线、4号线等多项大型重点项目的施工。同时公司先后在30多个国家承接了近百项工程，连续多年入选“全球最大225家国际承包商”。

2011年住总集团荣获“住房保障建设杰出贡献企业”、“2011最具保障房执行力的典范企业”、“民生工程年度最佳企业”、“全国住房和城乡建设系统企业文化建设示范单位”、“中国企业文化创新力十强”、“最具社会责任感企业”、“中国企业信息化卓越实践奖”和青海玉树援建大会战“最佳组织奖”等荣誉。共获得国家优质工程1项、国家、北京市装饰优质工程各1项，市级以上优质工程7项，结构长城杯10项。

此外，公司的“自流平水泥地面上做PVC卷材施工”技术2011.9获中国建筑装饰行业“全国建筑装饰行业科技创新成果”奖、“既有居住建筑节能改造成套技术研究与应用”项目2011年2月获北京市科技进步三等奖。

(4) 人才优势

项目经理等高端人才是建筑行业发展的核心之一，公司重视高端人才的培养和核心团队建设。通过招聘培养，合作办学等途径满足集团发展对各层面人才的需要，2012年组织60人参加建造师考前辅导，推荐选拔83人参加建筑施工项目管理硕士班和房地产管理硕士班。启动集团“项目百人工程计划”、“151”人才工程，进行集团项目经理队伍调研，出台《集团项目管理人才培养引进实施暂行办法》，着力从培养、引进两个主线打造项目管理人才队伍。

十一、企业符合相关政策法规的情况

1、公司不属于融资平台，以往从未进过银监会融资平台名单。

2、本次债券发行募集资金主要用于公司建筑施工业务，不用于依靠财政资金的公益项目建设及BT项目。公司已经发行的公开债务融资工具与非公开定向融资工具专项用于保障房项目建设，不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

3、公司治理结构、高管任职均符合《公司法》、《公务员法》的规定。

公司依法设立了董事会、监事会及其他组织机构。董事会设7人（其中北京市国资委委派6人，职工董事1人），监事6人（其中北京市国资委委派4人，职工代表2人），公司依法聘任了高级管理人员及其他工作人员，机构设置及人员聘任符合《公司章程》、《公司法》、《公务员法》规定。

4、公司在费用管理、投融资决策、担保管理、安全生产管理等方面对下属公司均有完整的控制制度，对纳入合并范围子公司具有实际控制力。

截至2015年3月末，公司纳入合并范围的有共25家二级子公司，对于2012-2014年合并报表范围内公司的财务报表，致同会计师事务所进行了审计并出具了标准无保留意见审计报告。

5、公司财务制度健全，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求。

公司所属各分公司（事业部）为内部核算单位，由公司统一财务管理。集团公司外埠分公司会计人员原则上由被授权单位委派，会计人员的基本情况需报集团公司财务部备案。公司对保函实行分级审批制度，对各下属公司资金实行集中管理，在资产处置方面制定了《资产处置管理办法》，财务制度比较健全。

致同会计师事务所对公司2012-2014年财务报告进行了审计，并出具了“致同审字（2013）第110ZB0384号”、“致同审字（2014）第110ZB0014号”和“致同审字（2015）第110ZB2292号”标准无保留意见审计报告。

6、公司目前无由财政性资金逐年回购的代建（BT）建设项目。涉及政府代建项目主要是市政工程业务，业主单位包含北京市轨道交通建设管理有限公司、北京市南水北调工程建设管理中心等，这些业主单位均通过公开招标方式聘用建

设团队，业主单位通过合同约定、按完工进度比例拨付建设款。

7、公司保障房建设资金来源是30%自有资金，70%为贷款或股东投入。项目取得预售证后，由住保办统一向符合要求的人群进行销售，并按协议将销售收入的一部分返还给公司，公司一次性收回投资并获得盈利。此外政策允许租赁型保障房通过保障房配套的商业性房产获得收入。

8、公司一级土地开发业务是指公司开发的武清旧城改造一级整理项目。公司2009年开始与天津市武清区政府签署合作协议，获得武清区政府授权出资成立“天津京城投资开发有限公司”，运作武清旧城改造一级整理项目。公司前期进行征地拆迁并建设回迁房，然后对土地进行平整至达到出让条件，再由天津土地储备中心进行挂牌出让。该项目范围内还迁用地为无偿划拨方式，土地性质为住宅、商业性经营用地，根据公司与天津市武清区政府签订合作协议，土地出让后所获区级土地出让收益（包括整理成本和政府净收益）全部返还开发公司，公司以对开发公司的持股比例分配收益。此外公司优先获得当地配套设施及开发项目的建设权利，到期出售获得可观盈余。

9、公司无不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，公司不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

截至2014年12月31日，公司所有者权益明细如下：

图表5-37 2014年末公司所有者权益明细

所有者权益（或股东权益）：	2014年末金额 （万元）	北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资
1、实收资本（股本）	117,220.00	22,173万元由公司资本公积转增实收资本，15,755万元由北京北奥有限责任公司国家资本金转增，6,700万元由计入资本公积的土地出让金返还款和核销历史欠税转增实收资本，其余为国家资本金下拨
2、资本公积	63,409.76	-
3、专项储备	-	-
4、盈余公积	51,471.03	-
5、未分配利润	146,145.98	-
6、外币报表折算差额	284.70	-
归属于母公司所有者权益合计	378,338.27	-
少数股东权益	312,232.07	-
所有者权益合计	690,570.34	-

图表5-33 2014年末公司资本公积明细

资本公积科目明细：	2014年末金额 （万元）	内容
1、资本溢价	3,732.15	收购股权产生的溢价

资本公积科目明细:	2014年末金额 (万元)	内容
2、其他资本公积	24,473.04	-
(1) 投资性房地产转换公允价值变动差额	21,905.99	北京住总房地产开发建设有限公司存货转为投资性房地产公允价值与账面价值的差额21,905.99万元计入资本公积
(2) 其他	2,567.05	1、2010年北京市财政局返还公司土地出让金495.03万元转增资本公积 2、2011年北京市财政局返还公司土地出让金2,105.99万元转增资本公积 3、2012年对外出售下属企业，合并报表范围变化，出售款计入资本公积5.84万元 4、2013年子公司—北京住总市政工程有限责任公司撤销法人资质，变更为住总集团领导下独立核算的非法人事业部，发行人所支付对价与按照购买持股比例计算应享有市政公司的净资产份额之间的差额，已于2012年当年调增资本公积111.80万元。由于本年度不再合并市政公司，因此调减资本公积111.80万元。 5、集团下属公司北京住总鸿运投资管理有限公司吸收英大国际信托有限责任公司投资3亿元，其中一部分入资本公积，发行人根据持股比例相应调增资本公积57.89万元
3、原制度资本公积转入	35,204.57	2009年公司实行新会计准则转入
合计	62,135.16	-

北京市国资委对公司注资合法合规，公司历年增资均不涉及土地方式注资，未出现将公益性资产作为资本注入的现象。

10、公司内部银行负责协调债券的偿付工作，并由其他相关部门在财务预算中落实债券本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护债券持有人的利益。公司无对外承诺将储备土地预期出让收入作为债券偿债资金来源的现象。

11、公司受北京市政府支持主要体现在资本金注入、项目获取、政府补贴、对个别重大项目审批绿色通道等方面，北京市政府对其下属企业支持具有标准化、政策化的特点，相对较为透明公正。

北京市政府对公司的支持主要通过以下方式：

- 1) 股本注入。北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为公司控股股东和实际控制人，近年来对发行人持续增资。2011年增资800.00万元专项用于支持公司技术开发中心的建设，2012年增资1,000.00万元用于公司老旧小区改造。2013年财政局返还的土地出让金及地税局核销的历史欠税款合计6,700.00万元通过资本公积转增注册资本的方式注资。
- 2) 资本公积投入。2014年末，公司资本公积为62,135.16万元。其中，2010年北京市财政局返还公司土地出让金495.03万元，2011年北京市财政局

返还公司土地出让金2,105.99万元（京财经-服务[2008]0040号）。

3) 政府补贴。2013年和2014年，公司获得的政府补贴明细如下：

图表5-34 2013年度公司获得的政府补贴明细

单位：万元

项目	2013年度	说明
财政补助	251.41	购买节能车
桥梓镇财政科拨企业发展基金	-	纳税奖励
大兴西红门财政所拨企业发展基金	-	纳税奖励
顺义财政所拨企业发展基金	12.57	纳税奖励
怀柔区怀柔镇人民政府企业发展资金	1.63	纳税奖励
处置黄标车补助	-	京政办发（2011）42号
残疾人就业补贴	6.60	京残发[2009]24号
老旧机动车淘汰更新补助	1.80	旧车提前转出补贴
燃气补贴	72.87	采暖季供热燃料补贴
电视节能补贴	-	
残疾人就业补贴	0.50	京残发[2009]24号
突出贡献企业奖励	39.68	北京市平谷区政府扶持企业奖励金
突出贡献企业奖励	3.00	桂林市象山区企业奖励
再生能源补助	74.00	桂林市可再生能源补助
节能财政补贴	5.00	朝发改[2013]179号
节电改造财政补贴	-	
工业保增长奖励款	-	
企业扶植基金	88.18	企业扶持基金
小汽车旧车置换补贴	0.40	小汽车旧车置换补贴
供热补贴及燃气补贴	263.45	提前、延后供暖补贴及供暖燃料补贴
增值税减免	0.09	财税[2013]52号2013年8月1日起小微企业月销售额不足2万免征增值税。
残疾人就业保障金	7.70	本公司超标准安置残疾人就业，所获奖励。
体育局专项资金	371.95	北京市体育局专项资金拨款使用20年
企业发展基金（怀柔镇政府）	-	怀柔县镇政府地方税收返还
企业发展基金	33.00	财政税收奖励
合计	1,233.82	-

图表5-35 2014年度公司获得的政府补贴明细

单位：万元

项目	2014年度	说明
多功能数控板类自动化生产线建设项目补贴	498.00	产业化项目专项补贴
供热补贴及燃气补贴	381.22	提前、延后供暖补贴及供暖燃料补贴
体育局专项资金	377.65	北京市体育局专项资金拨资金使用20年
企业发展基金	347.26	财税奖励和怀柔区政府企业发展基金
张仪村厂区搬迁补偿专项资金	221.91	
突出贡献企业奖励	145.03	北京市平谷区政府扶持企业奖励金
对外投资企业补助	120.09	商委拨付补助款
燃气补贴	88.78	采暖季供热燃料补贴
企业扶植基金	67.98	企业扶植基金
道路清扫车补贴	22.50	购买合同
残疾人就业保障金	7.20	本公司超标准安置残疾人就业，所获奖励
汽车置换财政补贴	2.10	报废6年以上载客汽车进行补助-京政办发（2012）59号，期限2013年1月1日至2014年12月31日
老旧车报废补贴	1.10	报废6年以上载客汽车进行补助-京政办发（2012）59号，期限2013年1月1日至2014年12月31日
老旧机动车淘汰更新补助	0.70	报废6年以上载客汽车进行补助-京政办发（2012）59号，期限2013年1月1日至2014年12月31日
老旧机动车补助	0.65	报废6年以上载客汽车进行补助-京政办发（2012）59号，期限2013年1月1日至2014年12月31日
残疾人就业奖励	0.62	《北京用人单位安排残疾人就业岗位补贴和超比例奖励办法》-京残发（2012）44号
处置黄标车补助	0.45	《北京用人单位安排残疾人就业岗位补贴和超比例奖励办法》-京残发（2012）44号
增值税减免	0.14	财税〔2013〕52号2013年8月1日起小微企业月销售额不足2万免征增值税。

项目	2014年度	说明
合计	2,283.39	

4) 税收优惠。主要是对保障房类项目,根据“国税发[2009]31号”文,该年度按预售收入一定的毛利率计算应纳税所得额预缴所得税。其中:经济适用房毛利率为3%、商品房毛利率为15%。

5) 其他。主要是在项目资源获取上得到政府支持。此外,对于一些重大项目,政府还通过以绿色通道审批等方式给与支持。

图表5-36 公司与政府大额往来款明细

	单位	金额 (万元)	年限	款项性质
预付款项	天津市武清区人民政府杨村街道办事处	31,677.94	1-3年	投标保证金
其他应付款	天津市武清区杨村街道企业服务中心	37,680.42	1-2年	尚未结算,预计能收回

12、公司的市政工程建设、保障房开发、一级土地开发均有一定市场化补偿机制,收入增长较稳定,政府来源收入占经营性净现金流量比重较小。

公司内部银行负责协调债券的偿付工作,并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实债券本息偿付资金,确保本息如期偿付,维护债券持有人的利益。

公司偿债资金主要来源于经营性现金流入,2014年公司经营活动现金流入293.33亿元,2015年1-3月公司经营活动现金流入102.08亿元。2014年度公司营业收入204.63亿元,较2013年增长12.95%。截至2015年3月底,公司在各家银行的人民币授信为162.57亿元,未用授信额度为77.63亿元。

综上所述,公司在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途等方面,均符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、国发[2014]43号文的相关规定。

第六章 公司主要财务状况

一、发行人财务报告编制及审计情况

本募集说明书中的会计数据来源于本公司2012年、2013年和2014年经审计的合并及母公司财务报表，及未经审计的2015年1-3月份合并及母公司财务报表。

(一) 重大会计政策执行情况

按照北京市人民政府国有资产监督管理委员会的部署，公司从2009年1月1日起执行财政部2006年发布的企业会计准则。目前，公司及纳入合并范围的子公司均执行企业会计准则及国家相关规定。

(二) 重大会计政策变更

发行人无重大会计政策变更。

(三) 审计意见

致同会计师事务所（原京都天华会计师事务所有限公司，2012年5月16日更名为致同会计师事务所）对公司2012-2014年财务报告进行了审计，并出具了“致同审字（2013）第110ZB0384号”、“致同审字（2014）第110ZB0014号”、“致同审字（2015）第110ZB2292号”标准无保留意见审计报告。

(四) 合并报表范围变更内容及原因

1、2012年会计报表合并范围情况

截至2012年12月末，合并报表共65家核算单位，包括集团本部、二级子公司23家、三级子公司39家，会计报表合并范围变化情况如下：

图表6-1 2012年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（1户）：	
出售	北京住总天麒投资咨询有限责任公司（3级）
2、合并报表范围增加（3户）：	
新设	明斯克北京饭店有限责任公司（2级）
购买	北京北奥物业管理有限公司（3级）
分立新设	鞍山瑞福祥房地产开发有限公司（3级）

2、2013年会计报表合并范围情况

截至2013年末，公司会计报表合并范围变化情况如下：

图表6-2 2013年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（2户）：	
撤销法人资质，变更为非法人事业部	北京住总市政工程有限责任公司（2级）
出售	鞍山瑞福祥房地产开发有限公司（3级）
2、合并报表范围增加（4户）：	
新设成立三级子公司	北京住总物流科技有限公司（3级）
新设成立三级子公司	北京住总工业化住宅科技有限公司（3级）
新设成立三级子公司	北京住融投资有限公司（3级）
新设成立三级子公司	北京金第圣融投资有限公司（3级）

备注：北京住总正通市政工程有限责任公司由原来的三级子公司变更为现在的二级子公司

3、2014年会计报表合并范围情况

截至2014年末，公司会计报表合并范围变化情况如下：

图表6-4 2014年合并报表范围变化情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（2户）：	
不具控制	明斯克北京饭店有限公司（2级）
进入股权转让程序	洛阳住总宇泰房地产开发有限公司（3级）
2、合并报表范围增加（9户）：	
新设成立	北京住总市政道桥工程有限责任公司（2级）
新设成立	住总（文安）钢结构工程有限责任公司（3级）
新设成立	北京住总众邦地产有限公司（3级）
新设成立	北京住总世融投资有限公司（3级）
新设成立	湖南住总家美现代服务业投资发展有限公司（3级）
修改章程后具控制	北京住海石油销售有限公司（3级）
收购	河北九筑源钢结构有限公司（3级）
新设成立	成都住总骏洋房地产开发有限公司（3级）
新设成立	北京住总首开置业有限公司（3级）

