跟 踪 评 级 公 告

联合[2017]537 号

北京经济技术投资开发总公司：

联合信用评级有限公司通过对北京经济技术投资开发总公司主体长期信用状况和公开发行的“16 京技投”公司债券进行跟踪评级，确定：

北京经济技术投资开发总公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”

北京经济技术投资开发总公司公开发行的“16 京技投”公司债券信用等级为 AAA

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二零一七年六月 五 日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）
电话：010-85172818
传真：010-85171273
http://www.unitedratings.com.cn

北京经济技术投资开发总公司
公司债券 2017 年跟踪评级报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果：AAA　　评级展望：稳定

上次评级结果：AAA　　评级展望：稳定

债项信用等级

债券简称	债券规模	发行期限	上次评级结果	本次评级结果	上次评级时间
16 京技投	10.00 亿元	2 年	AAA	AAA	2016.8.18

跟踪评级时间：2017 年 6 月 5 日

主要财务数据：

项目	2015 年	2016 年
资产总额（亿元）	731.87	691.69
所有者权益（亿元）	203.60	217.69
长期债务（亿元）	271.25	215.31
全部债务（亿元）	416.81	347.96
营业收入（亿元）	44.13	49.16
净利润（亿元）	3.14	3.54
EBITDA（亿元）	22.38	19.11
经营性净现金流（亿元）	51.92	55.26
营业利润率（%）	34.13	28.45
净资产收益率（%）	1.54	1.68
资产负债率（%）	72.18	68.53
全部债务资本化比率（%）	67.18	61.51
流动比率（倍）	2.23	1.97
EBITDA 全部债务比（倍）	0.05	0.05
EBITDA 利息倍数（倍）	1.70	1.79
EBITDA/待偿本金合计（倍）	2.24	1.91

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径；2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3、EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。

评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对北京经济技术投资开发总公司（以下简称“北京经开”或“公司”）的跟踪评级反映了公司作为北京经济技术开发区（以下简称“经开区”）重要的基础设施建设和园区开发运营主体，具有垄断性区域竞争优势，在资本注入、政府补贴等方面获得较大支持；北京市及经开区经济持续增长为公司的发展创造了良好的外部环境；公司现金类资产对本期债券覆盖程度很高。同时，联合评级也关注到公司所开发项目区域集中度较高，房地产行业区域政策调整对公司业绩影响较大；公司在建和拟建项目存在一定后续资金需求以及公司持续偿债压力较大等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

经开区建设得到北京市政府高度重视，公司未来将继续获得政府在各方面给予的支持。随着公司开发规模扩大，营业收入和现金流有望进一步增长，整体竞争力将得到增强。

综上，联合评级维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”；同时维持“16 京技投”的债项信用等级为“AAA”。

优势

1．北京市及经开区经济持续增长，为公司发展创造了良好的外部环境。

2．公司作为经开区重要的基础设施建设和园区开发运营主体，具有垄断性区域竞争优势，在资本注入、政府补贴等方面获得较大支持。

3．公司现金类资产充足，经营活动现金净流量稳定，对本次债券覆盖程度很高。

关注

1．公司所开发项目区域集中度较高，房地产行业区域政策调整对公司业绩影响较大。

2．公司在建和拟建项目存在一定后续资金需求。

3．公司有息债务规模较大，面临持续债务偿还压力。

分析师

叶维武

电话：010-85172818

邮箱：yeww@unitedratings.com.cn

杨　婷

电话：010-85172818

邮箱：yangt@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

Http：//www.unitedratings.com.cn

信用评级报告声明

除因本次跟踪评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的跟踪评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本跟踪评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本跟踪评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本跟踪评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本跟踪评级报告自出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

分析师：

联合信用评级有限公司

一、主体概况

北京经济技术投资开发总公司（以下简称“公司”）是经北京市人民政府批准设立的全民所有制企业，公司成立于 1992 年 3 月，初始注册资本为 10,000.00 万元。后经多次增资，截至 2017 年 3 月底，公司注册资本 1,759,021.00 万元[1]，北京经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）持有公司 100.00%股权，是公司唯一的出资人和实际控制人。

2016年，公司经营范围和组织结构未发生重大变化。截至2016年底，公司纳入合并范围内子公司22家，其中全资子公司15家，控股子公司7家；公司拥有在职员工近3,000人。

截至 2016 年底，公司合并资产总额 691.69 亿元，负债总额 474.00 亿元，所有者权益（含少数股东权益）217.69 亿元，其中归属于母公司所有者权益 202.01 亿元。2016 年，公司实现营业收入 49.16 亿元，净利润（含少数股东损益）3.54 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 2.93 亿元；经营活动产生的现金流量净额 55.26 亿元，现金及现金等价物净增加额-82.21 亿元。

公司注册地址：北京市北京经济技术开发区荣华南路 9 号院 1 号楼；法人代表：白文。

二、本期债券概况及募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]780 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 20.00 亿元的公司债券，采取分期发行方式，本期债券发行规模为人民币 10.00 亿元。北京经济技术投资开发总公司 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“16 京技投”或本期债券）于 2016 年 9 月 1 日发行结束，票面利率 2.86%，债券期限为 2 年。起息日为 2016 年 8 月 31 日，并已于 2016 年 9 月 28 日在上证所挂牌交易，债券代码：136672.SH。本次债券发行规模为 10.00 亿元，实际收到募集资金为 10.00 亿元，本期债券募集资金 10.00 亿元全部用于归还银行借款。截至 2017 年 3 月底，本期债券募集资金专户余额为 0.97 万元。

截至本报告出具日，“16 京技投”尚未到第一个付息日。

三、行业分析

公司主要从事与高端产业园区开发和运营相关的业务。

1．行业运行状况

（1）整体运行状况

产业园区（开发区）是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

产业园区作为产业高密度集聚之地，与经济发展密切相关，产业园区建成后可以通过带动投资、实现GDP增长以及创造大量就业机会等多种渠道对地方社会经济发展起到非常强的拉动作用。根据《中华人民共和国2016年国民经济和社会发展统计公报》显示，2016年全年国内生

[1] 截至报告出具日，公司尚未完成营业执照变更。

产总值744,127亿元，比上年增长6.7%；其中，第一产业增加值63,671亿元，增长3.3%；第二产业增加值296,236亿元，增长6.1%；第三产业增加值384,221亿元，增长7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为8.6%，第二产业增加值比重为39.8%，第三产业增加值比重为51.6%，比上年提高1.4个百分点。2016年全年全部工业增加值247,860亿元，比上年增长6.0%，规模以上工业增加值增长6.0%；全年全社会固定资产投资606,466亿元，比上年增长7.9%，扣除价格因素，实际增长8.6%。整体看，2016年实现了“十三五”良好开局，保持了经济社会平稳健康发展，为产业园区建设和发展创造了良好的外部环境。

