

信用等级公告

联合[2017] 238 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 2017 年度第一期中期票据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

AAA

北京经济技术投资开发总公司

2017 年度第一期中期票据的信用等级为

AAA

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一七年三月二十二日



北京经济技术投资开发总公司

2017年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AAA

评级展望: 稳定

本期中期票据信用等级: AAA

本期中期票据发行额度: 15 亿元

本期中期票据期限: 3 年

偿还方式: 按年付息, 到期一次还本

募集资金用途: 偿还公司到期债务

评级报告: 2017 年 3 月 22 日

财务数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 9 月
现金类资产(亿元)	86.32	120.08	176.22	78.78
资产总额(亿元)	559.16	679.43	731.87	678.87
所有者权益(亿元)	183.86	204.69	203.60	210.65
短期债务(亿元)	121.73	131.68	145.56	159.25
长期债务(亿元)	199.39	248.84	269.57	190.19
全部债务(亿元)	321.12	380.52	415.13	349.44
营业收入(亿元)	57.19	53.79	44.13	26.71
利润总额(亿元)	7.86	4.57	4.94	2.83
EBITDA(亿元)	21.11	18.87	22.38	--
经营性净现金流(亿元)	-15.37	20.44	51.92	21.45
营业利润率(%)	25.71	34.22	34.13	26.71
净资产收益率(%)	2.24	1.25	1.54	--
资产负债率(%)	67.12	69.87	72.18	68.97
全部债务资本化比率(%)	63.59	65.02	67.09	62.39
流动比率(%)	242.82	227.28	223.09	184.75
全部债务/EBITDA(倍)	15.21	20.16	18.55	--

注: 1、公司 2014 年和 2015 年采用新企业会计准则编制财务报表, 2013 年财务数据为 2014 年追溯调整期初数; 2、2016 年三季度财务报表未经审计。

分析师

兰迪 张宁

邮箱: 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)

网址: 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“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”)的基础设施建设及园区开发的重要主体, 具有区域专营性, 公司在资产注入及财政补贴方面获得开发区政府持续稳定的支持。联合资信同时关注到公司债务负担偏重、期间费用对营业利润侵蚀较大, 未来存在一定资金压力等因素对其经营发展及偿债能力带来的不利影响。

伴随着开发区区域的持续扩展, 公司业务所涉及的地域面积将有所增大, 为公司业务的发展开拓了更大的空间; 园区开发项目的运作模式进一步明确, 公司建设成本回款得到协议保证, 未来公司有望获得大规模现金流入。联合资信对公司的评级展望为稳定。

公司经营活动现金流入量对本期中期票据覆盖能力很强。基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估, 联合资信认为本期中期票据到期不能偿还的风险极低。

优势

1. 近几年开发区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. 公司自成立以来持续获得政府的资产注入及财政补贴, 获得注资规模较大。
3. 公司经营活动现金流入量对本期中期票据覆盖程度很强。

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. 公司债务负担较重, 且公司未来投资金额

较大，面临一定资金压力。

3. 公司期间费用规模大，对营业利润侵蚀较大，公司对期间费用控制能力有待加强。

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 2017 年度第一期中期票据信用等级自本期中期票据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。

北京经济技术投资开发总公司

2017年度第一期中期票据信用评级报告

一、企业基本情况

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2016年9月底，公司实收资本为172.33亿元人民币，北京经济技术开发区国有资产管理办公室（以下简称“开发区国资办”）是公司唯一出资人，开发区国资办为开发区管委会下设职能部门，负责执行开发区管委会的各项规定。

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。截至2016年9月底，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。合并范围子公司共有21家。

截至2015年底，公司合并资产总额为731.87亿元，所有者权益合计为203.60亿元（其中少数股东权益14.80亿元）。2015年，公司实现营业收入44.13亿元，利润总额4.94亿元。

截至2016年9月底，公司合并资产总额为678.87亿元，所有者权益合计为210.65亿元（其中少数股东权益15.60亿元）。2016年1~9月，公司实现营业收入26.71亿元，利润总额2.83亿元。

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；法定代表人：白文。

二、本期中期票据概况

公司拟于2017年注册中期票据40亿元，本次计划发行2017年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”）15亿元，期限为3年，按年付息，到期一次还本。

本期中期票据募集资金将全部用于偿还公

司到期债务。

本期中期票据无担保。

三、宏观经济和政策环境

2016年，在英国宣布脱欧、意大利修宪公投失败等风险事件的影响下，全球经济维持了缓慢复苏态势。在相对复杂的国际政治经济环境下，我国继续推进供给侧结构性改革，全年实际GDP增速为6.7%，经济增速下滑趋缓，但下行压力未消。具体来看，产业结构继续改善，固定资产投资缓中趋稳，消费平稳较快增长，外贸状况有所改善；全国居民消费价格指数（CPI）保持温和上涨，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PPIRM）持续回升，均实现转负为正；制造业采购经理指数（PMI）四季度稳步回升至51%以上，显示制造业持续回暖；非制造业商务活动指数全年均在52%以上，非制造业保持较快扩张态势；就业形势总体稳定。

