

信用等级公告

联合[2014] 192 号

联合资信评估有限公司通过对北京住总集团有限责任公司 2014 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

北京住总集团有限责任公司
2014 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一四年二月十一日



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

评级结果:

主体长期信用等级: AA

评级展望: 稳定

本期短期融资券信用等级: A-1

本期短期融资券发行额度: 4 亿元

本期短期融资券期限: 365 天

偿还方式: 到期一次还本付息

发行目的: 偿还银行贷款

评级时间: 2014 年 2 月 11 日

财务数据

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	13 年 9 月
现金类资产(亿元)	37.89	27.00	38.64	62.16
资产总额(亿元)	225.76	250.34	281.35	341.38
所有者权益(亿元)	25.04	38.98	43.76	48.41
短期债务(亿元)	46.84	53.13	72.03	55.82
全部债务(亿元)	94.69	104.22	122.98	158.54
营业收入(亿元)	122.61	139.27	152.28	135.59
利润总额 (亿元)	1.87	2.85	3.31	2.25
EBITDA(亿元)	7.06	10.04	11.43	--
经营性净现金流(亿元)	-22.55	-8.88	0.46	-10.42
净资产收益率(%)	4.15	4.85	5.02	--
资产负债率(%)	88.91	84.43	84.45	85.82
速动比率(%)	73.72	60.51	63.29	80.44
EBITDA 利息倍数(倍)	1.95	1.50	1.54	--
经营现金流流动负债比(%)	-15.02	-5.63	0.25	--
现金偿债倍数(倍)	9.47	6.75	9.66	15.54

注: 2013 年三季度财务数据未经审计。

分析师

霍 焰 唐 静

lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

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 (100022)

Http: //www.lhratings.com

评级观点

经联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)评定,北京住总集团有限责任公司(以下简称“公司”)拟发行的2014年度第一期短期融资券的信用等级为A-1。基于对公司主体长期信用以及本期短期融资券偿还能力的综合评估,联合资信认为,公司本期短期融资券到期不能偿还的风险低,安全性高。

优势

1. 公司是北京市大型建筑施工企业和保障房开发企业,资质齐全、品牌优势明显,项目储备丰富,综合竞争实力较强。
2. 公司现金类资产较充足、经营活动现金流入量规模较大,对本期短期融资券覆盖程度较高。

关注

1. 公司经营活动现金流净额整体表现为净流出且规模较大。
2. 公司债务负担重,短期债务规模大。
3. 公司存货占比大,以房地产开发成本和开发成品为主,对公司整体资产流动性造成一定影响。

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与北京住总集团有限责任公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与北京住总集团有限责任公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因北京住总集团有限责任公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用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。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由北京住总集团有限责任公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、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等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

一、主体概况

北京住总集团有限责任公司(以下简称“公司”或“住总集团”)前身为由中国建设总公司二局、北京建筑工程总公司及北京房管局于1983年5月成立的北京市住宅建设总公司。1992年11月,公司更名为北京住宅开发建设集团总公司。1995年10月,北京市政府授权公司经营管理所属单位的国有资产。1996年10月公司改制为国有独资公司,并更名为北京住总集团有限责任公司。截至2013年9月底,公司注册资本11.00亿元,为北京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“北京市国资委”)下属国有独资企业。

公司一般经营范围包括:房地产开发经营;可承担各类工业、能源、交通、民用建设工程项目的施工总承包;室内外装饰装潢;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。公司许可经营范围包括:对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员。

截至2013年9月底,公司设市场拓展部、改革发展部、施工管理部、资产管理部、法律事务部、财务部和审计监察部等共11个职能部门和工程总承包部、海外部、内部银行以及房地产经营部等7个事业部,拥有二级子公司25家。

截至2012年底,公司(合并)资产总额281.35亿元,所有者权益合计43.76亿元(其中少数股东权益10.90亿元);2012年公司实现营业收入152.28亿元,利润总额3.31亿元。

截至2013年9月底,公司(合并)资产总额341.38亿元,所有者权益合计48.41亿元(其中少数股东权益14.39亿元);2013年1~9月

公司实现营业收入135.59亿元,利润总额2.25亿元。

公司注册地址:北京市朝阳区慧忠里320号;法定代表人:张贵林。

二、本期短期融资券概况

公司拟于2014年新注册短期融资券13亿元,并拟于2014年第一期发行4亿元(以下简称“本期短期融资券”),期限365天。本期短期融资券所募集资金将全部用于偿还银行贷款。

