

信用等级公告

联合[2012] 275 号

联合资信评估有限公司通过对北京经济技术投资开发总公司及其拟发行的 2013 年度 6.5 亿元企业债券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

北京经济技术投资开发总公司

主体长期信用等级为

AA⁺

北京经济技术投资开发总公司

2013 年度 6.5 亿元企业债券的信用等级为

AA⁺

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一二年七月二十六日



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）与北京经济技术投资开发总公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与北京经济技术投资开发总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，未因北京经济技术投资开发总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经济技术投资开发总公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、北京经济技术投资开发总公司 2013 年度 6.5 亿元企业债券信用等级自本期公司债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。

联合资信评估有限公司

二零一二年七月二十六日

评级业务专用章

北京经济技术投资开发总公司

2013年度6.5亿元企业债券信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AA⁺

评级展望: 稳定

本期债券信用等级: AA⁺

本期债券发行额度: 6.5 亿元

本期债券期限: 5 年

评级时间: 2012 年 7 月 26 日

财务数据

项 目	2009 年	2010 年	2011 年
资产总额(亿元)	115.76	274.89	428.58
所有者权益(亿元)	57.83	82.33	95.05
长期债务(亿元)	40.83	143.11	241.66
全部债务(亿元)	45.57	156.61	268.51
营业收入(亿元)	8.87	14.96	31.28
利润总额(亿元)	0.71	4.66	2.88
EBITDA(亿元)	3.04	8.45	9.92
经营性净现金流(亿元)	-7.64	-81.55	-88.31
营业利润率(%)	35.52	16.75	24.45
净资产收益率(%)	0.88	5.02	2.26
资产负债率(%)	50.04	70.05	77.82
全部债务资本化比率(%)	44.07	65.54	73.86
流动比率(%)	352.25	376.35	341.23
全部债务/EBITDA(倍)	14.98	18.54	27.08
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.47	1.30	1.53

分析师

王紫临 陈 丹

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

联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对北京经济技术投资开发总公司(以下简称“开发总公司”或“公司”)的评级反映了公司作为北京经济技术开发区(以下简称“开发区”)的投资建设主体,受益于良好的外部环境、持续的政府支持及稳定的政府补贴。联合资信同时关注到公司自身盈利能力较弱、期间费用较高、债务负担较重和未来资金压力较大等因素对其经营发展及偿债能力带来的不利影响。

伴随着公司主要拓展区——南部现代制造业新区发展规划的逐步实施,公司业务所涉及的地域面积将有所扩展,业务规模有望进一步提高。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司计划发行的 5 年期 6.5 亿元企业债券,采取提前偿还本金的方式,在本期债券存续期的第三、四、五年,分别偿还本金的 30%、30%、40%,有利于化解集中偿付压力。基于对公司主体长期信用以及本期企业债券偿还能力的综合评估,联合资信认为,公司本期企业债到期不能偿还的风险很低,安全性很高。

优势

1. 开发区近年来各项经济指标保持增长,财政收入稳步提高,为公司的发展创造了良好的外部环境。
2. 作为开发区主要的投资实体,公司的工业园开发业务在区域范围内具有垄断地位。
3. 公司自成立以来持续获得政府资金支持,2010~2015年,开发区管委会计划每年给予公司不低于5亿元的注资;2010年和2011年,已收到注资分别为20亿元和99976.00万元。
4. 公司被明确为北京南部现代制造业新区的建设主体,未来发展空间进一步扩大。

关注

1. 公司自身盈利能力较弱，偿债能力对园区财政依赖性强。
2. 2011年，公司营业税金和财务费用增加明显，很大程度上压缩了利润空间。
3. 公司债务规模快速增长，债务负担明显加重。
5. 公司未来投资金额大，面临一定资金压力。

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21日，初始注册资本为10000万元人民币，经多次增资后，截至2011年底实收资本为626576万元人民币，北京经济技术开发区管理委员会是公司唯一出资人。

公司主要的经营业务包括组织实施开发区的工业园出售和产业配套住宅销售，工业园租赁，物业管理等项目。公司总部设有经营管理部、工程管理部、计划财务部等11个职能部门。截至2011年底，公司纳入合并范围子公司19家，其中，子公司8家，控股子公司11家。

截至 2011 年底，公司资产总额为 428.58 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）为 95.05 亿元。2011 年，公司实现营业收入 31.28 亿元，利润总额 2.88 亿元。

公司注册地址：景园北街2号BDA国际企业大道61号楼；法定代表人：赵广义。

二、本期债券概况

1. 本期债券概况

公司计划发行6.5亿元企业债券（以下简称“本期债券”），期限为5年，采取提前偿还本金的方式，在本期债券存续期的第三、四、五年，分别偿还本金的30%、30%、40%。本期债券采用固定利率，票面年利率根据基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行首日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor利率的算术平均数，四舍五入保留两位小数。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

本期债券无担保。

2. 募集资金额度及用途

本期债券募集资金总额为6.5亿元，其中6.3亿元拟用于北京经济技术开发区路东区产业配套公租房项目的投资建设，其余0.2亿元拟用于补充公司营运资金。

表1 募集资金投向情况表

项目名称	项目总投资 (亿元)	拟使用本期债券 募集资金 (亿元)	债券资金占项目 总投资比例
北京经济技术开发区路东区产业配套公租房项目	10.63	6.30	59.27%
补充公司营运资金	-	0.20	-
合计	10.63	6.50	-

资料来源：公司提供

(1)北京经济技术开发区路东区产业配套公租房项目，目前项目一期已竣工，二期总投资70553万元，截至2011年底已投入7600万元，项目计划于2012年年底完成结构施工，2013年底竣工。

该项目位于北京经济技术开发区路东区E14块；总占地面积约9万平方米；总建筑面积约26万平方米；其中地上约22万平方米，地下约4万平方米，容积率≤2.5。

随着北京经济技术开发区经济的迅速发展，路东区的产业发展逐渐成熟，产业结构不断升级带动区域企业的增长和发展，凸现了企业员工对于生活配套的需求。京东方科技集团股份有限公司作为数字电视产业园的核心企业和重大项目，考虑其未来数字电视产业园区的发展及移动硅谷园区发展需求，为其建设宿舍楼以及相关配套设施。

本项目建设分为开发区企业员工公寓建筑，以及相配套生活服务设施和综合服务建筑群。为开发区产业发展配套，为驻区企业的员工提供居住公寓。项目建成后将通过出租的方式形成收益。

项目总投资及资金来源：项目估算总投资10.63亿元，资金来源为公司自筹。

该项目经北京市经北京经济技术开发区管委会文件《关于北京经济技术开发区路东区产业配套公租房项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京技管〔2010〕127号)文批准。

(2) 补充营运资金

根据北京市北京经济技术开发区管委会关于抢抓机遇进一步加快园区城市建设和经济发展的要求,公司将加大基础设施项目的投资力度和经营性资产的开发经营。同时,随着在建项目的逐步完工并投入运营,公司面临较大的经营性流动资金需求。因此,公司将本期债券募集资金中的0.20亿元用于补充营运资金,可以有效缓解公司的流动资金压力,为公司发展提供有力保障,确保经营活动平稳运行。

三、区域环境

公司主要从事北京经济技术开发区内工业园区的开发建设及租赁业务,因此开发区以至于北京市经济发展状况会对公司业务产生重要的影响。

1. 北京市经济发展状况

北京市是中华人民共和国的首都,全国政治、文化和国际交往中心,也是中国陆空交通的总枢纽。北京市位于华北平原北端,东南局部地区与天津市相连,其余为河北省所环绕。

北京市2011年全年实现地区生产总值16000.4亿元,比上年增长8.1%。其中,第一产业增加值136.2亿元,增长0.9%;第二产业增加值3744.4亿元,增长6.6%;第三产业增加值12119.8亿元,增长8.6%。按常住人口计算,全市人均地区生产总值达到80394元(按年平均汇率折合12447美元)。三次产业结构由上年的0.9:24:75.1变化为0.9:23.4:75.7。

全市完成地方财政收入(公共财政预算)3006.3亿元,比上年增长27.7%。其中,实现增值税和营业税237.8亿元和1071.5亿元,分别增长13.2%和25.3%,实现企业所得税和个人

所得税683.7亿元和272.9亿元,分别增长33.3%和26.7%。地方财政支出(公共财政预算,含中央追加支出)3246.5亿元,增长19.5%。其中,用于社会保障和就业、交通运输的支出均增长28.5%用于医疗卫生的支出增长20.7%。全市完成国税、地税税收(费)收入8004.7亿元,比上年增长24%。其中,地税税收(费)收入2666.6亿元,比上年增长26.7%。

全年实现工业增加值3039亿元,比上年增长7.4%。其中,规模以上工业企业增加值增长7.3%。在规模以上工业中,高技术制造业、现代制造业增加值分别增长10.4%和10.6%。规模以上工业销售产值14106.1亿元,增长8%。其中内销产值12591.2亿元,增长9.6%;出口交货值1514.9亿元,下降3.3%。产品销售率为99.04%。

全年完成全社会固定资产投资5910.6亿元,比上年增长13.3%。全年完成基础设施投资1400.2亿元,增长0.3%,主要投向交通运输和公共服务业,交通运输投资680.7亿元,所占比重为48.6%,公共服务业投资379.4亿元,所占比重为27.1%。全年完成房地产开发投资3036.3亿元,比上年增长10.1%。其中住宅投资1778.3亿元,增长21.7%;办公楼投资363.8亿元,增长40.4%;商业营业用房投资296.7亿元,下降11.8%。

2. 北京经济技术开发区简介

北京经济技术开发区位于北京市东南亦庄地区,是北京市唯一同时享受国家级经济技术开发区和国家高新技术产业园区双重优惠政策的国家级经济技术开发区。开发区在吸引外来企业和优秀人才入住园区。

开发区于1992年开始建设,1994年8月25日,经国务院国函【1994】89号文件批准为北京唯一的国家级经济技术开发区。1999年6月,经国务院批准,开发区范围内的七平方公里被确定为中关村科技园区亦庄科技园。2007年1月5日,北京市人民政府批复《南部现代

制造业新区规划(2005-2020 年)》，明确指出以开发区为核心功能区的南部现代制造业新区是北京东部发展带的重要节点和重点发展的新城之一。北京市《2010 年政府工作报告》中明确指出“加快重点功能区建设。推进亦庄开发区和大兴区行政资源整合，理顺管理体制，拓展发展空间，抓好一批重大项目，培育数字显示、移动通信、新能源等产业集群。发挥亦庄开发区的带动作用，推动丰台科技园、大兴生物医药产业基地、通州光机电一体化基地等联动发展，建设南部高技术制造业、战略性新兴产业聚集区。”