积极的财政政策和稳健适度的货币政策对经济平稳增长发挥了重要作用。2016年，全国一般公共预算收入15.96万亿元，较上年增长4.5%；一般公共预算支出18.78万亿元，较上年增长6.4%；财政赤字2.83万亿元，实际财政赤字率3.8%，为2003年以来的最高值，财政政策继续加码。2016年，央行下调人民币存款准备金率0.5个百分点，并灵活运用多种货币政策工具，引导货币信贷及社会融资规模合理增长，市场资金面保持适度宽松，人民币汇率贬值压力边际减弱。

三大产业保持稳定增长，产业结构继续改善。2016年，我国农业生产形势基本稳定；工业生产企稳向好，企业效益持续改善，主要受益于去产能、产业结构调整以及行业顺周期的

影响；服务业保持快速增长，第三产业增加值占国内生产总值的比重以及对 GDP 增长的贡献率较上年继续提高，服务业的支柱地位进一步巩固。

固定资产投资缓中趋稳，基础设施建设投资依旧是稳定经济增长的重要推手。2016 年，我国固定资产投资 59.65 万亿元，较上年增长 8.1%（实际增长 8.8%），增速较上年小幅回落。其中，民间投资增幅（3.2%）回落明显。2016 年，受益于一系列新型城镇化、棚户区改造、交通、水利、PPP 等项目相继落地，我国基础设施建设投资增速（15.7%）依然保持在较高水平；楼市回暖对房地产投资具有明显的拉动作用，全国房地产开发投资增速（6.9%）较上年明显提升；受经济下行压力和实体经济不振影响，制造业投资较上年增长 4.2%，增幅继续回落，成为拉低我国整体经济增速的主要原因。

消费平稳较快增长，对经济支撑作用增强。2016 年，我国社会消费品零售总额 33.23 万亿元，较上年增长 10.4%（实际增长 9.6%），增速较上年小幅回落 0.3 个百分点，最终消费支出对经济增长的贡献率继续上升至 64.6%。2016 年，我国居民人均可支配收入 23821 元，较上年实际增长 6.3%，居民收入的稳步增长是推动消费改善的重要原因之一。具体来看，居住、医疗保健、交通通信、文化教育等与个人发展和享受相关的支出快速增长；受益于楼市回暖和汽车补贴政策的拉动，建筑及装潢材料、家具消费和汽车消费增幅明显；网络消费维持较高增速。

外贸状况有所改善，结构进一步优化。2016 年，我国进出口总值 24.33 万亿元人民币，较上年下降 0.9%，降幅比上年收窄 6.1 个百分点；出口 13.84 万亿元，较上年下降 2.0%，其中机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，航空航天器、光通信设备、大型成套设备出口额保持较高增速，外贸结构有所优化；进口 10.49 万亿元，较上年增长 0.6%，增幅转负为正，其中铁矿石、原油、煤、铜等大宗商品进

口额保持增长，但量增价跌，进口质量和效益进一步提升；贸易顺差 3.35 万亿元，较上年减少 9.2 个百分点。总体来看，我国进出口增速呈现稳步回升的态势。

展望 2017 年，全球经济持续复苏仍是主流，但美国特朗普新政对经济影响的不确定性、欧洲极右翼势力的崛起、英国正式开始脱欧进程等不确定因素使得全球经济复苏面临更大的挑战。2017 年，我国货币政策将保持稳健中性，财政政策将更加积极有效，促进经济增长预期目标的实现。具体来看，固定资产投资增速将有所放缓，其中基础设施建设投资依旧是政府稳定经济增长的重要手段，制造业投资受企业盈利的改善或将有所增加，但房地产调控将使房地产投资增速有所回落，拉低我国固定资产投资增速水平；消费将保持稳定增长，随着居民收入水平的不断提高，服务性消费需求将不断释放，从而进一步提升消费对经济的支撑作用；进出口或将有所改善，主要是受到美国、欧元区经济复苏使得外需回暖、区域间经济合作加强、人民币汇率贬值以及 2016 年进出口基数偏低等因素的影响。总体来看，2017 年，我国将继续推进供给侧结构性改革，促进新旧动能的转换，在着力稳增长的同时注重风险防范，全年 GDP 增速或有所下降，但预计仍将保持在 6.5%以上，通胀水平将略有回升，就业情况基本稳定。

四、行业及区域经济环境

1. 行业概况

20 世纪 90 年代末期以来，国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策，主要着眼于确立企业的投资主体地位，支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道等。2009 年，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，造成投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，2010 年以来，为了