2016年12月3日，“2016中国产业园区持续发展论坛”（以下简称“发展论坛”）在上海举行，由同济大学发展研究院完成的《2016中国产业园区持续发展蓝皮书》（以下简称“蓝皮书”）正式发布，蓝皮书通过对2015年中国产业园区持续发展指数进行分析，发现数量进一步上升的国家级产业园区在经济发展中扮演着重要角色，成为带动地区经济发展的强力引擎。据蓝皮书统计数据显示，2015年，国家经开区和高新区这两大类园区的GDP合计达到158,269亿元，占全国GDP的23.39%；两类园区合计上缴税收为27,301.5亿元，占全国上缴税收比例的21.86%；两类园区合计出口创汇为56,457亿元，大约占全国出口创汇的39.93%；国家级产业园区数量进一步上升，2015年，全国新增32家国家级产业园区，其中高新区占31家，另外1家为库车经济技术开发区。截至2015年底，全国拥有520家国家级产业园区，其中高新区146家、经开区219家、出口加工区63家、边境经济合作区16家、保税区15家，其它园区61家。另外，根据国家统计局相关数据显示，国家级高新技术开发区建设逐渐活跃，2010年我国国家级高新技术开发区批复数量达到了27个，2012年达到了17个，2015年为14个，截至2015年7月底，我国国家级高新技术开发区共有129个，较2014年增加14个。整体看，产业园区数量不断增加，对推动经济增长起到越来越重要的作用。

发展论坛还公布了中国产业园区百强榜单，榜单显示产业园区百强榜稳中有变，78家产业园区连续4年进入百强榜，15家产业园区连续4年进入前20强，7家产业园区连续4年进入前10强，分别为中关村国家自主创新示范区、上海张江国家自主创新示范区、苏州工业园区、天津经济技术开发区、广州经济技术开发区、武汉东湖国家自主创新示范区和青岛经济技术开发区。百强榜产业园区在两类国家级园区中占据重要位置，2015年，百强榜园区共上缴税收18,058.46亿元，占两类国家级园区合计上缴税收的66.14%；百强榜园区共贡献出口创汇43,816.99亿元，占两类国家级园区合计出口创汇的77.61%。从地区分布情况来看，2015年，百强榜东部园区拥有64家、中部21家、西部15家，百强榜东中西部园区数量分布与2014年基本相同。从平均得分来看，东中部园区平均得分为0.3113和0.3095，高于百强榜平均水平；西部园区平均得分为0.2744，低于百强榜平均水平。从产业园区省域分布来看，江苏稳居首位，共19家园区入榜，山东以11家位居其次，广东以9家位列第三。整体看，我国产业园区建设与经济发展水平相适应，呈现出区域不平衡性，东部、中部、西部和东北地区园区发展水平存在一定差距，东部经济区域在地理交通、城市经济发展、政策倾斜等方面更具优势。

总体看，伴随我国经济的持续发展，产业集群趋势明显，推动了产业园区的开发和建设，产业园区的数量快速增长并表现出一定的不平衡性，目前产业园区已经成为带动区域经济发展的重要驱动力。

（2）区域运行状况

根据《北京市2016年国民经济和社会发展统计公报》，2016年，北京全年实现地区生产总值24,899.3亿元，比上年增长6.7%；其中，第一产业增加值129.6亿元，下降8.8%；第二产业增

加值4,774.4亿元，增长5.6%；第三产业增加值19,995.3亿元，增长7.1%。2016年，北京全年实现工业增加值3,884.9亿元，比上年增长5.0%，其中规模以上工业增加值增长5.1%；全年完成全社会固定资产投资8,461.7亿元，比上年增长5.9%，其中完成基础设施投资2,399.5亿元，比上年增长10.3%。整体看，北京市围绕首都城市战略定位，扎实推进供给侧结构性改革，保持经济社会平稳健康发展。

根据北京市经开区统计局数据，2017年第一季度，经开区实现地区生产总值326.6亿元，同比增长11.5%，增速高于全市平均水平4.6个百分点，经济总量超越顺义、丰台，排名北京市第五位。分产业看，第二产业增加值184.9亿元，增长17.1%，其中，工业增加值179.5亿元，增长17.8%，增速比北京市工业增速高9.3个百分点；第三产业增加值141.7亿元，增长5.1%。二三产业比为56.6：43.4。整体看，在深入推进供给侧结构性改革后，经开区经济发展形势良好。

经过多年建设，北京形成了中关村科技园区、金融街、经济技术开发区、商务中心区（CBD)、临空经济区和奥林匹克中心区等六大高端产业功能区，成为首都经济向高端、高效、高辐射发展的重要力量。根据北京市统计局数据，2016年1~11月，六大高端产业功能区规模以上法人单位收入增速为9.4%，规模以上法人单位实现收入57,098.8亿元，占全市的52.1%，较上年同期提高1.6个百分点，增速比全市收入平均增速高3.1个百分点，对全市收入增长的贡献率达79.4%。

北京市对产业园区进行了积极引导，推动产业园区实现转型。2016年1~11月，六大高端产业功能区科技型企业增势较好，对经济增长的贡献突出，其中，规模以上科技型企业实现收入19,144.1亿元，占六大高端产业功能区收入合计的33.7%，较上年同期提高1.1个百分点；收入同比增长13%，比全市科技型企业平均增长水平高3.1个百分点；实现利润2,621.9亿元，增长9.8%，比六大高端产业功能区利润平均增速高10.7个百分点，比全市科技型企业利润平均增长水平高3.2个百分点。2016年1~11月，六大高端产业功能区规模以上高技术制造业、信息服务业、科技服务业分别实现收入3,631.7亿元、5,652.7亿元和4,119.3亿元，占全市同产业（行业）的比重分别为97.7%、91.4%和78.8%，占比均比上年同期有所提高。2016年1~11月，六大高端产业功能区规模以上民营企业实现收入3445.4亿元，占六大高端产业功能区收入合计的6.1%，较上年同期提高0.6个百分点，民营企业收入增长21.8%，比六大高端产业功能区收入合计平均增速高12.5个百分点，比全市民营企业收入平均增速高11.1个百分点。整体看，科技创新的应用、产业结构的优化升级和名营企业活力的释放成为实现经济增长的强大动力。

总体看，北京市经济增长稳定，经开区经济增速突出，创新驱动的产出效应逐步显现，转型升级的产出效果继续提升，市场经济的活力进一步释放，六大高端产业功能区在支撑引领首都经济发展、各功能区特色功能培育方面取得了积极成效。

2．政策环境

近年来，国家从整体层面颁布了多项推动产业园区建设和发展的相关政策，各省市根据自身的经济状况和产业结构也推出了一系列支持当地的产业园区建设的政策，另外，各部委和行业协会也出台了相应政策和建议鼓励产业集聚，利用整体优势推动产业发展，客观上也为产业园区的建设提供了条件。