公司被政府明确作为南部现代制造业新区的建设主体，承担新区基础设施投资的任务，目前负责 12 平方公里土地的开发投资工作。受益于此，公司业务范围进一步拓展，未来发展空间进一步扩大。

开发区自成立以来，以吸引重大项目、龙头企业为重点，着力引进高端、高附加值、高辐射力，低耗能、低污染的高新技术产业。为了吸引外来企业和优秀人才入住园区，开发区推出了一系列优惠政策，涉及税收优惠、专项资金扶持、贴息补偿、提供人员福利等各个方面。目前，开发区已形成了电子信息通信、生物工程与新医药、汽车、装备制造四大主导产业。2010 年开发区与大兴区两区融合发展共建北京南部新区以来，新的产业发展蓝图为：巩固提高电子信息、汽车制造、生物医药、装备制造 4 大主导产业；支持培育新能源及新材料、航空航天、文化创意 3 大新兴产业；配套发展生产性服务业、科技创新服务业、都市产业 3 大支撑产业。着力构建“一个中心区、六个专业园”的产业格局，到“十二五”末实现工业总产值 8000 亿元，成为首都战略性新兴产业引领区、高技术制造业核心区

2009 年 7 月 19 日，由《经济观察报》社和中国区域经济学会主办的“中国最具投资潜力开发区高峰论坛暨颁奖典礼”评选出全国最具投资潜力十强开发区排名，其中北京经济技

术开发区名列第二位。开发区的综合实力位于全国同级别开发区的前列。

3. 开发区经济发展状况

经过近年来的发展，开发区经济总量保持较快的增长幅度，各主要经济指标都呈现出一定程度的增长趋势。

开发区 2011 年实现地区生产总值 797 亿元，占北京市 GDP 的 5%，比 2010 年增加 0.1 个百分点。从趋势看，全年经济平稳增长，一季度增长 15.2%，上半年增长 14.6%，三季度增长 13%，全年增长 14.1%。其中，工业和批发零售业为两大支柱产业，共占开发区经济总量的 81.3%，带动总量增长 11.2 个百分点。

2011 年，开发区规模以上工业实现营业收入 2358 亿元，同比增长 2.8%，占全市规模以上工业 14.9%，增速比北京市低 5.5 个百分点；实现利润 190 亿元，同比增长 30.9%，占全市规模以上工业的 17%，增速比北京市高 20.6 个百分点。从生产效率看，2011 年规模以上工业企业全员劳动生产率 36.7 万元，比上年增加 5.4 万元，高于全市水平 11.4 万元。

2011 年 1-11 月，开发区第三产业实现营业收入 1131.1 亿元，同比增长 13.9%，占北京市总量的 1.8%，增幅比北京市高 0.2 个百分点；实现利润 114.2 亿元，同比下降 37%，占北京市总量的 1.2%。

2011 年以来，开发区全社会固定资产投资全年完成 320.2 亿元，同比增长 42.2%，占北京市投资总量的 5.4%，增速比北京市高 28.9 个百分点。其中，基础设施投资完成 32.1 亿元，同比下降 37.9%，占投资总量的 10%。主要原因是 2010 年地铁亦庄线项目的竣工，该项目总投资 110 亿元，造成上年同期数过高。扣除这个因素，基础设施完成投资同比增长 65.1%，高于全市增速 64.8 个百分点；房地产开发投资 70.7 亿元，同比增长 36.1%，占投资总量的 22.1%。

2011 年，开发区工业投资累计完成 219.5

亿元，同比增长 83.2%，占开发区投资总量的 68.6%。工业投资对开发区全社会固定资产投资增长起到了重要拉动作用。2011 年计划总投资亿元以上的工业项目达 80 个。其中，京东方 8.5 代薄膜晶体管液晶显示器件项目和中芯微电子厂房工程项目共完成 184.9 亿元，占工业投资总量的 84.2%。这两个项目的建成投产，将会对电子信息产业的快速发展提供强大后劲。

4. 北京经济技术开发区财政收支状况

开发区的财政收支采取收支两条线的管理办法，即根据《北京经济技术开发区财政管理办法》，开发区辖域范围内的财政收入除上交上划中央部分外，上缴北京市财政的部分由北京市财政全额返还给开发区。该项办法自 2006 年 1 月 1 日开始执行，执行时间暂定 5 年。2010 年底该项办法已经到期，开发区政府正就该项办法延期事宜与北京市政府进行协商，目前仍暂执行该项办法。近年来在经济持续发展的带动下，近年来开发区财政收入稳步提高，2009~2011 年主要财政指标均保持了较快的增长速度（见表 2）。

表2 2009~2011年开发区主要财政指标（单位：亿元）

	2009 年	2010 年	2011 年
财政总收入	198.69	244	265.4
其中：上划中央财政收入	110.38	132.3	143.7
开发区财政收入	88.31	111.7	121.7

资料来源：开发区财政局提供

开发区财政收入近年来保持高速增长，其构成基本上以税收为主，以财政总收入口径来看，2009~2011 年，开发区财政收入中税收收入占比分别为 87.51%、87.01%和 92.46%，开发区财政收入稳定性较好。

开发区的财政支出主要由基本建设支出、产业扶持支出、刚性支出和扶持融资实体支出等四部分构成。其中基本建设支出主要是开发区范围内基础设施建设工作，目前区内土地开

发基本完成，现有辖区范围内土地可拓展空间相对有限，未来其发展将在较大程度上取决于南部现代制造业新区规划的具体实施。

产业扶持支出主要用于为投资政策中的一些奖励和中小企业帮扶专项资金。每年的额度不固定，基本维持在 2~3 亿元左右。

刚性支出主要为全区内人员开支，公用事业等支出，开发区工作人员较少，常住居民较少，刚性支出规模不大。

总体来看，开发区近年来各项经济指标都保持了较快的增长速度，财政收入稳步提高，为公司的发展创造了良好的外部环境。

5. 北京经济技术开发区未来发展规划

开发区未来将以创建南部现代制造业新区为主要发展方向。北京市人民政府批复《南部现代制造业新区规划（2005—2020 年）》明确指出以北京经济技术开发区为核心功能区的南部现代制造业新区是北京东部发展带的重要节点和重点发展新城之一。南部现代制造业新区将提升高新技术产业和先进制造业的层次和国际竞争力，成为京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地。到 2020 年，南部现代制造业新区人口规模为 70 万人，城市建设用地规模控制在 100 平方公里左右。

目前，开发区作为北京的东南门户，位于“京津塘产业发展带”和北京“东部发展带”的节点上。环渤海区域经济一体化将成为区域持续发展的动力与支撑，国家实施的京津冀区域发展规划，特别是首都创新战略的实施和滨海新区的开发建设将推动区域内部产业分工，在此基础上形成区域间的产业、技术与人才和服务之间的一体化合作。未来，资源共享、产业互补将会给环渤海湾区域带来重大机遇，发挥北京优势，争取在区域经济合作中占据高端，是开发区面临的重要机遇和挑战。

四、外部支持

公司自成立以来，开发区管委会数次为公

司注入资本金，累计注资金额达到51.66亿元，其中开发区管委会2007年依据京开国资【2007】14号、15号、19号文件注资12.31亿元，2008年依据京开国资【2008】9号、14号文件注资10亿元；2009年，管委会为公司注入资本金为5亿元，相关文件、文号为经开国资【2009】6号。此外根据经开国资【2009】14号文件，管委会将其持有的北京开拓热力中心100%的国有股权和北京博大兴投资开发有限公司51%的股权划转至公司，增加公司资本公积项5.36亿元。

根据北京经济技术开发区京技管【2009】90号文件精神，开发区管委会将在2010~2015年，平均每年计划给予公司增加不低于5亿元人民币的国家资本金；平均每年计划给予公司不低于6000万元人民币的财政补贴，该项措施将有效地提高公司的综合实力。2010年，依据京开国资【2010】13号和14号，公司收到北京经济技术开发区国有资产管理办公室拨付的注册资本20.00亿元。2011年，根据经开国资【2011】11号文件和【2012】4号文件，开发区国资办两次分别增资14976.00万元和85000.00万元。

此外，开发区管委会2009~2011年分别为公司拨付了1650.83万元、38754.36万元和24752.30万元财政补贴用于补贴日常经营和借款利息的偿付，均体现在营业外收入科目中。

总体来看，公司自成立以来得到政府的支持力度较大，并具有较强的持续性。

五、公司基础素质

1. 公司规模与竞争力

目前开发区内政府背景的投资建设主体除了公司以外，还包括北京亦庄国际投资发展有限公司，该公司于2009年3月成立，系开发区管委会和开发总公司共同出资成立，其各项业务开展均处于起步阶段，与该公司相比，开发总公司作为自营业务较为成熟的综合经营实体，在工业园销售业务、工业园租赁、物业管理、

工程施工等业务领域均具有较强的竞争实力。其中在工业园开发业务领域具有区域垄断地位。

工业园出售和产业配套住宅销售业务

公司本部和北京经开投资开发股份有限公司（以下简称“经开股份”）是公司工业园销售业务的主要经营主体，经开股份是开发区“五十强”纳税企业，由其开发建设的总占地面积在业界首次提出了“双生态独立企业建筑群”18万平米的“北京经开·国际企业大道”项目，概念，成为开发区内首个企业总部独栋地产项目；该公司与北京工业大学合资建设的“北工大软件园”，总占地面积17万平米，规划建筑面积30余万平米，是北京软件产业基地的三大软件园之一，已列入北京软件产业规划和建设的重点工程。该公司开发建设的“北京经开汇展中心”，占地面积近16万平方米，其中主场馆及配套综合服务楼总建筑面积8.8万平方米，已成为北京经济技术开发区的地标性建筑之一。

工业园租赁

工业园租赁业务主要对外租赁的资产为宏达、永昌、中和、隆盛四个主要工业园区，以及经开创业园，经开汇展中心、北京亦庄生物医药产业园等几个主要工业园。

其中宏达、永昌工业园北临宏达北路，南临隆庆街，东邻永昌北路，宏达工业园建筑面积36881.6平方米，永昌工业园建筑面积54637.17平方米，宏达、永昌两工业园紧密相邻，总共近八万平方米的标准化工业厂房拥有市级优秀工业园区和“首都绿化、美化花园式单位”等称号。