正确处理政府融资平台带来的潜在财务风险和金融风险，国家相继出台了一系列清理及监管政策，严控平台债风险。

2012年12月24日四部委联合下发了财预[2012]463号，通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。2013年4月，银监会下发《关于加强2013年地方融资平台风险监管的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路，以降旧控新为重点，以风险缓释为目标，继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。2013年8月底，国家发改委办公厅下发发改办财金【2013】2050号文，支持“债贷组合”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。整体上2012及2013年政府融资平台面临较为严峻的信贷融资环境，迫使公开市场融资的城投债保持较大发行规模。其次，《指导意见》对不同行政级别融资平台实施差异化信贷政策，对国家鼓励的项目继续进行信贷支持，这些差异化的政策使省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境。

2014年10月初，国务院发布“国发【2014】43号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《43号文》”）。《43号文》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：首先，明确了政府性债务举债主体，且规定融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式；其次，地方政府债务规模实行限额管理及全口径预

算管理，地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；再次，明确了偿债主体为地方政府，中央政府实行不救助原则。2014年10月底，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351号，以下简称“《351号文》”），《351号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了细化内容。新增核心内容主要包括：①明确存量债务甄别结果上报核查及追责要求；②提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，其中对于通过PPP模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；③新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43号文》及《351号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2015年5月15日，国务院办公厅转发了财政部、人民银行、银监会《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办发[2015]40号），为确保融资平台公司在建项目后续融资，化解在建项目到期债务风险提供了一些操作细则。

2015年6月，国务院印发《推进财政资金统筹使用方案》，提出了包括推进项目资金、重点科目资金、部门资金统筹使用等10条重要措施，对优化财政资源配置作出全面部署。

2015年7月8日召开的国务院常务会议，强调把宝贵的公共资金资源用到促发展惠民生上，确定各级财政将已收回沉淀和违规资金2500多亿元加快统筹用于急需领域；国务院将239亿元中央预算内投资存量资金调整用于在建重大项目。在上述举措的推动下，各地各部门通过盘活财政存量资金，增加了资金的有效供给，促进了经济平稳健康发展。

2015年以来，从财政部部长楼继伟2015年3月6日针对地方政府债务问题答记者问，到2015年上半年地方政府债券系列政策的推出，再到融资平台公司在建项目后续融资政策

落地，以及 2015 年 5 月份国家发改委积极推进项目收益债同时调整企业债券发行标准等政策的出台，融资平台公司整体违约概率较 2014 年《43 号文》出台时的预期违约概率有所降低，融资平台公司债务短期周转能力有望增强，流动性风险将得以缓释。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后续管理的全程监控，将成为新趋势。

2. 北京市发展状况

根据《北京市2015年国民经济和社会发展统计公报》，2015年，北京市实现地区生产总值22968.6亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值140.2亿元，下降9.6%；第二产业增加值4526.4亿元，增长3.3%；第三产业增加值18302亿元，增长8.1%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到106284元（按年平均汇率折合17064美元）。2015年，北京市三次产业结构为0.6：19.6：79.8。

2015年，北京市实现工业增加值3662.9亿元，比上年增长0.9%。其中，规模以上工业增加值增长1.0%。在规模以上工业中，国有控股企业增加值增长2.4%；高技术制造业、现代制造业、战略性新兴产业增加值分别增长6.7%、6.3%和1.1%。规模以上工业实现销售产值17408.2亿元，下降3.0%；全年完成全社会固定资产投资7990.9亿元，比上年增长5.7%。其中，国有控股单位完成投资4238.5亿元，比上年下降4.9%；民间投资完成3296.2亿元，增长25.8%。分城乡看，城镇投资7267亿元，增长4.9%；农村投资723.9亿元，增长13.9%。分产业看，第一产业投资111亿元，下降32.2%；第二产业投

资677.1亿元，下降5.5%；第三产业投资7202.8亿元，增长7.8%。

2015年，北京市完成一般公共预算收入4723.9亿元，比上年同口径增长12.3%。其中，增值税716.1亿元，增长10.7%；营业税1186.1亿元，增长11.0%；企业所得税和个人所得税分别为1024.7亿元和478.1亿元，分别增长11.9%和24.7%。一般公共预算支出 5751.4亿元，增长27.1%。其中，用于城乡社区、节能环保、交通运输、社会保障和就业的支出分别增长 77.9%、42.1%、37.8%和37.6%。

3. 开发区发展状况

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。2010 年，开发区辐射范围有所扩张，根据京政函【2010】59 号文，北京市人民政府同意授权北京经济技术开发区管委会统一开发和管理亦庄新城范围内大兴区 12 平方公里产业配套用地。开发区与大兴区行政资源整合已通过文件明确，开发区区域得到有效扩展。

2012年10月，根据国务院正式下发《国务院关于同意调整中关村国家自主创新示范区空间规模和布局的批复》（国函【2012】168号），开发区被批准扩区26平方公里，扩区将使得开发区的产业发展空间增大60%，公司作为开发区的园区运营及综合服务主体，其业务范围也将有所拓展。