本期短期融资券无担保。

三、主体长期信用状况

近年来,建筑行业保持了较快的增长速度,年均增速在10%以上,2012年,全社会建筑业实现增加值35459亿元,较上年增长10.7%。从房地产市场看,近年来国家对商品房调控力度较大,但另一方面,国家对保障房支持力度较大。公司作为北京保障房最大的建设主体,未来发展空间较大。

公司主要从事建筑施工和房地产开发。公司不设立股东会,设立董事会、监事会。内部设立了改革发展部、人力资源部、市场拓展部、施工管理部、技术质量部、安全监管部、资产管理部、审计监察部、财务部、法律事务部、行政保卫部等11个职能部门,并建立了一套较为完整的内部控制制度,保证公司经营活动和管理工作有章可循,管理制度完善,整体管理水平较高。

2010~2012年,公司主营业务收入年均复合增长11.65%,建安施工业务和房地产开发业务为公司最主要的收入来源。公司建安施工业务主要包括房建施工及市政工程施工,公司拥有房屋建筑工程施工总承包特级资质及市政施工一级资质,施工经验丰富。截至2013年9月底,公司累计承建的保障房面积(京津两地合计)约为600万平方米。

公司资产中,应收账款及存货规模较大,

资产流动性一般；近年来由于公司房地产项目规模扩大，土地储备增加，对资金需求规模较大，公司债务规模整体呈上升态势，经营性现金流表现为大规模净流出，对外融资需求较大。随着上述项目逐步开发销售，预计对公司未来收入规模增长提供支撑，有助于增强其整体偿债能力。

经联合资信评估有限公司评定，公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

公司提供的2010年及2011年财务报表已经京都天华会计师事务所有限公司审计，2012年审计报告经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，均出具了标准无保留意见的审计结论。近三年，公司合并范围变化不大，财务数据可比性较强。公司2013年三季度财务数据未经审计。

截至2012年底，公司（合并）资产总额281.35亿元，所有者权益合计43.76亿元（其中少数股东权益10.90亿元）；2012年公司实现营业收入152.28亿元，利润总额3.31亿元。

截至2013年9月底，公司（合并）资产总额341.38亿元，所有者权益合计48.41亿元（其中少数股东权益14.39亿元）；2013年1~9月公司实现营业收入135.59亿元，利润总额2.25亿元。

1. 资产流动性分析

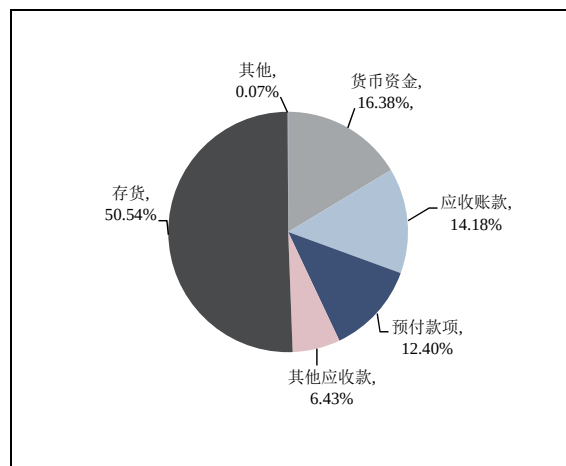
2010~2012年，公司资产总额年复合增长率为11.63%，主要来自流动资产、投资性房地产的增加。截至2012年底，公司（合并）资产总额281.35亿元，同比增长12.39%，其中流动资产合计占83.67%，非流动资产合计占16.33%。公司资产构成以流动资产为主，符合建筑施工和房地产开发企业特征。

（1）流动资产

2010~2012年，公司流动资产年复合增长率为8.38%。截至2012年底，公司流动资产合计235.42亿元，同比增长12.82%，主要包括

货币资金、应收账款、预付款项、存货和其他应收款。

图1 2012年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2010~2012年，公司货币资金波动幅度较大，年均复合增长1.56%，截至2012年底，公司货币资金为38.57亿元，同比增长43.35%，主要系筹资活动现金流入增加所致。2012年底公司货币资金中银行存款35.22亿元，占比为91.31%，受限保证金存款1.79亿元，占比为4.64%。

2010~2012年，公司应收账款年均复合增长率为8.12%。截至2012年底，公司应收账款为33.38亿元，同比增长6.48%，主要来自施工业务板块。2012年度施工业务扩张导致应收账款规模扩大。从账龄来看，1年以内的占比60.84%，1~2年占24.08%，2~3年占7.82%，3年以上的占7.26%，2012年公司计提坏账0.29亿元，占2012年底应收账款账面余额的0.87%。总体看，公司应收账款期限分布较合理，但是受建筑行业因素影响，应收账款总体规模较大，对公司的营运资金周转造成了一定影响。