中和科技园位于开发区中和街和永昌北街的交叉口，地理位置优越。一期中和工业园建筑面积35640.34平方米，已进驻泰克尼克（北京）电子有限公司、贝尔罗斯（北京）电子电信部件有限公司等企业，与周边的可口可乐、和路雪、拜耳制药、同仁堂等跨国集团形成了非常成熟的产业环境，对未来入驻企业的发展将产生良好的推动作用。

隆盛工业园1999年12月竣工，占地面积9.6万平米，建筑面积8.4万平米，于2003年被评为北京市优秀管理工业区，2004年被评为首都绿化、美化花园式单位，2005年10月隆盛工业园被评为北京市首家“全国示范工业区”。

北京亦庄生物医药产业园是国家重点扶持的三个新药创新孵化基地之一。该项目位于北京经济技术开发区路东区B7地块，园区占地面积86648.9平米，总建设规模约17.5万平米，总投资约9亿元。该项目2009年9月开工建设，其中一期建筑面积60000平米，投资4.3亿，主要建设内容为企业研发中心、技术支撑平台（包括实验动物中心、仪器设备测试中心、器材供应中心、危险品库、器材高压消毒中心等）以及综合配套服务等附属设施；二期建筑面积11.5万平米，投资约4.7亿，其中包括中试中心、中型企业用房以及园区配套设施等。产业园于2011年8月底正式投入运营。

物业管理

公司物业管理业务的经营主体——北京博大经开置业有限公司（以下简称“经开置业”）是区内目前唯一属于开发区政府系统的物业管理公司。该公司目前业务内容涵盖工业厂房、企业独栋办公楼、专家公寓、高档商业写字楼、商铺、会议中心以及饭店、银行等，是当前开发区管理面积最多、综合实力最强的专业物业管理公司之一。该公司所管理的项目中不仅有北京市首家“全国示范工业区”，还有多个项目曾先后多次荣获市政府、市房管局、市环保局授予的“北京市优秀管理工业区”、“市安全文明小区”、“首都绿化、美化花园式单位”和“市环保模范小区”等荣誉称号。

工程施工

公司工程施工业务的经营主体是北京博大经开建设有限公司（以下简称“经开建设”），该公司具有房屋建筑工程施工总承包二级资质、建筑智能化工程专业承包二级资质、市政公用工程施工总承包二级资质、钢结构工程专业承包二级资质，是开发区内工程施工建设

的主要力量。

该公司现有工程技术及经济管理人员161人，其中有高级职称18人，中级职称72人，初级职称72人，拥有一级资质的项目经理2人，二级资质的项目经理10人，三级资质的项目经理4人，技术装备率26.1万元/人，动力装备率13千瓦/人，年施工能力4亿元以上。该公司于2007年通过GB/T19001-2000 idt ISO9001：2000质量管理体系认证；GB/T24001-2004 idt ISO14001：2004环境管理体系认证及GB/T28001-2000职业健康安全管理体系认证。

2. 法人治理结构

公司实行总经理负责制，在总经理领导下的总经理办公会是最高决策机构，办公会集体对公司经营管理中的重大问题进行决策。

总经理办公会由总经理或其委托副总经理召集并主持。出席会议的成员包括总经理、副总经理、总会计师、总经理助理和副总会计师等高管人员。列席会议人员通常为总经理事务部经理和总经理认为有必要列席的人员。总经理办公会实行总经理负责制，会议在研究议定事项时，应当进行充分的民主讨论，最后由总经理作出决定，形成会议决议。

总经理办公会议事内容包括审议公司经营管理的相关事项和审议公司对控股公司、参股企业管理的相关事项。总经理事务部负责对每次会议进行详实的纪录，并根据会议议定事项，起草会议纪要，报总经理审阅签发，发至总经理办公会成员、总公司机关各部门、各子公司及其它相关单位。会议决定的事项由总经理事务部负责定期督办，重要决定事项的落实情况应提交专题报告。总体来看，公司目前还没有形成较为科学的治理体系，法人治理结构有待进一步完善。

3. 公司管理

公司总部设有11个职能部门，能够满足公司日常管理需要。根据经营管理的特点，公司

在建立了一整套较详细的管理制度，其中项目管理、资金管理是公司内部控制和管理的核心。

(1) 资金管理

公司为了加强建设工程方面的资金管理，特根据《企业财务通则》和《基本建设财务管理规定》及其相关法律法规的规定，制定了建设工程资金管理办法。

计划财务部参与建设工程项目可行性研究报告的评审及建设工程项目融资方案的设计、比选。建设工程项目投资计划和融资方案经总经理办公会批准后，计划财务部根据投资估算、施工进度计划和融资方案，编制资金使用计划。

项目部按照工程施工进度编制月度资金使用计划，经工程管理部审核后，计划财务部根据资金使用计划筹措、调度资金，保证资金需求，合理储备资金。

项目部对已竣工验收合格的建设工程应及时办理工程结算，结算前累计付款额不应超过订立合同时约定的合同金额（或暂定合同金额）的80%，以免冒支。合同约定的支付质量保证金期限届满的，由资产经营管理单位出具资产使用和质量保证履行情况证明，经投资经营管理部审核后，计划财务部按合同约定支付质量保证金。

(2) 项目管理

公司建设工程项目管理实行项目经理负责制，由公司总经理与项目经理签订《项目责任书》，其中明确生产安全、工程质量、建设成本、建设进度、清正廉洁等责任目标。

前期策划部负责建设工程项目的前期准备阶段工作。包括项目策划、投资风险评估、土地竞标、项目建议书、可行性研究报告、环评报告、设计和勘察单位的选定、设计方案及初步设计的委托、论证和报批等组织实施工作。

工程管理部负责公司建设工程项目的建设安全、建设成本、建设质量和建设进度等目标的制定并实施监督、协调管理。包括建设项目的进度计划、资金计划、成本控制、安全管理、招投标和合同管理、工程统计和考评。

项目部负责工程项目建设的全面管理。包括工程项目的规划两证和开工证的报批、安全生产、工程质量、工程进度、成本控制、合同管理、招标采购、资金支付、验收移交、总结评价及其它管理等工作。公司对工程投资总额实行成本目标控制，并作为考核项目部的重要指标。

建设项目结束后公司将成立项目考评小组，考评小组由投资经营管理部、前期策划部、计划财务部、工程管理部、法律事务部、审计事务及纪检监察部门组成。对项目的总体和各专业进行考核评价，项目考核评价的定量指标包括安全、质量、成本、工期等；项目考核的定性指标可包括经营管理理念，项目管理策划，管理制度及方法，新工艺、新技术推广，社会效益及社会评价等，考评结果将报公司总经理办公会审议。

(3) 对下属子公司管理

公司委派股东代表参加子公司的股东会并出席股东会会议，依照子公司的章程向所属全资及控股企业提出董事、监事人选，通过总经理办公会向所属全资及控股企业提出高级管理人员的任免建议等方式，对这些企业行使参与重大决策、选择经营管理者和获取投资收益等出资人权利；通过子公司所有者权益的增值，以及分红收益和股权出让收益等积累，来实现公司的投资利润；按照国家有关规定，加强对子公司的经营策略、投资活动和财务状况的研究分析和监督，并通过其股东会和董事会提出意见和做出决定。

总体来看，公司管理制度较为健全，能够保障日常经营工作的正常运行。

4. 人员素质

截至2011年底，公司本部有总经理、副总经理、总会计师等7名高管人员，均具有大专以上学历。公司高层领导均具备较长的行业从业经历和较高的专业水平。

总经理赵广义先生，男，55岁，中共党员，

高级经济师，工商管理专业研究生。曾任北京城建二公司劳资科长、副总经济师、总经济师、副总经理、总经理；北京城建集团总经理助理兼重庆分公司经理；北京城建股份有限公司董事、总经理、北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理等职。现任公司党委书记、总经理。

截至2011年底，公司本部在职人员共有103人，其中具有中、高级职称的人员有44人，占总人数的42.72%，大专以上学历人员有102人，占总人数的99%，年龄在50岁以下的员工为96人，占总人数的93.2%。

总体来看，公司高管人员具有较好的专业背景和丰富的管理经验，能够胜任日常管理工作；在职人员专业职称、学历水平较高，能够满足日常工作需要。

五、公司投资项目

公司自成立以来，从功能变化的角度来看，大致上经历了四个阶段：

第一阶段（1992~2000年），公司作为市级事业单位，实行政企合一的管理体制，功能定位为：与管委会共同承担开发建设北京经济技术开发区的责任。这一期间，公司承担了为开发区征地拆迁、安置补偿、基础设施开发建设、公共配套设施建设、招商引资、土地转让等工作，管委会以提供规划设计条件和办理相关审批手续为主要工作。

第二阶段（2000~2004年），《北京开发区条例》与《北京市人民政府3号令》的相继出台对开发区管委会及各部门职能做出法律界定，实行政企分开，公司职责和功能相继发生变化。这一期间，公司的职责发生了三个变化：一是从与管委会共同承担开发建设、招商引资、投资融资的职能，逐步变化为为开发区的发展提供融资，补充开发区管委会财政建设资金不足；二是从与开发区管委会共同招商引资，逐步转变为为管委会政策招商服务、弥补政府单一靠政策招商、缺少市场机制的不足；三是与管委

会共同承担政策区范围内城市开发建设逐步变化为向周边地区寻找发展空间，合作建设功能配套项目等方面服务。与前一阶段相比，这一阶段最主要的区别是公司由共同承担责任到分开承担责任，公司的服务功能更加凸显出来。

第三阶段（2004~2009年），开发区领导体制实行党、政、企分开，公司的目标定位变为促进开发区以及新城的发展服务，投资发展生产性服务业，积极筹备进入资本市场，做好大规模参与新城建设的实力储备。此阶段，公司基本上不承担无收益的公益性投资业务，但公司仍保留着基础设施投资实体的职能。

第四阶段（2009至今），公司被政府明确作为南部现代制造业新区的开发建设主体、投资融资主体、资产管理主体、资本运营主体和综合服务主体，承担新区基础设施投资的任务，负责12平方公里一级土地开发的投资实施主体。开发资金将主要通过自有资金及外部融资方式解决，并通过政府逐批回购来进行平衡（回购资金将主要来自于土地出让收入）。政府土地回购价包含公司开发成本以及8%的利润（合计数将确认为公司收入，对应开发成本确认为公司成本），该项目预计将于2014年底之前完成开发。随着该项目逐步开发完成，公司收入及盈利水平将有望得到提升，但土地出让存在不确定性，相应会影响各年收入及盈利水平的稳定性。