2015 年，开发区地区生产总值达到 1081.4 亿元，同比增长 8.9%（不变价，以下同），增速比北京市高 2 个百分点。“十二五”期间，除 2012 年增速低于北京市外，其余年份均高于北京市总体水平。经济总量排在海淀区、朝阳区、西城区、东城区、顺义区、丰台区之后，位于北京市第七位。2011~2015 年累计生产总值达到 4602.5 亿元，为“十一五”时期的 1.7 倍。二产比重进一步提升，二三产业比由 2010 年的 60.4：39.6 变为 2015 年的 63.9：36.1。

开发区公共财政预算收入 2015 年为 134.9 亿元，创历史新高。“十二五”期间年均增长 17.2%，相当于开发区生产总值的比重由 2010 年的 8.7% 提高到 2015 年的 12.5%。2015 年开发区公共财政预算支出 145.4 亿元，为 2010 年的 3.4 倍，年均增长 27.5%，相当于开发区生产总值的比重由 2010 年的 6.2% 提高到 2014 年的 37.2%。

开发区围绕“中国制造 2025 示范区”建设，实现产业转型升级、提质增效。2011~2015 年，高新技术产业产值占全区工业产值比重始终保持在 90% 以上；现代制造业 2015 年实现产值 2013 亿元，是 2010 年的 1.7 倍，占全区工业产值的 79.8%，比重比 2010 年提高 26.2 个百分点，成为带动开发区工业增长的主要动力。四大主导产业中，增加值率更高的汽车产业和医药产业 2015 年产值占比分别为 35% 和 12.7%，比重相较于“十一五”末提高 26.7 个和 6.4 个百分点，产业转型升级效果明显。

开发区全社会固定资产投资保持较快增长，投资结构不断优化，重大项目稳步推进。2011~2015 年累计完成投资 1824 亿元，年均增长 10.9%，总量是“十一五”时期总量的 2.7 倍。投资结构进一步优化，工业投资比重逐步提升，2015 年完成工业投资 184 亿元，同比增长 26.4%，占投资总量的 46.3%，比重比 2010 年提高 6.9 个百分点。为“十三五”可持续发展奠定了坚实基础。

开发区消费品市场规模进一步扩大，消费品市场繁荣活跃。2015 年，开发区社会消费品零售额 354.5 亿元，是 2010 年的 1.6 倍，五年间年均增长 9.5%。消费结构升级明显加快，电子商务新业态发展迅速，2014 年，北京市授予大兴区暨开发区为“北京电子商务中心区”（CED），吸引大批电商企业入驻，2015 年电商企业营业收入已突破千亿大关。

2015 年，开发区新批企业投资总额 192.6 亿美元，同比增长 26%，“十二五”期间累计吸引投资 529.7 亿美元，年均增长 26%，是“十

一五”期间累计投资额的 3.1 倍。注册资本登记制度改革全面实施以来，市场活跃程度进一步提升，内资投资踊跃，2015 年内资投资总额增长 1.4 倍。

整体看，北京经济技术开发区财政总收入增长快速；未来随着北京市以及开发区区域经济的发展，地方可支配收入有望大幅增长，为完善地区基础设施建设提供有力保障。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2016 年 9 月底，开发区国资办对公司持股 100%，为公司实际控制人。

2. 公司规模与竞争力

目前开发区内政府背景的国有主体除了公司以外，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，系开发区管委会和公司共同出资成立，承担开发区内的产业投资职能，与公司主营业务定位不同，与该公司相比，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专营性。

2010 年 7 月，根据《北京市经济技术开发区管委会关于 12 平方公里产业园区配套建设项目主体的批复》，公司被政府明确作为南部现代制造业新区的建设主体，通过与开发区管委会签订《委托开发协议书》的形式，承担 12 平方公里范围内的开发投资工作。

2012 年 10 月，根据国务院正式下发《国务院关于同意调整中关村国家自主创新示范区空间规模和布局的批复》（国函【2012】168 号），开发区被批准扩区 26 平方公里，扩区将使得开发区的产业发展空间增大 60%，公司作为开发区的园区运营及综合服务主体，其业务范围也将有所拓展。

3. 人员素质

公司党委书记、总经理白文先生，52岁，中共党员，副研究员，美国罗斯福大学工商管理专业硕士研究生。曾任北京经济技术开发区发展局（挂职锻炼）副局长；北京经济技术开发区管委会主任助理、经济发展局局长、研究室主任；北京经济技术开发区管委会主任助理、发展计划局局长；北京经济技术开发区管委会主任助理、办公室主任；北京经济技术开发区管委会主任助理、北京经开股份有限公司总裁；中共北京市委经济技术开发区工委委员、总公司党委副书记、北京经开股份有限公司总裁；中共北京市委经济技术开发区工委委员、总公司党委副书记、博大兴公司董事长；北京经济技术投资开发总公司副总经理；2012年8月起任北京经济技术投资开发总公司总经理；2013年10月起任公司党委书记、总经理。