2010~2012年，公司预付款项年均复合增长率为96.94%，其中2011年增长幅度较大。截至2011年底，公司预付款项22.20亿元，同比增长194.97%，主要由于公司子公司北京住总房地产开发有限责任公司支付回龙观和房山项目预付款5.13亿元及公司子公司北京金第房地产开发有限责任公司支付大兴旧宫项目预付

款 8.53 亿元所致。截至 2012 年底，公司预付款项为 29.19 亿元，同比增长 31.49%，主要是由于公司子公司北京金第房地产开发有限责任公司支付亦庄金域东郡项目预付款 7.22 亿元所致。从账龄来看，1 年以内的占比 71.08%，1~2 年占 27.57%，2~3 年占 1.24%，3 年以上的占 0.11%。

2010~2012 年，公司其他应收款波动下降，年均复合下降 35.78%。截至 2011 年底，公司其他应收款 13.73 亿元，同比下降 62.61%，主要由于收回合营企业北京住总万科房地产开发公司往来款 22.12 亿元所致。截至 2012 年底，公司其他应收款 15.14 亿元，同比增长 10.30%，增长主要来自公司对其关联方北京骏洋房地产开发有限公司的合作开发往来款项 4.96 亿元。其他应收款欠款前 5 名金额合计 6.33 亿元，占全部其他应收款的 41.79%。从账龄来看，1 年以内占 66.09%，1~2 年占 12.90%，2~3 年占 7.76%，3 年以上占 13.25%，整体账龄较短。截至 2012 年底，公司对其他应收账款共计提坏账准备 1.09 亿元，计提比例为 7.20%，计提比例尚可。

表 1 2012 年底公司其他应收款前五名单位
(单位：万元、%)

单位名称	金额	占比	性质
北京骏洋房地产开发有限公司	49642.64	32.78	应收往来款
北京华新融投资有限公司	4390.10	2.90	官司款
北京金第万科房地产开发有限责任公司	4221.29	2.79	预付款项利息
天津市武清区人民政府杨村街道办事处	3000.00	1.98	往来款
北京华运达房地产开发有限公司	2022.95	1.34	诉讼案款
合计	63276.98	41.79	

资料来源：公司提供

2010~2012 年，公司存货年均复合增长 15.14%。截至 2012 年底，公司存货为 118.97 亿元，同比增长 5.02%。从存货的构成上看，工程施工占 26.66%、房地产开发成本占 54.62%、房地产开发产品占 12.79%以及其他占 5.93%。2011 年公司存货增长主要由于房地产

业务板块土地储备增加使得存货中的房地产开发成本大幅增长，2012 年增长主要由于公司承接的工程施工项目已完工未结算款及房地产开发产品的增加。2012 年底，公司存货占流动资产的 50.54%，一定程度上影响了公司的资产流动性。

截至 2013 年 9 月底，公司货币资金规模较大，为 61.94 亿元，主要是银行借款增加所致；其他应收款为 24.40 亿元，较上年底增长 61.16%，主要是与其他房地产企业联合拿地的资金往来增加所致；存货增长 19.89%，主要是房地产开发产品和开发成本增加所致。其他流动资产为 4.75 亿元，较上年底增幅较大，主要是待摊费用。截至 2013 年 9 月底，公司资产总额 341.38 亿元，其中流动资产合计占 85.98%，非流动资产占 14.02%，资产结构与 2012 年底基本一致。公司流动资产 293.54 亿元，较 2012 年底增长 24.69%，主要源于货币资金和存货的增加；非流动资产 47.85 亿元，较 2012 年底增长 4.17%，主要源于在建工程的增加。

总体上看，公司资产以流动资产为主，货币资金相对较为充足，但应收账款规模较大，且由于存货以房地产开发成本为主，易受宏观政策影响，变现能力具有一定的不确定性，资产流动性一般，整体资产质量尚可。

2. 现金流分析

从经营活动来看，2010~2012 年公司经营活动产生的现金流入波动中有所增长，分别为 158.70 亿元、208.22 亿元和 190.38 亿元，规模较大；经营活动产生的现金流量净额情况逐步改善，分别为-22.55 亿元、-8.88 亿元和 0.46 亿元。2012 年公司销售商品提供劳务收到的现金与营业收入同步增长，为 149.71 亿元，同比增长 6.95%，略低于营业收入 9.34%的增幅；收到其他与经营活动有关的现金 40.54 亿元，同比下降 40.31%，主要是公司与其他单位合作开发的房地产项目往来款减少所致；2012 年公司经营活动现金流出 189.92 亿元，同比下降

