

信用等级公告

联合[2015] 064 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 2015 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
2015 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
二零一五年一月十二日



北京住总集团有限责任公司

2015 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: 5 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: 2015 年 1 月 12 日

财务数据

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
现金类资产(亿元)	27.00	38.64	63.94	74.32
资产总额(亿元)	250.34	281.35	372.23	499.92
所有者权益(亿元)	38.98	43.76	56.26	65.08
短期债务(亿元)	53.13	72.03	65.97	120.12
全部债务(亿元)	104.22	123.01	187.57	270.82
营业收入(亿元)	139.27	152.28	182.30	159.02
利润总额(亿元)	2.85	3.31	3.66	2.73
EBITDA(亿元)	10.04	11.43	12.70	--
经营性净现金流(亿元)	-8.88	0.46	-9.64	-64.75
净资产收益率(%)	4.85	5.02	4.88	--
资产负债率(%)	84.43	84.45	84.89	86.98
速动比率(%)	60.51	63.29	93.75	71.12
EBITDA 利息倍数(倍)	1.50	1.54	1.12	--
经营现金流负债比(%)	-5.63	0.25	-5.02	--
现金偿债倍数(倍)	5.40	7.73	12.79	14.86

注: 1、2014 年三季度财务数据未经审计;

2、长期应付款中融资租赁款调整至长期债务核算。

分析师

霍 焰 李毅婷

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2015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. 2013 年以来,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. 公司债务规模大幅上升,债务负担重,面临一定短期支付压力。
3. 公司存货及应收款项占比大,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 2015 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2014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;室内外装饰装修;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2014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2013年底,公司(合并)资产总额372.23亿元,所有者权益合计56.26亿元(其中少数股东权益21.46亿元);2013年公司实现营业收入182.30亿元,利润总额3.66亿元。

截至2014年9月底,公司(合并)资产总

额499.92亿元,所有者权益合计65.08亿元(其中少数股东权益28.72亿元);2014年1~9月公司实现营业收入159.02亿元,利润总额2.73亿元。

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

公司于2014年注册短期融资券13亿元,于2014年4月15日发行第一期短期融资券4亿元(“14京住总CP001”);本期计划发行2015年度第一期短期融资券(以下简称“本期短期融资券”),额度为5亿元,期限365天,偿还方式为到期一次性还本付息。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,在国家宏观经济调控背景下,固定资产投资增速持续放缓,相应建筑业增速有所下降,但在国家保障房、水利建设等基础设施建设投资的支持下,建筑业增加值保持持续增长态势。2013年,全社会建筑业实现增加值38995亿元,较上年增长9.5%。从房地产市场看,2013年房地产行业恢复较为明显,2014年行业新政有利于推动购房刚需和改善性需求入市。公司发展外部环境保持良好。

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。

2011~2013年,公司主营业务收入年均复合增长14.71%,建筑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。

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，公司债务规模整体增长较快，经营性现金流表现为大规模净流出，对外融资需求较大。公司建安业务新签合同规模增长较快，建筑施工及房地产业务收入保持稳定增长，且土地储备充足。随着公司承接的建筑施工项目及在开发房地产项目陆续实现收入，未来公司整体盈利能力有望进一步增强，并有助于提升其整体偿债能力。

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、主体信用分析

公司提供的2011年财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司审计，2012年及2013年财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并均出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2014年前三季度财务数据未经审计。

从合并范围变化来看，2011年公司合并范围因吸收合并减少1家二级子公司，为北京住总大地混凝土构件有限公司；因出售股权、完成清算及进入破产清算程序，减少3家三级子公司，分别为北京住总新恒征地拆迁有限责任公司、北京天辽设备物资有限公司及北京鹏基设备安装有限公司；因购买股权增加1家三级子公司，为北京东方双龙时代置业有限公司。2012年公司合并范围因新设投资增加1家二级子公司，为明斯克北京饭店有限责任公司；因购买股权和分立新设增加2家三级子公司，分别为北京北奥物业管理有限公司和鞍山瑞福祥房地产开发有限公司；因出售股权减少1家三级子公