公司副总经理罗伯明先生，50岁，中共党员，高级工程师，华东交通大学工民建建筑本科。曾任铁道部科学研究院科员；铁道部科学研究院副科长；北京经济技术开发区管委会规划处副主任科员；北京经济技术开发区管委会城市管理局规划科副科长；北京经济技术开发区管委会城市规划管理局副局长兼招商引资办公室副主任；北京经济技术开发区管委会规划土地环保局副局长；北京经济技术开发区管委会规划土地环保局局长；北京经济技术开发区管委会建设发展局副局长；北京经济技术开发区管委会城市管理局局长兼北侧绿化带领导小组办公室常务副主任；2006年3月起任公司副总经理。

截至2016年9月底，公司员工总数2734人。其中拥有高级职称的占4.28%、中级职称的占16.72%、初级职称的占10.83%；从学历来看，本科及以上学历的占55.85%、大专的占20.92%、高中中专的占19.28%、初中以下占比3.95%；从年龄来看，30岁以下的占26.15%、30~50岁的占66.06%、50岁以上的占7.79%。

总体看，公司高级管理人员具有较长时间

的行业从业经历和丰富的管理经验，员工构成以中年为主，文化素质符合业务经营需求。

4. 政府支持

资产注入

2013年，根据北京经济技术开发区国有资产管理办公室文件京开国资【2013】16号和京开国资【2013】46号文件，开发区国资办分别向公司增资6.19亿元和80.00亿元。

2014年，根据京开国资【2014】38号文件，开发区国资办以货币形式向公司增资5.20亿元，计入“实收资本”。

2015年，根据京开国资【2015】70号、京开国资【2015】90号等文件，开发区国资办以货币形式增资3.08亿元，计入“实收资本”。

2016年，根据京开国资【2016】35号文件，开发区国资办以货币形式向公司拨付注册资本金8.00亿元，计入“实收资本”。

财政补贴

2013~2016年前三季度，公司分别收到政府补贴金额为0.67亿元、0.76亿元、0.99亿元和2.02亿元，用于补贴日常经营和借款利息的偿付，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。

六、管理分析

1. 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有关事项和审议公司对控股公司、参股企业管理的有关事项。总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。

2. 管理水平

公司本部设有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。

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。

项目管理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。

项目管理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。

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部经理签订《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。

项目管理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,考评结果将报公司经理办公会审议。

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。

七、经营分析

公司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、园区土地整理和公共事业等六大板块, 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。

2013~2015年, 公司工业园出售和产业配套住宅销售额有所减少, 该板块业务收入不断

缩减的影响, 公司主营业务收入呈下降趋势, 2015年公司实现主营业务收入40.68亿元, 同比下降24.37%。目前, 在两区融合和京津冀一体化的背景下, 公司进入转型升级的关键时期, 公司加大资产持有, 致使销售板块收入有所下降。同时, 受到市场行情影响, 公司2014年和2015年工业园销售有所下降。

从毛利率看, 公司毛利率受主要业务板块毛利率的变动而波动, 2015年公司主营业务毛利率为38.51%, 同比下降5.81个百分点。

2016年1~9月, 公司实现主营业务收入24.74亿元, 有部分工程待到年底结转收入。其中工业园出售业务、工业园租赁业务、物业管理业务和工程施工业务分别实现收入6.97亿元、5.84亿元、2.16亿元和4.77亿元。2016年1~9月, 公司主营业务毛利率为31.68%。

表1 2013~2016年1~9月年公司主营业务收入、毛利率情况 (单位: 亿元、%)

项目	2013年			2014年			2015年			2016年1~9月		
	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	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	30.48	19.86	34.84	17.47	8.16	53.29	11.06	5.56	49.69	6.97	2.73	60.77
工业园租赁	5.16	3.22	37.60	6.78	4.21	37.96	7.40	4.75	35.88	5.84	4.04	30.86
物业管理	1.50	1.19	20.67	2.52	2.27	9.63	2.55	2.22	12.88	2.16	1.94	10.39
工程施工	7.65	6.31	17.52	8.44	7.48	11.37	6.98	5.34	23.44	4.77	4.48	6.06
园区土地整理	4.84	0.77	84.09	10.99	0.86	92.19	5.75	-	100.00	0.59	0.06	89.59
公共事业	3.60	4.56	-26.58	5.32	5.27	0.96	6.58	6.18	6.19	4.09	3.35	17.96
其他	1.55	1.53	0.98	2.28	1.71	25.22	0.35	0.96	-172.54	0.33	0.30	7.56
合计	54.78	37.44	31.65	53.79	29.95	44.32	40.68	25.01	38.51	24.74	16.91	31.68

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。

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、北京经开投资开发股份有限公司 (以下简称“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的经营主体之一经开股份成立于2000年9月29日, 注册资本8.00

亿元人民币, 公司持有其57.97%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。

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时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。目前经开股份主要项目为北工大软件园项目、光谷科技园项目等。

表 2 工业园主要项目收入情况
(单位：万平方米、亿元)