2016年3月发布的《2016年政府工作报告》中指出，国家将加快国家级自主创新示范区试点政策推广到全国，再建设一批国家自主创新示范区、高新区，建设全面创新改革试验区。鼓

励高新技术和先进制造企业集聚，构建面向未来的创新发展模式，完善国际化、开放型创新体系，以整体优势更好地参与国际创新竞争。

2016年4月，国务院办公厅发布《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发[2016]14号），指出促进国家级经开区参与全球产业分工和价值链重组，发展外向型产业集群，打造一批行业领军企业，强力推进产业集聚、集群、集约发展，提高科技含量和附加值。产业集聚程度还不高的国家级经开区要大力引资引技引智，优化产业布局，推广应用新技术、新工艺、新装备、新材料，促进现代化产业集群健康发展。

2016年，多个省份根据自身的发展情况和要求出台了促进产业园区发展的相应政策，如《湖南省加快推进产业园区转型升级的实施方案（2016-2018年）》（湘政办发[2016]52号）、《云南省人民政府关于印发云南省工业园区产业布局规划（2016—2025年）的通知》（云政发[2016]96号）等文件，这些政策性文件的共同点都提到了要推动产业园区规划布局升级、推动产业园区产业升级、推动产业园区基础设施升级、推动产业园区管理服务升级，旨在通过产业园区的集聚效应形成竞争优势，推动经济发展。

2017年1月，北京市人民政府发布《北京市“十三五”时期现代产业发展和重点功能区建设规划》（京政发[2017]6号），提出北京市今后将强化中关村、金融街、商务中心区、奥林匹克中心区内涵式发展，着力优化提升金融管理、高端商务、文化交流、国际交往等功能；加快推动经济技术开发区、临空经济区的产业承载能力建设和产业转型升级，增强对全市经济发展的支撑能力。

总体看，从国家到地方对产业园区建设均持积极支持态度，园区经济将成为未来重要的经济增长点。

3．行业发展趋势

2016 年是“十三五”开局元年，产业园区建设也迎来进一步发展，“十三五”期间，国家将机器人提升至战略新兴产业，全国目前已建或拟建的机器人产业园（基地）已经超过 30 个。西部地区产业园区建设将加快步伐，四川环保产业将重点建设四大环保产业园区及成都锦江现代环境服务业园区；重庆渝北还将重点建设“两中心一基地”：建设具有全球影响力的无人机技术研发中心和无人机运营服务中心，打造无人机制造基地，重点发展“整机＋核心零部件”的无人机产业基地，重点加强与中航工业、中航科工、中国航天科技集团等军工集团的合作，塑造全国乃至全球知名军用无人机品牌。

2016 年，也是我国产业园区转型升级的关键年。从我国目前产业园区的发展现状看，我国产业园区在产业布局的合理性、园区内企业的竞争性和互补性、产业园区基础设施和配套设施完善性等方面还存在着较大问题；另外从从产业园区的建设方和运营方来看，由于产业园区开发的周期很长，资金前期投入很大，后续回收周期漫长，所以产业园区投资和开发的资金链风险非常大，资金周转速度非常重要。

针对上述问题，国家和各地区相继出台了一系列指导性政策推动产业园区结构调整和产业升级，增强产业园区的集聚性和竞争力。另外，对于产业园区建设方的资金问题，各地区也根据项目建设情款给予资金安排和政策支持，并采取 BT、PPP 等方式引入社会资本，保证产业园区建设方的资金周转。

总体看，国家鼓励产业园区建设，并积极引导产业园区转型和升级，产业园区也依靠其自身优势带动了各地区的经济发展，成为推动国家经济发展的重要形式。

四、管理分析

2016 年，公司领导层人员未发生变化。目前公司高管人员稳定，主要管理制度连续，管理运作正常。

五、经营分析

1．经营概况

2016 年，公司实现营业收入 49.16 亿元，同比增长 11.42%。公司主营业务未发生变化，2016 年，实现主营业务收入 46.29 亿元，同比增长 13.79%，主要系工业园出售和产业配套住宅销售业务收入增加所致，2015~2016 年，公司主营业务收入在营业收入中的占比突出，分别为 92.18%和 94.16%。

从收入结构看，工业园出售和产业配套住宅销售业务、工业园租赁和工程施工在主营业务收入中占比较高，2016年占比分别为38.51%、17.79%和18.12%，较上年分别增长11.33个百分点、下降0.41个百分点和增长0.96个百分点。2016年，工业园出售和产业配套住宅销售业务收入17.82亿元，较上年增长61.12%，主要系数码科技园D1项目（一期）确认收入所致；工业园租赁收入8.23亿元，较上年增长11.22%，主要系可出租园区面积增加所致；物业管理收入3.31亿元，较上年增长29.80%，主要系公司管理的园区面积扩大和物业增值服务收入增加所致；工程施工收入8.39亿元，较上年增长20.20%，主要系A18项目建设进度推进所致；园区土地整理收入2.37亿元，较上年下降58.78%，主要系公司负责整理的亦庄新城范围内大兴区12平方公里产业及配套用地接近完成所致；公共事业收入5.97亿元，较上年下降9.27%，主要系2015年公司收到政府支付的污水提级费用所致。

表1　2015~2016年公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2015 年			2016 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工业园出售和产业配套住宅销售业务	11.06	27.18	49.69	17.82	38.51	60.04
工业园租赁	7.40	18.20	35.88	8.23	17.79	24.91
物业管理	2.55	6.26	12.88	3.31	7.15	10.57
工程施工	6.98	17.16	23.44	8.39	18.12	18.00
园区土地整理	5.75	14.14	100.00	2.37	5.12	99.16
公共事业	6.58	16.18	6.19	5.97	12.9	13.57
其他	0.35	0.87	-172.54	0.19	0.41	-131.58
合计	**40.68**	**100.00**	**38.51**	**46.29**	**100**	**37.86**

资料来源：公司提供
注：分类数与合计数不一致系四舍五入所致

从毛利率看，2016 年，公司主营业务毛利率 37.86%，较上年下降 0.65 个百分点，变动幅度较小。2016 年，工业园出售和产业配套住宅销售业务毛利率 60.04%，较上年上升 10.35 个百分点，主要系受市场宏观因素影响数码科技园 D1 项目（一期）售价较高所致；工业园租赁毛利率 24.91%，较上年下降 10.97%，主要系不同园区租金价格波动以及隆盛大厦、数字电视产业园出租率较低所致；物业管理毛利率 10.57%，较上年下降 2.31 个百分点，变化幅度较