12.52%，其中，购买商品接受劳务支付的现金为 128.87 亿元，同比下降 10.14%；公司与其他单位合作开发的房地产项目支出减少，使得公司支付其他与经营活动有关的现金规模也有所下降，为 44.29 亿元，同比下降 22.81%。2012 年，由于公司经营活动现金流出下降较快，使公司经营活动产生的现金流量净额有所改善，由上年的-8.88 亿元变为 0.46 亿元。

从收入实现质量指标看，2010~2012 年，公司现金收入比略有下降，分别 103.42%、100.51%和 98.31%，公司收入的实现质量一般。

从投资活动来看，2010~2012 年，公司投资活动现金流入量相对较小，2012 年投资活动现金流入量为 1.36 亿元，投资活动现金流入主要是处置固定资产和其他长期资产收回的现金；2010~2012 年，公司投资活动支出波动较大，分别为 2.45 亿元、11.69 亿元和 2.63 亿元，2011 年公司投资活动现金流出规模大幅增长，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产 14.45 亿元，新增对合营企业北京万科房地产开发有限公司投资 2.50 亿元，以及新增对公司下属子公司北京住总房地产开发有限公司、北京住总市政工程有限责任公司等投资合计 1.00 亿元，以及收购北京东方双龙时代置业有限公司等支付的现金；2010~2012 年，公司投资活动产生的现金净流量分别为-1.76 亿元、-10.91 亿元和-1.27 亿元，整体看，公司对外投资规模不大。

随着公司业务规模扩张，公司对外融资需求较大，2010~2012 年，公司筹资活动现金流入量分别为 79.90 亿元、74.47 亿元和 89.23 亿元，主要为公司取得借款收到的现金，其中 2012 年增长来自公司发行非公开定向债务融资工具 12 亿元；2010~2012 年，筹资活动现金流出分别为 39.89 亿元、65.55 亿元和 76.67 亿元，主要为偿还债务支付的现金；2010~2012 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 40.02 亿元、8.92 亿元和 12.56 亿元。

2013 年 1~9 月，公司经营活动现金流量净

额为-10.42 亿元；投资活动现金流量金额为-3.19 亿元；筹资活动现金流量净额为 35.26 亿元。总体看，公司经营性现金流有所恶化，为了补充营运资金需求，公司加大了筹资力度。

总体看，随着公司建筑施工项目投入增加，公司经营活动现金流状况有所恶化，筹资需求增加。考虑到未来房地产项目投资规模，公司仍存在较大的对外融资需求。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，2010~2012 年，由于公司业务规模扩大，公司短期借款及应付账款增长较快，加之 2012 年大量长期借款转入一年内到期的非流动负债，使公司流动比率持续下降，分别为 133.49%、132.38%和 127.95%；公司速动比率呈波动下降态势，三年分别为 73.72%、60.51%和 63.29%，由于公司 2012 年发行非定向融资工具，使当年现金类资产增长迅速，因此当年速动比率略有反弹。2013 年 9 月底，公司流动比率和速动比率分别为 156.48%和 80.44%，两项指标较上年末均有较大幅度的增长，其主要原因为公司长期借款规模的扩大带动现金类资产的增长。从现金流对短期债务保护程度看，2010~2012 年，公司经营现金流动负债比分别为-15.02%、-5.63%和 0.25%，2010 及 2011 年公司经营活动净现金流对流动负债不具备保障能力，2012 年有所改善，但仍处于较低水平。考虑到公司流动资产中货币资金规模相对较充足，公司短期偿债能力一般。

截至 2013 年 9 月底，公司获得银行授信额度为 106.90 亿元，尚未使用额度为 29.84 亿元，公司间接融资渠道较为畅通。

截至 2013 年 9 月底，公司对外担保余额为 24.07 亿元，占公司所有者权益的 49.72%，担保比例较高。被担保企业为北京建工集团（担保金额 10.07 亿元）和北京首都开发股份有限公司（担保金额 14.00 亿元）。被担保企业均为北京市国资委下属大型城建企业，目前经营状

况良好，公司或有负债风险不大。

五、本期短期融资券偿债能力

1. 本期短期融资券对公司原有债务的影响

本期短期融资券发行额度为 4 亿元，占 2013 年 9 月底全部有息债务 158.54 亿元的 2.52%。2013 年 9 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 85.82% 和 76.61%，本期短期融资券发行后，上述比率将分别上升至 85.98% 和 77.05%。本期短期融资券的发行对公司的债务规模及债务结构影响较小。