4、2015年1-3月会计报表合并范围情况

变化原因	下属单位名称
1、合并报表范围减少（0户）：	
2、合并报表范围增加（1户）：	
新投资设立	北京住总绿都投资开发有限公司

图表6-5 截至2015年3月末纳入合并报表范围的二级子公司情况

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
1	北京住总第一开发建设有限公司	建筑施工	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
2	北京住总第二开发建设有限公司	建筑施工	8,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	北京住总第三开发建设有限公司	建筑施工	11,213.46	100.00	100.00	投资设立
4	北京住总第四开发建设有限公司	建筑施工	6,000.00	98.00	98.00	投资设立
5	北京住总第六开发建设有限公司	建筑施工	10,685.61	99.06	99.06	投资设立
6	北京住总正通市政工程有限公司(备注3)	建筑施工	2,236.10	29.52	29.52	投资设立
7	北京住总劳务开发有限公司	劳务服务业	400.00	100.00	100.00	投资设立
8	北京住总房地产开发有限责任公司	房地产开发	89,390.42	100.00	100.00	投资设立
9	北京住总物流有限公司	物流服务	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
10	北京住总装饰有限责任公司	建筑施工	2,686.26	100.00	100.00	投资设立
11	北京住总钢结构工程有限责任公司	工业	2,606.00	100.00	100.00	投资设立
12	北京住总实业投资控股有限公司	建筑施工	20,966.87	100.00	100.00	投资设立
13	北京金第房地产开发有限责任公司	房地产开发	20,000.00	75.63	75.63	投资设立
14	北京祥业房地产有限公司	房地产开发	16,000.00	100.00	100.00	投资设立
15	天津京城投资开发有限公司(备注1)	房地产开发	60,000.00	49.00	51.00	投资设立
16	北京衡其投资管理有限责任公司	其他服务业	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
17	北京市北宇物业服务公司	物业管理	3,000.00	100.00	100.00	投资设立
18	北京住总正阳资产管理公司	投资管理	1,214.36	100.00	100.00	投资设立
19	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	服务业	600.00	55.00	55.00	投资设立
20	北京住总建设安装工程有限责任公司	建筑施工	5,075.28	90.53	90.53	投资设立
21	北京光华建设监理有限公司(备注2)	建设监理服务	300.00	30.00	30.00	投资设立
22	北京住总京体体育文化有限公司	文化体育产业	500.00	60.00	60.00	投资设立
23	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司	房地产开发	15.03	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
24	北京住总市政道桥工程有限责任公司	建筑施工	2,500.00	100.00	100.00	投资设立
25	北京住总绿都投资开发有限公司	房地产开发	19,000.00	100.00	100.00	投资设立

二、公司近三年主要财务数据

图表6-3 发行人2012年末-2015年3月末合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
流动资产：				
货币资金	385,703.63	638,477.70	608,306.92	628,696.89
交易性金融资产	-			
应收票据	730.00	950.78	1,411.16	1,009.00
应收账款	333,774.57	343,656.32	395,435.83	387,322.97
预付款项	291,884.05	533,836.49	327,280.03	315,315.99
应收股利	-	818.63	-	-
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	151,430.87	279,793.33	324,470.73	406,350.44
存货	1,189,732.67	1,444,586.06	2,487,317.01	2,665,133.83
其中：原材料	24,747.00	24,029.94	21,332.39	-
库存商品(产成品)	184,756.28	160,587.56	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	908.30	499.17	7,493.03	11.89
流动资产合计	2,354,164.08	3,242,618.48	4,151,714.72	4,403,841.01
非流动资产：	-	-	-	0.00
可供出售金融资产	2,379.66	1,849.77	7,562.68	7,562.68
持有至到期投资	57.08	59.08	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	49,464.88	43,219.60	112,281.02	117,388.48
投资性房地产	227,856.82	228,159.58	228,426.26	228,426.26
固定资产原价	200,311.92	215,237.01	225,311.79	224,304.57
减：累计折旧	91,193.98	103,259.71	115,322.28	115,950.82
固定资产净值	109,117.94	111,977.30	109,989.51	108,353.75
减：固定资产减值准备	-	-	-	-
固定资产净额	109,117.94	111,977.30	109,989.51	108,353.75
在建工程	12,352.73	40,097.11	15,503.69	22,422.78
工程物资	-		0.00	0.00
固定资产清理	784.18	-142.38	-17.26	32.88
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	0.00	0.00
无形资产	16,840.37	16,532.47	23,456.50	23,358.49
开发支出	-	-	0.00	0.00
商誉	33,254.28	33,254.28	33,254.28	33,254.28

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
长期待摊费用	1,781.25	1,539.94	1,680.43	2,656.54
递延所得税资产	5,413.78	3,177.54	3,177.54	3,177.54
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	459,302.97	479,724.31	535,878.95	547,337.04
资产总计	2,813,467.05	3,722,342.79	4,687,593.66	4,951,178.06

图6-4 发行人2012年末-2015年3月末合并资产负债表（续）

单位：人民币万元

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
流动负债：				
短期借款	433,370.00	484,293.00	626,800.00	541,938.43
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	46,153.03	63,837.39	41,428.75	91,814.59
应付账款	532,459.08	554,761.42	614,674.19	590,716.58
预收款项	117,764.34	264,118.26	195,520.11	240,002.59
应付职工薪酬	25,182.05	24,743.78	25,840.98	24,095.46
应交税费	34,214.63	22,734.56	39,903.42	28,131.55
应付利息	6,295.67	9,374.99	11,448.02	15,757.05
应付股利	2,049.94	2,687.91	3,089.46	4,561.93
其他应付款	401,685.62	379,804.22	506,669.59	785,976.42
一年内到期的非流动负债	240,800.00	111,600.00	542,420.00	293,420.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,839,974.35	1,917,955.54	2,607,794.51	2,616,414.60
非流动负债：				
长期借款	309,519.40	965,243.06	1,228,597.50	1,262,747.50
应付债券	200,000.00	250,000.00	130,000.00	340,000.00
长期应付款	19,426.85	19,899.39	19,758.24	19,977.28
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	425.65	293.18	10,223.43	649.65
其他非流动负债	6,551.63	6,396.91	649.65	10,338.88
非流动负债合计	535,923.53	1,241,832.55	1,389,228.82	1,633,713.31
负债合计	2,375,897.89	3,159,788.09	3,997,023.33	4,250,127.91
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	101,800.00	110,000.00	117,220.00	117,220.00
国家资本	101,800.00	110,000.00	117,220.00	117,220.00
集体资本	-	-	-	-

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
法人资本	-	-	-	-
个人资本	-	-	-	-
外商资本	-	-	-	-
实收资本(或股本)净额	101,800.00	110,000.00	117,220.00	0.00
资本公积	69,127.28	61,975.97	63,409.76	68,897.66
盈余公积	47,764.14	51,112.84	51,471.03	51,471.03
其中:法定公积金	47,764.14	51,112.84	51,471.03	51,471.03
任意公积金	-	-	-	-
未分配利润	110,897.30	125,718.95	146,145.98	149,301.84
外币报表折算差额	-991.16	-880.01	284.70	258.15
归属于母公司所有者权益合计	328,597.57	347,927.76	378,338.27	387,148.68
*少数股东权益	108,971.59	214,626.94	312,232.07	313,901.47
所有者权益合计	437,569.16	562,554.70	690,570.34	701,050.15
负债和所有者权益总计	2,813,467.05	3,722,342.79	4,687,593.66	4,951,178.06

图6-5 发行人2012年-2014年及2015年1-3月合并利润表

单位:人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
一、营业总收入	1,522,770.08	1,823,019.86	2,059,066.96	473,375.24
其中:营业收入	1,522,770.08	1,823,019.86	2,059,066.96	473,375.24
其中:主营业务收入	1,508,382.30	1,811,787.05	/	467,684.51
其他业务收入	14,387.78	-	0.00	5,690.73
二、营业总成本	1,505,860.41	1,788,028.78	2,058,297.93	
其中:营业成本	1,269,593.56	1,533,893.53	1,759,947.63	408,548.51
其中:主营业务成本	1,264,509.37	1,528,663.84		406,258.46
其他业务成本	5,084.19	5,229.69		2,290.05
营业税金及附加	61,621.52	62,907.43	59,849.47	10,931.75
销售费用	10,374.33	11,032.79	13,125.23	4,320.45
管理费用	104,534.27	124,861.11	129,722.73	27,775.95
财务费用	58,925.42	60,428.80	93,841.49	14,500.61
其中:利息支出	63,688.04	70,388.60	120,104.73	20,899.47
利息收入	4,760.50	11,064.62	29,338.35	6,786.43
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	-510.84	-1,253.78	1,463.19	113.64
资产减值损失	811.31	-5,094.89	1,811.38	-1.20
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	406.54	338.86	302.77	
投资收益(损失以“-”号填列)	10,398.65	188.33	35,429.50	793.05
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	10,213.68	-84.38	22,616.97	

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,714.86	35,518.27	36,501.30	8,092.23
加：营业外收入	5,983.41	1,774.88	7,984.02	603.83
其中：非流动资产处置利得	4,085.86	166.27	3,167.41	12.76
非货币性资产交换利得	-	-	-	-
政府补助	1,434.70	1,233.82	2,283.39	440.19
减：营业外支出	633.76	651.69	1,528.72	187.31
其中：非流动资产处置损失	83.31	42.36	273.13	5.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,064.50	36,641.46	42,956.60	8,508.75
减：所得税费用	11,080.61	9,191.37	17,831.37	5,220.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,983.90	27,450.09	25,125.23	3,288.28
归属于母公司所有者的净利润	19,264.25	21,077.33	22,565.16	3,155.85
*少数股东损益	2,719.64	6,372.76	2,560.07	132.43

图表6-6 发行人2012年-2014年及2015年1-3月合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
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	1,497,095.08	1,681,481.59	2,005,119.69	520,654.98
收到的税费返还	1,311.17	7,389.68	397.96	107.81
收到其他与经营活动有关的现金	405,414.92	487,061.36	927,745.13	500,025.60
经营活动现金流入小计	1,903,821.17	2,175,932.63	2,933,262.78	1,020,788.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,288,694.39	1,516,643.15	2,248,179.32	573,430.74
支付给职工以及为职工支付的现金	101,970.26	111,570.42	122,988.22	33,329.87
支付的各项税费	65,687.63	96,287.84	77,708.55	30,556.04
支付其他与经营活动有关的现金	442,895.16	547,805.74	1,114,971.25	244,455.69
经营活动现金流出小计	1,899,247.44	2,272,307.15	3,563,847.35	881,772.34
经营活动产生的现金流量净额	4,573.73	-96,374.52	-630,584.57	139,016.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,716.15	720.75	1,250.00	681.36
取得投资收益收到的现金	880.64	8,894.90	13,794.20	804.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7,210.93	1,793.63	385.97	11.26
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	743.17	-	790.64	
投资活动现金流入小计	13,550.89	11,409.28	16,220.81	1,496.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19,643.31	46,762.59	21,401.75	6,773.91

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
投资支付的现金	5,540.00	3,418.27	46,826.10	4,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,075.80	226,000.00	4,344.58	
投资活动现金流出小计	26,259.11	276,180.86	88,793.24	11,673.91
投资活动产生的现金流量净额	-12,708.22	-264,771.58	-72,572.43	-10,177.29
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	62,262.88	102,745.00	114,321.57	7,658.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	101,245.00	107,101.57	
取得借款所收到的现金	830,020.00	1,460,658.06	1,788,650.00	374,838.43
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	892,282.88	1,563,403.06	1,895,751.57	382,496.43
偿还债务所支付的现金	636,021.13	833,211.40	1,044,410.50	464,750.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	80,085.27	122,888.25	186,905.19	37,697.07
支付其他与筹资活动有关的现金	50,543.73	1,112.55	1,138.92	
筹资活动现金流出小计	766,650.13	957,212.21	1,232,454.61	502,447.07
筹资活动产生的现金流量净额	125,632.75	606,190.85	670,516.96	-119,950.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-463.16	-664.92	-1,188.48	-29.16
五、现金及现金等价物净增加额	117,035.10	244,379.83	751,381.62	8,858.96

图表6-7 发行人2012年末-2015年3月末本部资产负债表

单位: 人民币万元

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
流动资产:				
货币资金	58,016.65	195,683.36	192,662.53	255,037.75
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	76,103.23	128,940.70	133,657.96	122,229.48
预付款项	6,706.15	16,566.06	24,437.71	31,199.67
应收股利	367.05	1,235.18	416.55	4,493.86
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	713,556.98	890,805.80	943,470.10	1,033,926.46
存货	133,436.89	141,506.18	191,759.29	195,452.03
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	22.28	-	7,000.00	
流动资产合计	988,209.23	1,374,737.28	1,493,404.14	1,642,339.24

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
非流动资产:				
可供出售金融资产	2,379.66	1,849.77	3,955.27	3,955.27
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	162,741.66	215,631.42	230,602.36	247,805.09
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产原价	29,212.23	61,147.77	65,824.10	24,361.25
减: 累计折旧	16,858.69	35,025.45	40,784.69	
固定资产净值	12,353.54	26,122.32	25,039.40	
减: 固定资产减值准备	-	-	-	
固定资产净额	12,353.54	26,122.32	25,039.40	
在建工程	88.41	424.44	573.34	4,187.55
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	4,446.56	4,474.74	4,243.03	4,187.55
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	503.05	676.60	991.57	1,992.07
递延所得税资产	1,026.93	290.38	290.38	290.38
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	183,539.82	249,469.69	265,695.36	283,212.55
资产总计	1,171,749.05	1,624,206.97	1,759,099.50	1,925,551.79

图表6-8 发行人2012年末-2015年3月末本部资产负债表(续)

单位: 人民币万元

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
流动负债:				
短期借款	339,000.00	408,000.00	413,000.00	466,238.43
交易性金融负债	-	-	0.00	
应付票据	-	30,000.00	0.00	
应付账款	138,429.96	206,024.79	236,139.07	214,332.02
预收款项	53,913.50	39,994.95	36,011.18	47,284.71
应付职工薪酬	14,229.07	14,175.10	15,435.59	13,988.36

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年3月末
其中：应付工资	13,803.66	13,480.18	14,779.80	
应交税费	687.46	3,545.41	3,222.53	1,900.35
其中：应交税金	622.89	3,401.32	3,172.05	
应付利息	6,295.67	9,374.99	10,045.52	14,851.23
应付股利	-	-	0.00	
其他应付款	64,625.24	229,403.34	275,134.64	294,735.43
一年内到期的非流动负债	201,600.00	41,600.00	189,000.00	
其他流动负债	-	-	0.00	
流动负债合计	818,780.91	982,118.58	1,177,988.5	1,101,330.53
非流动负债：			0.00	
长期借款	-	171,600.00	220,100.00	249,100.00
应付债券	200,000.00	250,000.00	130,000.00	340,000.00
长期应付款	-	-	0.00	
专项应付款	-	-	0.00	
预计负债	-	-	0.00	
递延所得税负债	425.65	293.18	649.65	649.65
其他非流动负债	-	-	0.00	
非流动负债合计	200,425.65	421,893.18	350,746.65	589,749.65
负债合计	1,019,206.56	1,404,011.76	1,528,738.18	1,691,080.18
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	101,800.00	110,000.00	117,220.00	117,220.00
国家资本	101,800.00	110,000.00	117,220.00	
集体资本	-	-	117,220.00	
法人资本	-	-	0.00	
个人资本	-	-	0.00	
资本公积	32,033.79	32,624.49	35,883.03	35,689.83
减：库存股	-	-	0.00	
盈余公积	47,764.14	51,112.84	51,471.03	51,471.03
其中：法定公积金	47,764.14	51,112.84	51,471.03	
未分配利润	-29,039.77	26,474.28	26,007.60	30,105.42
外币报表折算差额	-15.68	-16.41	0.00	-14.67
归属于母公司所有者权益合计	50,742.49	220,195.20	230,361.32	234,471.61
*少数股东权益	-	-	0.00	
所有者权益合计	50,742.49	220,195.20	230,361.32	234,471.61
负债和所有者权益总计	1,069,949.05	1,624,206.97	1,759,099.50	1,925,551.79