六、公司经营

公司近年来的主营业务包括工业园出售和产业配套住宅销售、工业园租赁、物业管理、施工建设、广告等几大板块，其主要业务区域和服务对象均在开发区范围内，其中公司本部主要承担工业园租赁业务，其他业务则由下属子公司来负责经营。2009~2011年，公司主营业务收入及利润构成如表3所示。2011年，公司实现主营业务收入30.62亿元。

表3 2009~2011年公司主营业务收入、利润情况（单位：亿元，%）

项目	2009 年			2010 年			2011 年		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
工业园出售和产业配套住宅销售业务	4.96	2.93	40.90	6.43	3.84	40.28	20.24	9.77	51.73
工业园租赁	1.97	0.98	50.50	2.44	1.46	40.23	3.75	1.91	49.07
物业管理	0.66	0.49	26.69	0.85	0.62	27.31	0.93	0.79	15.05
施工建设	0.52	0.39	26.09	1.65	1.29	21.82	1.7	1.33	21.76
广告	0.08	0.05	42.37	0.11	0.06	43.68	0.22	0.11	50.00
其他	0.34	0.17	50.31	2.58	3.15	-22.20	3.78	4.25	-12.43
合计	8.45	4.95	41.48	14.06	10.42	25.89	30.62	18.16	40.69

资料来源：公司提供

1. 工业园出售和产业配套住宅销售

公司工业园出售和产业配套住宅销售业务的经营主体为公司本部、经开股份和北京博大坤元地产开发有限公司（以下简称“博大坤元”）。

工业园开发与销售业务是公司的第一大收入来源，2011 年实现收入 20.24 亿元；主营业务毛利率为 51.73%，其经营主体经开股份成立于 2000 年 9 月 29 日，注册资本 5 亿元人民币，公司持有其 60.82%的股权。经开股份主要经营业务是高端产业园区开发、运营及高新技术产业投资等，目前主要致力于南部现代制造业新区的开发及建设。2010 年公司全面新开发建筑面积 10.57 万平米，竣工面积 5.92 万平米，2011 年公司全年项目开工量突破 50 万平米。

公司工业园开发与销售业务的经营模式是：通过招拍挂方式取得土地，进行投资开发建设一定量的工业园区，项目完成后进行出售，通过销售收入实现资金一次性回流。其成本确定为公司在前期开发是所投入的实际开发成本，其定价方式主要为市场定价；但针对少部分管委会重点招商入园企业则采用管委会与企业间的协议定价。

该公司自成立以来，已陆续在开发区内投资兴建了100多万平米的工业产业园区，吸引了包括诺基亚、施耐德、TOM互联网集团、美国应用材料等世界500强在内的众多国内、外著名企业入住。其中2009年销售收入的来源主要为隆盛大厦项目和BDA企业大道A区二期项目。

隆盛大厦位于开发区核心地段的59号街区，项目投资额为2.62亿元，项目占地面积1.6万平米，建筑面积6.97万平米，由3栋标准5A级写字楼组成，分为A、B、C三座。其中A座30000平米、B座20000平米、C座10000平米，其中1-3 层为商业配套，4-10层为商务办公，1层层高5.2米，2-3层层高4.8米，4-10层层高3.9米。隆盛大厦是目前开发区内为数不多可售可租并且有中、小户型的纯写字楼项目，区别于企业独栋，更适合中小型企业和超大型企业。BDA企业大道A区项目总占地面积约5.4万平方米，总建筑面积约19万平方米。其中二期投资3亿，面积69844平米，由8栋7-18层、3000—12000平方米的建筑单体和一个大型会所组成。公司2010年的工业园出售收入主要来源于BDA企业大道A区二期项目、北工大软件园项目及隆盛大厦的尾款。北工大软件园项目位于北京经济技术开发区32号、40号地块，其中一期项目总投资为1.2亿元，建设用地面积310902平方米，二期项目占地约5万平方米，总建筑面积约11.4万平方米，总投资4.9亿元，主要为北京市软件产业链发展提供平台，建设内容涵盖了软件开发区企业所需的研发楼、公共技术服务平台、软件产品展示空间、软件技术交流平台、专业人才培养中心以及公共服务配套设施等。目前已有TOM互联网集团、美国应用材料、中国数码等多家国内外知名软件企业入驻。

公司2011年的主要销售收入来源于亦城国际中心项目、BDA国际企业大道一期、二期、

三期项目、中和工业园二期项目、北工大软件园B区项目、博大兴房地产南部新区住宅及配套项目等，其中亦城国际中心项目销售收入约3.3亿元、BDA国际企业大道项目销售收入约4亿元、中和工业园二期项目销售收入约7300万元、北工大软件园B区项目销售收入约3.4亿元、博大兴房地产南部新区住宅及配套项目销售收入约6.7亿元。

博大坤元成立于2005年6月6日，注册资本为人民币2928.50万元，其中公司持有51%的股权，北京圣坤元地产开发有限公司持有49%的股权。该公司主要经营范围为地产开发及销售，在运作模式上完全按照市场化运作模式，公司通过招拍挂方式取得土地进行开发，开发后形成产品按照市场价格机制进行定价，2008年销售收入的来源主要为博客雅居项目。2009年博大坤元启动了博客雅苑项目，博客雅苑与亦城名苑同时被北京市政府定为产业配套公租房项目，建设内容为住宅、非配套商业、社区服务配套设施齐全的住宅小区，项目位于开发区南部新区X31F1地块，建筑面积为31.14万平方米，计划总投资为14.50亿元。此外坤元公司持股65%的天津博大东方项目的一、二级开发业务进展顺利，一级开发项目土地挂牌实现开门红，二级开发“天和林溪”具备预售条件，未来将成为公司的主要利润增长点。

2. 工业园租赁

工业园租赁是公司稳定收入来源的第二大项，2011年该项业务收入实现收入为3.75亿元，同比增长53.69%，毛利率为49.07%。其经营主体是集团本部负责资产运营的重要经营部门——经营管理部及受托经营总公司资产的北京博大万源房地产经营管理有限公司。

公司该项业务主要采取两种运营模式：一是针对普通工业园，公司通过招拍挂方式取得土地进行投资开发，项目完成后进行租赁，目标客户为在开发区进行注册的企业，并通过租金收入实现公司长期稳定的现金流入。其成本

为投资厂房所形成的开发成本，其定价方式采用市场定价。这种方式基本上是采用市场化运作的模式。

第二种模式是针对国际500强等对工业园有特殊的设计要求的大型企业，由该企业进行厂房设计，由公司通过招牌挂取得土地后进行投资开发，完成后双方签订长期（10年或以上）租赁合同，租金收入实现资金回流。该种模式成本核算采用开发成本减去政府贴息的方式，在定价方式上，由于双方在招商进来的时候签订合同，因此定价视谈判结果确定，通常要略低于市场价。

目前，公司主要对外租赁的资产主要有宏达工业园、永昌工业园、中和工业园、经开创业园等工业园，博大大厦写字楼一级康宁厂房、施耐德和恩智浦工业园等代建项目。

博大大厦位于开发区荣华中路15号，项目总投资4.06亿元，建筑面积53194平米，地上22层的单体建筑，周边配套设施完善。目前博大大厦由开发区管委会和工委会租用，出租率为100%，租金合同期限为3年，2009~2011年每年的租金收入均为3800万元。

康宁厂房位于开发区的91号街区，项目总投资2.92亿元，占地面积3.35万平米，建筑面积2.79万平米。康宁厂房是为世界500强美国康宁公司定制建造的生产厂房，是开发区招商引资的重点，被列入北京市政府重点工程。康宁厂房是为康宁特别订制的生产经营场所，出租率为100%，年租金收入为1550万元。

施耐德工业园位于开发区南部新区X19-2地块，项目总占地面积9.3万平米，建筑面积5.9万平米，其中一期投资额1.5亿元，建筑面积约4.3万平米，已于2009年投入使用。施耐德工业园是为世界500强施耐德中低压公司定制建造的生产厂房，是开发区招商引资的重点。施耐德工业园作为特别订制生产经营场所，出租率为100%，年均租金收入为1640万元。

恩智浦半导体厂房位于开发区核心区78M2地块，项目总用地约4万平米，其中一期

占地约2万平米。建筑规模约2.5万平米，该项目主要为世界500强企业荷兰恩智浦半导体（北京）有限公司提供生产移动电话扬声器和受话器的生产厂房及附属办公配套用房。该项目于2010年开始缴纳租金，年均租金收入1100万元。

就目前工业园出售和租赁业务所面临的竞争态势来看，公司是开发区唯一一家承担工业厂房投资建设的主体，在区域范围内不存在竞争，其竞争集中在北京市各个开发区，及周边天津等城市开发区层面，因此厂房价格的市场化是指各个开发区间厂房平均价格的比较，而不是北京经济技术开发区内部厂房价格的比较；从竞争要素来看，各入园企业更加关注的是开发区之间关于区位优势、产业布局、园区企业协同性、相关优惠政策等因素的对比，而对于厂房价格变化并不十分敏感，因此，开发区之间的竞争不至于集聚到厂房价格高低这一层面；从近年来的经营情况来看，尽管厂房租售的毛利率有所波动，但仍保持在较高水平。因此，截至目前管委会还没有针对因为开发区间间的过度竞争所引发的园区厂房价格下降至成本线以下这一极端现象制定相应补偿措施。

3. 物业管理业务

物业管理业务的主要经营主体为经开置业公司，2011年该项业务收入为0.93亿元，同比增长9.41%，毛利率为15.05%。

北京博大经开置业有限公司，由原北京博大经开物业管理有限公司，北京博大万源房地产经营管理有限公司和北京博大科创科技孵化器有限公司三家公司合并设立，注册资本为1400万元，其中公司对其出资1200万元，出资比例为85.71%；北京经开投资开发股份有限公司出资200万元，出资比例为14.29%。该公司主要业务来自于开发总公司及集团内部各兄弟公司的支持，截至目前为止，经开置业业务涉及范围涵盖了厂房物业、公建物业和住宅物业三大类，主要服务的项目有宏达、永昌工业园、隆盛工业园、中和工业园；万源商务中心、BDA