小；工程施工业务毛利率 18.00%，较上年下降 5.44 个百分点，主要系不同建设项目合同金额存在较大差异所致；公司园区土地整理业务毛利率 99.16%，较上年下降 0.84 个百分点，变化幅度较小，园区土地整理收入按成本加 8%的委托开发费确认，开发成本由返还的成本直接冲抵，致使该板块业务毛利率较高；公共事业毛利率 13.57%，较上年上升 7.38 个百分点，主要系天然气成本下降和公司进行的节能改造工程节省了供热业务成本所致。

总体看，受益于数码科技园 D1 项目（一期）售价较高，销售情况较好，工业园出售和产业配套住宅销售业务收入规模扩大，其他各业务板块收入规模变动幅度较小，公司整体收入增长，毛利率水平基本持平。

2．工业园出售和产业配套住宅销售业务

公司的主要经营业务是工业园区投资开发和资产运营，主要致力于开发符合区域经济特点和产业发展需要的大型综合类产业园区，主要产品类型包括标准工业厂房、企业独栋研发楼和总部楼、配套住宅及其他相关的配套服务设施。

2016 年，工业园出售和产业配套住宅销售业务运营主体、经营模式、建设模式、结算模式和收入确认模式均未发生重大变化。

2016 年，数码科技园 D1 项目（一期）完工并结转收入 11.94 亿元，成为工业园出售和产业配套住宅销售业务重要的收入来源；北工大软件园项目已售罄；光谷科技园项目收入下降主要系部分预收房款尚未达到收入确认条件所致。

表 2　2015~2016 年公司主要项目收入情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建筑面积	可售面积	已售面积	2015 年结转收入	2016 年结转收入
北工大软件园项目	54.00	47.00	47.00	0.54	0.17
光谷科技园项目	50.83	50.50	19.26	4.77	1.57
数码科技园 D1 项目（一期）	15.99	12.33	9.32	--	11.94
合计	**120.82**	**109.83**	**75.58**	**5.31**	**13.68**

资料来源：公司提供

数码科技园项目一期 D1F1 地块位于开发区路东区，包括住宅、写字楼和其他配套设施部分，规划地上总建筑规模 109,851.00 万平方米，地下建筑面积 49,180.57 平方米，总建筑规模约 159,031.57 平方米，容积率为 2，建筑密度为 30%，绿地率为 30%。该项目 2016 年对外出售，总销售均价 2.02 万/平方米，可售面积 12.33 万平方米，截至 2016 年底已售面积合计 9.32 万平方米，销售情况较好。

在建项目方面，2016 年在建的保华国际教育园项目、数码科技园 D1 项目（一期）和天津塘沽海洋科技商务园西二、西三区项目已完工结转。截至 2017 年 3 月底，公司在建项目 7 个，其中天和城 C3 项目、D3 项目、D4 项目和天和林溪项目接近完工，在建总投资金额 142.43 亿元，后续资金需求 37.73 亿元。

表 3　截至 2017 年 3 月底公司在建项目情况（单位：亿元、%）

项目名称	项目位置	用途	总投资金额	后续投资金额需求	项目进度
天和城（C3 项目）	天津市武清区	住宅	60.00	6.63	95.00

天和城（D3 项目）	天津市武清区	商业	6.20	1.76	90.00
天和城（D4 项目）	天津市武清区	商业	5.20	1.97	90.00
天和城（天和林溪）	天津市武清区	住宅	6.00	0.05	99.00
G1R1 项目	北京经济技术开发区路东区	住宅	21.50	4.10	60.00
A18 项目	北京经济技术开发区路东区	商业综合	24.77	13.86	45.00
E2F1 项目	北京经济技术开发区路东区	多功能	18.76	9.36	30.00
合计	--	--	**142.43**	**37.73**	--

资料来源：公司提供

截至 2017 年 3 月底，公司拟建项目为数码科技园（二期）项目，该项目位于经开区路东区，项目用途为商业综合体，投资概算 10.94 亿元，后续建设资金需求 8.61 亿元。

总体看，公司在售项目销售情况良好，受2016年房地产市场影响，数码科技园D1项目（一期）售价较高，工业园出售和产业配套住宅销售业务收入增幅较大，在建项目及拟建项目存在一定的后续资金需求。

3．工业园租赁

2016年，公司工业园租赁业务经营主体、运营方式、租金定价等方面均未发生重大变动。

公司主要对外租赁的资产为宏达工业园、永昌工业园、中和工业园等园区，博大大厦、亦城国际中心、生物医药园等写字楼，以及康宁厂房、施耐德和恩智浦工业园等定制厂房项目，其中最新投入运营的数字电视产业园2016年实现租金收入4,100.00万元，该产业园可出租面积7.53万平米，出租率81.00%。工业园平均租金保持稳定增长，租金收入增长主要系出租面积扩大及部分项目租金上涨所致。

表 4　截至 2016 年底公司主要租赁项目情况（单位：万平方米、%、万元）

项目	已出租面积	出租率	年租金收入
宏达工业园	2.21	90.00	1,400.00
永昌工业园	2.88	90.00	2,000.00
中和工业园	2.20	98.00	1,600.00
隆盛工业园	3.81	92.00	2,300.00
北工大软件园	6.87	98.00	4,800.00
博大大厦	5.32	100.00	6,500.00
康宁二期厂房	13.80	100.00	10,200.00
施耐德工业园	3.12	100.00	1,370.00
恩智浦工业厂房	2.52	100.00	1,110.00
北京亦庄生物医药园	10.00	95.00	7,667.00
隆盛大厦	1.96	65.00	2,700.00
数字电视产业园	7.53	81.00	4,100.00
合计	**62.22**	--	**45,747.00**

资料来源：公司提供

总体看，公司是经开区内重要的园区开发运营主体，具有较强的区域竞争优势，租赁业务经营状况良好，整体出租率较高，公司整体租金收入呈逐年上升趋势。

4．园区土地整理

2016 年，公司园区土地整理业务的经营主体、开发区域、成本返还返还方式未出现重大变化。

公司负责开发整理的土地为亦庄新城范围内大兴区 12 平方公里产业配套用地，项目开发建设涉及亦庄镇宝善村及瀛海镇等共计 18 个自然村，约 3,267 个院落、4,000 多户村民，宅基地占地面积约 140 公顷，总人口共 1.20 万余人，分为路北区和路南区两大片区。

亦庄新城范围内大兴区12平方公里的土地按照北京市政府的土地出让计划陆续出让，并进行成本返还，12平方公里开发范围内工业用地部分已有90%以上签署用地意向。此外，经开区管委会会根据公司的实际投资情况，每年给予一定的预返还。截至2017年3月底，该项目已完成投资371.60亿元，公司收到开发成本返还276.36亿元。截至2017年3月底，该地块累计整理可出让土地面积6平方公里，政府累计出让经整理后土地面积为3.28平方公里。

总体看，公司园区土地整理收入受政府土地出让节奏及市场环境等因素影响存在较大不确定性，12平方公里土地整理项目已接近完工，公司未来土地整理业务持续性存在较大不确定性。

