北京首都开发控股（集团）有限公司

Beijing Capital Development Holding(Group)Co.,Ltd

（住所：北京市西城区三里河三区52号楼）

公开发行2016年公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）

主承销商

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

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日期： 年 月 日

声 明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益受托管理人承诺，在受托管理期间因其未履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、本期债券发行与上市

发行人本期债券评级为AA+；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为2,406,347.91万元（截至2015年9月30日公司未经审计的合并报表所有者权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为161,467.73 万元（2012年度、2013年度及2014年度公司经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本期债券一年利息的15倍。

本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

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

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产行业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本期债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

三、上市后的交易流通

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券仅面向合格投资者发行

本期债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

五、发行主体与本期债券评级、及评级跟踪

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，表示本期债券受评主体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。但在本期债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将响本期债券的本息按期兑付。

六、债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券，均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

七、本期债券为无担保债券

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

八、发行人资产负债率较高

报告期内各期末，发行人资产负债率分别为83.00%、84.26%、83.58%和82.58%，一直处于较高的水平。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

九、存货规模较大且增长较快

报告期内各期末，发行人存货余额分别为5,355,024.64 万元、7,022,274.32万元、7,459,172.64 万元和8,142,142.98万元，占流动资产比例分别为66.89%、70.32%、71.03%和64.98%；近三年发行人存货规模较大，且增长较快。公司存货主要为土地资产、在建工程等，存货规模的变动会影响公司的资产流动性及偿债能力。如果发行人在售项目销售进度滞后或者项目销售不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

十、对外担保

截至2014年末，发行人集团外担保金额合计为68.68亿元；截至2015年9月末，发行人集团外担保金额合计为66.78亿元。由于公司执行严格的担保管理制度，因此在一定程度上降低了或有担保风险。如相关债务人出现违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对发行人的偿债能力造成负面影响。

十一、受限资产

截至2014年末，公司受限制资产账面价值合计达1,040,392.99万元，占资产总额比例达8.87%；截至2015年9月末，公司受限制资产账面价值合计达1,227,600.80万元，占资产总额比例达9.96%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的抵保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十二、有息负债规模较大

截至2014年末，公司有息负债期末余额合计达5,028,151.88万元，其中短期有息负债374,273.40万元，一年内到期的长期有息负债9,094,757.40万元，长期有息债务余额2,559,121.08万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将给公司面临一定的资金压力。

十三、短期负债压力较大

截至2014年末，公司短期有息债务374,273.40万元，一年内到期的长期有息债务2,094,757.40万元，合计2,469,030.80万元；截至2015年9月末，公司短期有息债务739,333.60万元，一年内到期的长期有息债务1,181,309.20万元，合计1,920,642.80。公司短期偿债压力较大。

十四、经营性现金净流量波动较大

2012—2014年及2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金净流量分别为14.65亿元、-83.25亿元、16.78亿元和-51.91亿元，经营性现金流量波动较大，且2013年度、2015年1-9月均为负。房地产项目开发需要历经较长土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长。目前发行人部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，未来相关项目进入销售回款阶段后，将为公司经营活动现金流进一步提供有力支撑，但仍面临一定的经营性现金流波动风险。

十五、审计意见为带强调事项段的无保留意见

致同会计师事务所对发行人2012年至2014年的财务报表及附注进行审计，出具了致同审字（2013）第110ZA0101号、致同审字(2014)第110ZA0065号及致同审字(2015)第110ZA3664号带强调事项段的无保留意见审计报告。该强调事项段涉及事项为发行人子公司北京首开天鸿集团有限公司的房地产项目尚未清理完毕，截至2014年12月31日止，天鸿集团尚未结转到龙湖小区等老项目房款24.20亿元，尚未结转老项目成本13.93亿元，属于可能对财务报表产生重大影响的事项，但不影响已发表的审计意见。

十六、其他应收款风险

截至2014年末，发行人其他应收款余额727,849.67万元，占总资产比例6.21%，截至2015年9月末，发行人其他应收款余额1,302,233.96万元，占总资产比例9.43%。发行人其他应收款主要为发行人与北京住总房地产开发有限责任公司、万科企业股份有限公司等公司合作，以合意项目顺利启动，发行人以股东借款等形式向项目公司注入资金，主要用于投标保证金等大额支出项目，该模式能够减少恶性竞争，降低拿地成本并减轻租赁的资金支付压力，使得公司的同类产品具有更低的成本优势和更高的盈利空间，如该类合资公司未城投部不善则发行人将面临其他应收款无法收回的风险。