图6-9 发行人2012年-2014年及2015年1-3月本部利润表

单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年 月	2015年1-3月
一、营业收入	272,072.39	419,937.34	457,893.29	110,140.10
其中：主营业务收入	271,536.95	419,474.52	456,783.99	108,932.11
其他业务收入	535.44	462.82	1,109.31	1,207.98
减：营业成本	231,214.92	363,787.29	398,138.03	97,865.71
其中：主营业务成本	230,742.65	363,124.76	397,496.62	97,769.68
其他业务成本	472.27	662.53	641.40	96.03
营业税金及附加	8,070.73	10,950.87	12,747.86	2,883.92
销售费用	381.59	298.11	343.14	5.55
管理费用	25,882.89	39,024.36	38,938.56	8,855.54
财务费用	2,716.68	4,485.22	7,138.68	617.40
其中：利息收入	3,787.37	1,491.95	3,978.98	404.00
利息支出	942.84	6,492.10	9,020.44	793.48
汇兑净损失	-172.51	-942.59	1,687.66	113.64
资产减值损失	197.24	-4,090.71	932.73	-1.20
加：公允价值变动收益	-	-		
投资收益(损失以“-”号填列)	2,928.68	53,084.83	3,579.82	5,380.04
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	6,537.03	58,567.04	6,200.21	5,293.21
加：营业外收入	40.62	184.40	556.02	0.99
其中：非流动资产处置利得	0.87	66.34	73.86	2.35
非货币性交易收益	-	-	-	-
政府补助(补贴收入)	35.08	33.00	467.98	0.71
减：营业外支出	152.12	105.10	24.79	50.41
其中：非流动资产处置损失	38.32	5.68	10.49	0.24
非货币性交易损失	-	-		
三、利润总额	6,425.54	58,646.34	3,111.84	5,243.79
减：所得税费用	49.25	754.16	183.46	-36.55
四、净利润	6,376.29	57,892.18	3,581.90	5,280.34
减：少数股东损益	-	-		
五、归属于母公司所有者的净利润	6,376.29	57,494.03	3,581.90	5,280.34

图表6-10 发行人2012年-2014年及2015年1-3月本部现金流量表

单位：人民币万元

项 目	2012年	2013年	2014年月	2015年1-3月
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	203,851.39	352,505.82	418,886.69	132,078.30
收到的税费返还	-	20.80	352.38	105.13
收到其他与经营活动有关的现金	1,215,090.68	2,727,611.69	1,970,039.64	608,485.29
经营活动现金流入小计	1,418,942.08	3,080,138.32	2,396,442.51	740,668.73
购买商品、接收劳务支付的现金	204,548.62	290,716.68	344,812.14	134,294.81
支付给职工以及为职工支付的现金	15,352.37	23,290.34	28,803.46	8,794.00
支付的各项税费	9,847.33	11,348.18	17,506.65	4,530.70
支付其他与经营活动有关的现金	1,327,983.61	2,694,227.88	2,008,228.94	611,003.24
经营活动现金流出小计	1,557,731.94	3,019,583.08	2,399,351.20	758,622.75
经营活动产生的现金流量净额	-138,789.86	60,555.24	-10,072.49	-17,954.02
二、投资活动产生的现金流量:			0.00	
收回投资收到的现金	-	-		
取得投资收益收到的现金	243.99	3,392.59	4,754.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	14.14	80.30	37.94	0.50
收到其他与投资活动有关的现金	-	-		
投资活动现金流入小计	258.13	3,472.89	4,791.95	0.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,737.26	2,888.07	3,859.08	266.79
投资支付的现金	-	1,500.00	15,992.17	15,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	0.00	
投资活动现金流出小计	2,737.26	4,388.06	19,851.25	16,166.79
投资活动产生的现金流量净额	-2,479.13	-915.18	-15,059.30	-16,166.29
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	1,500.00	7,220.00	
取得借款所收到的现金	494,000.00	728,000.00	750,200.00	237,038.43
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-		
筹资活动现金流入小计	494,000.00	729,500.00	742,360.70	237,038.43
偿还债务所支付的现金	320,950.00	597,400.00	669,300.00	134,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	44,567.71	63,174.02	55,299.79	11,184.32
支付其他与筹资活动有关的现金	-	608.09	207.50	
筹资活动现金流出小计	365,517.71	661,182.11	724,807.29	145,184.32
筹资活动产生的现金流量净额	128,482.29	68,317.89	32,612.71	91,854.11

项 目	2012年	2013年	2014年月	2015年1-3月
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-170.26	-291.24	-501.76	-29.16
五、现金及现金等价物净增加额	-12,956.96	127,666.71	6,979.17	57,704.64

三、公司主要财务指标

图表6-11 2012-2014年及2015年1-3月公司主要财务指标

项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-3月
1、偿债能力				
流动比率	1.28	1.69	1.59	1.68
速动比率	0.63	0.94	0.64	0.66
资产负债率	84.45%	84.89%	85.27%	85.84%
EBITDA (万元)	191,070.63	211,957.48	189,954.39	/
EBITDA利息保障倍数(倍)	2.97	3.01	2.43	/
2、盈利能力				
营业毛利率	16.63%	15.86%	14.53%	13.69%
营业利润率	1.82%	2.33%	1.77%	1.71%
净资产收益率	5.86%	6.06%	6.64%	/
总资产收益率	0.83%	0.84%	0.60%	/
3、营运效率				
应收账款周转次数(次/年)	4.71	5.38	5.57	/
存货周转次数(次/年)	1.09	1.16	0.90	/
总资产周转次数(次/年)	0.57	0.56	0.49	/

四、公司财务分析

(一) 资产负债总体状况

2012年-2014年末及2015年3月末，企业业务规模的扩大使企业的资产规模稳步增加，分别为281.35亿元、372.23亿元、468.76亿元和495.12亿元，其中2012-2014年的年复合增长率为29.08%。企业资产规模中，流动资产占比较高，2012年-2014年末及2015年3月末占比分别达到83.67%、87.11%、88.57%和88.95%，主要是企业主营建筑施工和房地产开发等业务，使企业存货、预付账款、应收款项等流动资产占比较大，符合企业所处行业特点。

2012年-2014年末及2015年3月末，企业负债总额增长较快，分别为237.59亿元、315.98亿元、399.70亿元和425.01亿元，其中2012-2014年的年复合增长率为29.70%，增速略高于资产，与资产规模相比负债规模偏大，主要是近年来业务规模的快速增加使得企业的应付账款、长期借款和其他应收款等增加所致。2012年-2014年企业负债构成中流动负债占比呈现波动趋势，占比分别达到77.44%、60.70%和65.24%。2015年3月末企业负债构成中流动负债占比为61.56%，较2014年末略有下降，基本保持稳定。

（二）资产构成分析

图表6-12 发行人2012年-2014年末及2015年3月末资产构成情况表

单位：亿元、%

项目	2012年末		2013年末		2014年末		2015年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	38.57	13.71%	63.85	17.15%	60.83	12.98%	62.87	12.70%
交易性金融资产	-	-	-	-				
应收票据	0.07	0.03%	0.10	0.03%	0.14	0.03%	0.10	0.02%
应收账款	33.38	11.86%	34.37	9.23%	39.54	8.44%	38.73	7.82%
预付款项	29.19	10.37%	53.38	14.34%	32.73	6.98%	31.53	6.37%
其他应收款	15.14	5.38%	27.98	7.52%	32.45	6.92%	40.64	8.21%
存货	118.97	42.29%	144.46	38.81%	248.73	53.06%	266.51	53.83%
其他流动资产*	0.09	0.03%	0.05	0.01%	0.75	0.16%	0.00	0.00%
流动资产合计	235.42	83.67%	324.26	87.11%	415.17	88.57%	440.38	88.95%
可供出售金融资产	0.24	0.08%	0.18	0.05%	0.76	0.16%	0.76	0.15%
持有至到期投资	0.01	0.00%	0.01	0.00%				
长期股权投资	4.95	1.76%	4.32	1.16%	11.23	2.40%	11.74	2.37%
投资性房地产	22.79	8.10%	22.82	6.13%	22.84	4.87%	22.84	4.61%
固定资产净额	10.91	3.88%	11.20	3.01%	11.00	2.35%	10.84	2.19%
在建工程	1.24	0.44%	4.01	1.08%	1.55	0.33%	2.24	0.45%
固定资产清理	0.08	0.03%	-0.01	-	0.00	0.00%	0.00	0.00%
无形资产	1.68	0.60%	1.65	0.44%	2.35	0.50%	2.34	0.47%
商誉	3.33	1.18%	3.33	0.89%	3.33	0.71%	3.33	0.67%
长期待摊费用	0.18	0.06%	0.15	0.04%	0.17	0.04%	0.27	0.05%
递延所得税资产	0.54	0.19%	0.32	0.09%	0.32	0.07%	0.32	0.06%
其他非流动资产		-		-				0.00%
非流动资产合计	45.93	16.33%	47.97	12.89%	53.59	11.43%	54.73	11.05%
资产总计	281.35	100.00%	372.23	100.00%	468.76	100.00%	495.12	100.00%

1、流动资产

2012-2014年末及2015年3月末，公司的流动资产金额分别为235.42亿元、324.26亿元、415.17亿元和440.38亿元，占总资产的83.67%、87.77%、88.57%和88.95%，是公司资产的主要构成部分。公司的流动资产主要由货币资金、应收帐

款、预付帐款和存货构成。2012-2014年及2015年1-3月，上述四项流动资产合计占总资产的78.23%、79.53%、81.46%和80.72%。

货币资金：2012-2014年末及2015年3月末，公司的货币资金有所波动，分别为38.57亿元、63.85、60.83亿元亿元和62.87亿元，占总资产比例分别为13.71%、17.15%、12.98%和12.70%。其中，2013年末较2012年末增加25.28亿元，增幅65.54%，主要是因为主要由于所属开发板块、服务板块企业预收款项增加以及为补充经营所需流动资金向银行借款所致。2014年末，发行人货币资金为60.83亿元，较2013年末降幅4.73%，基本保持稳定。企业受限货币资金金额为13,734.30万元。2015年3月末，发行人货币资金为62.87亿元，较2014年末增幅为3.35%，基本保持稳定，企业受限货币资金金额为35,947.10万元。

应收票据：2012-2014年末及2015年3月末，公司应收票据分别为0.07亿元、0.10亿元、0.14亿元和0.10亿元，占总资产比例分别为0.03%、0.03%、0.03%和0.02%。其中，2013年末，发行人应收票据为0.01亿元，较2012年末增幅为30.24%，主要是因为公司业务的发展银行承兑汇票金额的增加导致。2014年末，发行人应收票据为0.14亿元，较2013年末增幅为40.00%，主要是因为正常业务经营导致。2015年3月末，发行人应收票据为0.10亿元，较2014年末降幅为28.57%，基本保持稳定。

应收账款：2012-2014年及2015年3月末，公司应收账款净值分别为33.38亿元、34.37亿元、39.54亿元和38.73亿元，占总资产的比例分别为11.86%、9.23%、8.44%和7.82%。计提坏账准备分别为0.28亿元、0.34亿元、0.48亿元和0.50亿元。

公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款），采用账龄分析法结合个别认定法或者进行单独测试方式计提坏账准备。截至2013年末，计提坏账准备金额0.34亿元，其中3,356.39万元采取账龄分析法计提，258.11万元采用单项计提坏账准备。2014年末，公司应收账款39.54亿元，较上年末增幅为15.07%，主要因为主营业务正常增长所致。

图表6-13 截至2014年末发行人应收账款账龄情况

单位：亿元、%

账龄	金额	比例	坏账准备
1年以内	29.17	73.08	-
1至2年	4.40	11.03	0.02
2至3年	3.03	7.58	0.03
3年以上	3.32	8.31	0.43
合计	39.91	100.00	0.48

图表6-14 截至2015年3月末发行人应收账款前5名明细情况

单位：亿元、%

债务单位	金额	占应收账款比例	账龄	款项性质
南开大学	1.84	4.65	一年以内	工程款
中国医学科学院阜外心血管病医院	1.18	2.98	一年以内	工程款
北京市东升农工商总公司	0.95	2.39	一年以内	工程款
北京首钢新钢联科贸有限公司	0.94	2.37	一年以内	工程款
北京市轨道交通建设管理有限公司	0.87	2.19	一年以内	工程款
合计	5.77			

图表6-15 截至2015年3月末发行人应收账款前5名明细情况

单位：亿元、%

债务单位	金额	占应收账款比例	账龄	款项性质
天津市武清区土地整理中心	2.07	5.34	1年以内	铁南项目土地补偿款
北京首钢新钢联科贸有限公司	1.56	4.02	1年以内	货款
永创兴业(北京)置业有限公司	1.11	2.87	1年以内	工程款
阿克苏成就房地产开发有限公司	1.09	2.81	1年以内	工程款
北京市东升农工商总公司	0.95	2.45	1年以内	工程款
合计	6.78	17.50		

预付款项： 发行人预付账款主要是工程建设加工费、材料预付款等款项。2012-2014年末及2015年3月末，公司预付款项分别为29.19亿元、53.38亿元、32.73亿元和31.53亿元，占总资产比例分别为8.87%、10.37%和、14.34%、6.98%和6.37%。2012年较2011年增长31.49%，主要是公司下属房地产开发企业预付的土地款合作款增长。2013年末，发行人预付账款为53.38亿元，2013年较2012年增长82.87%，主要是公司拿地支付款项。2014年末，发行人预付账款为32.78亿元，较2013年末降幅为38.68%，主要是因为其二级子公司北京住总房地产开发有限公司的项目公司今年纳入合并报表，将6亿元预付账款转为存货；以及北京金第房地产开发有限公司的高丽营项目前期预付土地款10亿元归还住总集团。2015年3月末，发行人预付款项为31.53亿元，较2014年末基本保持稳定。

图表6-16 截至2014年末发行人预付账款账龄结构表

单位：亿元、%

账龄	金额	占比
1年以内	20.65	63.08
1-2年	2.90	8.86
2-3年	9.18	28.05
3年以上	0.00	0.01
合计	32.73	100.00

从账龄结构来看,公司预付账款账龄以1年以内的为主,2014年末公司1年以内的预付账款占比为63.08%,符合公司的业务特点。

图表6-17 截至2014年末发行人预付款项前5名明细情况

单位:万元、%

单位	金额	年限	占比	款项性质
北京万瑞房地产开发有限公司	7.55	一年以内	23.05	土地款
天津市武清区人民政府杨村街道办事处	6.44	一年以内	19.68	往来款
北京万科东方置业有限公司	5.67	一年以内	17.33	土地款
北京首开住总房地产开发有限公司	4.51	一年以内	13.79	土地款
北京嵩联万嘉工贸有限公司	1.00	一年以内	3.06	往来款
合计	25.17		76.91	