国际企业大道A区、隆盛大厦三期、中和二期以及博大永康公寓、博客雅居等项目。随着总公司系统竣工持有物业的不断增加，特别是亦城名苑和博客雅苑60万平米产业配套公租房，东区生物医药产业园及D6工业园的建成，经开置业的业务范围也随着不断扩大。

除了依靠内部业务支持以外，原经物业还充分利用现有资源，积极开拓新型服务项目。2009年以来，该公司积极拓展了中远物流、悦康药业等14万平米的物业管理项目，此外公司积极挖掘资源，开展了蔬菜配送、停车管理、餐饮管理、绿植租摆、办公用品配送及饮用水配送等多项业务，使得公司的业务范围大大拓展。公司主营业务涵盖房地产开发、房地产经营管理、物业管理服务和多种服务等四大板块。公司拥有全国物业管理一级资质，并通过了GB/T19001、GB/T24001、GB/T28001质量、环境、职业健康安全三大体系认证。

公司目前拥有员工近600人，下设四个物业管理中心、写字楼物业管理中心、工业物业管理中心、公寓物业管理中心和住宅物业管理中心。公司经营资产面积达109万平方米、管理物业面积达250万平方米，所管资产总值多达27亿元。

4. 工程施工业务

工程施工业务的经营主体为经开建设公司，2011年该项业务收入实现收入为1.7亿元，同比增长3.03%，毛利率为21.76%。经开建设由开发总公司和经开股份共同重组的建筑企业，2010年经过开发总公司单方增资，公司注册资金达到16000万元，其中开发总公司和经开股份分别持股86.25%和13.75%。

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，收入大部分内部合并抵消，对外业务量较少，对外工程施工项目完全按照市场化的方式运作，公司将根据建筑施工市场变化情况决定对外施工业务的规模扩张或收缩。2010年经开建设主

要建设的项目有亦城国际中心项目（13C1）、博客雅苑项目、生物医药园项目、北工大软件园项目及路东产业配套公租房项目等，施工规模达到60万平米。并取得了房屋建筑工程施工总承包一级资质，获得“长城杯”等多项荣誉，初步建立起“博大建设”的品牌。在2011年，经开建设承建的亦城国际中心、生物医药园、电子信息产业园、保税物流中心项目、12平方公里安置房、配套、市政项目获得北京市和国家多项荣誉，获得“国家2011年度质量信得过单位”称号，综合实力和品牌形象进一步提升。由于经开建设大部分施工业务的业主均为开发总公司，因此从合并口径来看该公司业务量并不大，只反映对外业务部分。在未来，经开建

设的主要发展方向仍定位在为开发总公司的内部工程项目提供配套施工建设方面。

5. 公司未来发展

2012年，公司在工业园区销售业务方面继续推进BDA国际企业大道A区二三期余房销售工作，和隆盛大厦、中和工业园二期的租销售工作，同时将启动北工大软件园二期项目的销售工作，公司目标是在年底前做到部分完工，并实现一定的销售回款。

在项目投资方面，公司未来几年计划投资9个大项目（具体明细见下表），总投资额为424.76亿元，公司面临较大资金压力。

表4 2012~2014年在建投资项目列表（单位：万元）

序号	项目名称	总投资	至 2011 年累计投资	2012 年计划投资	2013 年计划投资	2014 年计划投资	项目资金来源情况	项目批复
1	东区 D6 工业园区项目（一期、二期）	49912	31000	18912	-	-	公司自筹，资本金到位 15000 万元	京技管【2009】73 号，京技管【2010】119 号
2	49C1 项目	60000	5900	23000	31100	-	公司自筹，资本金到位 9000 万元	京技管【2010】78 号
3	北工大软件园 C、D 区	49600	6006	21023	22571	-	经开股份自筹，资本金到位 17500 万元	京技管【2010】22 号
4	北工大软件园 E 区	49900	15544	18259	16097	-	经开股份自筹，资本金到位 1 亿元	京技管【2010】23 号
5	数字电视产业园配套标准工业厂房项目（E12M1）	48000	39349	8651	-	-	公司自筹，资本金到位 12000 万元	京技管项函字【2010】23 号
6	数字电视产业园配套标准工业厂房项目（C8M2）	12500	9851	2649	-	-	公司自筹，已全部到位	京技管项备字【2010】45 号
7	保税物流中心（B 型）一期项目	35000	33000	2000	-	-	公司自筹，资本金已到位	京技管【2010】201 号
8	12 平方公里	3860000	-	401741	308006	-	公司自筹，资本金到位 63	京技管【2010】

	土地一级开发项目						亿元	45-103 号
9	南部新区居住及配套项目	82670	71230	11440	-	-	公司自筹，资本金已全部到位	京技管【2009】70 号
在建项目投资合计		4247582	211880	507675	377774	-		

资料来源：公司提供

七、财务分析

1. 财务概况

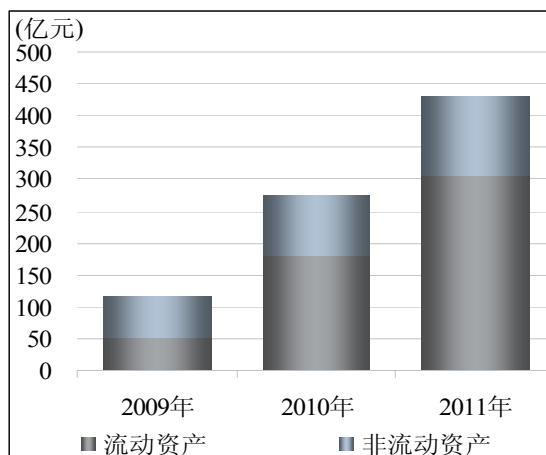
公司提供了2009~2011年度连审财务报告，由北京中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。

公司2009年执行《企业会计制度》及其补充规定；2010年1月1日起，公司全面执行《企业会计准则-基本准则》及相关规定。公司此次提供的三年连审模拟财务报表为假设公司自2009年开始执行新会计准则编制。截至2011年底，公司纳入合并范围子公司19家。

截至 2011 年底，公司资产总额为 428.58 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）为 95.05 亿元。2011 年，公司实现营业收入 31.28 亿元，利润总额 2.88 亿元。

2. 资产质量

图 1 2009~2011 年底公司资产构成



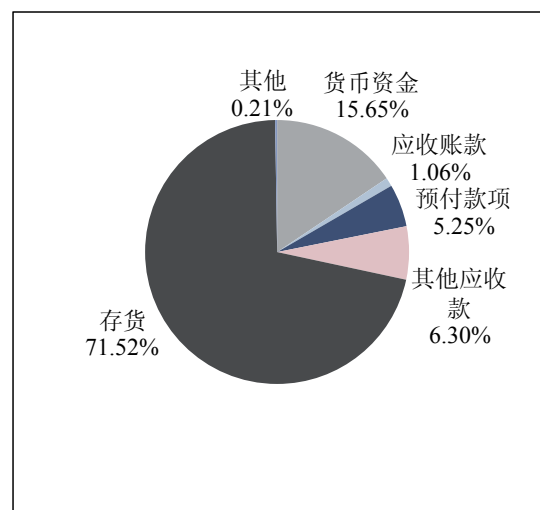
资料来源：公司审计报告。

2009~2011 年底，随着工业园区销售和产

业配套住房开发等业务的不断拓展所引起的存货的增加，公司资产总额大幅增长，三年复合增长率为 92.41%，2011 年底达到 428.58 亿元。从资产结构上来看，2009 年，公司资产中以固定资产、投资性房地产、长期股权投资为主的非流动资产占比大；2010 年~2011 年，工业园区开发项目大规模投入带动流动资产大幅增长，2011 年底其占资产总额比重达到 71.81%，非流动资产占比下降至 28.19%（见图 1）。

2009~2011年，公司流动资产年均复合增长 141.80%，截至2011年底为307.75亿元，以货币资金、其他应收款和存货为主，其构成情况见图2。

图 2 2011 年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告。

2009~2011年，公司货币资金年均增长 65.64%，2011年底为48.17亿元，主要为实收资本及借款所吸收的现金增加所致。

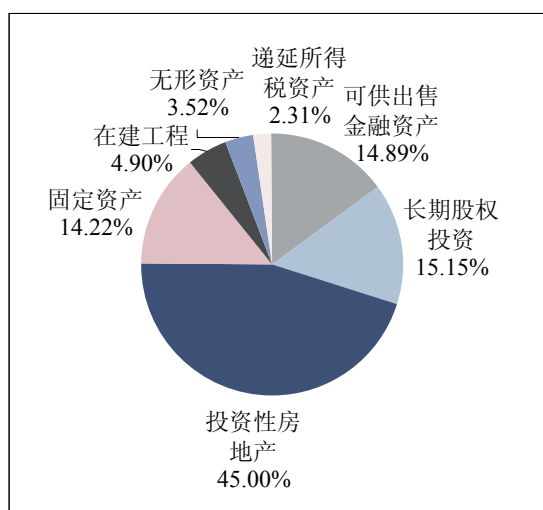
2009~2011年，公司预付账款年均增长

459.02%，2011年底为16.16亿元，同比增加13.09亿元，主要为子公司——天和城（天津）置业投资有限公司预付土地拆迁补偿款12.49亿元等。

2009~2011年，公司其他应收款年均增长154.86%，2011年底为19.40亿元，主要是北京光谷科技园开发建设有限公司（13.95亿元）及北京经济技术开发区财政局（0.14亿元）的往来款项等；从账龄上来看，1年以内占比为84.38%、1至3年占比为2.04%、3年以上占比为13.58%，公司其它应收款已计提坏账准备8066万元。

2009~2011年，公司存货年均增长176.09%，2011年底为220.11亿元，同比增长82.45%，主要为受益于亦庄和大兴区行政资源整合，大兴12平方公里土地划为亦庄的功能拓展区，并由公司负责开发建设，2010年后该部分投入规模较大所致。公司存货以开发成本为主，占比94.82%，主要为公司投资建设D9、49C1、13C1、X17R1及M134等项目的开发成本等；其他包括开发产品、工程施工、原材料和周转材料等。公司工业园区厂房的建设采取标准厂房和定制厂房两种模式，其比例大致在1:1左右，其中标准厂房未来的销售存在一定不确定性。

图3 2011年底公司非流动资产资产构成



资料来源：公司审计报告。

在投资性房地产、可供出售金融资产等大

幅增长的带动下，公司近三年非流动资产保持较快增长速度，年均复合增长率为38.35%，2011年底达到了120.84亿元。非流动资产主要包括了可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产等，其构成如图3所示。