2. 本期短期融资券偿债能力

2010~2012 年底，公司现金类资产分别为 37.89 亿元、27.00 亿元和 38.64 亿元，分别为本期短期融资券的 9.47 倍、6.75 倍和 9.66 倍；截至 2013 年 9 月底，公司现金类资产合计 62.16 亿元，对本期短期融资券的保障倍数为 15.54 倍，公司现金类资产对本期短期融资券保障能力强。2010~2012 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为 158.70 亿元、208.22 亿元和 190.38 亿元，分别为本期短期融资券额度的 39.68 倍、52.06 倍和 47.60 倍，公司经营性现金流入规模大，对本期短期融资券的覆盖程度高；2010~2012 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -22.55 亿元、-8.88 亿元和 0.46 亿元，分别为本期短期融资券额度的 -5.64 倍、-2.22 倍和 0.11 倍，经营性净现金流对本期短期融资券保障能力弱。

总体看，公司现金类资产较充足、经营活动现金流入量规模较大，对本期短期融资券覆盖程度较高。

六、结论

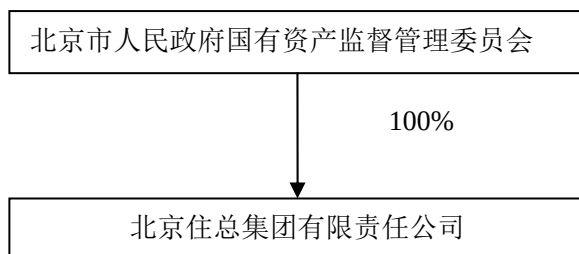
随着中国城市化进程的加快，市政基础设施建设投资在全国固定资产投资的比重逐年上升，为建筑企业提供广阔的成长空间和持续发展的有利条件。北京市经济发达，持续进行的

大规模基础设施建设和保障性住房建设规划，为公司的业务发展提供了良好的发展前景。

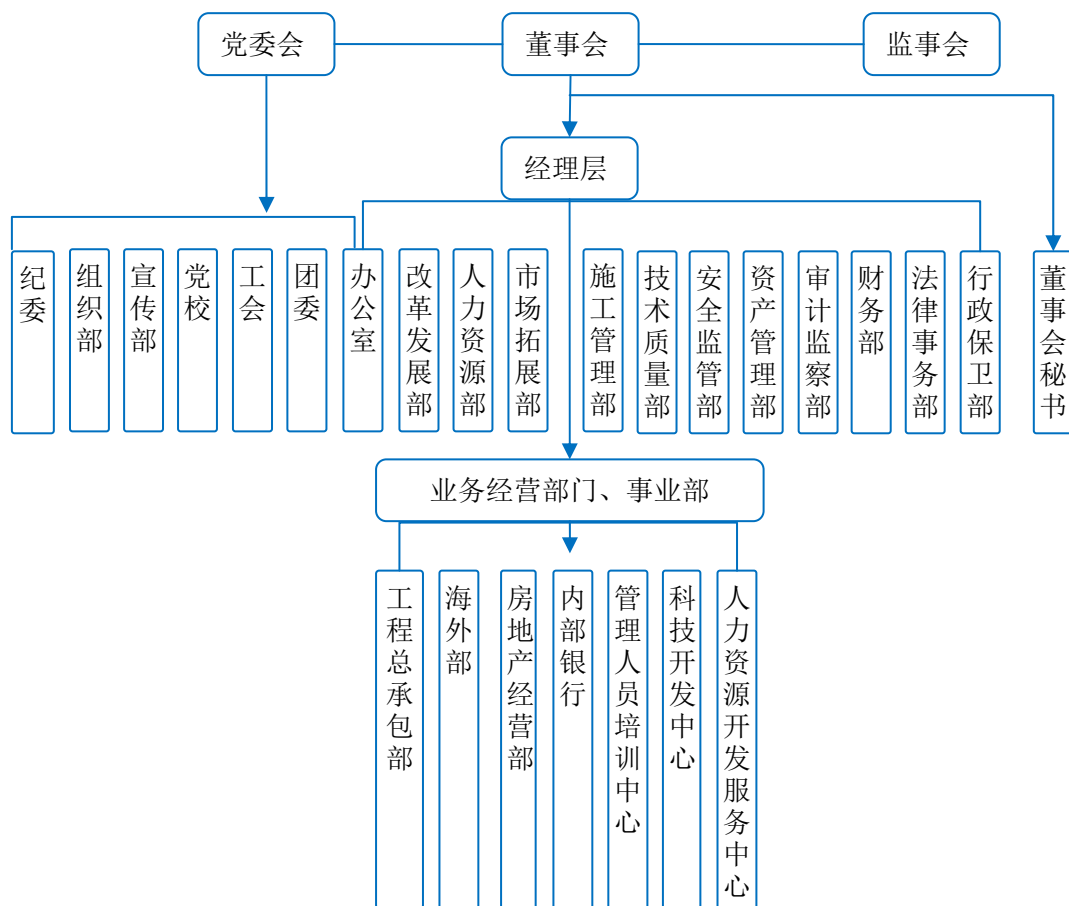
公司是北京市大型建筑施工企业和保障性住房开发企业，经营资质齐全，综合竞争实力较强。公司建安业务新签合同规模增长较快，房地产业务前期投入项目已陆续实现销售收入，并且土地储备充足。随着北京市对保障性住房的大力推进，公司作为北京市大型保障房建设主体之一，此业务板块未来发展空间较大。