项目名称	建筑面积	2013 年销售收入	2014 年销售收入	2015 年销售收入
北工大软件园项目	54.00	7.63	7.19	0.54
光谷科技园项目	50.83	4.09	1.44	4.77
联港置业项目	40.33	5.67	3.34	1.15
数字电视产业园产业配套服务基地	4.01	--	--	4.00

资料来源：公司提供

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。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。

光谷科技园项目位于亦庄经济技术开发区东部，通州光机电一体化产业基地内。项目总建设用地面积 199028.854 平方米，总建筑面积 508257 平方米，整体分为 G130、G135 两地块开发。目前正在开发建设的为 G130 地块总建筑面积 26 万平方米，总投资 15 亿元。

联港置业项目位于大兴区北臧村镇，位于大兴新城核心区。项目规划总用地面积为 30.79 万平方米，规划地上总建筑面积为 40.33 万平米，预计总投资约 31.37 亿元。项目分为 5 个区，建设内容主要包括两大部分，一部分为回

迁房、限价房及公租房，总建筑面积为 29.48 万平米；另一部分为配套商业和公建，总建筑面积为 12.27 万平米，分区实施，截至目前已全部完成，进行部分收尾工作。

数字电视产业园产业配套服务基地项目位于开发区路东区，占地面积 26645 平方米，总建筑面积 40086 平方米，投资总额约 28500 万元。项目由数幢单层至六层高的建筑组成。建设内容主要为企业办公及其他配套设施，为数字电视产业专业配套园区。

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。目前主要项目为博大坤元持股 65% 的天津博大东方项目，该项目销售已进入尾声。

工业园出售和产业配套住宅销售业务是公司的第一大收入来源，2015 年实现收入 11.06 亿元，较 2014 年减少 6.41 亿元，主要为公司加大资产持有所致；同期，工业园出售和产业配套住宅销售板块实现毛利率 49.69%，较 2014 年有所下降。工业园销售收入毛利率波动主要由于各年度出售的工业园物业形态、品质和区位的区别造成出售价格不同。

2016 年 1~9 月，公司该板块实现收入 6.97 亿元，收入主要来源于数码科技园项目收入 4.41 亿元、光谷科技园项目 0.53 亿元和联港置业项目 0.38 亿元。数码科技园项目位于亦庄经济技术开发区东区，南北两侧紧邻科创十三街和科创十二街，西侧临经海一路，东侧临经海三路。项目总投资 20.9 亿元，整体分为 D1C1、D1F1 两地块，其中 D1C1 地块用地 37995 平方米，D1F1 地块 54928 平方米，总建筑面积 20 多万平方米。目前项目已基本开发完毕，主要建筑包括研发楼、办公楼、商务楼、住宅及配套，打造成集数字信息、数码科技、产品研发

设计展示、服务配套为一体的综合型高端数码科技产业园。

2. 工业园租赁

工业园租赁是公司稳定收入的另一重要来源，由于新增的投资性房地产的出租率逐渐增加，2015年该项业务实现收入为7.40亿元，同比增长9.14%，毛利率为35.88%；2016年1~9月，该项业务实现收入5.84亿元，毛利率为30.86%。其经营主体是集团本部及经开股份。

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。对于这种厂房项目，部分工业园项目会给与一定的财政贴息补助。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、中和工业园等为代表的工业园项目，以博大大厦、亦城国际中心、生物医药园为代表的写字楼项目，以及康宁厂房、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，目前由开发区管委会和工委租用，出租率为100%，租金合同将于2016年底到期，年租金收入为6500万元。

康宁二期厂房位于开发区路东区C9地块，

项目总投资16亿元，建筑面积13.86万平米。康宁二期厂房是为世界500强美国康宁公司建造的二期生产厂房，是为康宁公司的生产经营场所，出租率为100%，年租金收入为10200万元。

施耐德厂房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，其中一期投资额1.5亿元，建筑面积约3.12万平米，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订制建造的生产厂房，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1370万元。

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，出租率为100%，年均租金收入1110万元。

生物医药园位于开发区京津塘高速路以东B7地块，是国家重点扶持的三个新药创新孵化基地之一，园区占地面积8670平米，总建筑面积约16.30万平米。生物医药园集中了开发区的多医药生产及研发企业，目前的出租率达到73%，年租金收入为5000万元。

表3 公司主要租赁项目情况

（单位：万平方米、%、万元）

项目	建筑面积	出租率	年均租金
宏达、永昌工业园	91519	95	2700
中和工业园	42410	92	1600
隆盛工业园	160000	94	2300
经开创业园	43000	92	1400
博大大厦	53194	100	6500
康宁二期厂房	138600	100	10200
施耐德工业园	59000	100	1370
恩智浦工业厂房	25000	100	1110
北京亦庄生物医药园	180000	73	5000
亦城国际中心	84600	50	2600
合计	877323		34780

资料来源：公司提供

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同业竞争，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。