截至2011年底，公司可供出售金融资产17.92亿元，主要为对北京银行和京东方公司的股票投资，2010年京东方公司定向增发，公司认购7亿股，约21.21亿元，导致当年可供出售金融资产大幅增长。由于2011年国内股票市场走势较弱，公司所持京东方和北京银行股票股价均有不同程度的下滑，导致2011年可供出售金融资产数额较2010年有所下降。

2009~2011年，公司长期股权投资年均复合增长17.00%，2011年底达18.24亿元，其中对联营企业投资1.32亿元，对其他企业投资16.92亿元（主要为对北京中关村发展集团股份有限公司投资15.00亿元），公司对长期股权投资计提减值准备28.88万元。公司长期股权投资分布在20余家参股公司，被投资企业涉及高新技术、电子制造、银行、商贸、投资、地产、化妆品、水务等众多行业，分布领域较为广泛，有助于化解公司的投资风险。

截至2011年底，公司拥有投资性房地产账面原值58.86亿元，其中，房屋建筑物占比85.01%，土地使用权占比14.99%。公司对投资性房地产累计计提折旧（摊销）4.69亿元，账面价值54.18亿元。2011年，该科目同比增加2.1倍，新增投资性房地产有博客雅苑、路东区产业配套公租房、亦城国际中心、生物医药园一期二期、日伸单层厂房等，此外还包括按新会计准则从固定资产中分类转入的约7亿元投资性房地产。

截至2011年底，公司固定资产净额为17.12亿元，主要为对外租赁的工业厂房等房屋建筑物资产；在建工程为5.90亿元，主要为在建的部分厂房及配套工程等项目，公司固定资产主要用于对外租赁，近年来收益较为稳定。2011

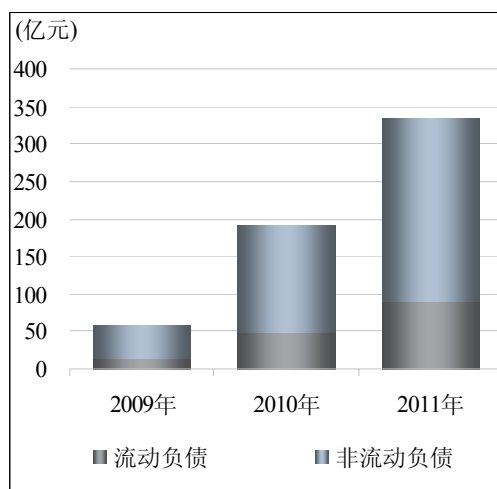
年减少主要是按新会计准则将其中的约 7 亿元资产转为投资性房地产科目所致。同期无形资产为 4.24 亿元，主要为土地使用权。

综上，公司近年来资产规模快速扩张，流动资产中货币资金较为充足，但以开发成本为主的存货规模较大，非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产及固定资产为主。总体来看，公司资产质量一般。

3. 所有者权益及负债

2009~2011 年底，公司所有者权益增长较快，年均增长 28.20%，主要是政府持续注资所导致的注册资本增加以及政府无偿划入国有股权增加所致。公司自成立以来，北京开发区管委会曾先后 10 余次为公司注资，截至 2011 年底，公司实收资本为 62.66 亿元，占所有者权益的 65.92%，公司所有者权益构成稳定。

图 4 2009~2011 年底公司负债构成

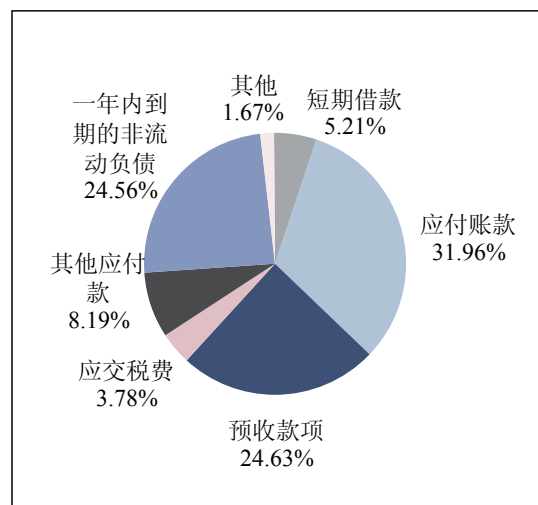


资料来源：公司审计报告。

公司近三年负债总额持续快速增长，年均增长 139.95%，负债结构以非流动负债为主。截至 2011 年底，公司负债总额达到 333.54 亿元，其中流动负债和非流动负债占比分别为 27.04% 和 72.96%。

截至 2011 年底，公司流动负债为 90.19 亿元，主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等构成，具体构成如图 5 所示。

图 5 截至 2011 年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告。

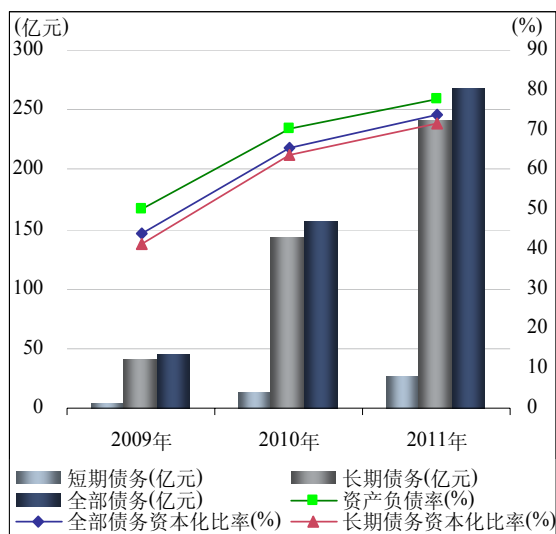
2009~2011 年，公司短期借款年均复合增长 4.55%，2011 年底为 4.70 亿元，其中信用借款 4.20 亿元，其余 0.50 亿元为保证借款；应付账款年均复合增长 167.01%，2011 年底为 28.83 亿元，主要为应付的项目建设工程款；预收账款年均复合增长 188.32%，2011 年底为 22.21 亿元，主要是预收的售房款等；其他应付款年均复合增长 84.35%，2011 年底为 7.39 亿元，主要为与政府及相关单位往来款。

2009~2011 年，公司短期债务持续增长，截至 2011 年底，公司短期债务合计为 26.85 亿元；同期，短期债务占流动负债的比例为 29.77%，占比较为适中。

2009~2011 年，公司非流动负债年均复合增长 137.93%，主要为长期借款增长带动。截至 2011 年底，公司非流动负债合计为 243.35 亿元，其中，长期借款 216.22 亿元，占比 88.85%，应付债券 25.44 亿元，占比 10.45%；公司债务总额年均增长 142.75%，2011 年底为 268.51 亿元。

如图 6 所示，2009~2011 年受债务规模持续扩大影响，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率整体呈逐年上升态势，2011 年底分别达 77.82%、73.86% 和 71.77%，分别较 2010 年底上升了 7.77、8.32、8.29 个百分点，公司整体债务负担持续加重。

图6 2009~2011年底公司债务结构变化情况



资料来源：公司审计报告。

4. 盈利能力

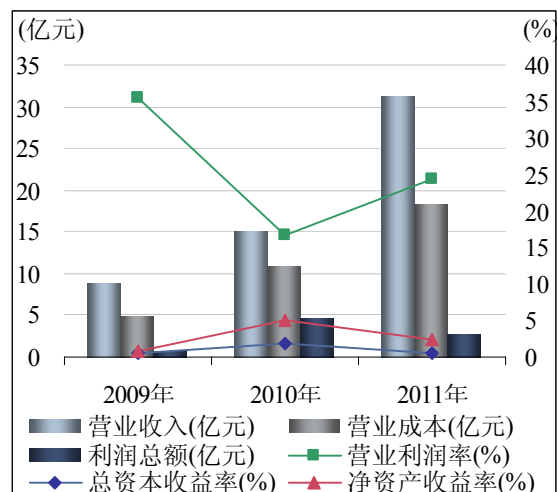
公司营业收入主要包括工业园出售和产业配套住宅销售，工业园租赁、物业管理、工程施工等几项，其中工业园出售和产业配套住宅销售、工业园租赁是公司收入、利润的主要来源，近三年占比均在60%以上。近年来，在公司业务拓展的带动下，工业园租赁和产业配套住宅销售业务均出现大幅增长，进而带动公司整体收入水平的提高，2009~2011年公司营业收入年均增长87.77%，呈现出高速增长的态势。但由于公司主要的工业园租赁、工业园出售几项业务盈利能力均不够稳定，公司近三年营业利润率呈现波动，分别为35.52%、16.75%和24.45%，处于较高水平。

从期间费用上来看，由于业务快速拓展等原因，近三年公司人工成本及相关费用支出增加较快，管理费用、销售费用和财务费用均保持了较高的增长幅度，三年年均增长率分别为46.05%和47.05%和108.61%，2011年三项费用合计达8.24亿元。

2011年，由于开发区土地增值较快，公司旗下经开股份等公司于2011年在二级开发销售过程中上缴土地增值税增幅较大，导致营业税金及附加增加较快，同比增长2.4倍；此外，在

公司大规模举债的作用下，财务费用增加了1.48倍，上述两项因素在很大程度上压缩了公司利润空间。

图7 2009~2011年公司盈利能力变化情况



资料来源：公司审计报告。

2009~2011年，公司投资收益呈现波动，其中，2010年较2009年大幅增加2.33亿元，主要是当期形成大额股权转让收益（转让北京亦庄国际投资发展有限公司股权）所致，2011年公司形成投资收益1.19亿元；2009~2011年，公司营业外收入分别为0.18亿元、4.23亿元和2.52亿元，主要为政府的补贴收入，同期，公司利润总额和净利润年均增长率分别为101.82%和105.19%，2011年分别达到2.88亿元和2.15亿元。受公司利润水平上升幅度与公司权益及债务规模增长幅度不一致影响，2009~2011年公司总资本收益率、净资产收益率均呈现波动，2011年分别为1.92%和2.26%。总体来看，公司盈利能力尚可。