图表6-18 截至2015年3月末发行人预付款项前5名明细情况

单位:万元、%

单位	金额	年限	占比	款项性质
天津市武清区人民政府杨村街道办事处	6.74	一年以上	21.38	预付拆迁款
北京万瑞房地产开发有限公司	6.22	一年以内	19.73	项目借款
北京万科东方置业有限公司	6.64	一年以内	21.05	项目借款
北京东方炫辰科技发展有限公司	2.57	一年以内	8.15	工程款
北京市国泰恒基建筑劳务分包有限公司	1.60	一年以内	5.07	工程款
合计	23.77		75.37	

其他应收款:公司其他应收款主要为与其他房地产企业联合拿地的资金往来款项。2012-2014年,公司其他应收款分别为15.14亿元、27.98亿元、32.45亿元和40.64亿元,占资产总额的比例分别为5.38%、7.52%、6.92%和8.21%。2013年末,发行人其他应收款为27.98亿元,较2012年增长36.85%,主要因为住总房地产开发有限责任公司投资门头沟项目土地投标保证金8.35亿元,以及开发公司7亿元委贷所致。2014年末,发行人其他应收账款为32.45亿元,较2013年末增幅为13.78%,基本保持稳定。2015年3月末,发行人其他应收账款为40.64亿元,较2014年末增幅为25.24%,主要是因为公司与其他房地产企业联合拿地的应收往来款增加所致。

公司对其他应收款采用个别认定法和账龄分析法足额计提了坏账准备。对单项金额重大的其他应收款项单独进行减值测试,若发生减值直接计提坏账准备,若未发生减值则按组合计提坏账准备;对单项金额虽不重大和经单独测试后未减值的应收款项按组合计提坏账准备。2014年末,公司计提坏账准备金额0.16亿元。

从账龄结构来看，账龄1年以内的其他应收款占比72.49%、1-2年的占比16.57%、2-3年的占比4.79%、3年以上的占比6.15%。上述其它应收款不会对公司的生产经营产生重大影响，且随着基础设施建设的实施进度，其他应收款项可以逐步收回，但回收期具有一定的不确定性。

图表6-19 截至2014年末发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：亿元、%

账龄	金额	比例	坏账准备
1年以内	9.68	72.49	-
1至2年	2.21	16.57	0.01
2至3年	0.64	4.79	0.01
3年以上	0.82	6.15	0.15
合计	24.36	100.00	0.16

图表6-20 截至2014年末发行人其他应收款前5名明细情况

单位：亿元、%

债务单位	金额	年限	占比	款项性质
北京万瑞房地产开发有限公司	8.08	1年以上	24.90	土地储备款
北京祥业万科房地产开发有限公司	7.44	1年以上	19.15	土地储备款
住房公积金中心房改房销售款	1.33	3年以上	18.61	代收款
天津信托有限责任公司	1.17	1年以上	4.08	往来款
北京万科东方置业有限公司	1.13	1年以上	3.61	往来款
合计	19.14		70.35	

图表6-21 截至2015年3月末发行人其他应收款前5名明细情况

单位：亿元、%

债务单位	金额	年限	占比	款项性质
北京龙湖中佰置业有限公司	2.61	1年以内	6.42	往来款
北京祥业万科房地产开发有限公司	1.74	1年以内	4.28	往来款
北京住房公积金管理中心朝阳管理部	1.33	1年以内	3.27	售房款和维修基金
北京万瑞房地产开发有限公司	1.23	1年以内	3.04	应收利息
天津信托有限责任公司	1.17	1年以内	2.88	信托投资款
合计	8.08		19.89	

存货：公司存货主要包括原材料、库存商品、已完工未结算工程施工及开发成本。2012-2014年及2015年3月末，公司存货金额分别为118.97亿元、144.46亿元、248.73亿元和266.51亿元，占资产总额的比例分别为42.29%、38.81%、53.06%

和53.83%。2013年末，发行人存货为144.46亿元，较2012年末增长了21.42%，主要因为房地产开发成本增加。2014年末，发行人存货为248.73亿元，较2013年末增加了72.18%，主要是因为住总开发公司2014年末存货账面价值较2013年增长87.76亿元，住总首开公司亦庄新城项目增加存货17.57亿元、成都住总骏洋公司成都牧马山项目增加存货5.66亿元、众邦公司门头沟新城项目增加存货61.6亿元。2015年3月末，发行人存货为266.51亿元，较2014年末增幅为7.15%，基本保持稳定。

图表6-22 截至2014年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	21,335.23	2.84	21,332.39
自制半成品及在产品	718.84		718.84
库存商品（产成品）	37,242.00	9.01	37,232.99
周转材料（包装物、低值易耗品等）	8,181.52		8,181.52
工程施工（已完工未结算款）（备注1）	327,532.83	141.37	327,391.46
房地产开发成本（备注2）	1,910,246.72	-	1,910,246.72
房地产开发产品	178,646.66	-	178,646.66
其他	3,566.42	-	3,566.42
合计	2,487,470.23	153.22	2,487,317.01

备注1：工程施工已完工未结算款指，在工程建设施工过程中，实际完成工作量和业主的批复签证存在时间差，收入确认时按完工百分比占总设计成本比例进行确认，因此存在一部分已确认收入但未获业主批复的款项。

备注2：房地产开发成本是指，房地产开发过程中，产生的拆迁安置、道路平整等成本。

其他流动资产：公司其他流动资产主要是预缴税费，包括营业税、土地增值税、企业所得税等。2012-2014年末及2015年3月末，公司其他流动资产分别为0.09亿元、0.05亿元、0.75亿元和0.001亿元。2013年末较2012年末降低了45.04%，主要是住总开发公司的销售费用、财务费用、管理费用，统一在年底转出。2014年末，发行人其他流动资产为0.75亿元，较2013年增幅为1,400%，主要是因为0.7亿元理财。2015年末，发行人其他流动资产为0.001亿元，较2014年末，降幅为99.87%，主要是因为0.7亿元理财到期转出。

2、非流动资产

2012-2014年末及2015年3月末，发行人非流动资产金额分别为45.93亿元、47.97亿元、53.59亿元和54.73亿元，占总资产的比重分别为16.33%、12.89%、11.43%和11.05%，金额呈现增加的趋势而占比逐年下降。公司的非流动资产主

要由长期股权投资、投资性房地产和固定资产等构成。2012-2014年末及2015年3月末，上述三项非流动资产合计占总资产的13.74%、10.30%、9.61%和9.17%。

长期股权投资：2012-2014年末及2015年3月末，发行人长期股权投资金额分别为4.95亿元、4.32亿元、11.23亿元和11.74亿元，占总资产的比例分别为1.76%、1.16%、2.40%和2.37%。2013年末，发行人长期股权投资为4.32亿元，较2012年末降幅12.63%，主要是对合营企业投资减少所致。2014年末，发行人长期股权投资为11.23亿元，较2013年末增幅159.95%，主要是因为对合营企业如投资增加所致。2015年3月末，发行人长期股权投资为11.74亿元，较2014年末增幅为4.54%，基本保持稳定。

图表6-23 截至2014年末发行人长期股权投资情况表

单位：亿元

项目	投资金额
对合营企业投资	10.13
对联营企业投资	1.10
对其他企业投资	0.54
小计	11.23
减：长期股权投资减值准备	0.00
合计	11.23

投资性房地产：2012-2014年末及2015年3月末，发行人投资性房地产分别为22.79亿元、22.82亿元、22.84亿元和22.84亿元，占总资产比例分别为8.10%、6.13%、4.87%和4.61%。2013年末，发行人投资性房地产为22.82亿元，较2012年末增幅0.13%，基本保持稳定。2014年末，发行人投资性房地产为22.84亿元，较2013年末增幅为0.09%，基本保持稳定。2015年3月末，发行人投资性房地产为22.84亿元，较2014年末无变化。

图表6-24 2014年末投资性房地产明细

单位：万元

项目名称	账面价值	用途
祥业大厦	10,056.38	经营出租
核桃园办公楼	7,060.68	经营出租
法华寺a	6,447.09	经营出租
法华寺b	1,941.90	经营出租
华严45楼	748.53	经营出租
恩济里27楼	2,536.27	经营出租

项目名称	账面价值	用途
万柳(底商)	1,481.26	经营出租
利民大厦(北奥大厦)	29,364.88	经营出租
华普大厦	16,651.62	经营出租
华堂商场	60,722.82	经营出租
住总大厦	41,188.44	经营出租
西三旗酒店	9,441.27	经营出租
翠城E1	33,603.23	经营出租
晨光会所	698.84	经营出租
千鹤会所	5,436.22	经营出租
幸福家园会所	1,046.79	经营出租
小计	228,426.24	

固定资产：发行人固定资产主要由土地资产、房屋、建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、办公设备等组成，符合公司主营的建筑施工、房地产、物业管理及服务等业务特点。2012-2014年末，发行人固定资产净额分别为10.91亿元、11.20亿元、11.00亿元和10.84亿元，占总资产的比例为3.88%、3.01%、2.35%和2.39%。其中。2013年末，发行人固定资产净额为11.20亿元，较2012年末增加2.62%，基本保持稳定。2014年末，发行人固定资产净额为11.00亿元，较2013年末降幅为1.79%，基本保持稳定。2015年3月末，发行人固定资产净额为10.84亿元，较2014年末降幅为1.45%，基本保持稳定。

截至2014年末，公司固定资产及折旧情况如下：

图表6-25 2014年末公司固定资产及折旧情况

单位：万元

项目	2014.01.01	本年增加	本年减少	2014.12.31
一、原价				
其中：土地资产	141.66	0.00	0.00	141.66
房屋、建筑物	92,968.90	10,051.15	2,612.86	100,407.19
机器设备	48,045.74	1,895.67	4,812.31	45,129.10
运输工具	21,782.12	1,799.66	575.25	23,006.53
电子设备	2,183.68	241.79	112.67	2,312.79
办公设备	6,694.24	1,113.11	178.02	7,629.33
其他	43,420.65	10,698.14	7,433.60	46,685.19

项目	2014.01.01	本年增加	本年减少	2014.12.31
原价小计	215,237.01	25,799.51	15,724.72	225,311.79
二、累计折旧	-	-	-	-
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋、建筑物	25,751.25	5,150.75	1,431.37	29,470.63
机器设备	28,491.73	6,292.85	4,176.96	30,607.62
运输工具	13,757.75	2,176.81	392.82	15,541.75
电子设备	1,457.21	309.56	107.01	1,659.76
办公设备	4,534.79	922.59	179.13	5,278.25
其他	29,266.98	9,838.90	6,341.60	32,764.27
累计折旧小计	103,259.71	24,691.46	12,628.88	115,322.28
三、固定资产账面净值	-	-	-	-
其中：土地资产	141.66	--	--	141.66
房屋、建筑物	67,217.65	--	--	70,936.55
机器设备	19,554.01	--	--	14,521.48
运输工具	8,024.37	--	--	7,464.79
电子设备	726.47	--	--	653.03
办公设备	2,159.46	--	--	2,351.08
其他	14,153.68	--	--	13,920.92
固定资产账面净值小计	111,977.30	--	--	109,989.51
四、固定资产减值准备	-	-	-	-
减值准备累计金额小计	-	-	-	-
五、固定资产账面价值	-	-	-	-
其中：土地资产	141.66	--	--	141.66
房屋、建筑物	67,217.65	--	--	70,936.55
机器设备	19,554.01	--	--	14,521.48
运输工具	8,024.37	--	--	7,464.79
电子设备	726.47	--	--	653.03
办公设备	2,159.46	--	--	2,351.08
其他	14,153.68	--	--	13,920.92
账面价值合计	111,977.30	--	--	109,989.51

商誉：2012-2014年末及2015年3月末，发行人商誉分别为3.33亿元、3.33亿元、3.33亿元和3.33亿元，近三年及一期均无变动，保持稳定。

在建工程：公司的在建工程以基础设施建设项目为主。2012-2014年末及2015年3月末，在建工程分别为1.24亿元、4.01亿元、1.55亿元和2.24亿元，占总资产的比例分别为0.44%、1.08%、0.33%和0.45%。其中，2013年末发行人在建工程为4.04亿元，较2012年末增幅为224.60%，主要是因为对明斯克北京饭店投资增加所致。2014年末发行人在建工程为1.55亿元，较2013年末降幅为61.35%，主要是因为是在建工程部分项目转入固定资产所致。2015年3月末，发行人在建工程为

2.24亿元，较2014年末增幅为44.52%，主要是因为公司加大在建项目投资。

(三) 负债构成分析

图表6-26 发行人2012年-2014年末及2015年3月末负债构成情况表

单位：亿元、%

项目	2012年末		2013年末		2014年末		2015年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	43.34	18.24%	43.34	18.24%	62.68	15.68%	54.19	12.75%
应付票据	4.62	1.94%	4.62	1.94%	4.14	1.04%	9.18	2.16%
应付账款	53.25	22.41%	53.25	22.41%	61.47	15.38%	59.07	13.90%
预收款项	11.78	4.96%	11.78	4.96%	19.55	4.89%	24.00	5.65%
应付职工薪酬	2.52	1.06%	2.52	1.06%	2.58	0.65%	2.41	0.57%
应交税费	3.42	1.44%	3.42	1.44%	3.99	1.00%	2.81	0.66%
其他应付款	40.17	16.91%	40.17	16.91%	50.67	12.68%	78.60	18.49%
一年内到期的非流动负债	24.08	10.14%	24.08	10.14%	54.24	13.57%	29.34	6.90%
流动负债合计	184.00	77.44%	184.00	77.44%	260.78	65.24%	261.64	61.56%
长期借款	30.95	13.03%	30.95	13.03%	122.86	30.74%	126.27	29.71%
应付债券	20.00	8.42%	20.00	8.42%	13.00	3.25%	34.00	8.00%
长期应付款	1.94	0.82%	1.94	0.82%	1.98	0.49%	2.00	0.47%
递延所得税负债	0.04	0.02%	0.04	0.02%	1.02	0.26%	0.06	0.02%
其他非流动负债	0.66	0.28%	0.66	0.28%	0.06	0.02%	1.03	0.24%
非流动负债合计	53.59	22.56%	53.59	22.56%	138.92	34.76%	163.37	38.44%
负债合计	237.59	100.00%	237.59	100.00%	399.70	100.00%	425.01	100.00%

1、流动负债

2012-2014年末及2015年3月末，发行人的流动负债金额分别为184.00亿元、191.80亿元、260.78亿元和261.64亿元，占总负债的77.44%、60.70%、65.24%和61.56%。发行人的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项和其他应付款构成，2012-2014年末及2015年3月末，上述四项负债合计占总负债的62.51%、53.26%、48.63%和50.79%。

短期借款：发行人短期借款主要是向银行借款。2012-2014年末及2015年3月末，发行人短期借款余额分别为43.34亿元、48.43亿元、62.68亿元和54.19亿元，分别占总负债的18.24%、15.33%、15.68%和12.75%。2013年末，发行人短期借款为48.43亿元，较2012年末增幅为11.75%，主要因为信用借款增加所致。2014年末，发行人短期借款为62.68亿元，较2013年末增幅为29.42%，主要是因为在建工程项目2014年投入139.05亿元，企业用自有资金并不能完全支撑投入，导致短期信用借款以及抵押借款增加。2015年3月末，发行人短期借款为54.19亿元，较2014年末降幅为13.54%，主要是因为部分借款年初到期已偿还。

应付票据：发行人应付票据主要是银行承兑汇票。2012-2014年末及2015年3月末，发行人应付票据分别为4.62亿元、6.38亿元、4.14亿元和9.18亿元，占总负债比重分别1.94%、2.02%、1.04%和2.16%。其中，2013年末，发行人应付票据为6.38亿元，较2012年末增幅为38.10%，主要是企业正常经营导致应付票据增加。2014年末，发行人应付票据为4.14亿元，较2013年末降幅为35.11%，主要是因为本年度有3亿元应付票据到期。2015年3月末，发行人应付票据为9.18亿元，较2014年末增幅为121.74%，主要是因为住总物流公司的应付票据增加所致。