司，为北京住总天麟投资咨询有限责任公司。2013年公司合并范围因撤销法人资质变更为公司领导下的非法人事业部减少1家二级子公司，为北京住总市政工程有限责任公司；因所属二级子公司撤销，原为三级子公司的北京住总正通市政工程有限公司变更为二级子公司；因二级子公司新投资设立公司增加4家三级子公司，分别为北京住总物流科技有限公司、北京住总工业化住宅科技有限公司、北京住融投资有限公司和北京金第圣融投资有限公司；因转让股权减少1家三级子公司，为鞍山瑞福祥房地产开发有限公司。总体看，公司合并范围变化不大，财务数据可比性强。

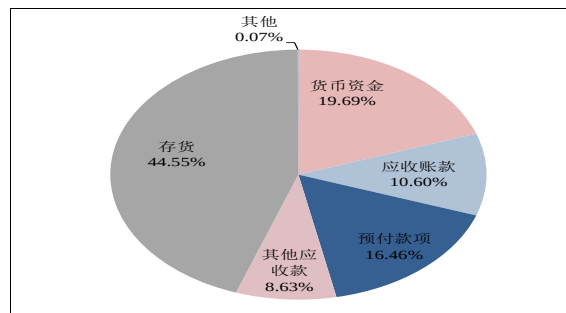
截至2013年底，公司（合并）资产总额372.23亿元，所有者权益合计56.26亿元（其中少数股东权益21.46亿元）；2013年公司实现营业收入182.30亿元，利润总额3.66亿元。

截至2014年9月底，公司（合并）资产总额499.92亿元，所有者权益合计65.08亿元（其中少数股东权益28.72亿元）；2014年1~9月公司实现营业收入159.02亿元，利润总额2.73亿元。

1. 资产流动性分析

2011~2013年，公司流动资产分别为208.66亿元、235.42亿元和324.26亿元，年均增长24.66%，流动资产快速增长，主要是货币资金、预付款项、其他应收款和存货快速上涨所致。截至2013年底，公司流动资产主要由货币资金（占19.69%）、应收账款（占10.60%）、预付款项（占16.46%）、存货（占44.55%）和其他应收款（占8.63%）构成。

图1 2013年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2011~2013 年, 公司货币资金大幅增加, 年均复合增长 54.04%, 截至 2013 年底, 公司货币资金为 63.85 亿元, 同比增长 65.54%, 主要系筹资活动现金流入增加所致。2013 年底公司货币资金中银行存款 58.30 亿元, 占比为 91.31%, 受限保证金存款 2.63 亿元, 占比为 4.12%。

2011~2013 年, 公司应收账款有所增长, 年均增长 4.70%。2013 年底, 公司应收账款为 34.37 亿元。公司应收账款除个别按照单项金额重大并单项计提坏账准备以外, 其余 99.93% 应收账款按组合计提坏账准备, 其中, 1 年以内的占比 62.30%, 1~2 年占 15.77%, 2~3 年占 14.83%, 3 年以上的占 7.10%, 2013 年公司计提坏账 0.36 亿元, 占 2013 年底应收账款账面余额的 1.04%。总体看, 公司应收账款中部分账龄较长, 且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。

2011~2013 年, 公司预付款项分别为 22.20 亿元、29.19 亿元和 53.38 亿元, 年均增长 55.07%, 预付款项快速增长, 主要为预付的工程款、拿地款和土地整理款项等, 2013 年受新开工项目较多的影响, 增幅较大。从账龄结构来看, 公司预付款项 1 年以内的占比 77.76%, 1~2 年占 17.65%, 2~3 年占 4.56%, 3 年以上的占 0.03%。账龄较长部分为未结算工程款, 未结算原因主要包括土地整理中、尚未结算和尚在开发期未能回款。

2011~2013 年, 公司其他应收款分别为 13.73 亿元、15.14 亿元和 27.98 亿元, 年均增长 42.76%, 主要系公司与其他单位往来款增加所致。截至 2013 年底, 其他应收款中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款占 85.11%, 其中, 1 年以内占 87.02%, 1~2 年占 7.32%, 2~3 年占 2.56%, 3 年以上占 3.10%, 整体账龄较短。截至 2013 年底, 公司对其他应收账款共计提坏账准备 0.65 亿元, 计提比例为 2.26%, 计提比例尚可。