3. 物业管理业务

物业管理业务的主要经营主体为北京博大经开置业有限公司（以下简称“经开置业”），随着承接的新项目逐渐步入稳定管理期，公司物业管理收入逐年增加。2015年该项业务收入为2.55亿元，较上年基本保持稳定，毛利率为12.88%；2016年1~9月，该项业务实现收入为2.16亿元，毛利率为10.39%，由于公司加大了对所管辖部分物业的维修改造，导致相应成本有所上升，毛利率有所下降。

经开置业主要业务来自于公司及集团内部各兄弟公司，物业管理目前涵盖的项目主要有宏达、永昌工业园、隆盛工业园、中和工业园、经海产业园、施耐德、生物医药园等工业园物业；国际企业大道、隆盛大厦、创新大厦等写字楼物业；博大永康公寓等公寓物业；以及博客雅居、亦城茗苑等住宅物业。目前所管理的各类物业项目中，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。随着现有物业出租率的上升及物业管理项目的增加，物业管理板块的收入将逐渐增

加。

经开置业目前拥有员工近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100多万平方米、管理物业面积达250多万平方米，所管资产总值多达35亿元。

4. 工程施工业务

工程施工业务的经营主体为北京博大经开建设有限公司（以下简称“经开建设公司”），2015年该项业务实现收入为6.98亿元，同比下降17.30%，该板块实现毛利率为23.44%。近几年公司工程施工收入毛利率波动的原因因为工期较长的项目按照工程进度确认收入并结转成本，而工期较短的项目于完工后统一结算确认收入，但成本已于当年发生时确认导致。

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。2015年，经开建设公司承建了陆道培医院项目、东区污水处理厂项目及保华国际学校等，连续多年通过GB/T19001-2008、GB/T50430-2007质量管理体系、GB/T24001-2004环境管理体系、GB/T28001-2011职业健康安全管理体系的认证。多项工程获“北京市建筑竣工长城杯金质奖”、“北京市市政基础设施结构长城杯”以及“北京市文明安全样板工地”等称号。经开建设公司先后获得“全国安全生产先进单位”、北京市、开发区“消防安全先进单位”、“质量信得过单位”称号。

5. 园区土地整理业务

公司园区土地整理业务的经营主体为公司本部及博大坤元，此板块业务2015年度实现收入5.75亿元，毛利率为100%，主要因为目前12

平方公里土地整理已接近尾声，几乎没有相应成本费用。

园区土地整理板块目前仅涉及12平方公里产业园项目。12平方公里产业园项目的投资主体为本部，该项目为大兴区与开发区行政资源整合的一号工程，该项目的开发资金将主要通过公司自有资金及外部融资方式解决，项目完成后由政府以土地开发全成本返还及支付委托开发费（8%）的方式实现资金回收。

公司土地整理的资金回收分为两部分：一为开发成本的返还，此项不计入收入，直接冲抵“存货-开发成本”；二为委托开发费，计入利润表中的“主营业务收入”。土地整理板块的收入仅为委托开发费，由政府以全部投资成本为基数支付委托开发费（8%），相应的成本仅为项目团队的相关费用，故毛利率较高。

具体会计记账方式为：土地开发整理期间，所有投入计入“存货-开发成本”科目，对应应在现金流量表中计入“支付的其他与经营活动有关的现金”；对于成本返还的部分，开发区管委会按照协议向公司返还的成本直接冲抵“开发成本”，对应应在现金流量表中计入“收到的其他与经营活动有关的现金”；在确认收入时，开发区管委会依据协议向公司支付的8%的委托开发费计入利润表中的“主营业务收入”，对应应在现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

土地开发的成本返还分为两种形式，一种是土地上市后返还，由开发区管委会在每个地块土地上市交易完成后，市财政返回款项30日内，将该上市地块的土地开发成本全额返回给公司；还有一种是预返还，开发区管委会根据公司实际投资及土地开发成本情况，每年会给予公司一定的成本预返还。因此造成实际返还公司的金额要大于土地成交金额。

12平方公里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3267个院落、4000多户村民，宅基地占地面积约140公顷，总人口共12000余人，分为路北区和路南区两大片

区。12平方公里项目自2010年初启动，计划开发周期6年，预计将于2017年底之前完成开发。

目前，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。此外，开发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2016年9月底，该项目已完成投资359.33亿元，项目累计土地出让成交金额166.94亿元，返还公司开发成本227.41亿元。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。

6. 公共事业板块

公共事业板块主要包含了热力和水务两大业务，经营主体为北京博大开拓热力公司及北京博大水务有限公司。近几年，公共事业板块业务收入逐年增加，2015年及2016年1~9月，该板块分别实现收入6.58亿元和4.09亿元，毛利率分别为6.19%和17.96%。近几年公共事业板块毛利率逐年上升，主要受公共事业板块中供热业务影响，由于供热使用量增加以及供热价格的调整所致。