应付账款：发行人应付账款主要是应付材料费用及外包工程劳务费用。2012-2014年末及2015年3月末，发行人应付账款分别为55.48亿元、53.25亿元、64.47亿元和59.07亿元，分别占总负债的22.41%、17.56%、15.38%和13.90%。其中，2013年末发行人应付账款为53.25亿元，较2012年末降幅为4.02%，基本保持稳定。2014年末，发行人应付账款为64.47亿元，较2013年末增幅为21.07%，主要是因为公司在建项目投入加大，采购的材料等增加导致应付账款增长。

图表6-27 2014年末公司应付账款账龄

单位：亿元

账龄	应付帐款金额	比例(%)
1年以内(含1年)	44.91	73.06%
1至2年(含2年)	7.25	11.79%
2至3年(含3年)	3.42	5.57%
3年以上	5.89	9.58%
合计	61.47	100.00%

图表6-28 2014年末公司应付账款前五名

单位：亿元、%

债权单位名称	所欠金额	期限	占比
刚果布李光-欧优医院项目	1.94	1年以内	3.16
北京市丰台区南苑乡东铁营村村民委员会	1.15	1年以内	1.87
北京豪福商贸有限公司	0.65	1年以内	1.05
刚果布李光-主教会议中心项目	0.60	1年以内	0.98
安徽省和县第二建筑安装劳务公司	0.56	1年以内	0.91
合计	4.90		7.97

图表6-28 2015年3月末公司应付账款前五名

单位：亿元、%

债权单位名称	所欠金额	期限	占比
北京海天嘉业投资有限公司	0.79	1年以内	1.34

债权单位名称	所欠金额	期限	占比
阿克苏成就房地产开发有限公司	0.90	1年以内	1.52
北京市丰台区南苑乡东铁营村村民委员会	0.75	1年以内	1.27
安徽省和县第二建筑安装劳务公司	0.49	1年以内	0.83
北京金隅集团有限责任公司水泥分公司	0.47	1年以内	0.80
合计	3.40		5.76

预收款项: 发行人预收款项主要是预收购房客户房款、预收施工单位工程款、预收房租等。2012-2014年末及2015年3月末, 发行人预收款项分别为11.78亿元、26.41亿元、19.55亿元和24.00亿元, 占总负债比例分别为4.96%、8.36%、4.89%和5.65%。其中, 2014年末发行人预收账款为19.55亿元, 较2013年末降幅为25.98%, 主要因为销售项目减少, 预收购房款降低所致。2015年3月末, 发行人预收账款为24.00亿元, 较2014年末增幅为22.76%, 主要是因为随销售项目增长预付购房款增长。

其他应付款: 发行人其他应付款主要为下属开发企业拿地保证金及应付拆迁款。2012-2014年末及2015年3月末, 发行人其他应付款分别为40.17亿元、37.98亿元、50.67亿元和78.60亿元, 占总负债比例分别为16.91%、12.02%、12.68%和18.49%。其中, 2013年末发行人其他应付款为37.98亿元, 较2012年末降幅为5.45%, 基本保持稳定。2014年末, 发行人其他应付款为50.67亿元, 较2013年末增幅为33.41%, 主要因为合作企业开发拿地, 对项目公司投资的往来款增加所致。2015年3月末, 发行人其他应付款为78.60亿元, 较2014年末增幅为55.12%, 主要是因为合作项目往来款增加。

图表6-29 2014年末公司其他应付款前五名

单位: 亿元、%

债权单位名称	金额	占比	款项性质或内容
北京首都开发股份有限公司	6.76	13.33	往来款
北京骏洋房地产开发有限公司	4.05	7.99	往来款
天津市武清区杨村街道企业服务中心	3.77	7.44	往来款
天津华锦投资有限公司	1.50	2.96	往来款
北京嵩联万嘉工贸有限公司	1.29	2.55	资金紧张, 未偿还
合计	17.36	34.27	

图表6-30 2015年3月末公司其他应付款前五名

单位: 亿元、%

债权单位名称	金额	占比	款项性质或内容
--------	----	----	---------

债权单位名称	金额	占比	款项性质或内容
北京万科企业有限公司	9.00	11.45	往来款
天津运成投资有限公司	3.10	3.94	股东借款
天津华锦投资有限公司	1.50	1.91	委托贷款
天津大华兴业置业有限公司	1.00	1.27	委托贷款
天津市武清区雍阳房地产开发有限公司	0.70	0.89	委托贷款
合计	15.30	19.47	

一年内到期的非流动负债：主要是发行人一年内到期的长期借款。2012-2014年末及2015年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为24.08亿元、11.16亿元、54.24亿元和29.34亿元，占总负债比例分别为10.14%、3.53%、13.57%和6.90%。其中，2013年末发行人一年内到期的非流动负债为11.16亿元，较2012年末降幅为53.65%，主要是企业一年内长期借款中保证借款减少所致。2014年末，发行人一年内到期的非流动负债为54.24亿元，较2013年末增幅386.02%，主要因为一年内到期长期借款增加和12亿元的非定向债务融资工具即将到期所致。2015年3月末，发行人一年内到期的非流动负债为29.34亿元，较2014年末降幅为45.91%，主要是因为部分到期偿还。

2、非流动负债

2012-2014年末及2015年3月末，发行人的非流动负债金额分别为30.95亿元、96.52亿元、138.92亿元和163.37亿元，占总负债的比例分别为22.56%、39.30%、34.76%和38.44%。发行人的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，合计占总负债的21.45%、38.46%、33.99%和37.71%。

长期借款：主要是公司向银行长期借款。2012-2014年末及2015年3月末，发行人长期借款分别为30.95亿元、96.52亿元、122.86亿元和126.27亿元，占总负债的比例分别为13.30%、30.55%、30.74%和29.71%。其中，2013年末发行人长期借款为96.52亿元，较2012年末增幅为211.85%，主要因为因为房地产开发投入所导致的质押贷款以及抵押借款增加所致。2014年末，发行人长期借款为122.86亿元，较2013年末增幅为27.29%，主要是项目持续投入，公司加大了长期借款规模。2015年3月末，发行人长期借款为126.27亿元，较2014年末增幅为2.78%，基本保持稳定。

应付债券：2012-2014年末及2015年3月末，发行人应付债券分别为20.00亿元、25.00亿元、13.00亿元和34.00亿元，占总负债的比例分别为8.42%、7.91%、3.25%和8.00%。其中，2013年末，发行人应付债券为25.00亿元，较2012年末增幅为25%，主要因为企业于2013年10月发行了5亿元3年期的中期票据。2014年末，发行人应

付债券为34.00亿元，较2013年末增幅为161.54%，主要因为2014年4月公司发行了4亿元短期融资券。2015年3月末，发行人应付债券为34.00亿元，较2014年末增幅为161.54%，主要是因为2015年公司发行了5亿元短期融资券。

长期应付款：发行人长期应付款主要是应付租赁保证金、安置费和代管基金。2012-2014年末及2015年3月末，公司长期应付款分别为1.94亿元、1.99亿元、1.98亿元和2.00亿元，占总负债比例分别为0.82%、0.63%、0.49%和0.47%，2013年末发行人长期应付款为1.99亿元，较2012年末增幅为2.43%，基本保持稳定。2014年末，发行人长期应付款为1.98亿元，较2013年降幅为0.50，基本维持稳定。2015年3月末，发行人长期应付款为2.00亿元，较2014年末增幅为1.01%，基本保持稳定。

（四）所有者权益构成分析

图6-31 发行人2012年-2014年末及2015年3月末所有者权益构成情况表

单位：亿元、%

项目	2012年末		2013年末		2014年末		2015年3月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）净额	10.18	23.26%	11.00	19.55%	11.72	16.97%	11.72	16.72%
资本公积	6.91	15.80%	6.20	11.02%	6.34	9.18%	6.89	9.83%
盈余公积	4.78	10.92%	5.11	9.09%	5.15	7.45%	5.15	7.34%
未分配利润	11.09	25.34%	12.57	22.35%	14.61	21.16%	14.93	21.30%
外币报表折算差额	-0.10	-0.23%	-0.09	-0.16%	0.03	0.04%	0.03	0.04%
归属于母公司所有者权益合计	32.86	75.10%	34.79	61.85%	37.83	54.79%	38.71	55.22%
*少数股东权益	10.90	24.90%	21.46	38.15%	31.22	45.21%	31.39	44.78%
所有者权益合计	43.76	100.00%	56.26	100.00%	69.06	100.00%	70.11	100.00%

公司所有者权益合计主要由实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润和少数股东权益构成。2012-2014年末及2015年3月末，归属于母公司所有者权益合计占所有者权益合计比例分别为75.10%、61.85%、54.79%和55.22%。发行人所有者权益合计分别为43.76亿元、56.26亿元、69.09亿元和70.11亿元。其中，2013年末发行人所有者权益为56.26亿元，较2012年末增幅为28.56%，主要是少数股东权益增加了10.57亿元，未分配利润增加了1.48亿元。2014年末，发行人所有者权益为69.09亿元，较2013年末增幅为22.80%，主要是因为少数股东权益增加了7.26亿元，未分配利润增加了1.60亿元。2015年3月末，发行人所有者权益为70.11亿元，较2014年末增幅为1.48%，基本保持稳定。

实收资本：2012-2014年末及2015年3月末，发行人实收资本净额分别为10.18亿元、11.00亿元、11.72亿元和11.72亿元。2013年末，发行人实收资本为11.00亿元，较2012年末增加0.82亿元，主要是国有资本经营预算资金安排给北京住总

集团有限责任公司国家资本金0.15亿元以及返回土地出让金0.67亿元。2014年末，发行人实收资本为11.72亿元，较2013年增加了0.72亿元，主要是根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《北京市财政局关于下达国有资本经营预算的函》（京财企指[2014]1825号）2014年国有资本经营预算安排资金：6,000.00万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持牵头建设白俄罗斯明斯克北京饭店项目；1,000.00万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持“零排放”绿色搅拌站改造建设项目；220万元增加北京住总集团有限责任公司国家资本金，用于支持BIM（截止信息模型）信息化技术在住宅产业化中的应用系统建设项目。2015年3月末，发行人实收资本为11.72亿元，较2014年末无变化。

资本公积：2012-2014年末及2015年3月末，发行人资本公积分别为6.91亿元、6.20亿元、6.34亿元和6.89亿元。其中，2013年末，发行人资本公积为6.20亿元，较2012年末下降了0.71亿元，主要是可供出售金融资产公允价值减少。2014年末发行人资本公积为6.34亿元，较2013年末增加了0.14亿元，主要是资本溢价增加所致。2015年3月末，发行人资本公积为6.89亿元，较2014年末增加了0.55亿元，主要是因为金第公司发行了永续债。

盈余公积：指公司法定盈余公积金。2012-2014年末及2015年3月末，发行人盈余公积分别为4.78亿元、5.11亿元、5.15亿元和5.15亿元。2013年末，发行人盈余公积为5.11亿元，较2012年末增加了0.33亿元，主要是因为按企业可供分配利润的10%计提到了2013的盈余公积。2014年末，发行人盈余公积为5.15亿元，较2013年末增加了0.04亿元，主要是按净利润的10%计提到2014年的盈余公积。2015年末，发行人盈余公积为5.15亿元，较2014年末无变化。

未分配利润：2012-2014年末及2015年3月末，发行人未分配利润分别为11.09亿元、12.57亿元、14.61亿元和14.93亿元。其中，2013年末，发行人未分配利润为12.57亿元，较2012年末增加了1.48亿元，主要是因为净利润转入。2014年末，发行人未分配利润为14.61亿元，较2013年末增加了2.04亿元，增幅为16.23%，主要是因为企业经营利润转入。2015年3月末，发行人未分配利润为14.93亿元，较2014年末增幅为2.19%，基本保持稳定。

（五）企业盈利能力分析

图表6-32 发行人2012-2014年及2015年1-3月盈利情况

单位：亿元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业收入	152.28	182.30	205.91	47.34
营业成本	126.96	153.39	175.99	40.85
投资收益	1.04	0.02	3.54	0.08

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业利润	2.77	3.55	40.31	0.81
加：营业外收入	0.60	0.18	0.80	0.06
减：营业外支出	0.06	0.06	0.15	0.02
利润总额	3.31	3.66	3.57	0.85
净利润	2.20	2.75	1.79	0.33

1、营业收入及成本

发行人营业收入主要来自于建筑施工业务、房地产开发收入及生产服务业务收入。2012-2014年，公司营业收入分别为152.28亿元、182.30亿元、205.91亿元，整体保持稳定增长。发行人主营业务成本分别为126.96亿元、153.39亿元、175.99亿元，增提保持稳定增长。

2015年1-3月，发行人营业收入47.34亿元，较2014年同期增幅为18.91%；主营业务成本为40.85亿元，较2014年同期增幅为16.62%，主要是因为企业正常的经营活动规模增加导致成本增加。

2、投资收益

2012-2014年及2015年1-3月，发行人取得的投资收益分别为1.04亿元、0.02亿元、3.54亿元和0.08亿元。2013年，发行人投资收益为0.02亿元，较2012年降幅为98.08%，主要因为对北京万筑房地产开发有限公司、北京金第万科房地产开发有限公司、北京万瑞房地产开发有限公司的投资收益为负数。2014年，发行人投资收益为3.54亿元，较2013年增加了3.52亿元，主要是因为住总房地产开发有限责任公司与万科合作成立的住总万科房地产开发公司的投资收益0.35亿元，以及金第万科房地产开发公司的万科朗润园项目收益0.64亿元所致。2015年3月末，发行人投资收益为0.08亿元，较2014年同期增幅为273.39%，主要是因为转让二级子公司北京金第房地产开发有限责任公司的股权收益所得。

3、期间费用

图表6-33 发行人2012-2014年及2015年1-3月期间费用情况

单位：亿元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
销售费用	1.04	1.10	1.31	0.43
管理费用	10.45	12.49	12.97	2.78
财务费用	5.89	6.04	9.38	1.45
合计	17.38	19.63	23.67	4.66

2012-2014年，发行人三项费用总额分别为17.38亿元、19.63亿元、23.67亿元，

三年复合增长率16.70%，期间费用相对较高，对企业盈利水平产生一定影响。从费用构成看，管理费用占比最高，其次是财务费用增长较快，销售费用占比较低。

销售费用方面，2012-2014年销售费用分别为1.04亿元、1.10亿元、1.31亿元，三年复合增长率12.23%，主要是近年来公司加强了营销团队建设和各子公司营销网络布局。2013年发行人销售费用较2012年增长了0.06亿元，增幅为5.77%，基本保持稳定。2014年发行人销售费用较2013年同期增加了0.21亿元，增幅为19.09%，主要因为售楼处宣传、办公等费用增加所致。2015年1-3月，发行人销售费用较2014年同期，增幅为104.16%，主要是因为在售楼房项目增加，销售费用相应增长。

管理费用方面，2012-2014年管理费用分别为10.45亿元、12.49亿元、12.97亿元，三年复合增长率11.41%，管理费用主要是职工工资社保等，管理费用增长与公司规模增长速度相符。2015年1-3月管理费用比2014年同期降低了15.91%，基本保持稳定。

财务费用方面，2012-2014年财务费用分别为5.89亿元、6.04亿元、9.38亿元，三年复合增长率26.20%，主要受有息债务规模影响。2015年1-3月财务费用较2014年同期增加了148.22%，主要是因为利息支出增加。