2011~2013 年, 公司存货年均复合增长 12.93%。截至 2013 年底, 公司存货为 144.46 亿元, 同比增长 21.42%, 其中, 存货中比重最大的房地产开发成本与上年底相比增加了 26.24 亿元, 主要是公司当年新开工或建设中的项目投入资金较多。从存货的构成上看, 工程施工占 23.21%、房地产开发成本占 63.15%、房地产开发产品占 8.40% 以及其他占 5.24%。

截至 2014 年 9 月底, 公司其他应收款为 42.71 亿元, 较上年底增长 52.64%, 主要是与其他房地产企业联合拿地的资金往来增加所致; 存货为 246.13 亿元, 较上年底增长 70.38%, 存货增幅较大, 主要是公司支付 2013 年底及 2014 年初拿地款所致, 其中主要包括成都双流县胜利镇白塔村、大兴区亦庄新城、门头沟区门头沟新城等多块土地, 主要用于住宅商品房建设。截至 2014 年 9 月底, 公司资产总额 499.92 亿元, 其中流动资产合计占 89.28%, 非流动资产占 10.72%。公司流动资产 446.31 亿元, 较 2013 年底增长 37.64%, 资产结构与 2013 年底基本一致。

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, 但应收款项规模较大, 且由于存货以房地产开发成本为主, 易受行业影响, 变现能力具有一定的不确定性, 资产流动性一般。

2. 现金流分析

从经营活动来看, 2011~2013 年公司经营活动产生的现金流入波动中有所增长, 分别为 208.22 亿元、190.38 亿元和 217.59, 规模较大; 2013 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 168.15 亿元, 同比增长 12.32%, 略低于营业收入 19.72% 的增幅; 收到其他与经营活动有关的现金 48.71 亿元, 同比增长 20.14%, 主要是公司与其他单位合作开发的房地产项目往来款增加所致。2013 年公司经营活动现金流出 227.23 亿元, 同比增长 19.64%, 其中, 购买商品接受劳务支付的现金

为 151.66 亿元，同比增长 17.69%，主要系公司建筑施工与房地产建设投入增长所致；公司与其他单位合作开发的房地产项目支出增长，使得公司支付其他与经营活动有关的现金规模同比增长 23.69%，为 54.78 亿元。2013 年，由于公司各板块经营投入规模增长较快，使公司经营活动产生的现金流量净额明显下降，由上年的 0.46 亿元变为-9.64 亿元。

从收入实现质量指标看，2011~2013 年，公司现金收入比略有下降，分别 100.51%、98.31%和 92.24%，公司收入的实现质量一般。

从投资活动来看，2011~2013 年，公司投资活动现金流入量相对较小，2013 年投资活动现金流入量为 1.14 亿元，主要是取得投资收益收到的现金；2011~2013 年，公司投资活动支出波动较大，分别为 11.69 亿元、2.63 亿元和 27.62 亿元，其中 2013 年主要为支付其他与投资活动有关的现金(支付的地价款)22.60 亿元；2011~2013 年，公司投资活动产生的现金净流量分别为-10.91 亿元、-1.27 亿元和-26.48 亿元，整体看，公司对外投资力度加大，相应产生较大资金缺口。

公司通过对外融资来满足经营及投资方面的资金需求，2011~2013 年，公司筹资活动现金流入量分别为 74.47 亿元、89.23 亿元和 156.34，主要为公司取得借款收到的现金；2011~2013 年，筹资活动现金流出分别为 65.55 亿元、76.67 亿元和 95.72 亿元，主要为偿还债务支付的现金；2011~2013 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 8.92 亿元、12.56 亿元和 60.62 亿元。

2014 年 1~9 月，公司经营活动现金流量净额为-64.75 亿元；投资活动现金流量金额为-3.60 亿元；筹资活动现金流量净额为 78.04 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及房地产开发投入增加，公司经营活动现金流状况有所恶化，筹资需求增加。考虑到未来建筑施工及

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，2011~2013 年，公司流动比率波动中有所上升，分别为 132.38%、127.95%和 169.07%；速动比率持续增长，三年底分别为 60.51%、63.29%和 93.75%。2014 年 9 月底，公司流动比率和速动比率分别为 158.56%和 71.12%，速动比率有所下降主要是由于公司 2014 年 9 月底存货大幅上升。从现金流对短期债务保护程度看，2011~2013 年，公司经营现金流动负债比分别为-5.63%、0.25%和-5.02%，2011 及 2013 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。公司面临一定短期支付压力。