5. 现金流

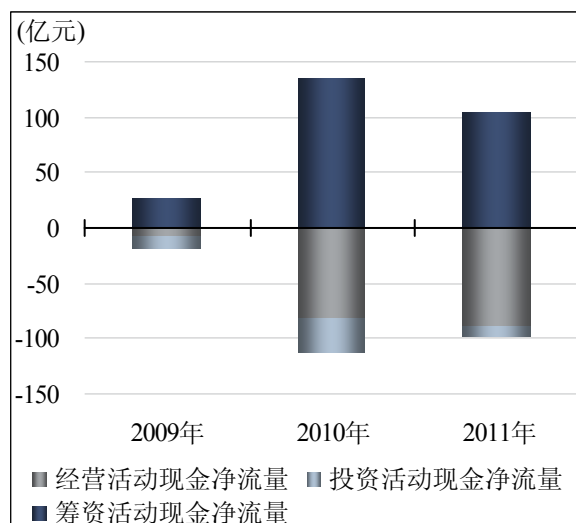
在经营活动现金流入方面，近年来主营业务收入水平的快速增长带动现金流入水平的提高，2009~2011年，公司销售商品提供劳务收到的现金年均增长45.70%，同期的现金收入比分别为154.66%、152.55%和93.13%，2011年下降明显，主要原因是部分现金流入计入收到的

其他与经营活动有关的现金科目，同时为配合招商引资，部分开发项目虽然已确认收入，但实际支付滞后。同期，公司购买商品、接受劳务支付的现金额大幅增加，三年年均增长151.14%，其中2011年达到109.99亿元，同比增长11.44%，主要是工业园开发和产业配套住房开发业务快速拓展增多，相应的支出大幅增加所致。

2011年，公司其他与经营活动有关的现金收支额分别为67.32亿元和67.65亿元，其中收到的其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司的往来款、押金、财政补贴、项目投标保证金收回等，支付的其他与经营活动有关的现金主要为十二平方公里的目开发建设款。总体来看，在工业园和产业配套住房开发大规模开发投入影响下，公司近三年经营性净现金流均为负，且净流出额逐年加大，近三年分别净流出7.64亿元、81.55亿元和88.31亿元。

在投资活动方面，公司投资活动现金流基本上以流出为主，其中，购建固定资产、无形资产所支付的现金（主要反映的是工业园区租赁项目等所支付的款项）以及投资所支付的现金占比较大。总体来看，公司近三年投资规模较大，投资现金流均体现为净流出，净流出额分别为11.18亿元、29.60亿元、9.57亿元。

图 8 2009~2011 年底公司现金流情况



资料来源：公司审计报告。

在筹资活动方面，公司筹资活动现金流以管委会增加注资和银行融资产生的资金流入，以及偿付债务本息产生的资金流出为主，公司2009~2011年，公司筹资活动的现金流入年均复合增长88.28%，筹资活动的现金流出年均复合增长75.30%。2009~2011年，公司筹资活动现金净流入量分别为27.42亿元、134.79亿元和104.85亿元。

总体看，近年来在工业园和产业配套住房等大规模开发投入影响下，公司经营活动和投资活动现金流均体现为净流出，且净流出额逐年加大；除管委会注入资金外，公司主要依靠银行借款债券市场筹资来满足大规模的项目开发投入所产生的资金需求，公司经营对外部资金依赖性较强。

6. 偿债能力

从短期偿债能力来看，公司2009~2011年底流动比率和速动比率三年均值分别为353.97%和117.71%，2011年底分别为341.23%和97.17%。2009~2011年底，公司现金类资产分别为17.56亿元、41.19亿元和48.17亿元，年均增长65.64%，现金类资产/短期债务的比率370.79%、305.10%和179.41%，公司现金类对短期债务保障程度高。由于近三年公司经营性净现金流均为负，其对流动负债不具备保障能力，但考虑到公司现金类资产较为充裕，综合来看，其短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标看，公司2009~2011年全部债务/EBITDA倍数三年平均值为22.10倍，2011年为27.08倍，EBITDA对债务保护能力偏弱。考虑到开发区管委会未来给予公司的持续性支持等因素，综合来看，公司长期偿债能力尚可。

截至2011年底，公司共获得银行授信额度约346.41亿元，已使用额度为188.67亿元，未使用额度为157.74亿元。

截至2011年底，公司无对集团外的担保。

八、本期债券偿债能力分析

1. 本期企业债券对公司现有债务的影响

本期企业债券拟发行额度为 6.5 亿元，分别占 2011 年底公司长期债务和全部债务的 2.69%和 2.42%，对公司现有债务影响较小。

2011年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为77.82%和73.86%，以公司2011年底报表财务数据为基础，不考虑其他因素，预计本期6.5亿元企业债券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至78.15%和74.32%，公司债务负担进一步加重。

2. 本期债券偿债能力分析

本期债券无担保。

2009~2011 年公司经营活动现金流入量平均值为 68.49 亿元，是本期债券发行额度的 10.54 倍；其中 2011 年流入量为 96.46 亿元，是本期债券发行额的 14.84 倍；经营活动现金流入量对本期债券保障能力强。近三年，公司经营活动净现金流均为负，对本期债券不具备保障能力。截至 2011 年底，公司现金类资产为 48.17 亿元，是本期企业债券的 7.41 倍，公司现金类资产对本期企业债券的保障能力强。

2009~2011 年公司 EBITDA 平均值为 8.10 亿元，是本期债券发行额度的 1.25 倍；其中 2011 年 EBITDA 为 9.92 亿元，是本期债券的 1.53 倍；公司 EBITDA 对本期债券保障能力较强。

九、综合评价

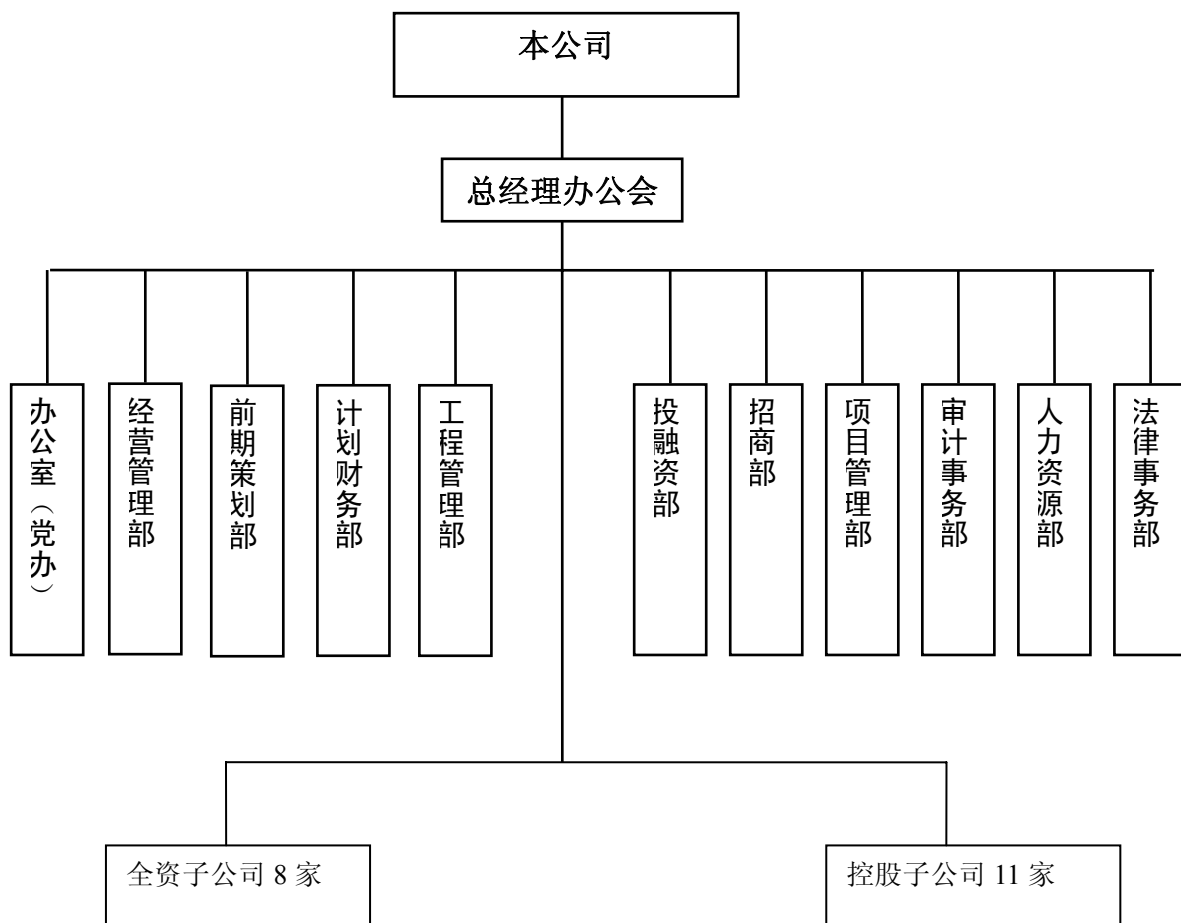
公司是北京经济技术开发区最重要的投资建设主体。近年来，开发区经济快速增长，财政收入稳步提高，为公司的发展创造了良好的外部环境。作为开发区主要的投资实体之一，公司的工业园开发业务在区域范围内具有垄断地位。公司自成立以来陆续收到一系列政府资本金注入或财政补贴等资金支持，外部支持力度较大，持续性较强。目前，公司存在盈利能

力较弱、期间费用较高、债务负担较重和投资压力较大等不利因素。

未来，随着南部现代制造业新区发展规划的逐步实施，公司业务规模将进一步拓展，收入及盈利水平有望提升。

公司计划发行的 5 年期 6.5 亿元企业债券，采取提前偿还本金的方式，在本期债券存续期的第三、四、五年，分别偿还本金的 30%、30%、40%，有利于降低集中偿付压力。本期债券不设担保，公司经营现金流入量、EBITDA 和货币资金存量对本期债券本金覆盖程度较好。综合分析，公司本期债券到期不能偿付的风险很低。