十六、本期债券更名

鉴于本期债券将于2016年发行，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券”，本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件效力，原签订的相关法律文件和本期债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件和本期债券对应相关申请文件包括但不限于：《北京首都开发控股（集团）有限公司2015年公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》、《北京首都开发控股（集团）有限公司2015年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。北京市文博律师事务所出具关于本期债券的法律意见书的效力也不受本期债券名称变更的影响。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一、一般性释义		
公司、本公司、发行人、首开集团	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
控股股东、北京国资中心、国资中心	指	北京国有资本经营管理中心
实际控制人、北京国资委	指	北京市国有资产监督管理委员会
本期债券、本次公司债券	指	总额为7.5亿元的北京首都开发控股（集团）有限公司2016年公司债券
本次发行	指	总额为7.5亿元的北京首都开发控股（集团）有限公司2016年公司债券的公开发行
主承销商、簿记管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
债券受托管理人、受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	发行人在中国光大银行股份有限公司北京新源支行开立的专项用于本期债券募集资金的接受、存储、划付的银行账户
偿债保障金专户	指	发行人在中国光大银行股份有限公司北京新源支行开立的专项用于本期债券本息偿还的银行账户
新质押式回购	指	根据《上海证券交易所债券交易实施细则（2014年修订，2014年1月2日颁布）》，上交所于2006年5月8日起推出质押式回购交易，即将债券质押的同时，将相应债券以标准券折算比率计算出的标准券数量为融资额度而进行的质押融资，交易双方约定在回购期满后还本资金和解除质押的交易
最近三年、近三年	指	2012年度、2013年度和2014年度
最近三年及一期、最近三年一期、报告期	指	2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-9月
募集说明书、本募集说明书	指	北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书
募集说明书摘要	指	北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书摘要
发行公告	指	北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券发行公告
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
二、专业释义		
房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施、土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分期计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打桩久桩）的日期为准
竣工面积	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分别计算
商品房销售面积	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由房屋销售额和期房销售额两部分组成
商品房销售金额	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由房屋销售额和期房销售额两部分组成

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本期债券的核准情况及核准规模

本期债券的发行经发行人于2015年7月8日召开的第四次临时董事会会议审议通过，于2015年8月27日获得北京市国资委关于本次公司债券发行的批复（京国资产权[2015]141号），同意发行人申报发行7.5亿元公司债券。

经中国证监会（证监许可[2015]2413号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额7.5亿元的公司债。

（二）本期债券的主要条款

1.发行人：北京首都开发控股（集团）有限公司。

2.债券名称：北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券。

3.发行规模：本次公司债券发行总额人民币7.5亿元，一次性发行。

4.票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5.债券期限：5年期。

6.债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间后，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券仅面向合格投资者发行

本期债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》。

五、发行主体与本期债券评级、及评级跟踪

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，表示本期债券受评主体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。但在本期债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而对本期债券的投资者造成损失。

六、债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券，均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

七、本期债券为无担保债券

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

八、发行人资产负债率较高

报告期内各期末，发行人资产负债率分别为83.00%、84.26%、83.58%和82.58%，一直处于较高的水平。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

九、存货规模较大且增长较快

报告期内各期末，发行人存货余额分别为5,355,024.64 万元、7,022,274.32万元、7,459,172.64 万元和8,142,142.98万元，占流动资产比例分别为66.89%、70.32%、71.03%和64.98%；近三年发行人存货规模较大，且增长较快。公司存货主要为土地资产、在建工程等，存货规模的变动会影响公司的资产流动性及偿债能力。如果发行人在售项目销售进度滞后或者项目销售不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

十、对外担保

截至2014年末，发行人集团外担保金额合计为68.68亿元；截至2015年9月末，发行人集团外担保金额合计为66.78亿元。由于公司执行严格的担保管理制度，因此在一定程度上降低了或有担保风险。如相关债务人出现违约情形，则担保人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对发行人的偿债能力造成负面影响。

十一、受限资产

截至2014年末，公司受限制资产账面价值合计达1,040,392.99万元，占资产总额比例达8.87%；截至2015年9月末，公司受限制资产账面价值合计达1,227,600.80万元，占资产总额比例达9.96%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的抵保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十二、有息负债规模较大

截至2014年末，公司有息负债期末余额合计达5,028,151.88万元，其中短期有息负债374,273.40万元，一年内到期的长期有息债务2,094,757.40万元，长期有息债务余额2,559,121.08万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将给公司面临一定的资金压力。