公司资产以流动资产为主，货币资金相对较为充足，但应收账款规模较大，且由于存货以房地产开发成本为主，整体资产流动性一般，资产质量尚可；公司依赖外部融资满足经营规模扩大所需资金，债务水平持续维持较高水平；公司营业收入稳步增长，有助于增强公司整体偿债能力。公司现金类资产较充足、经营活动现金流入量规模较大，对本期短期融资券覆盖程度较高。总体来看，本期短期融资券到期不能偿付的风险低。

附件 1-1 股权结构图



附件 1-2 组织结构图



附件 2-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 9 月
流动资产：					
货币资金	373974.30	269073.03	385703.63	1.56	619409.57
结算备付金					
交易性金融资产					
应收票据	4910.00	895.31	730.00	-61.44	2169.45
应收账款	285524.45	313468.12	333774.57	8.12	318183.12
预付款项	75257.42	221986.85	291884.05	96.94	277657.85
应收股利					
应收利息					
其他应收款	367192.68	137288.15	151430.87	-35.78	244046.27
存货	897456.46	1132824.30	1189732.67	15.14	1426417.79
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产		11035.35	908.30		47489.56
流动资产合计	2004315.31	2086571.12	2354164.08	8.38	2935373.61
非流动资产：					
发放贷款及垫款					
可供出售金融资产	2399.80	2158.11	2379.66	-0.42	2379.66
持有至到期投资	315.40	274.05	57.08	-57.46	57.08
长期应收款					
长期股权投资	11318.57	44412.84	49464.88	109.05	51619.42
投资性房地产	111145.40	193973.39	227856.82	43.18	227856.82
固定资产	98458.41	111789.15	109117.94	5.27	107644.10
在建工程	809.67	6144.78	12352.73	290.60	32630.73
工程物资					
固定资产清理	513.63	1532.08	784.18	23.56	557.89
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	21004.05	16972.03	16840.37	-10.46	17001.41
开发支出					
商誉	263.61	33253.51	33254.28	1023.17	33254.28
长期待摊费用	1507.92	2183.70	1781.25	8.69	1469.33
递延所得税资产	5522.74	4135.52	5413.78	-0.99	3999.27
其他非流动资产					
非流动资产合计	253259.19	416829.15	459302.97	34.67	478469.99
资产总计	2257574.50	2503400.27	2813467.05	11.63	3413843.60

附件 2-2 合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 9 月
流动负债：					
短期借款	282600.00	332020.00	433370.00	23.83	460650.00
吸收存款及同业存放					
交易性金融负债					
应付票据	53700.79	52466.24	46153.03	-7.29	27500.17
应付账款	411982.91	460636.25	532459.08	13.69	555099.12
预收款项	270554.55	170124.44	117764.34	-34.02	263557.65
应付职工薪酬	28316.12	24909.92	25182.05	-5.70	24365.78
应交税费	20845.02	29968.06	34214.63	28.12	7878.50
应付利息	329.78		6295.67	336.93	6091.80
应付股利		1026.86	2049.94		2007.98
其他应付款	301037.07	358223.57	401685.62	15.51	458727.51
一年内到期的非流动负债	132100.00	146800.00	240800.00	35.01	70000.00
其他流动负债					
流动负债合计	1501466.24	1576175.35	1839974.35	10.70	1875878.51
非流动负债：					
长期借款	398512.53	430870.53	309519.40	-11.87	827222.84
应付债券	80000.00	80000.00	200000.00	58.11	200000.00
长期应付款	19384.77	19232.64	19426.85	0.11	19341.25
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债	430.69	370.27	425.65	-0.59	529.84
其他非流动负债	7422.17	6913.94	6551.63	-6.05	6768.63
非流动负债合计	505750.17	537387.38	535923.53	2.94	1053862.56
负债合计	2007216.40	2113562.73	2375897.89	8.80	2929741.07
所有者权益：					
实收资本(或股本)	100000.00	100800.00	101800.00	0.90	110000.00
资本公积	43425.93	45188.28	69127.28	26.17	62491.25
减：库存股					
专项储备					
盈余公积	47764.14	47764.14	47764.14	0.00	47764.14
一般风险准备					
未分配利润	15060.17	93016.52	110897.30	171.36	121678.42
外币报表折算差额	-11.96	184.88	-991.16		-1689.19
归属于母公司权益合计	206238.29	286953.82	328597.57	26.23	340244.63
少数股东权益	44119.81	102883.72	108971.59	57.16	143857.90
所有者权益合计	250358.10	389837.54	437569.16	32.20	484102.53
负债和所有者权益总计	2257574.50	2503400.27	2813467.05	11.63	3413843.60