5．其他主营业务板块

公司其他主营业务板块主要为物业管理业务、工程施工业务和公共事业业务。

2016 年，公司物业管理业务、工程施工业务和公共事业业务经营主体和运营模式未发生重大变化，经营情况较为稳定。

公司物业管理业务范围涵盖了厂房物业、公建物业和住宅物业三大类，主要服务对象为公司所开发项目；工程施工业务主要为集团内部工业园开发、商品房开发等项目提供施工建设服务，对外工程施工项目完全按照市场化的方式运作；公共事业板块主要包含了热力和水务两大业务，2016 年实现热力收入 5.10 亿元，实现水务收入 0.88 亿元。

总体看，公司其他主营业务板块经营平稳，收入有所增长，对公司营业收入增长起到补充作用。

6．重要事项

2016 年，根据经开区国资办文件《关于拨付北京经济技术投资开发总公司注册资本金的通知》（京开国资[2016]35 号、京开国资[2016]68 号），经开区国资办向公司分别拨付注册资本金 3.58 亿元和 8.00 亿元。截至 2017 年 3 月底，公司已收到经开区国资办拨付的合计 11.58 亿元注册资本金，公司注册资本变更为 175.90 亿元，截至报告出具日，公司尚未完成工商变更。

总体看，公司是经开区内基础设施建设及园区开发的重要主体，承担了经开区基础设施和园区开发建设的重要任务，受政府支持力度较大，经开区国资办对公司进行增资后将进一步增强公司的经营实力。

7．经营关注

（1）经营业务受政府政策影响较大

公司作为经开区管委会 100.00%控股企业，承担了经开区内基础设施建设和园区开发的重要任务，受政府政策指导性力度较大，政府开发政策变化会对公司业绩形成直接影响。

（2）项目建设资金需求较大

公司所从事的园区开发和土地整理等业务资金投入规模较大，公司存在一定的资金需求。

（3）房地产行业政策调整对公司业绩影响较大

公司所开发项目区域集中度较高，房地产行业政策调整对公司工业园出售和产业配套住宅销售业务经营情况影响较大。

总体看，公司经营方向受政府政策性指导力度较大，在建项目存在一定的资金需求，房地产行业政策调整对公司业绩影响较大。

8．未来发展

未来，公司将充分发挥投资主体职能，为开发区产业促进做好引导和服务；充分发挥生产运营主体职能，为入区企业提供个性化需求服务；充分发挥资产运营职能，优化开发区发展环境；充分发挥技术升级转化服务职能，为提升区域创新能力创造条件；充分发挥开发区人才引进服务职能，为高端人才发挥作用营造环境；创新开发模式，推进亦庄新城与北京南部新区建设；着力发挥服务新区的主体平台作用，助力宜居宜业和谐新区建设；着力打造特色化、品牌化主业体系，推动公司可持续创新协同发展

总体看，公司将按照政府指导要求，充分发挥服务新区的主体平台作用，同时致力于提升公司市场化水平，着力打造特色化、品牌化主业体系，推动公司可持续创新协同发展，发展规划符合公司定位和发展现状。

六、财务分析

1．财务概况

公司提供的2016年合并财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的审计结论。公司财务报表编制执行财政部颁布的最新企业会计准则。2016年，公司纳入合并财务报表范围内子公司增加1家，截至2016年底，公司纳入合并财务报表范围内的子公司22家，新增纳入合并财务报表范围内的子公司对公司财务状况影响程度较小，财务数据可比性较强

截至 2016 年底，公司合并资产总额 691.69 亿元，负债总额 474.00 亿元，所有者权益（含少数股东权益）217.69 亿元，其中归属于母公司所有者权益 202.01 亿元。2016 年，公司实现营业收入 49.16 亿元，净利润（含少数股东损益）3.54 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 2.93 亿元；经营活动产生的现金流量净额 55.26 亿元，现金及现金等价物净增加额-82.21 亿元。

2．资产质量

截至2016年底，公司资产总额为691.69亿元，较年初下降5.49%，主要系流动资产减少所致，公司资产中流动资产占比68.95%，非流动资产占比31.05%，资产结构以流动资产为主。

（1）流动资产

截至2016年底，公司流动资产总额476.94亿元，较年初下降12.87%，主要系货币资金减少所致，流动资产主要由货币资金（占比19.71%）、应收账款（占比6.37%）、其他应收款（占比11.68%）和存货（占比60.04%）构成。

截至2016年底，公司货币资金94.00亿元，较年初下降46.65%，主要系公司在新增借款减少的情况下偿还借款本息所致。公司货币资金主要由银行存款（占比99.85%）构成，货币资金中有0.14亿元其他货币资金和3.00亿元定期存单为受限资金，受限比例3.34%，受限程度较低。

截至2016年底，公司应收账款账面价值30.40亿元，较年初下降7.22%，主要系公司收到工业厂房销售回款所致，公司对应收账款累计计提坏账准备0.98亿元，计提比例3.13%。从集中度看，公司应收账款前五名期末余额合计23.96亿元，占应收账款期末余额合计数的76.35%，其中主要应收账款对象为经开区管委会（占比65.17%）和北京采育经济开发区管委会（占比7.83%），全部为政府派出机构，信用情况较好，公司将其归类为无风险特征组合，未计提坏账准备，但欠款金额较大，集中度较高，对公司资金形成较大占用。从账龄看，按账龄分析法归类的应收账款账面余额合计9.37亿元，其中1年以内占比76.51%，1~2年占比8.29%，2~3年占比3.31%，3年以上占比11.89%，公司应收账款账龄以1年以内为主，但部分应收账款账龄较长，回款效果较差，公司已充分计提坏账准备。

表5　截至2016年底公司前五大应收账款欠款单位情况（单位：亿元、%）

欠款单位名称	账面余额	账龄	占比
北京经济技术开发区管委会	20.45	0~4年	65.17
北京采育经济开发区管委会	2.46	3年	7.83
北京诺康达医药科技有限公	0.54	0~1年	1.72
北京汇正文化艺术发展有限	0.26	1~2年	0.83
中天建设集团有限公司	0.25	0~1年	0.80
合计	**23.96**	--	**76.35**

资料来源：公司审计报告

截至2016年底，公司其他应收款55.73亿元，较年初下降10.02%，主要系公司同其他单位资金往来减少所致，公司对其他应收款累计计提坏账准备1.17亿元，计提比例2.22%。从款项性质和欠款方看，公司其他应收款主要系公司同经开区国有资产管理办公室（占比22.94%）、北京光谷科技园开发建设有限公司（占比20.02%）等政府部门或政府持股公司之间的资金往来款，欠款单位信用状况较好，无法收回欠款的可能性较低，公司将其归类为无风险特征组合，未计提坏账准备，但欠款金额较大，对公司资金形成较大占用。从账龄看，按账龄分析法归类的其他应收款账面余额合计19.63亿元，其中1年以内占比92.77%，1~2年占比0.57%，2~3年占比0.26%，3年以上占比6.41%，公司其他应收款账龄较短，以1年以内为主，账龄较长的其他应收款以充分计提坏账准备。