截至 2014 年 9 月底，公司获得银行授信额度为 153.87 亿元，尚未使用额度为 69.51 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2014 年 9 月底，公司对外担保余额为 17.07 亿元，占公司所有者权益的 26.23%，担保比率较高，但考虑到被担保人北京建工集团有限责任公司(担保金额 7.07 亿元)和北京首都开发股份有限公司(担保金额 10.00 亿元)均为北京市国资委下属企业，且目前经营正常，公司或有负债风险低。

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 5 亿元，占 2014 年 9 月底全部有息债务 270.82 亿元的 1.85%。2014 年 9 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 86.98%和 80.62%，本期短期融资券发行后，上述比率将分别上升至 87.11%和 80.91%。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

2011~2013 年, 公司现金类资产分别为 27.00 亿元、38.64 亿元和 63.94 亿元, 分别为本期短期融资券的 5.40 倍、7.73 倍和 12.79 倍; 截至 2014 年 9 月底, 公司现金类资产合计 74.32 亿元, 对本期短期融资券的保障倍数为 14.86 倍, 公司现金类资产对本期短期融资券保障能力强。2011~2013 年, 公司经营活动产生的现金流入量分别为 208.22 亿元、190.38 亿元和 217.59 亿元, 分别为本期短期融资券额度的 41.64 倍、38.08 倍和 43.52 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; 2011~2013 年, 公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8.88 亿元、0.46 亿元和-9.64 亿元, 经营性净现金流对本期短期融资券不具有保障能力。

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

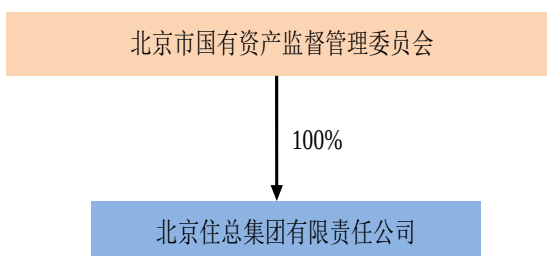
随着中国城市化进程的加快, 市政基础设施建设投资在全国固定资产投资的比重逐年上升, 为建筑企业提供广阔的成长空间和持续发展的有利条件。北京市经济发达, 持续进行的大规模基础设施建设和保障性住房建设规划, 为公司的业务发展提供了良好的发展前景。

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, 建筑施工及房地产业务收入保持稳定增长, 且土地储备充足。随着公司承接的建筑施工项目及在开发房地产项目陆续实现收入, 未来公司整体盈利能力有望进一步增强。