附件 3 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1~9 月
一、营业收入	1226092.49	1392670.55	1522770.08	11.44	1355912.85
减: 营业成本	1041096.07	1159696.14	1269593.56	10.43	1195374.71
利息支出					
手续费及佣金支出					
营业税金及附加	47579.52	51012.41	61621.52	13.80	32070.58
销售费用	3906.93	12878.94	10374.33	62.95	5337.74
管理费用	82406.99	102307.69	104534.27	12.63	88884.09
财务费用	30808.51	37607.31	58925.42	38.30	11666.41
资产减值损失	1554.13	3744.41	811.31	-27.75	44.69
加: 公允价值变动收益			406.54		
投资收益	-2493.07	-255.63	10398.65		-666.84
其中: 对合营企业投资收益	18.83	-1156.54	10213.68	2228.86	
汇兑收益					
二、营业利润	16247.27	25168.04	27714.86	30.61	21867.80
加: 营业外收入	3907.97	4711.86	5983.41	23.74	1103.38
减: 营业外支出	1451.30	1382.93	633.76	-33.92	493.74
其中: 非流动资产处置损失	111.53	101.06	83.31	-13.57	
三、利润总额	18703.94	28496.97	33064.50	32.96	22477.44
减: 所得税费用	8324.10	9590.61	11080.61	15.38	5248.85
四、净利润	10379.84	18906.37	21983.90	45.53	17228.59
其中: 归属于母公司的净利润	10478.15	18847.09	19264.25	35.59	13803.34
少数股东损益	-98.32	59.27	2719.64		3425.26

附件 4-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1~9 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	1267993.68	1399750.40	1497095.08	8.66	1407431.05
收到的税费返还	18.03	3339.63	1311.17	752.68	3251.89
收到其他与经营活动有关的现金	319012.95	679150.41	405414.92	12.73	280123.79
经营活动现金流入小计	1587024.66	2082240.44	1903821.17	9.53	1690806.73
购买商品、接受劳务支付的现金	1129165.19	1434088.00	1288694.39	6.83	1340020.45
客户贷款及垫款净增加额					
存放中央银行和同业款项净增加额					
经营活动现金流出差额(合计平衡项目)					
支付给职工以及为职工支付的现金	80740.25	97153.17	101970.26	12.38	78561.78
支付的各项税费	56569.45	65980.55	65687.63	7.76	73099.19
支付其他与经营活动有关的现金	546093.24	573772.99	442895.16	-9.94	303291.17
经营活动现金流出小计	1812568.12	2170994.71	1899247.44	2.36	1794972.59
经营活动产生的现金流量净额	-225543.46	-88754.27	4573.73		-104165.86
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	723.38	4027.62	4716.15	155.34	345.01
取得投资收益收到的现金	418.47	113.49	880.64	45.07	
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	950.05	1461.35	7210.93	175.50	31.74
处置子公司及其他单位收到的现金净额	4703.88	233.70			
收到其他与投资活动有关的现金	111.73	1933.86	743.17	157.91	
投资活动现金流入小计	6907.50	7770.01	13550.89	40.06	376.75
购建固定资产、无形资产等支付的现金	11689.10	14454.96	19643.31	29.63	30039.55
投资支付的现金	5107.39	39320.46	5540.00	4.15	2218.27
取得子公司等支付的现金净额	3.14	63131.00			
支付其他与投资活动有关的现金	7687.49	2.07	1075.80	-62.59	
投资活动现金流出小计	24487.11	116908.48	26259.11	3.56	32257.82
投资活动产生的现金流量净额	-17579.61	-109138.47	-12708.22		-31881.07
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	2600.00	51562.00	62262.88	389.36	31045.00
取得借款收到的现金	796448.44	693110.00	830020.00	2.09	1059056.58
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计	799048.44	744672.00	892282.88	5.67	1090101.58
偿还债务支付的现金	363560.00	596632.00	636021.13	32.27	664300.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35291.51	58874.72	80085.27	50.64	72879.56
支付其他与筹资活动有关的现金			50543.73		332.50
筹资活动现金流出小计	398851.51	655506.72	766650.13	38.64	737512.37
筹资活动产生的现金流量净额	400196.94	89165.28	125632.75	-43.97	352589.21
四、汇率变动对现金的影响	-471.90	-80.29	-463.16		-545.74
五、现金及现金等价物净增加额	156601.97	-108807.76	117035.10	-13.55	215996.55
加: 期初现金及现金等价物余额	202971.19	359573.15	250765.39	11.15	367800.50
六、期末现金及现金等价物余额	359573.15	250765.39	367800.50	1.14	583797.04