表6　截至2016年底公司前五大其他应收款欠款单位情况（单位：亿元、%）

欠款单位名称	期末余额	账龄	占比	款项性质
北京经济技术开发区国有资产管理办公室	22.94	0~3年	40.25	资金往来
北京光谷科技园开发建设有限公司	11.41	3年以上	20.02	资金往来
北京兴业万顺置业有限公司	0.88	3年以上	1.54	资金往来
北京大兴区长子营镇人民政府	0.86	3年以上	1.51	资金往来
内蒙古天宇信力置业发展有限责任公司	0.15	3年以上	0.26	资金往来
合计	**36.23**	--	**63.57**	--

资料来源：公司审计报告

截至2016年底，公司存货286.36亿元，较年初增长6.20%，主要系库存商品增加所致。公司存货主要由自制半成品及在产品和库存商品构成，占比分别为82.00%和17.94%，其中自制半成品及在产品主要为项目开发成本，库存商品主要为已完工尚未销售的房产。

（2）非流动资产

截至2016年底，公司非流动资产总额214.75亿元，较年初增长16.42%，主要系可供出售金融资产和投资性房地产增加所致，非流动资产主要由可供出售金融资产（占比28.74%）、投资性房地产（占比45.81%）、固定资产（占比9.03%）和在建工程（占比9.66%）构成。

截至2016年底，公司可供出售金融资产61.71亿元，较年初增长34.35%，主要系公司持有的北京京东方显示技术有限公司和北京银行股份有限公司的股票公允价值增加所致。

截至2016年底，公司投资性房地产98.38亿元，较年初增长29.43%，主要系开发项目完工转入和收购北京星网工业园有限公司时并入星网工业园厂房所致。公司投资性房地产房屋、建筑物和土地使用权构成，占比分别为88.55%和11.45%。公司投资性房地产采用成本法进行后续计量。

截至2016年底，公司固定资产19.39亿元，较年初增长4.47%，主要系在建工程转入所致。公司固定资产主要由房屋及建筑物和机器设备构成构成，占比分比为48.48%和20.58%。公司对固定资产累计计提折旧8.07亿元，计提减值准备0.13亿元。截至2016年底，公司固定资产成新率70.25%，成新率较高。

截至2016年底，公司在建工程20.75亿元，较年初下降36.74%，主要系永康公寓综合维修项目等完工项目和28C3项目（亦城财富中心）、路南西区污水处理厂项目等接近完工项目转入固定资产所致。

受限资产方面，截至2016年底，公司受限资产合计43.53亿元，占资产总额的6.29%，受限程度较低。其中，货币资金中0.14亿元其他货币资金全部为受限资金，系收取的农民保证金；3.00亿元定期存单用于质押借款；28.20亿元存货、11.40亿元投资性房地产、0.78亿元固定资产和28.09万元无形资产用于抵押借款。

表7　截至2016年底公司受限资产情况（单位：万元、%）

项目	受限资产期末账面价值	占各科目期末账面价值的比例	受限原因
货币资金	31,431.49	3.34	农民保证金、质押借款
存货	281,957.82	9.85	抵押借款
投资性房地产	114,047.85	11.59	抵押借款
固定资产	7,830.41	4.02	抵押借款
无形资产	28.09	0.18	抵押借款
合计	**403,864.17**	**6.29**	**--**

资料来源：公司审计报告

总体看，公司资产规模有所下降，资产结构仍以流动资产为主，货币资金较充足，资产受限程度较低；流动资产中应收账款及其他应收款占比较大对公司资金形成一定占用；存货主要为在建项目，但考虑到在建项目均位于北京，流动性尚可；公司资产流动性尚可，资产质量尚可。

3．负债及所有者权益

（1）负债

截至2016年底，公司负债总额474.00亿元，较年初下降10.27%，主要系非流动负债减少所致，公司负债中流动负债占比51.06%，非流动负债占比48.94%，负债结构以流动负债为主。

截至2016年底，公司流动负债总额242.02亿元，较年初下降1.37%，变化幅度较小，流动负债主要由短期借款（占比11.23%）、应付账款（占比10.21%）、预收账款（占比17.19%）、其他应付款（占比10.75%）和一年内到期的非流动负债（占比43.58%）构成。

截至2016年底，公司短期借款27.19亿元，较年初下降30.29%，主要系公司通过提前还款和置换高息借款方式对债务结构进行调整所致。公司短期借款由信用借款和保证借款构成，占比分别为92.64%和7.36%。

截至 2016 年底，公司应付账款 24.71 亿元，较年初下降 0.99%，变化幅度较小。公司应付账款主要系应付天津市武清区人民政府下朱庄街道办事处的项目工程款和应付河北建设集团有限公司、安徽三建工程有限公司等单位的建设工程款。

截至 2016 年底，公司预收款项 41.61 亿元，较年初增长 7.92%，主要系公司预收北京市土地整理储备中心大兴区分中心工程建设款增加所致。公司预收账款主要由预收的工程建设款构成，占比 98.21%。

截至 2016 年底，公司其他应付款 26.01 亿元，较年初增长 20.94%，主要系公司收取项目建设单位押金、项目拨款及保证金增加所致。公司其他应付款主要由项目拨款、押金及保证金、资金往来款等款项构成。

截至2016年底，公司一年内到期的非流动负债105.47亿元，较年初增长1.84%，变化幅度较小，公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成，占比分别为72.86%和27.14%。

截至2016年底，公司非流动负债总额231.98亿元，较年初下降18.00%，主要系长期借款减少所致，非流动负债主要由长期借款（占比61.37%）、应付债券（占比31.08%）和专项应付款（占比5.13%）构成。

截至2016年底，公司长期借款143.20亿元，较年初下降31.84%，主要系公司对债务结构进行调整以及部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；从期限分布来看，2018年、2019年和2020年到期长期借款分别为39.34亿元、41.68亿元和62.18亿元，公司长期借款到期期限较为分散，集中偿付压力尚可。

截至2016年底，公司应付债券72.11亿元，较年初增长21.21%，主要系2016年新增发行30.00亿元公司债券和10.00亿元中期票据所致。从到期期限看，2017年、2018年、2019年和2021年到期应兑付的债券本金合计分别为25.00亿元、31.50亿元、14.50亿元和20.00亿元，债券到期期限较为分散，2017年和2018年应兑付的债券本金相对较高。

表 8　截至 2016 年底公司应付债券情况（单位：年、亿元）

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	期末余额
13 京技债	2013.3.12	5	6.50	4.55
14 京技投 PPN001	2014.5.20	3	9.00	9.00
14 京技投 MTN001	2014.5.20	5	15.00	15.00
14 京技投 PPN002	2014.8.18	3	6.00	5.99
15 京技投 MTN001	2015.7.21	3	15.00	14.98