4、营业外收入

发行人营业外收入主要是政府补助、资产处置利得等。2012-2014年及2015年1-3月，发行人营业外收入分别为0.60亿元、0.18亿元、0.80亿元和0.06亿元。2012年发行人收到政府补贴资金0.14亿元，2013年发行人收到政府补贴资金0.12亿元，2014年发行人收到政府补贴资金0.23亿元。2013年，发行人营业外收入为0.18亿元，较2012年下降了0.42亿元，降幅为70.00%，主要是资产处置利得下降所致。2014年发行人营业外收入为0.80亿元，较2013年同期增加了0.62亿元，增幅为344.44%，主要是因为北京住总第一开发建设有限公司在北交所挂牌出售车库获得500万元，北京政府财政补贴314万元所致。2015年3月末，发行人营业外收入为0.06亿元，较2014年同期增幅为1.77%，基本保持稳定。

5、盈利能力分析

图表6-34 发行人2012-2014年及2015年1-3月盈利能力指标

项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-3月
营业毛利率	16.63%	15.86%	14.53%	13.69%
营业利润率	1.82%	2.33%	2.09%	1.71%
净资产收益率	5.86%	6.06%	5.96%	2.46%
总资产收益率	0.83%	0.84%	0.43%	0.28%

2012-2014年，发行人营业毛利率分别为16.63%、15.86%、14.53%，略有所下降。发行人营业利润率分别为1.82%、2.33%、2.09%，呈小幅波动趋势。发行人2013年较2012年利润率上升主要是房地产开发业务和生产性服务业务，建筑施工业务带来的毛利润略有下降。2014年较2013年利润率下降主要是因为楼房价格处于低谷，营业利润率有所下降。

从上述指标来看，随着近几年公司施工建筑和房地产业务规模不断扩张，和不良资产陆续剥离，公司盈利水平不断提升，整体盈利能力逐渐增强。2011年以来，国家基础设施建设放缓，发行人在这样的环境下仍然保持了稳定盈利。未来随着发行人在省外市场持续扩展及北京市大规模保障房建设计划的进一步落实，公司面临较好发展机遇，盈利水平有望得到进一步提升。

（六）企业偿债能力分析

图表6-35 发行人2012-2014年及2015年1-3月偿债能力指标

项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-3月
流动比率	1.28	1.69	1.59	1.68
速动比率	0.63	0.94	0.64	0.66
资产负债率	84.45%	84.89%	85.27%	85.84%
EBITDA（亿元）	19.11	21.20	19.00	/
EBITDA利息保障倍数(倍)	2.97	3.01	1.58	/

2012-2014年发行人流动比率分别为1.28、1.69和1.59，速动比率分别为0.63、0.94和0.64，整体呈现先上升后下降的趋势。其中，2013年流动比率较2012年增加，主要是因为流动资产中的货币资金与预付账款增加所致。2014年流动比率较2013年略有下降，主要是因为流动资产增幅下降所致。2013年速动比率增加主要是因为货币资金与预付款项增加，短期偿债能力增加。2014年速动比例略有下降，主要因为存货增加。

2012-2014年公司资产负债率分别为84.45%、84.89%、85.27%，资产负债率始终维持在较高水平。。2013年发行人为了满足其自身发展需求，增加了长期借款金额，导致发行人资产负债率较高。2014年，发行人存货处于较高水平，增加了短期负债以保持现金流充足，发行人资产负债率较高但考虑到其流动资产中货币资金规模相对较充足，且流动负债中预收款项占比较大，其短期偿债能力尚复合行业特点。

2012-2014年公司EBITDA为19.11亿元、21.20亿元、19.00亿元，整体呈现小幅度波动趋势。2013年较2012年上升，主要来自利润总额上升和财务费用利息支出上涨。2014年较2013年下降，主要是因为固定资产折旧降低所致。

2012-2014年公司EBITDA利息保障倍数分别为2.97、3.01、1.58，呈现现增加再降低的趋势。2014年较2013年降幅较大主要是财务费用利息支出上涨较快，且公司建设项目规模逐渐扩大，每年资本化利息支出均有增长。

(七) 企业营运效率分析

图表6-36 发行人2012-2014年及2015年1-3月营运效率指标

单位：次/年

项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-3月
应收账款周转次数(次/年)	4.71	5.38	5.57	4.84
存货周转次数(次/年)	1.09	1.16	0.90	0.63
总资产周转次数(次/年)	0.57	0.56	0.49	0.39

2012-2014年及2015年1-3月公司应收账款周转次数分别为4.71、5.38、5.57和4.48，2012年-2014年，发行人应收账款周转率呈现上升趋势，主要是公司加大应收款催收力度，应收款增长慢于收入增长速度。

2012-2014年及2015年1-3月公司存货周转次数分别为1.09、1.16、0.90和0.63，整体下降趋势，主要是近两年收宏观基础建设放缓和房地产限购等政策影响，公司存货上升较快。

2012-2014年及2015年1-3月公司总资产周转次数分别为0.57、0.56、0.49和0.39，略有下降，主要是存货、投资性房产增加所致。

(八) 企业现金流量分析

图表6-37 发行人2012-2014年及2015年1-3月现金流量一览表

单位：亿元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
经营活动现金流入小计	190.38	217.59	293.33	102.08
经营活动现金流出小计	189.92	227.23	356.38	88.18
经营活动产生的现金流量净额	0.46	-9.64	-63.06	13.90
投资活动现金流入小计	1.36	1.14	1.62	0.15
投资活动现金流出小计	2.63	27.62	8.88	1.17
投资活动产生的现金流量净额	-1.27	-26.48	-7.26	-1.02
筹资活动现金流入小计	89.23	156.34	189.58	38.25
筹资活动现金流出小计	76.67	95.72	123.25	50.24
筹资活动产生的现金流量净额	12.56	60.62	67.05	-12.00

2012-2014年及2015年1-3月，发行人经营活动现金净流量分别为0.46亿元、-9.64亿元、-63.06亿元和13.90亿元。2013年经营活动现金净流量为-9.64亿元，主要因为企业购买商品、劳务的现金支付增加所致。2014年经营活动现金净流量为

-63.06亿元，较2013年同期降幅为554.15%，主要因为收到的税费减少以及支付的其他与经营活动有关的现金增加所致。2015年1-3月，发行人经营活动现金流量净额为13.90亿元，较2014年同期增幅为119.48%，主要是开发公司所属子公司住总众邦14年一季度成立，在开发初期投入的土地款金额列在经营活动购买商品支出中，且15年一季度开发公司未拿地，没有大额成本支出所致。

2012-2014年及2015年1-3月，发行人投资活动现金净流量分别为-1.27亿元、-26.48亿元、-7.26亿元和-1.02亿元。2013年以来，公司加大了对对外投资力度，投资活动现金流出量每年均超过流入量，因此近年来投资活动现金净流量均为负。

2012-2014年，发行人筹资活动现金净流量分别为12.56亿元、60.62亿元、67.05亿元和-12.00亿元，波动较大主要是企业根据项目投资进度调整对筹资活动进行实时调整，目前随着企业业务发展和项目建设的需要，企业不断拓展融资渠道，与多家银行建立了良好的合作关系，获得了所需要的借款。

五、有息债务情况

(一) 债务结构

图表6-38 公司2015年3月末有息债务结构

单位：亿元、%

项目	金额	占比
短期借款	54.19	22.23%
一年内到期的长期借款	29.34	12.03%
长期借款	126.27	51.79%
应付债券	34.00	13.95%
合计	243.81	100.00%

(二) 债务担保结构

图表6-39 公司2015年3月末借款类别

单位：亿元、%

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
信用借款	46.62	0.00	24.91	34.00	105.53
保证借款	7.57	29.34	0.00	0.00	36.91
抵押借款	0.00	0.00	58.03	0.00	58.03
合计	54.19	29.34	126.27	34.00	243.81

(三) 主要债务明细

截至2015年3月末，发行人合并口径10,000万元以上的大额借款情况如下：

图表6-40 公司2015年3月末主要借款明细

单位：亿元、%

单位	贷款行	金额	年利率	期限
北京住总集团有限责任公司	建行建国支行	2.90	6.15	2013.4.18-2015.4.17
	建行建国支行	2.00	5.60	2015.1.30-2016.1.29
	招商银行	1.00	6.16	2014.12.24-2015.11.26
	招商银行	2.00	6.16	2015.1.13-2015.11.26
	北京银行友谊支行	1.80	5.88	2014.9.23-2015.9.23
	北京银行友谊支行	1.20	5.88	2014.10.22-2015.10.22
	北京银行友谊支行	2.00	5.88	2014.11.18-2015.11.18
	北京银行友谊支行	1.30	5.88	2014.11.6-2015.11.6
	北京银行友谊支行	3.00	5.88	2015.1.4-2016.1.4
	北京银行友谊支行	3.00	5.88	2016.1.6-2016.1.6
	南京银行	1.00	6.90	2014.5.9-2015.5.8
	农村商业银行	4.00	5.535	2013.4.11-2016.4.8
	农村商业银行	10.26	5.535	2013.4.16-2016.4.15
	交通银行天坛支行	5.40	6.60	2014.5.16-2015.5.16
	杭州银行	2.00	5.35	2014.5.18-2016.5.17
	民生银行	1.00	5.885	2014.1.29-2015.7.29
	平安银行	3.00	6.16	2015.1.28-2016.1.27
	平安银行	4.00	6.42	2014.11.17-2015.5.16
	天津银行	1.20	6.16	2014.12.12-2015.12.11
	厦门国际银行	1.00	7.503	2014.3.27-2016.3.26
厦门国际银行	4.75	7.503	2014.9.4-2016.9.3	
中信富华支行	3.00	5.6178	2014.7.22-2015.7.21	
邮储银行	1.50	5.35	2014.10.15-2015.10.14	
华夏银行	2.00	5.93	2014.10.15-2015.10.14	
北京住总房地产开发有限责任公司	中国银行	4.00	7.00%	2013.3.25-2015.9.25
	中国建设银行	4.00	7.00%	2013.2.1-2016.1.31
	浙商银行	3.00	7.99%	2012.11.23-2015.11.22
	北京银行	4.87	6.15%	2012.12.18-2015.12.17
	北京银行	3.00	7.00%	2013.4.3-2015.4.2
	浦发银行	1.99	7.00%	2014.2.28-2017.7.27

单位	贷款行	金额	年利率	期限
	中信银行	15.00	8.00%	2013.5.28-2018.5.27
北京金第房地产开发有限责任公司	北京银行中关村支行	1.48	6.77	2013.4.26-2016.4.15
北京住总物流有限公司	农商行	1.00	5.62	2015.3.10-2016.3.9
	农商行	1.00	5.62	2015.3.25-2016.3.24
天津京城投资开发有限公司	国开行北京分行	4.80	基准上浮5%	2012.5.20-2017.5.20
	农行	3.40	基准上浮10%	2013.11.11-2018.11.10
	农行	6.50	基准上浮15%	2014.4.14-2019.4.15
	厦门国际银行	2.00	基准上浮26.8%	2015.1.23-2017.1.22
	建行	5.32	基准上浮5%	2015.3.31-2020.3.30
合计		125.67		

(四) 存续期直接债务融资工具发行情况

图表6-41 已发行债务融资工具及其他直接债务融资情况

项目	发行金额	期限	发行日期	到期日期	发行利率
住总集团公司债	8亿元	7年	2012.11.23	2017.11.23	5.30%
住总集团非公开定向债务融资工具	12亿元	3年	2012.04.12	2015.04.12	6.00%
住总集团短期融资券	4亿元	365天	2013.10.15	2014.10.16	4.60%
	4亿元	365天	2014.04.15	2015.04.15	5.70%
	5亿元	365天	2015.03.05	2016.03.06	5.23%
住总集团中期票据	5亿元	3年	2013.10.15	2016.10.17	6.15%

六、关联交易

(一) 关联方关系

1、母公司和最终控制方

关于发行人母公司和最终控制方情况请详见本募集说明书第五章、三。

2、本企业的子公司

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书第五章、五、(一)。

3、本企业合营、联营企业

图表6-42 2014年发行人合营、联营企业列表

关联方名称	与本公司关系
-------	--------

关联方名称	与本公司关系
北京住总万科房地产开发有限公司	合营企业
天津市津辰银河投资发展有限公司	合营企业
北京金第万科房地产开发有限公司	合营企业
北京万瑞房地产开发有限公司	合营企业
北京首开住总房地产开发有限公司	合营企业
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业
北京金宇宏物业管理有限责任公司	联营企业
北京万筑房地产开发有限公司	联营企业
明斯克北京饭店有限公司	联营企业
北京万科东方置业有限公司	联营企业

4、其他关联方

图表6-43 2014年发行人其他关联方列表

关联方名称	与本公司关系
北京市住六欣汇商贸有限责任公司	参股公司
山东中允集团有限公司	子公司的投资方
北京骏洋时代投资有限公司	子公司股东
北京骏洋房地产开发有限公司	子公司股东
北京首都开发股份有限公司	子公司股东
北京融创恒基地产有限公司	子公司股东
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	子公司股东
北京六合居餐饮有限公司	子公司股东
北京时代金创投资有限公司	子公司股东
北京六合嘉园物业管理有限公司	子公司股东
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	子公司股东
北京百联雄业经贸有限公司	子公司股东

(二) 关联交易原则及定价政策

公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行,与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易,遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格,有国家定价的,适用国家定价,没有国家定价的,按市场价格确定,没有市场价格的,参照实际成本加合理费用原则由双方定价,对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务,由双方协商定价。

(三) 2014年度关联交易情况

1、关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务情况

图表6-44 发行人2014年采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	咨询服务	市场价	103.49	100.00

(2) 出售商品、提供劳务情况表

图表6-45 发行人2014年出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)
北京百联雄业经贸有限公司	销售商品	市场公允价值	2,867.36	0.82
明斯克北京饭店有限责任公司	提供劳务	市价、合同	62.58	0.48

(3) 其他关联交易

图表6-46 发行人2014年其他关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)
北京祥业万科房地产开发有限公司	资金使用费	合同定价	4,748.71	100.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	开发建造服务费	合同定价	524.00	100.00
北京祥业万科房地产开发有限公司	提供借贷资金	合同定价	60,385.00	100.00
北京万瑞房地产开发有限公司	收到借贷资金	银行转贷	78,279.06	100.00
北京万瑞房地产开发有限公司	提供借贷资金	合同定价	70,000.00	100.00

(四) 2014年底关联方往来余额

1、应收关联方款

图表6-47 2014年发行人应收关联方款项

单位：万元

项目	关联方	账面余额
预付账款	北京万瑞房地产开发有限公司	75,450.00
预付账款	北京万科东方置业有限公司	56,721.00
应收账款	北京百联雄业经贸有限公司	1,118.87
其他应收款	北京万瑞房地产开发有限公司	80,777.96
其他应收款	北京祥业万科房地产开发有限公司	74,361.04
其他应收款	北京万科东方置业有限公司	11,309.75
其他应收款	北京融创恒基地产有限公司	6,297.68
其他应收款	北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	4,149.45
其他应收款	明斯克北京饭店有限责任公司	2,000.00
其他应收款	山东中允集团有限公司	1,535.57
其他应收款	北京金第万科房地产开发有限公司	112.88

2、应付关联方款

图表6-48 2014年发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应付款	山东中允集团有限公司	9,000.00
应付账款	北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	2,239.56

七、或有事项

(一) 对内担保

图表6-49 2015年3月末发行人对内担保情况（内部银行）

单位：万元

被担保人	担保主体	担保余额	经营状态
北京住总房地产开发有限责任公司	北京住总集团有限责任公司	386,600.00	正常经营
北京住总实业投资控股有限公司	北京住总集团有限责任公司	10,000.00	正常经营
北京住总第三开发建设有限公司	北京住总集团有限责任公司	50,000.00	正常经营
北京住总第六开发建设有限公司	北京住总集团有限责任公司	12,000.00	正常经营
轨道交通承包部	北京住总集团有限责任公司	10,000.00	正常经营
北京金第房地产开发有限公司	北京住总集团有限责任公司	14750.00	正常经营
北京住总物流有限公司	北京住总集团有限责任公司	37,000.00	正常经营
北京住总第一开发建设有限公司	北京住总集团有限责任公司	10,000.00	正常经营