附件 4-2 合并现金流量表（补充资料）

（单位：人民币万元）

	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量：				
净利润	10379.84	18906.37	21983.90	45.53
加：资产减值准备	1554.13	3744.41	811.31	-27.75
固定资产折旧及其他	17494.37	16437.83	15727.30	-5.18
无形资产摊销	1065.51	1153.37	1342.85	12.26
长期待摊费用摊销	606.18	1213.55	473.15	-11.65
待摊费用减少（减：增加）				
预提费用增加（减：减少）				
处置固定资产、无形资产等损失	-1439.55	-1003.28	-4002.55	
固定资产报废损失				
公允价值变动损失				
财务费用	30808.51	58570.88	57392.37	36.49
投资损失	2493.07	255.63	-10398.65	
递延所得税资产减少	346.86	1387.21	-1278.25	
递延所得税负债增加				
递延税款贷项（减：借项）				
存货的减少			-36073.25	
经营性应收项目的减少	-71929.68	-255635.39	-95513.36	
经营性应付项目的增加	-173531.66	62406.16	54108.91	
其他	-43391.03	3809.00		
经营活动产生的现金流量净额	-225543.46	-88754.27	4573.73	
2、无现金收支的重大投资筹资活动：				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3、现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	359573.15	250765.39	367800.50	1.14
减：现金的期初余额	202971.19	359573.15	250765.39	11.15
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	156601.97	-108807.76	117035.10	-13.55

附件 5 主要计算指标

	2010 年	2011 年	2012 年	平均值	2013 年 9 月
经营效率					
销售债权周转次数(次)	4.22	4.61	4.69	4.57	--
存货周转次数(次)	1.16	1.14	1.09	1.12	--
总资产周转次数(次)	0.54	0.59	0.57	0.57	--
现金收入比(%)	103.42	100.51	98.31	99.99	103.80
盈利能力					
营业利润率(%)	11.21	13.07	12.58	12.45	9.47
总资本收益率(%)	3.60	5.03	5.14	4.80	--
净资产收益率(%)	4.15	4.85	5.02	4.80	--
财务构成					
长期债务资本化比率(%)	65.65	56.72	53.80	57.05	67.97
全部债务资本化比率(%)	79.09	72.78	73.76	74.53	76.61
资产负债率(%)	88.91	84.43	84.45	85.33	85.82
偿债能力					
流动比率(%)	133.49	132.38	127.95	130.39	156.48
速动比率(%)	73.72	60.51	63.29	64.54	80.44
经营现金流流动负债比(%)	-15.02	-5.63	0.25	-4.57	--
EBITDA 利息倍数(倍)	1.95	1.50	1.54	1.61	--
全部债务/EBITDA(倍)	13.41	10.38	10.76	11.18	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.26	-0.19	-0.01	-0.11	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-7.43	-3.73	-0.13	-2.67	--
本期短期融资券偿债能力					
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	39.68	52.06	47.60	47.35	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-5.64	-2.22	0.11	-1.74	--
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-6.08	-4.95	-0.20	-2.80	--
现金偿债倍数(倍)	9.47	6.75	9.66	8.75	15.54

注：2013 年 3 季度度财务数据未经审计。

附件 6 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(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%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×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%
债务结构指标	
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/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
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×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
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/利息支出

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(非流动) 负债+应付票据
 长期债务=长期借款+应付债券
 全部债务=短期债务+长期债务
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出
 筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 7 短期债券信用等级设置及其含义

根据中国人民银行 2006 年 3 月 29 日发布的“银发〔2006〕95 号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及 2006 年 11 月 21 日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 北京住总集团有限责任公司 2014 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续期内每半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，联合资信有权撤销信用等级。

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。

联合资信评估有限公司
二零一四年二月十一日