民生理财直融	2015.12.7	2	10.00	10.00
16 京技投 MTN001	2016.7.29	3	10.00	10.00
16 京技投	2016.9.2	2	10.00	10.00
非公开发行公司债券	2016.9.2	5	20.00	19.53
合计	--	--	**101.50**	**99.05**

资料来源：公司提供

截至2016年底，公司专项应付款11.90亿元，较年初增长65.72%，主要系新增亦星嘉南水北调腾退项目专项应付款4.72亿元所致。

截至2016年底，公司全部债务合计347.96亿元，较年初下降16.52%，其中短期债务132.65亿元（占比38.12%），长期债务215.31亿元（占比61.88%），仍以长期债务为主。截至2016年底，公司资产负债率68.53%、全部债务资本化比率61.51%、长期债务资本化比率49.72%，较年初分别下降3.65个百分点、5.67个百分点和7.40个百分点。整体看，公司债务规模下降，长期债务占比仍较高，债务负担有所减轻，整体债务水平可控。

总体看，公司负债规模大幅下降，负债结构较为均衡，仍以长期债务为主，债务负担减轻，整体债务水平可控。

（2）所有者权益

截至 2016 年底，公司所有者权益 217.69 亿元，较年初增长 6.92%，主要系实收资本增加所致，其中归属于母公司的所有者权益 202.01 亿元。截至 2016 年底，归属于母公司的所有者权益主要由实收资本 175.90 亿元（占比 87.08%）和未分配利润 15.89 亿元（占比 7.87%）构成，其中实收资本 175.90 亿元，较年初增长 7.04%，系增资所致。

总体看，公司所有者权益中实收资本占比高，权益稳定性较好。

4．盈利能力

2016年，公司实现营业收入49.16亿元，较上年增长11.42%，主要系工业园出售和产业配套住宅销售业务收入增加所致；公司营业成本30.32亿元，较上年增长13.95%，与营业收入变化幅度基本匹配；公司实现净利润3.54亿元，较上年增长12.60%，主要系2016年收到政府补助增加所致。

费用控制方面，2016年，公司期间费用总额12.07亿元，较上年下降19.84%，主要系财务费用支出减少所致。2016年，公司期间费用中销售费用占比8.18%，管理费用占比35.98%，财务费用占比55.84%，期间费用主要由管理费用和财务费用构成。2016年，公司销售费用0.99亿元，管理费用4.34亿元，较上年分别增长6.50%和下降2.30%，变化幅度较小，公司经营活动平稳，未出现较大变动，销售费用和管理费用基本保持稳定；财务费用6.74亿元，较上年下降30.41%，主要系公司对债务结构进行调整，借款规模下降，利息支出减少所致。2015~2016年，公司费用收入比分别为34.11%和24.54%，期间费用占营业收入的比重有所下降，对利润的侵蚀程度降低。

利润构成方面，2016年，公司营业利润2.13亿元，较上年下降44.50%，主要系投资收益减少所致；投资收益0.54亿元，较上年下降86.69%，2015年投资收益较高主要系股市行情较好，公司对持有的股票资产进行减持所致，投资收益在营业利润中的占比为25.35%，较上年下降80.35个百分点，投资收益对营业利润的贡献下降；利润总额5.49亿元，较上年增长11.26%，主要系营业外收入增加所致；营业外收入3.77亿元，较上年增长179.91%，主要系政府对公共

事业板块市场化调价前的亏损进行补贴所致，营业外收入在利润总额中的占比为68.68%，较上年上升41.38个百分点，营业外收入对公司利润总额贡献增加。

盈利指标方面，2016年，公司营业利润率28.45%，较上年下降5.68个百分点；总资本收益率2.40%、总资产报酬率2.27%、净资产收益率1.68%，较上年分别下降0.30个百分点、0.29个百分点和上升0.14个百分点。公司盈利指标总体呈下降趋势，整体盈利水平有待提高。

总体看，受工业园出售和产业配套住宅销售业务收入增加影响，公司整体收入规模增长，期间费用对公司利润侵蚀程度较高，投资收益和营业外收入变化对公司利润水平影响较大，公司整体盈利能力有待提高。

5．现金流

从经营活动看，2015~2016年，公司经营活动现金流入分别为352.02亿元和250.83亿元。2016年，经营活动现金流入中，销售商品、提供劳务收到的现金59.98亿元，较上年增长42.63%，主要系工业园出售和产业配套住宅销售业务收入增加所致；2016年，公司收到其他与经营活动有关的现金190.77亿元，该科目主要由理财产品、成本返还等项目构成，较上年下降38.44%，主要系公司收到的成本返还减少所致。2015~2016年，公司经营活动现金流出分别为300.10亿元和195.56亿元。2016年，公司经营活动现金流出中，购买商品、接受劳务支付的现金36.22亿元，较上年下降16.24%，主要系公司项目开发支出减少所致，公司项目开发周期较长，支出具有持续性，而销售回款集中度较高，致使购买商品、接受劳务支付的现金与销售商品、提供劳务收到的现金变化趋势背离；支付其他与经营活动有关的现金144.47亿元，该科目由理财产品、支付项目拆迁款等项目构成，较上年下降40.21%。受上述因素影响，2015~2016年，公司经营活动现金流量净额分别为51.92亿元和55.26亿元。从收入实现质量来看，2015~2016年，公司现金收入比分别为95.29%和121.99%，收入实现质量好转。

从投资活动看，2015~2016年，公司投资活动现金流入分别为10.09亿元和1.74亿元。2016年，投资活动现金流入中，收回投资收到的现金1.02亿元，较上年下降86.98%，主要系公司2015年减持股票形成的收入较高所致。2015~2016年，公司投资活动现金流出分别为8.11亿元和30.46亿元。2016年，公司投资活动现金流出中，投资支付的现金21.52亿元，较上年增长285.36%，主要系公司增加了对外委托贷款所致。受上述因素影响，2015~2016年，公司投资活动现金流量净额分别为1.98亿元和-28.72亿元。

从筹资活动看，2015~2016年，公司筹资活动现金流入分别为214.37亿元和134.35亿元。2016年，公司筹资活动现金流入中，吸收投资收到的现金11.87亿元，较上年增长285.46%，主要系增资所致；取得借款收到的现金122.31亿元，较上年下降41.78%，主要系调整债务结构，较少借款所致。2015~2016年，公司筹资活动现金流出分别为212.14亿元和243.11亿元。2016年，公司筹资活动现金流出中，偿还债务支付的现金220.43亿元，较上年增长19.76%，主要系公司到期借款增加所致；分配股利、利润或偿付利息支付的现金22.49亿元，较上年下降17.66%，主要系公司有息债务规模下降，利息支出增加所致。受上述因素影响，2015~2016年，公司筹资活动现金流量净额分别为2.23亿元和-108.76亿元。