十三、短期负债压力较大

截至2014年末，公司短期有息债务374,273.40万元，一年内到期的长期有息债务2,094,757.40万元，合计2,469,030.80万元；截至2015年9月末，公司短期有息债务739,333.60万元，一年内到期的长期有息债务1,181,309.20万元，合计1,920,642.80。公司短期偿债压力较大。

十四、经营性现金净流量波动较大

2012—2014年及2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金净流量分别为14.65亿元、-83.25亿元、16.78亿元和-51.91亿元，经营性现金流量波动较大，且2013年度、2015年1-9月均为负。房地产项目开发需要历经较长土地储备、开发建设、销售、交付使用等多个环节，经营周期较长。目前发行人部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，未来相关项目进入销售回款阶段后，将为公司经营活动现金流进一步提供有力支撑，但仍面临一定的经营性现金流波动风险。

十五、审计意见为带强调事项段的无保留意见

致同会计师事务所对发行人2012年至2014年的财务报表及附注进行审计，出具了致同审字（2013）第110ZA0101号、致同审字(2014)第110ZA0065号及致同审字(2015)第110ZA3664号带强调事项段的无保留意见审计报告。该强调事项段涉及事项为发行人子公司北京首开天鸿集团有限公司的房地产项目尚未清理完毕，截至2014年12月31日止，天鸿集团尚未结转到龙湖小区等老项目房款24.20亿元，尚未结转老项目成本13.93亿元，属于可能对财务报表产生重大影响的事项，但不影响已发表的审计意见。

十六、其他应收款风险

截至2014年末，发行人其他应收款余额727,849.67万元，占总资产比例6.21%，截至2015年9月末，发行人其他应收款余额1,302,233.96万元，占总资产比例9.43%。发行人其他应收款主要为发行人与北京住总房地产开发有限责任公司、万科企业股份有限公司等公司合作，以合意项目顺利启动，发行人以股东借款等形式向项目公司注入资金，主要用于投标保证金等大额支出项目，该模式能够减少恶性竞争，降低拿地成本并减轻租赁的资金支付压力，使得公司的同类产品具有更低的成本优势和更高的盈利空间，如该类合资公司未城投部不善则发行人将面临其他应收款无法收回的风险。

十六、本期债券更名

鉴于本期债券将于2016年发行，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券”，本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件效力，原签订的相关法律文件和本期债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件和本期债券对应相关申请文件包括但不限于：《北京首都开发控股（集团）有限公司2015年公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》、《北京首都开发控股（集团）有限公司2015年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。北京市文博律师事务所出具关于本期债券的法律意见书的效力也不受本期债券名称变更的影响。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

本公司、公司、发行人	指	北京首都开发控股（集团）有限公司
本期债券	指	面向合格投资者公开发行的人民币7.5亿元（含7.5亿元）的北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券
中信建投、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行首日	指	即2016年3月14日，本期债券的发行起始日
合格投资者	指	在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）
配售缴款通知书	指	北京首都开发控股（集团）有限公司2016年公司债券配售缴款通知书

一、本次发行基本情况

（一） 本次债券的主要条款

1.发行主体：北京首都开发控股（集团）有限公司。

2.债券名称：北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券。

3.发行规模：本次公司债券发行总额人民币7.5亿元，一次性发行。

4.票面金额及发行价格：本次债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5.债券期限：5年期。

6.本次债券票面利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7.债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管部门的规定进行债券的转让、质押等操作。

8.还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9.利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

10.起息日：2016年3月14日。

11.付息日：2017年至2021年每年的3月14日，如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

12.本金兑付日：2021年3月14日，如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

13.利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

14.支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15.发行对象及配售安排：面向合格投资者公开发行，本次债券不安排向公司股东优先配售。

16.担保情况：本次债券为无担保债券。

17.募集资金专项账户及偿债保障金专户：

账户名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

银行账户：751001880001115441

汇入行地点：北京市朝阳区新源西里中街12号

汇入行人行支付系统号：303100000151

18.信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+。

19.承销方式：由主承销商组建承销团，以余额包销方式承销。

20.主承销商：中信建投证券股份有限公司。

21.债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

22.募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债务、调整债务结构、补充营运资金。

23.上市安排：本次债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易。

24.新质押式回购：本公司主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚待相关机构批准，具体折算率等事宜按照上交所与登记公司的相关规定执行。