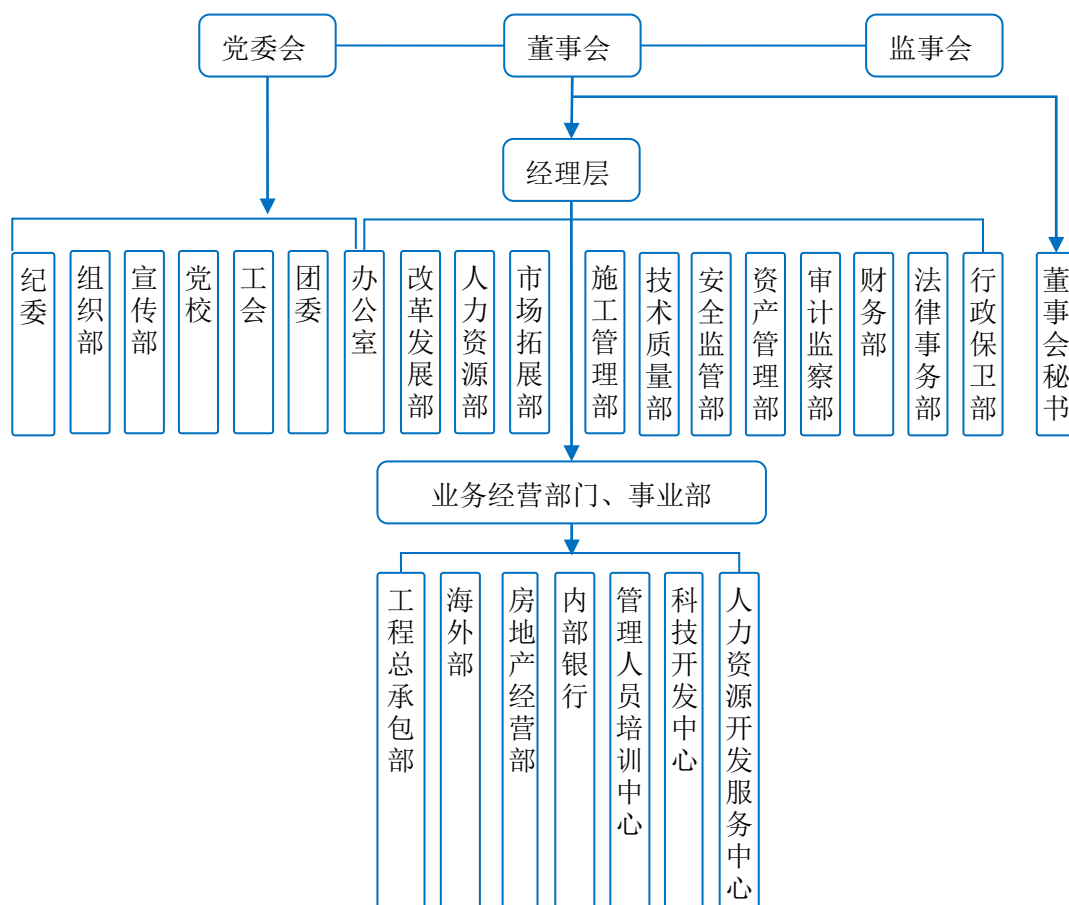
公司资产以流动资产为主, 货币资金相对较为充足, 但应收款项规模较大, 且由于存货以房地产开发成本为主, 整体资产流动性一般; 公司依赖外部融资满足经营规模扩大所需资

金, 债务负担大幅加重, 债务水平持续维持较高水平; 公司营业收入及利润总额稳步增长, 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 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	27.00	38.64	63.94	74.32
资产总额(亿元)	250.34	281.35	372.23	499.92
所有者权益(亿元)	38.98	43.76	56.26	65.08
短期债务(亿元)	53.13	72.03	65.97	120.12
长期债务(亿元)	51.09	50.97	121.59	150.69
全部债务(亿元)	104.22	123.01	187.57	270.82
营业收入(亿元)	139.27	152.28	182.30	159.02
利润总额(亿元)	2.85	3.31	3.66	2.73
EBITDA(亿元)	10.04	11.43	12.70	--
经营性净现金流(亿元)	-8.88	0.46	-9.64	-64.75
财务指标				
销售债权周转次数(次)	4.43	4.69	5.37	--
存货周转次数(次)	1.02	1.09	1.16	--
总资产周转次数(次)	0.56	0.57	0.56	--
现金收入比(%)	100.51	98.31	92.24	95.15
营业利润率(%)	13.07	12.58	12.41	9.49
总资本收益率(%)	5.03	5.14	4.01	--
净资产收益率(%)	4.85	5.02	4.88	--
长期债务资本化比率(%)	56.72	53.81	68.37	69.84
全部债务资本化比率(%)	72.78	73.76	76.93	80.62
资产负债率(%)	84.43	84.45	84.89	86.98
流动比率(%)	132.38	127.95	169.07	158.56
速动比率(%)	60.51	63.29	93.75	71.12
经营现金流动负债比(%)	-5.63	0.25	-5.02	--
EBITDA 利息倍数(倍)	1.50	1.54	1.12	--
全部债务/EBITDA(倍)	10.38	10.76	14.77	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	41.64	38.08	43.52	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-1.78	0.09	-1.93	--
现金偿债倍数(倍)	5.40	7.73	12.79	14.86

注：1、2014 年前三季度财务数据未经审计；

2、长期应付款中融资租赁款调整至长期债务核算。

附件 3 有关计算指标的计算公式（新准则）

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1] × 100%
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
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业收入 × 100%
盈利指标	
总资产收益率	(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
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%
本期短期融资券偿债能力	
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 / 本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产 / 本期短期融资券到期偿还额

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

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 4 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 2015 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，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，据以确认或调整本期短期融资券的信用等级。

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，如本期短期融资券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。