被担保人	担保主体	担保余额	经营状态
天津京城投资有限公司	北京住总集团有限责任公司	220,197.50	正常经营
海外部	北京住总集团有限责任公司	248.43	正常经营
合计		750,795.93	

(二) 对外担保

截至2015年3月末，公司对外担保金额201,095.32万元，具体情况如下：

图表6-50 2015年3月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保人	担保主体	担保金额	经营状态
北京建工集团有限责任公司	北京住总集团有限责任公司	30,000.00	正常
北京首都开发股份有限公司	北京住总集团有限责任公司	50,000.00	正常
明斯克北京饭店有限责任公司	北京住总集团有限责任公司	9,995.32	正常
北京住总万科房地产开发有限公司	北京住总集团有限责任公司	50,000.00	正常
天津市津辰银河投资发展有限公司	北京住总集团有限责任公司	61,100.00	正常
合计		201,095.32	

1、北京建工集团有限责任公司

北京建工集团有限责任公司成立于1993年11月17日，企业法人营业执照注册号为110000005019596，注册资金84,903.9万元，法定代表人：戴彬彬，经营范围：授权内进行国有资产经营管理；施工总承包；房地产开发经营；建筑工程设计；专业承包；建筑技术开发、技术咨询；建筑机械租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口；但国家限定公司经营或禁止出口的商品技术除外；承包境外工程和境内国际招标工程；上述境外项目所需的设备、材料的出口；物业管理；房屋、写字间出租；绿化、保洁服务；制造、销售商品混凝土；投资管理；销售环保专用设备、环保产品。

截至2014年末，该公司总资产为4,718,971.48万元，总负债为4,035,162.76万元，所有者权益为684,708.71万元。2014年，该公司实现营业收入为336,120.5万元，净利润为34,122.89万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为5,182,742.42万元，总负债为4,491,145.61万元，所有者权益为465,373.50万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为607,235.84万元，净利润为4,289.65万元。

2、北京首都开发股份有限公司

北京首都开发股份有限公司成立于1993年12月29日，企业法人营业执照注册号为110000005020731，注册资金224,201.25万元，法定代表人：潘利群，经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；技术开发、技术服务、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

截至2014年末，该公司总资产为11,726,995.37万元，总负债为6,801,696.38万元，所有者权益为1,925,298.99万元。2014年，该公司实现营业收入为2,342,416.37万元，净利润为286,448.44万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为12,050,506.93万元，总负债为10,058,176.71万元，所有者权益为1,992,330.22万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为380,686.23万元，净利润为70,850.89万元。

3、明斯克北京饭店有限责任公司

明斯克北京饭店有限责任公司成立于2011年4月29日，企业法人营业执照注册号为191448413，注册资金18,961.76万元，法定代表人：郭彤庆，经营范围：酒店业。

截至2014年末，该公司总资产为45,384.97万元，总负债为40,691.21万元，所有者权益为4,693.76万元。2014年，该公司实现营业收入为1,520.40万元，净利润为-191.88万元，主要是因为企业于去年刚开始经营，还未实现收入所致。

截至2015年1季度末，该公司总资产为36,439.60万元，总负债为41,042.72万元，所有者权益为-4,603.12万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为113.53万元，净利润为-1,065.00万元。净利润为负主要是汇兑净损失为-918.35万元人民币，正常经营亏损为-146.65万元人民币。

4、北京住总万科房地产开发有限公司

北京住总万科房地产开发有限公司成立于2010年11月22日，企业法人营业执照注册号为110114013389416，注册资金55,000万元，法定代表人：孔祥民，经营范围：房地产开发；物业管理；专业承包；工程勘察设计；销售商品房。

截至2014年末，该公司总资产为766,704万元，总负债为679,651万元，所有者权益为87,052万元。2014年，该公司实现营业收入为214,624万元，净利润为27,863万元。

截至2015年1季度末，该公司总资产为695,054万元，总负债为607,587万元，所有者权益为87,467万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为5,142万元，净

利润为484万元。

5、天津市津辰银河投资发展有限公司

天津市津辰银河投资发展有限公司成立于2011年6月23日，企业法人营业执照注册号为120113000115963，注册资金50,000.00万元，法定代表人：张昊君，经营范围：对土地整理、基础设施、房地产、农业产业园、工业产业园项目投资；房地产开发与经营。

截至2014年末，该公司总资产为114,0040万元，总负债为64,097万元，所有者权益为49,907万元。2014年，该公司实现营业收入为0万元，净利润为0万元，净利润为零是因为还未实现收入。

截至2015年1季度末，该公司总资产为130,617万元，总负债为80,710万元，所有者权益为49,907万元。2015年1季度，该公司实现营业收入为0万元，净利润为0万元，净利润为零是因为还未实现收入。

(三) 重大诉讼或仲裁事项

截至2015年3月末，公司涉诉金额在1,000万元以上的案件共4起，涉及金额25,592.76万元，具体情况如下：

图表6-51 截至2015年3月末公司重大诉讼情况

单位：万元

原告	被告	案由	案发时间	管辖	涉案金额（万元）			所处阶段
					总和	本金	其他费用	
北京住总集团有限责任公司	北京爱家房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2009年	北京仲裁委员会	15,832.41	15,359.61	472.80	审理阶段
北京住总集团有限责任公司	河北旅游职业学院	建设工程施工合同纠纷	2010年	河北省高级人民法院	6,817.06	6,817.06	0.00	审理阶段
金坛市唐王建筑工程有限公司	北京住总集团有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	2011年	河北省承德市中级人民法院	1,564.35	1,564.35	0.00	审理阶段
北京恒坤混凝土有限公司	北京住总集团有限责任公司	供货合同纠纷	2014年	北京市海淀区人民法院	1,378.94	1,321.40	57.56	审理阶段
合计					25,592.76	25,062.42	530.36	

(四) 重大承诺及其他或有事项

截至2015年3月末，公司无重大承诺及其他或有事项。

八、受限资产情况

(一) 受限货币资金

公司受限货币资金主要是银行汇票保证金，截至2015年3月末公司受限资金

4.40亿元。

图表6-52 公司2015年3月末主要受限资金情况明细

单位：亿元

项目	金额
银行汇票保证金	4.40
合计	4.40

(二) 抵押、质押、留置资产

图表6-53 公司2015年3月末抵押、质押、留置资产情况

单位：万元

资产名称	抵押/质权人	资产账面价值	期限
光华路住总大厦	中信银行	41,188.45	2013.5.28-2018.5.27
千鹤华堂大厦	中信银行	60,722.82	2013.5.28-2018.5.27
翠城E1底商	中信银行	33,603.23	2013.5.28-2018.5.27
丽景长安(门头沟区双龙工业区18号项目土地及在建工程)	中信银行	104,854.00	2012.9.5-2017.9.5
长安丽景(门头沟区永定镇居住项目土地及在建工程)	中信银行	215,732.00	2012.9.6-2017.9.6
西长安壹号	中信银行	586,600.00	2014.10.13-2019.10.11
怀柔0024、0026地块	北京银行	14,750.00	2013.4.11-2016.4.11
北京金第万科房地产开发有限公司C-11地块土地使用权	中国农业银行(第一顺位); 中国建设银行(第二顺位)	118,472.00	2013.3.15-2016.3.14
合计		1,175,922.50	

九、衍生品情况

截至募集说明书出具日，发行人无投资衍生品情况。

十、重大投资理财产品

截至募集说明书出具日，发行人无重大投资理财产品。

十一、海外投资

图表6-54 公司2015年3月末海外投资情况

单位：万元

序号	海外投资内容	投资金额(万美元)	投资日期	持股比例	注册地	2014年末净资产	2014年收入	2014年净利润	2015年3月末净资产	2015年1-3月收入	2015年1-3月净利润
1	北京(BUCC)明斯克房地产开发有限公司(房地产经营部代管)	2.00	2010.6.11	70%	白俄罗斯明斯克	471.00	10,626.10	338.80	332.00	676.00	3.00
2	北京住总白俄建设公司(海外部代管)	2.00	2010.6.21	100%	明斯克	-32.00	0.00	-31.00	-139.00	0.00	-113.00
3	北京住总刚果(布)子公司(海外部代管)	1.20	2013.3.19	100%	布拉柴	2,398.00	32,274.00	2,400.00	3,133.00	3,464.00	726.00
4	北京住总蒙古有限责任公司(海外部代管)	10.00	2013.8.7	100%	乌兰巴托	65.00	1,144.00	5.00	-12.00	0.00	-73.00
5	北京住总刚果(金)子公司(海外部代管)	2.00	2013.06.23	100%	金沙萨	62.00	346.00	49.00	36.00	59.00	-26.00
6	北京联合建筑有限责任公司(海外部代管)	0.22	2005.11.7	100%	莫斯科市	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	北京住总乌干达子公司(海外部代管)	10.00	2014.11.13	100%	坎帕拉市	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

十二、直接融资计划

除本次注册发行计划外，发行人无其他直接融资计划。

第七章 公司资信状况

一、发行人及本期中期票据的信用评级

(一) 发行人历史主体评级情况

图表7-1 发行人历史主体评级情况

序号	评级材料名称	主体级别	债项级别	评级时间	评级机构
1	北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排	AA/稳定	AA	2015-05-27	联合资信
2	北京住总集团有限责任公司2014年度第一期短期融资券信用评级报告	AA/稳定	A-1	2014-01-15	联合资信
3	北京住总集团有限责任公司跟踪评级报告	AA/稳定	/	2013-12-10	联合资信
4	北京住总集团有限责任公司跟踪评级报告	AA/稳定	/	2012-12-31	联合资信
5	北京住总集团有限责任公司跟踪评级报告	AA-/稳定	/	2011-08-08	联合资信
6	北京住总集团有限责任公司2010年度8亿元公司债券信用评级报告	AA-/稳定	AAA	2010-07-08	联合资信

1、北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排（2015-05-27）

评级观点认为公司是北京市大型建筑施工企业和房地产开发企业。联合资信对公司的评级反映了其建筑施工资质齐全且资质水平高、建设经验丰富，品牌优势显著，房地产开发产业链完整，综合竞争实力较强等方面的优势。联合资信也关注到公司房地产开发及土地储备规模较大导致债务负担快速加重、经营活动现金流波动大、融资压力加大对公司信用水平带来的不利影响。

2、北京住总集团有限责任公司2014年度第一期短期融资券信用评级报告（2014-1-15）

评级观点认为北京市经济发达，持续进行的大规模基础设施建设为公司的建筑业务提供了良好的外部发展环境；公司建安业务新签合同规模增长较快，房地产业务前期投入项目已陆续实现销售收入，并且土地储备充足。随着北京市对保障性住房的大力推进，公司作为北京市大型保障房建设主体之一，此业务板块未来发展空间较大。

3、北京住总集团有限责任公司跟踪评级报告（2012-12-31）

评级观点认为跟踪期内公司建安与市政施工业务增长较快，新签合同充足。公司房地产业务以保障房为主，土地储备充裕；公司债务负担重，符合其行业及业务特点。“十二五”期间国家保障房建设规划加快实施，城镇化大力推进，为公司提供了良好的发展机遇。

4、北京住总集团有限责任公司跟踪评级报告（2011-08-08）

评级观点认为受国家推进保障房建设影响，住总房地产开发收入快速增长，但受承担内部建设项目增多及公司内部产业结构调整，建安与市政施工板块收入下降。2010年公司资产规模在债务推动下较快增长，但所有者权益未同步增长，公司资产负债率上升值较高水平，再融资空间受到限制。

5、北京住总集团有限责任公司2010年度8亿元公司债券信用评级报告（2010-07-08）

评级观点认为公司作为北京市大型建筑施工企业和保障性住房开发企业，资质齐全，建设经验丰富，品牌优势显著，综合竞争实力较强。联合资信也关注到公司房地产开发项目增多导致债务负担加重、融资压力加大，以及内部产业调整导致建安施工板块收入明显下滑等对公司信用水平带来的不利影响。

（二）发行人的信用评级情况

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对发行人的信用状况进行了综合分析和评估，结果如下：发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期短期融资券信用等级为A-1。表示发行人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。

1、评级结论

北京住总集团有限责任公司（以下简称“公司”）是北京市大型建筑施工企业和房地产开发企业。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其建筑工资质齐全且资质水平高、建设经验丰富，品牌优势显著，房地产开发产业链完整，综合竞争实力较强等方面的优势。联合资信也关注到公司房地产开发及土地储备规模较大导致债务负担快速加重、经营活动现金流波动大、融资压力加大对公司信用水平带来的不利影响。

北京市经济发达，持续进行的大规模基础设施建设为公司的建筑业务提供了良好的外部发展环境；公司建安业务新签合同量具有一定规模，且土地储备充足，未来公司整体盈利能力有望进一步增强。基于以上因素，联合资信对公司评级展望为稳定。

本期中期票据具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，在清偿顺序、赎回日设置和利息支付方面均与其他普通债券相关特征接近。公司经营活动产生的现金流入量对本期中期票据保障程度好。基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期中期票据不能偿还的风险低，安全性高。

2、优势

(1) 北京市经济发达，基础设施投资规模大，公司在北京市建筑市场知名度较高，发展前景良好。

(2) 公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质，同时拥有设计、开发、物业管理、配套能力，综合竞争实力强。

(3) 公司房地产开发产业链完整，一体化优势明显。

(4) 公司建安工程新签合同规模可满足业务收入增长需要，在开发房地产项目及土地储备充足，为公司未来业务收入增长及盈利能力增强提供了有力支撑。

(5) 公司经营活动现金流入量对本期中期票据保障程度好。

3、关注

(1) 房地产行业受宏观调控影响大，未来商品房市场运行具有一定不确定性。

(2) 伴随业务规模的扩大，公司资金需求压力较大，债务规模大幅上升，债务负担重，面临一定短期支付压力。

(3) 公司建安与市政施工业务资金占用导致应收账款规模大。

(4) 公司经营活动现金流净额波动大，其中2014年表现为大规模的净流出。

(5) 本期中期票据具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点。

4、跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期中期票据存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

北京住总集团有限责任公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。北京住总集团有限责任公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，北京住总集团有限责任公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注北京住总有限责任公司的经营管理状况及相关信

息，如发现北京住总集团有限责任公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如北京住总集团有限责任公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送北京住总集团有限责任公司、主管部门、交易机构等。

二、发行人银行授信情况

截至2015年3月31日，发行人从国内各银行获得的授信额度为1,625,700万元，已经使用849,390万元，尚未使用的授信776,310万元。

图表7-2 截至2015年3月末公司各银行授信明细表

单位：万元

银行名称	授信总额度	已使用额度	未使用额度
招商银行	75,000	50,000	25,000
光大银行	60,000	20,000	40,000
民生银行	60,000	10,000	50,000
中信银行	80,000	30,000	50,000
农村商业银行	165,000	160,800	4,200
北京银行	400,000	170,190	229,810
广东发展银行	50,000	49,900	100.00
建行建国支行	196,700	40,000	156,700
南京银行北京分行	50,000	0.00	50,000
杭州银行北京分行	20,000	10,000	10,000
浙商银行北京分行	30,000	30,000	0.00
交通银行天坛支行	80,000	55,000	25,000
平安银行	75,000	70,000	5,000
浦发银行	35,000	0.00	35,000
兴业银行	30,000	0.00	30,000
华夏银行	30,000	20,000	10,000
东亚银行	27,000	27,000	0.00
厦门国际银行	100,000	57,500	42,500
邮储银行	50,000	37,000	13,000

银行名称	授信总额度	已使用额度	未使用额度
天津银行	12,000	12,000	0.00
合计	1,625,700	849,390	776,310

三、发行人债务违约记录

公司近三年未出现延迟支付债务本金及其利息的情况,通过人民银行信贷征信系统查询,公司无不良信贷信息,无欠息信息。

四、发行人已发行债务融资工具偿还情况

截至2015年3月底,公司共发行6期债务融资工具,具体如下:

图表7-3 公司已发行债务融资工具情况

项目	发行金额	期限	发行日期	到期日期	发行利率
住总集团非公开定向债务融资工具	12亿元	3年	2012.04.12	2015.04.12	6.00%
住总集团短期融资券	4亿元	365天	2013.10.15	2014.10.16	4.60%
	4亿元	365天	2014.04.15	2015.04.15	5.70%
	5亿元	365天	2015.03.05	2016.03.06	5.23%
住总集团中期票据	5亿元	3年	2013.10.15	2016.10.17	6.15%

截至本募集说明书签署之日,发行人未出现过已发行债务融资工具到期未偿付情形。

第八章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无担保。

第九章 税务事项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、营业税

根据2009年1月1日生效的《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，有价证券的买卖业务应以卖出价减去买入价后的余额作为营业额，缴纳营业税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对中期票据在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第十章 信息披露安排

本公司承诺:

本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定,进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

一、发行前的信息披露

本公司首期发行的债务融资工具,在发行日前5个工作日公布如下发行文件;后续发行的债务融资工具,在发行日前3个工作日,通过中国货币网和上海清算所网站披露如下发行文件:

- 1、北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据发行公告;
- 2、北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据募集说明书;
- 3、联合资信评估有限公司出具的北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排;
- 4、北京大成律师事务所出具的关于北京住总集团有限责任公司2015年度第一期中期票据的法律意见书;
- 5、经注册会计师审计的发行人近三个会计年度的资产负债表、利润表、现金流量表及审计意见全文;公司近一期未经审计的财务报表;
- 6、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、存续期内重大事项的信息披露

本公司在各期债务融资工具存续期间,向市场公开披露可能影响债务融资工具投资者实现其债权的重大事项,包括:

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化;
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化;
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废;
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况;
- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;
- 7、企业发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失;
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额,可能影响其偿债能力的;
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动;董事长或者总经理无法履行职责;
- 10、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻;
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- 13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,或者受到刑事处罚、重大行政处罚;企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施;
- 14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;企业主要或者全部业务陷入停顿,可能影响其偿债能力的;
- 15、企业对外提供重大担保。

三、存续期内定期信息披露

在债务融资工具存续期内,本公司将按以下要求持续披露信息:

- 1、每年4月30日以前,披露上一年度的年度报告和审计报告;
- 2、每年8月31日以前,披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表;
- 3、每年4月30日和10月31日以前,披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表;
- 4、每年第一季度财务报表披露日期不迟于上一年度年报披露日期。

四、本金兑付和付息事项

本公司将在债务融资工具本息兑付日的5个工作日前,通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化,本公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十一章 违约责任与投资者保护

一、违约事件和违约责任

(一) 公司应履行按时、足额偿付到期中期票据本息的义务,不得提前或推迟偿还本金和支付利息。如果发行人未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金,发行人将在本期中期票据付息日或兑付日,通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资人公告发行人的违约事实。公司如未履行本期中期票据还本付息义务或未按《银行间债券市场非金融公司债务融资工具管理办法》及配套文件规定的时间支付相关费用,则按逾期金额每日0.21‰承担违约责任。如双方出现争议且不能协商解决,可依法向人民法院提起诉讼。

(二) 公司应按照相关法律法规的要求和本募集说明书的约定及时披露信息,并保证所披露信息的真实性、准确性和完整性。如果由于公司未披露、未及时披露或信息披露存在瑕疵而造成投资者实际损失,视为公司违约。

(三) 公司改变募集资金用途的,应当及时向投资者公告。

(四) 在中期票据存续期间,发生影响公司偿债能力的重大事项,即信息披露安排中所涉及的影响公司偿债能力的重大事项所列情形之一的,应当及时予以公告或以有效的方式告知投资者,否则将承担违约责任。

(五) 公司如在其重要资产或重大受益权上设置可能对公司偿还本中期票据的能力构成重大实质性不利影响的任何形式的担保或第三方权益,或者公司对其重要资产或重大受益权做出其它形式的处置,影响到偿还本期中期票据能力的,即构成违约,应限期改正,并提供充分有效的补救措施。

(六) 公司违反上述条款即构成违约。如导致投资者蒙受经济损失,公司有责任对投资者进行赔偿。

二、投资者保护机制

为保证按期足额偿付本期中期票据,本公司制定了相应的偿债计划和保障措施。此外,本期中期票据的持有人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定,以本期中期票据持有人会议的形式行使有关权利。

如果本公司本期中期票据需变更兑付主体,本公司将于本期中期票据变更兑付主体前安排召开本公司本期中期票据持有人会议,待持有人作出同意变更兑付

主体的相关决议，经发行人在相关网站上进行公告后，本公司方能变更本期中期票据兑付主体。

(一) 突发事件

突发事件是指本期中期票据发生以下一种或几种情况，有可能对持有人造成严重损失的事件：

- 1、发行人产生信用危机，且足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 2、发行人发生重大经营性亏损或发生重大投资失败，且足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 3、发行人因国家产业政策调整或突发重大自然灾害，严重影响正常生产经营，且足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 4、发行人的管理层涉及重大民事或刑事诉讼，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且事件的发生足以直接或间接影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 5、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚，且诉讼或处罚足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 6、发行人减资、解散、破产或被合并，且事项足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 7、发行人发生对本期中期票据持有人权益有重大影响的其它事项，且事项足以影响到已发行中期票据的到期足额支付；
- 8、中国人民银行或中国银行间市场交易商协会认定的其它突发事件。

(二) 信息披露

1、在出现上述突发事件时，如本期中期票据已进入公告程序，经主承销商、联席主承销商与发行人充分沟通后，应及时在指定媒体上披露临时公告，公告内容包括：

- (1) 突发事件的详细情况；
- (2) 突发事件对发行人偿债能力有可能产生的影响；
- (3) 主承销商、联席主承销商已经采取的应急措施及准备采取的后续应急措施。

2、在出现上述突发事件时，如本期中期票据已进入公告程序，主承销商、联席主承销商应及时协调发行人与评级机构进行联系，督促评级机构对突发事件对发行人产生的影响进行评估，及时、客观的调整发行人信用评级，并在指定媒

体上披露调整后的评级报告。

3、持有人会议决议经发行人确认后，召集人负责将持有人会议决议于三个工作日内在指定媒体上进行披露。

（三）持有人会议

持有人大会是指在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议。

1、持有人会议的召开条件

在本期中期票据存续期间，出现以下情形之一的，主承销商（以下简称“召集人”）应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

（1）债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付；

（2）发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；

（3）发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权益产生重大不利影响；

（4）发行人或者信用增进机构减资、合并、分立、解散、申请破产、被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

（5）发行人或者信用增进机构因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人或者信用增进机构净资产减少单次超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产（以首次减资行为发生时对应的最近经审计净资产为准）的百分之十，或者虽未达到上述指标，但对发行人或者信用增进机构的生产、经营影响重大；

（6）单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；

（7）募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

（8）法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

出现上述情形时，发行人应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人履行告知义务为前提。

2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前十个工作日在交易商协会认可的网站发布召开持有人会议的公告。发行人、本期中期票据清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- (2) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- (3) 会议时间和地点;
- (4) 会议召开形式: 持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- (5) 会议拟审议议题: 议题属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项, 并且符合法律、法规和本规程的相关规定。
- (6) 会议议事程序: 包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜;
- (7) 债权登记日: 应为持有人会议召开日前一工作日;
- (8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点: 债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加持有人会议和享有表决权。
- (9) 委托事项: 参会人员应出具授权委托书和身份证明, 在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人应当至少于持有人会议召开日前七个工作日将议案发送至持有人, 并将议案提交至持有人会议审议。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外, 在债权登记日确认债权的本期中期票据持有人有权出席或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

授权委托书需载明委托事项的授权权限。授权权限包括但不限于代理出席权、议案表决权、议案修正权、修正议案表决权。

本期中期票据持有人在规定的时间内未向召集人证明其参会资格的, 不得参加持有人会议和享有表决权。

3、会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息, 并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人的参会资格进行确认, 并登记其名称以及持有份额。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外, 在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席或者通过出具书面授权书委托合格代理人出席持有人会议。

授权委托书需载明委托事项的授权权限。授权权限包括但不限于代理出席权、议案表决权、议案修正权、修正议案表决权。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。交易商协会派员列席持有人会议。

持有人会议的出席律师由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。出席律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

4、会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上，会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式，除本募集说明书有规定外，由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。单独或合计持有该债务融资工具余额百分之十以上的债务融资工具持有人可以提议修正议案，并提交会议审议。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。

持有人会议的全部议案在会议召开日后三个工作日内表决结束。

持有人会议表决日后，召集人应当对会议表决日债务融资工具持有人的持有份额进行核对。表决日无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。

除募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持有的表决权的四分之三以上通过后生效。

持有人会议应有书面会议记录。召集人应当保证持有人会议记录内容真实、准确和完整。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和律师签名。

召集人应当在持有人会议表决日次一工作日将会议决议公告在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的本期债务融资工具持有人（代理人）所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人，并代表债务融

资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当在三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在上海清算所网站、中国货币网和交易商协会网站披露。召集人在持有人会议表决日后七个工作日内将持有人会议相关材料送交易商协会备案。备案材料包括但不限于以下内容：

- (1) 持有人会议公告；
- (2) 持有人会议议案；
- (3) 持有人会议参会机构与人员以及表决机构与人员名册；
- (4) 持有人会议记录；
- (5) 表决文件；
- (6) 持有人会议决议公告；
- (7) 发行人的答复（若持有人会议决议需发行人答复）；
- (8) 法律意见书。

持有人会议的会议记录、出席会议机构及人员的登记名册、授权委托书、法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具到期后五年。

5、对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

三、不可抗力

（一）不可抗力是指本期中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

不可抗力发生时，本公司或主承销商、联席主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

本公司或主承销商、联席主承销商应召集持有人大会磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

四、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十二章 本期中期票据发行的有关机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、发行人

名称：北京住总集团有限责任公司
地址：北京市朝阳区慧忠里320号
法定代表人：王宝申
联系人：戴晓红
电话：010-84838160
传真：010-84838074
邮政编码：100101

二、主承销商、联席主承销商及承销团成员

1、主承销商

名称：北京银行股份有限公司
地址：北京市西城区金融大街丙17号
法定代表人：闫冰竹
联系人：张国霞、曹青
电话：010-66223400/5706
传真：010-66225594
邮政编码：100033

2、承销商（排名不分先后）

名称：中信建投证券股份有限公司
联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座12层
法人代表：王常青
联系人：郭严、林坚
电话：010-85130466、010-65608395

传 真：010-85130542

邮政编码：100010

名 称：广州农村商业银行股份有限公司

联系地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路1号

法人代表：王继康

联系人：林怡坚、许俊钢、罗莹

电 话：020-22389032、9030、9053

传 真：020-22389159

邮政编码：510623

名 称：中国民生银行股份有限公司

联系地址：北京西城区复兴门内大街2号

法人代表：洪崎

联系人：金璇

电 话：010-58560666-8778、18601076581

传 真：010-58560742

邮政编码：100031

名 称：昆仑银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街1号B座501

法人代表：蒋尚军

联系人：董德喜、徐召辉

电 话：010-89026872、89026991

传 真：010-89025405

名 称：招商银行股份有限公司

联系地址：上海浦东新区陆家嘴环路1088号招商银行大厦6楼

法人代表：李建红

联系人：别致环

电 话：021-20625867

传 真：021-58421192

邮政编码：518040

名 称：成都银行股份有限公司

联系地址：成都市西御街16号905室

法人代表：李捷

联系人：熊伟

电 话：028-86160673、13980606955

邮政编码：610016

名 称：东海证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦4楼债券发行部

法人代表：朱科敏

联系人：恒朝娜、阮洁琼

电 话：021-20333219、3395

传 真：021-50498839、50810150

邮政编码：213003

名 称：汉口银行股份有限公司

联系地址：武汉市建设大道933号

法人代表：陈新民

联系人：冯智

电 话：027-82656842

传 真：027-82656317

邮政编码：430015

名 称：东方证券股份有限公司

联系地址：上海市中山南路318号东方国际金融广场2号楼25楼

法人代表：潘鑫军

联系人：袁维希

电 话：021-63325888-5056

传 真：021-63326933

邮政编码：200010

名 称：恒丰银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区广宁伯街2号金泽大厦西区三层

法人代表：蔡国华

联系人：王婉君

电 话：010-52601822

传 真：010-52601818

邮政编码：264000

名 称：第一创业证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福华一路115号投行大厦17楼

法人代表：刘学民

联系人：郭丹丹、胡强

电 话：0755-25838680、8663

传 真：0755-25832467-2910

邮政编码：518028

名 称：平安证券有限责任公司

联系地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场8层

法人代表：谢永林

联系人：杜冠妍、陈怡、王本东、毛文杰

电 话：010-66299586、9553、9581、9571

传 真：0755-82401562

邮政编码：518048

名 称：厦门银行股份有限公司

联系地址：厦门市湖滨北路101号商业银行大厦

法人代表：吴世群

联系人：王丰、吴济诚

电 话：0592-2275710、5092270

传 真：0592-5123972

邮政编码：361012

名 称：宁波银行股份有限公司

联系地址：上海浦东新区世纪大道210号21世纪大厦26楼

法人代表：陆华裕

联系 人：张舒华、魏一青

电 话：021-23262637

传 真：021-63586853

邮政编码：200120

名 称：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥48号中信证券大厦22层，债务资本市场部

法人代表：王东明

联系 人：汪婉君、宁丹荃

电 话：010-60833573、3568

传 真：010-60833504

邮政编码：100026

三、发行人法律顾问

名称：北京大成律师事务所

地址：北京市东直门南大街3号国华投资大厦12-15层

负责人：舒子平

联系人：陈阳

电话：010-58137799-7199

传真：010-58137711

邮政编码：100007

四、审计机构

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

法定代表人：徐华

联系人：张宁

电话：010-85665588

传真：010-85665120

邮政编码：100004

五、信用评级机构

名称：联合资信评估有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

法定代表人：王少波

联系人：李洁、唐静

电话：010-85679696

传真：010-85679228

六、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路318号东方国际金融广场2号楼33F

法定代表人：许臻

联系人：发行岗

电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

第十三章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《关于北京住总集团有限责任公司发行中期票据接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN311号）
- 2、本公司控股股东及董事会同意本期中期票据发行的有关决议
- 3、本期中期票据的发行公告
- 4、北京住总集团有限责任公司章程
- 5、本公司2012年、2013年、2014年经审计的年度报告及2015年第一季度未经审计的财务报表
- 6、本期中期票据的信用评级报告及有关持续跟踪评级的安排
- 7、本期中期票据的法律意见书

二、查询地址

发行人：北京住总集团有限责任公司

联系地址：北京市朝阳区慧忠里320号

法定代表人：王宝申

联系人：戴晓红

电话：010-84838160

传真：010-84838074

邮政编码：100101

主承销商及簿记管理人：北京银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦

法定代表人：闫冰竹

联系人：张国霞、曹青

电话：010-66223400/5706

传真：010-66225594

邮政编码：100140

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>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录一主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
资产负债比率	负债总额/资产总计×100%
EBITDA	利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA利息保障倍数	EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)
盈利能力指标	
营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
净资产收益率	归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益×100%
总资产收益率	净利润/平均资产总额×100%
经营效率指标	
应收账款周转次数	营业收入/平均应收账款
存货周转次数	营业成本/平均存货
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额

(此页无正文，为北京住总集团有限责任公司 2015 年度第一期中期
票据募集说明书盖章页)

北京住总集团有限责任公司
(公章)

2015 年 7 月 28 日