25.税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者承担。

（二）本期债券发行时间安排

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

日期	发行安排
T-2日（3月10日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告
T-1日（3月11日）	簿记建档 确定票面利率
T日（3月14日）	公告最终票面利率 网下发行日
T+1日（3月15日）	网下发行日 网下合格投资者于当日15:00前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+2日（3月16日）	刊登发行结果公告，发行结束

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格投资者簿记建档确定发行利率

（一）网下投资者

本期债券参与簿记建档的对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率簿记建档区间及票面利率确定方法

本期债券的票面利率预设区间为3.0%-4.0%，本期债券最终的票面利率将由发行人和主承销商根据簿记建档结果确定。

发行利率确认原则：

1.簿记管理人按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高的原则，对合规申购金额逐笔累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。

2.若合规申购的累计金额未能达到本期债券发行总额，则簿记建档区间的上限即为发行利率。

（三）簿记建档申购时间

本期债券簿记建档的时间为2016年3月11日（T-1日），参与海价的投资者必须在2016年3月11日（T-1日）9:00至11:00将《北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”）（见附件）传真至簿记管理人处。

（四）申购办法

1.填制《网下利率询价及申购申请表》。拟参与网下申购的合格投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

①应在发行公告所指定的利率簿记建档区间范围内填写申购利率，申购利率可不连续；

②每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写5个申购利率；

③填写申购利率时精确到0.01%；

④填写申购利率应由低到高，按顺序填写；

⑤每个申购利率上的申购总金额均不得少于1000万元（含1000万元），并为1000万元（10,000手）的整数倍；

⑥每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，投资人的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计。

2.提交

参与申购的合格投资者应在2016年3月11日（T-1日）9:00-11:00之间将以下资料传真至主承销商处，并电话确认：

①由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及申购申请表》；

②有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）；

③加盖单位公章后的股东证券账户卡（复印件）；

④法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件；

⑤主承销商根据申购情况要求投资者提供的其他资质证明文件。

上述资料提供不齐全的，主承销商有权认定投资人提交的申购是否有效。每家合格投资者只能报价一次，在未获得主承销商同意情况下，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最先到达的合规《网下利率询价及申购申请表》视为有效，其后的均视为无效报价。投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真至主承销商处，即构成投资者发出的、不可撤销的、对投资者具有法律约束力的申购要约。

传真号码：010-85130645、010-85130295；

咨询电话：010-85130639、010-85156431；

联系人：尹建超、彭子源

（五）利率确定

发行人和主承销商将根据簿记建档结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于2016年3月14日（T日）在上交所网站（http://www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行规模7.5亿元。认购不足7.5亿元的剩余部分由承销团以余额包销的方式购入。

参与本次网下发行的每家合格投资者的最低申购数量为10,000手（100,000张，1,000万元），超过10,000手的必须是10,000手（1000万元）的整数倍。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为2个交易日，即2016年3月14日（T日）和2016年3月15日（T+1日）。

（五）认购办法

1.凡参与簿记建档的合格投资者认购时必须持有登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在2016年3月11日（T-1日）前开立证券账户。

2.欲参与网下申购的合格投资者在网下发行期间自行联系主承销商（簿记管理人），主承销商（簿记管理人）根据网下合格投资者认购意向与其协商确定认购数量，并向合格投资者发送《北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券配售缴款通知书》（以下简称“《配售缴款通知书》”）。

（六）配售

主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）资金划付

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2016年3月15日（T+1日）15:00前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时请注明“合格投资者全称”和“北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

收款账户名：中信建投证券股份有限公司

收款账户账号：7112110182700000107

收款账户开户行：中信银行北京酒仙桥支行

大额支付系统行号：302100011219

（八）违约申购的处理

对未能在2016年3月15日（T+1日）15:00前缴足认购款的合格投资者将被视为违约申购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《北京首都开发控股（集团）有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书》。

六、发行人、主承销商和其他承销机构

（一）发行人：北京首都开发控股（集团）有限公司

住所：北京市西城区三里河三区52号楼

法定代表人：潘利群

联系人：李晓莉

联系地址：北京市东城区沙滩后街22号

联系电话：010-64052489

传真：010-64021490

邮政编码：100045

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：鄢常刚

项目组成员：赵业

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层

电话：010-85130421

传真：010-65608440

邮政编码：100010

（三）分销商

1.国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路618号

法定代表人：万建华

联系人：杨思思

联系地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

电话：010-59312833

传真：010-59312892

邮政编码：100033

2.国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层

电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