附件 1 公司股权结构及组织架构



附件 2-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资 产	2009 年	2010 年	2011 年	变动率 (%)
流动资产：				
货币资金	175561.28	411891.03	481703.00	65.64
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	20522.16	22217.72	32616.62	26.07
预付款项	5172.76	30786.15	161649.34	459.02
应收利息				
应收股利	1350.60		150.71	-66.60
其他应收款	29870.29	124728.68	194024.06	154.86
存货	288770.36	1206421.28	2201119.04	176.09
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	5095.09	6157.63	6216.95	10.46
流动资产合计	526342.54	1802202.49	3077479.71	141.80
非流动资产：				
可供出售金融资产	63057.08	258553.15	179247.47	68.60
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	133245.14	180048.47	182397.90	17.00
投资性房地产	153217.05	174896.64	541788.39	88.04
固定资产原价	260176.38	267338.09	199055.98	-12.53
减：累计折旧	51102.46	54026.57	26704.33	-27.71
固定资产净值	209073.91	213311.52	172351.65	-9.21
减：固定资产减值准备	6124.61	1155.22	1155.00	-56.57
固定资产净额	202949.30	212156.31	171196.66	-8.16
在建工程	21156.62	57620.25	59047.69	67.06
工程物资				
固定资产清理	7.20	20.31	14.98	44.27
无形资产	53128.97	55822.06	42391.24	-10.68
开发支出			6.65	
长期待摊费用	1528.86	1905.46	4490.44	71.38
递延所得税资产	3001.00	5631.82	27781.90	204.26
其他非流动资产				
非流动资产合计	631291.23	946654.48	1208363.31	38.35
资 产 总 计	1157633.76	2748856.97	4285843.02	92.41

附件 2-2 合并资产负债表（负债与所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债和所有者权益	2009 年	2010 年	2011 年	变动率 (%)
流动负债：				
短期借款	43000.00	100000.00	47000.00	4.55
交易性金融负债				
应付票据	4347.90	15000.00		
应付账款	40435.20	70524.11	288284.74	167.01
预收款项	26721.18	115029.04	222126.84	188.32
应付职工薪酬	3975.65	2620.82	4607.79	7.66
其中：应付工资	2903.48	1948.34	3585.85	11.13
应付福利费	460.33		2.96	-91.98
应交税费	8786.24	9043.23	34082.36	96.95
其中：应交税金	8624.83	3701.45	11580.13	15.87
应付利息		6712.03	9170.78	
应付股利			1260.00	
其他应付款	21731.58	69824.80	73852.30	84.35
一年内到期的非流动负债		20000.00	221500.00	
其他流动负债	423.89	70112.79		
流动负债合计	149421.64	478866.84	901884.80	145.68
非流动负债：				
长期借款	408302.82	1321412.93	2162203.42	130.12
应付债券		109725.56	254362.10	
长期应付款	7500.00	5000.00	5000.00	-18.35
专项应付款	448.86	1048.00	4198.00	205.82
预计负债				
递延所得税负债	13622.58	9466.51		
其他非流动负债			7728.62	
非流动负债合计	429874.26	1446653.00	2433492.14	137.93
负 债 合 计	579295.90	1925519.84	3335376.94	139.95
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	326600.00	526600.00	626576.00	38.51
资本公积	190586.91	169725.76	124591.55	-19.15
专项储备				
盈余公积	936.83	936.83	1540.35	28.23
未分配利润	-663.49	36035.35	59523.23	
归属于母公司所有者权益合计	517460.25	733297.95	812231.13	25.29
少数股东权益	60877.61	90039.18	138234.95	50.69
所有者权益合计	578337.86	823337.14	950466.08	28.20
负债和股东权益总计	1157633.76	2748856.97	4285843.02	92.41

附件 3 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	变动率 (%)
一、营业总收入	88706.41	149592.24	312750.74	87.77
其中: 营业收入	88706.41	149592.24	312750.74	87.77
其中: 主营业务收入	83972.11	141302.19	306194.38	90.96
其他业务收入	4734.30	8290.05	6556.36	17.68
二、营业总成本	85580.12	167847.67	319705.11	93.28
其中: 营业成本	48778.22	109023.94	183393.51	93.90
其中: 主营业务成本	47563.72	104401.45	181652.32	95.43
其他业务成本	1214.50	4622.49	1741.19	19.74
营业税金及附加	8422.32	15512.85	52902.76	150.62
销售费用	3433.57	5342.10	7424.98	47.05
管理费用	13038.95	19260.03	27814.22	46.05
其中: 业务招待费	627.07	1124.96	1894.51	73.82
研究与开发费		53.69		
财务费用	10841.60	19026.79	47180.06	108.61
其中: 利息支出	12259.42	20271.63	48457.01	98.81
利息收入	2186.82	1598.10	3189.44	20.77
汇兑净损失 (净收益以“-”号填列)		0.01		
资产减值损失	1065.45	-318.03	989.58	-3.63
投资收益 (损失以“-”号填列)	2909.99	26170.89	11912.46	102.33
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	6022.48	337.05	362.21	-75.48
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	6036.28	7915.45	4958.10	-9.37
加: 营业外收入	1761.19	42292.00	25186.95	278.17
其中: 非流动资产处置利得	51.43	456.78	34.94	-17.58
政府补助	1668.23	38754.36	24752.31	285.19
减: 营业外支出	718.23	3618.16	1311.07	35.11
其中: 非流动资产处置损失	20.46	1051.60	115.52	137.63
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	7079.25	46589.29	28833.98	101.82
减: 所得税费用	1972.20	5217.37	7332.39	92.82
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	5107.05	41371.92	21501.60	105.19
归属于母公司所有者的净利润	4914.79	36698.79	15813.88	79.38
少数股东损益	192.26	4673.13	5687.71	443.90

附件 4-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	变动率 (%)
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	137193.24	228196.59	291259.41	45.70
收到的税费返还	48.20	971.48	60.76	12.27
收到的其他与经营活动有关的现金	108295.77	282528.66	673236.93	149.33
经营活动现金流入小计	245537.21	511696.73	964557.11	98.20
购买商品、接受劳务支付的现金	174379.58	986998.74	1099870.49	151.14
支付给职工以及为职工支付的现金	10831.34	20869.61	26617.86	56.76
支付的各项税费	9231.10	25765.48	44587.14	119.77
支付的其他与经营活动有关的现金	127491.05	293596.67	676536.12	130.36
经营活动现金流出小计	321933.07	1327230.50	1847611.61	139.56
经营活动产生的现金流量净额	-76395.86	-815533.77	-883054.51	239.98
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	38094.86	4500.00	727.30	-86.18
取得投资收益收到的现金	4583.97	7112.64	10599.10	52.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的	9.36	413.22	72.75	178.80
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	5.95			
收到的其他与投资活动有关的现金		107.23	7.59	
投资活动现金流入小计	42694.14	12133.09	11406.74	-48.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现	54225.00	59635.27	98754.56	34.95
投资支付的现金	100001.00	242470.10	8113.50	-71.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	239.00			
支付的其他与投资活动有关的现金	24.78	6022.91	213.24	193.35
投资活动现金流出小计	154489.78	308128.27	107081.30	-16.75
投资活动产生的现金流量净额	-111795.64	-295995.18	-95674.56	-7.49
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	102102.57	225843.93	130024.50	12.85
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			45024.50	
取得借款收到的现金	324200.00	1459943.11	1269823.97	97.91
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	9574.07	510.38	145369.42	289.66
筹资活动现金流入小计	435876.64	1686297.41	1545217.90	88.28
偿还债务支付的现金	140620.09	296199.07	371889.75	62.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20324.86	39035.59	123212.05	146.21
支付的其他与筹资活动有关的现金	689.77	3204.05	1575.05	51.11
筹资活动现金流出小计	161634.71	338438.71	496676.86	75.30
筹资活动产生的现金流量净额	274241.92	1347858.70	1048541.04	95.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	86050.42	236329.75	69811.97	-9.93
加: 期初现金及现金等价物余额	89510.86	175561.28	411891.03	114.51
六、期末现金及现金等价物余额	175561.28	411891.03	481703.00	65.64

附件 4-2 合并现金流量表（续）
 （单位：人民币万元）

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	变动率(%)
1.将净利润调节为经营活动现金流量				
净利润	5107.05	41371.92	21501.60	105.19
加：资产减值准备	1065.45	-318.03	989.58	-3.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9946.44	16431.78	20427.15	43.31
无形资产摊销	724.31	658.48	423.35	-23.55
长期待摊费用摊销	401.65	517.80	1010.33	58.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	25.58	594.82	80.58	77.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）				
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）				
财务费用（收益以“-”号填列）	12259.42	20271.63	48457.01	98.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-2923.64	26170.89	-11912.46	101.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1231.22	-1501.13	-10381.92	190.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）				
存货的减少（增加以“-”号填列）	-125260.26	-917550.92	-994697.75	181.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	13755.73	-120267.90	-209350.97	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9733.62	118086.90	250399.00	407.20
其他				
经营活动产生的现金流量净额	-76395.86	-815533.77	-883054.51	239.98
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：				
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	175561.28	411891.03	481703.00	65.64
减：现金的期初余额	89510.86	175561.28	411891.03	114.51
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	86050.42	236329.75	69811.97	-9.93

附件 5 主要计算指标

项 目	2009 年	2010 年	2011 年
经营效率			
销售债权周转次数(次)	5.95	7.00	11.41
存货周转次数 (次)	0.22	0.15	0.11
总资产周转次数 (次)	0.10	0.08	0.09
现金收入比 (%)	154.66	152.55	93.13
盈利能力			
营业利润率 (%)	35.52	16.75	24.45
总资本收益率 (%)	1.68	2.58	1.92
净资产收益率 (%)	0.88	5.02	2.26
财务构成			
长期债务资本化比率 (%)	41.38	63.48	71.77
全部债务资本化比率 (%)	44.07	65.54	73.86
资产负债率 (%)	50.04	70.05	77.82
偿债能力			
流动比率 (%)	352.25	376.35	341.23
速动比率 (%)	158.99	124.41	97.17
经营现金流动负债比(%)	-51.13	-170.30	-97.91
全部债务/EBITDA (倍)	14.98	18.54	27.08
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 (倍)	-0.41	-0.71	-0.36
本期债券偿债能力			
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.47	1.30	1.53
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	3.78	7.87	14.84
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-1.18	-12.55	-13.59
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-2.90	-17.10	-15.06

附件 6 有关指标的计算公式

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+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+其他流动负债

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

附表 7 中长期债券信用等级的定义

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，银行间债券市场中长期债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。

级别设置	含 义
AAA	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	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	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	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	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	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	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	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	不能偿还债务

主体长期信用等级的含义同中长期债券。

联合资信评估有限公司关于 北京经济技术投资开发总公司 2013 年度 6.5 亿元企业债券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

北京经济技术投资开发总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。北京经济技术投资开发总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，北京经济技术投资开发总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经济技术投资开发总公司的经营管理状况及相关信息，如发现北京经济技术投资开发总公司出现重大变化，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。

如北京经济技术投资开发总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经济技术投资开发总公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司
二零一二年七月二十六日
评级业务专用章