总体看，公司经营活动现金流状况较好，能够满足经营活动和投资活动现金支出，公司通过减少借款规模和替换高息借款方式对债务结构进行调整，筹资活动呈现现金净流出趋势。

6．偿债能力

从短期偿债能力指标看，2015~2016 年，公司流动比率分别为 2.23 倍和 1.97 倍，速动比率分别为 1.13 倍和 0.79 倍，流动资产和速动资产对公司短期债务保障能力下降，现金短期债务比分别为 1.21 倍和 0.71 倍，受公司提前偿还借款影响，现金类资产对短期债务的保障能下降强。整体看，公司短期偿债能力下降幅度较大，流动资产、速动资产和现金类资产均无法完全实现对短期债务的覆盖。

从长期偿债能力指标看，2016 年公司 EBITDA 为 19.11 亿元，较 2015 年下降 14.64%，主要系计入财务费用的利息支出减少所致；2016 年，公司 EBITDA 主要由计入财务费用的利息支出和利润总额构成，占比分别为 55.98%和 28.76%。2015~2016 年，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.70 倍和 1.79 倍，EBITDA 对利息的保障能力较强；EBITDA 全部债务比分别为 0.05 倍和 0.05 倍，EBITDA 全部债务的保护能力较弱。整体看，考虑到经开区管委会未来给予公司的持续性支持及公司自身经营情况良好等因素，公司整体偿债能力较强。

截至 2016 年底，公司不存在未决诉讼情况。

截至 2016 年底，公司对经开区国资办提供对外担保 50.00 亿元，担保比率为 22.97%，公司或有负债风险相对较低。

根据中国人民银行企业信用报告，截至2017年3月22日，公司未结清信贷信息中不存在关注类和不良/违约类信息，已结清信贷信息中存在6笔不良类贷款信息，主要系中国农业银行北京经济技术开发区支行系统问题造成了处理企业还款手续的延误所致。

公司与多家商业银行建立了良好的合作关系，截至2016年底，公司在金融机构的授信额度总额为331.39亿元，已使用授信额度182.55亿元，尚未使用授信额度148.84亿元，公司间接融资渠道通畅，可用授信额度较多。

总体看，受公司调整债务结构影响，公司债务规模下降，短期偿债能力有所减弱，长期偿债能力较弱；但政府对公司发展支持力度较大，公司整体偿债能力较强。

七、本期债券偿债能力分析

从资产情况看，截至 2016 年底，公司现金类资产（货币资金、交易性金融资产、应收票据）合计 94.00 亿元，约为“16 京技投”的 9.40 倍，公司现金类资产对本期债券的覆盖程度较高；净资产 217.69 亿元，约为本期债券本金（10.00 亿元）的 21.77 倍，公司现金类资产和净资产对“16 京技投”的按期偿付的保障作用较强。

从盈利情况看，2016年，公司EBITDA为19.11亿元，约为本期债券本金（10.00亿元）的1.91倍，公司EBITDA对本期债券的覆盖程度较高。

从现金流情况来看，2016 年，公司经营活动产生的现金流入 250.83 亿元，约为本期债券本金（10.00 亿元）的 25.08 倍，公司经营活动现金流入量对本期债券的覆盖程度较高。

综合以上分析，并考虑到公司在综合实力以及政府支持等方面所具有的竞争优势，联合评级认为，公司对本期债券的偿还能力很强。

八、综合评价

联合评级对公司的跟踪评级反映了公司作为经开区重要的基础设施建设和园区开发运营主

体，具有垄断性区域竞争优势，在资本注入、政府补贴等方面获得较大支持；北京市及经开区经济持续增长为公司的发展创造了良好的外部环境；公司现金类资产对本期债券覆盖程度很高。同时，联合评级也关注到公司所开发项目区域集中度较高，房地产行业区域政策调整对公司业绩影响较大；公司在建和拟建项目后续投入较大，存在一定资金需求；公司持续偿债压力较大等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

经开区建设得到北京市政府高度重视，公司未来将继续获得政府在各方面给予的支持。随着公司开发规模扩大，营业收入和现金流有望进一步增长，整体竞争力将得到增强。

综上，联合评级维持公司主体信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”；同时维持“16京技投”的债项信用等级为“AAA”。

附件 1　北京经济技术投资开发总公司
主要财务指标

项目	2015 年	2016 年
资产总额（亿元）	731.87	691.69
所有者权益（亿元）	203.60	217.69
短期债务（亿元）	145.56	132.65
长期债务（亿元）	271.25	215.31
全部债务（亿元）	416.81	347.96
营业收入（亿元）	44.13	49.16
净利润（亿元）	3.14	3.54
EBITDA（亿元）	22.38	19.11
经营性净现金流（亿元）	51.92	55.26
应收账款周转次数（次）	2.63	1.51
存货周转次数（次）	0.20	0.11
总资产周转次数（次）	0.06	0.07
现金收入比率（%）	95.29	121.99
总资本收益率（%）	2.70	2.40
总资产报酬率（%）	2.57	2.27
净资产收益率（%）	1.54	1.68
营业利润率（%）	34.13	28.45
费用收入比（%）	34.11	24.54
资产负债率（%）	72.18	68.53
全部债务资本化比率（%）	67.18	61.51
长期债务资本化比率（%）	57.12	49.72
EBITDA 利息倍数（倍）	1.70	1.79
EBITDA 全部债务比（倍）	0.05	0.05
流动比率（倍）	2.23	1.97
速动比率（倍）	1.13	0.79
现金短期债务比（倍）	1.21	0.71
经营现金流动负债比率（%）	21.16	22.84
EBITDA/待偿本金合计（倍）	2.24	1.91

注：EBITDA/待偿本金合计= EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。

附件 2　有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
年均增长率	（1）2 年数据：增长率=（本期-上期）/上期×100% （2）n 年数据：增长率=[(本期/前 n 年)^（1/(n-1)）-1]×100%
经营效率指标	
应收账款周转率	营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
存货周转率	营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]
总资产周转率	营业收入/[(期初总资产+期末总资产)/2]
现金收入比率	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	（净利润+计入财务费用的利息支出）/[（期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务）/2]×100%
总资产报酬率	（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（期初总资产+期末总资产）/2]×100%
净资产收益率	净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%
主营业务毛利率	（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%
营业利润率	（营业收入-营业成本-营业税金及附加）/营业收入×100%
费用收入比	（管理费用+营业费用+财务费用）/营业收入×100%
财务构成指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）×100%
长期债务资本化比率	长期债务/（长期债务+所有者权益）×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
本次公司债券偿债能力	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本次公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本次公司债券到期偿还额

注：　现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 3　公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：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；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。