北京博大开拓热力有限公司前身为北京开发区热力公司，2011年改制更名为北京博大开拓热力有限公司，注册资本金41479.69万元，为公司的全资子公司。该公司担负着开发区城市集中供热的重任，服务于区内企业、商住、公建、居民等生产、生活用热的需求。直接管理着5个热源厂、3个专业分公司、1个子公司、2个热网：一个蒸汽网，一个高温热水网，自有蒸汽供应能力1035吨/小时，高温热水供应能力448兆瓦。2015年，公司热力业务实现收入5.23亿元。

水务业务的经营主体为北京博大水务有限公司，成立于2008年5月，是公司的全资子公司，注册资金42267.53万元，主要业务包括高品质工业用再生水，污水处理、回用、托管运行及技术服务，园区水资源综合利用技术咨询服务及净水定制服务。该公司已取得“高新技术企业”证书，目前再生水生产总量1100多万吨，

污水处理总量3800多万吨，污水处理率达到100%。2015年，公司水务业务实现收入1.35亿元。

7. 公司未来发展

在建项目方面，G1R1项目位于开发区路东区，建设内容为商品房及公共服务配套。该项目已按照国家有关规定履行项目审批手续。截至目前，该项目已取得立项批复（京技管【2014】149号），《国有土地使用证》（竞技国有

（2014出）字第00053号）、《建设用地规划许可证》（2014规（开）地字0014号）、《建设工程规划许可证》（2015规（开）建字0039号）、《建筑工程施工许可证》（[2015]施[经]建字0059号及[2015]施[经]建字0059号）。项目占地面积3.03万平方米，规划总建筑面积约10.40万平方米，投资总额约21.50亿元。该项目计划通过部分销售的形式实现资金的快速回流，同时保留部分物业自持经营，以实现稳定的租金收入。截至2016年9月底，项目累计完成投资16.50亿元。

表4 在建项目未来投资计划（单位：亿元、万平方米）

序号	项目名称	总投资	面积	截至2016 年9月底累 计完成投资	计划投资				项目批复
					2016年 9-12月	2017年	2018年	2019年	
1	12平方公里土地一级开发项目	406.00	--	359.33	16.67	30.00	--		京技管【2010】45-103号
2	G1R1项目	21.50	10.40	16.50	0.50	2.50	2.00		京技管【2014】149号
3	天津塘沽海洋科技商务园西二、西三区	6.83	7.48	5.83	0.32	0.68	--		津滨发改塘投【2014】27号
4	A18项目	50.00	43.55	2.00	1.20	4.50	3.80	4.00	京技管项备字【2015】15号
5	E2F1项目	26.86	12.92	11.86	0.10	4.00	3.00	3.00	京技管项备字【2015】69号
合计		511.19	74.35	395.52	18.79	41.68	8.80	7.00	

资料来源：公司提供

天津塘沽海洋科技商务园西二、西三区项目位于天津滨海新区先进制造业产业区中的塘沽海洋高新区塘沽海缘路199号，项目区位优势近泰达经济开发区及塘沽市区。天津塘沽海洋科技商务园项目是北京经开在天津开发的首个总部经济产业综合体项目，也是滨海新区首个实现研产销零距离的总部经济综合体项目。该项目总建筑面积74840平方米，项目总投资额68300万元。该项目计划所有楼盘均出售暂无出租安排，以实现资金的快速回流。截至2016年9月底，项目累计完成投资5.83亿元，正在进行主体结构施工建设。

A18项目位于开发区路东区，建设内容为商务综合体，拟吸引互联网、电子商务、生物医药、新能源新材料及生产性服务业等行业入驻。该项目已按照国家有关规定履行项目审批手续，批复文号为“京技管项备字【2015】15号”。项目占地面积8.55万平方米，规划总建筑面积约43.55万平方米，投资总额约50亿元，截至2016年9月底，公司已投资2.00亿元。该项目计划持有20年，20年后部分办公楼变现，目的是为了保证开发区高科技企业的引领及孵化作用，并实现稳定的现金流入。

E2F1项目位于开发区路东区，建设内容为

北京数字电视产业园配套服务中心，吸引数字电视产业上下游企业入驻。该项目已按照国家有关规定履行项目审批手续，批复文号为“京技管项备字【2015】69号”。项目占地面积5.17万平米，规划总建筑面积约12.92万平米，投资总额约26.86亿元，截至2016年9月底，公司已投资11.86亿元。该项目计划采取部分销售同时部分自持的运营模式，通过部分销售实现资金的快速回流，同时部分自持经营，以实现稳定的租金收入。

在项目投资方面，公司在建项目未来需投资为115.67亿元，公司面临较大资金压力。

目前公司12平方公里土地整理业务已接近尾声，预计将于2017年底之前完成开发，目前投入逐渐减小。随着开发区核心区逐渐成熟，公司接下来将重点布局开发区核心区以外的片区和京津冀地区，预计未来项目建设会逐步增加。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供的2013~2014年审计报告，由北京兴中海会计师事务所有限公司审计，公司提供的2015年审计报告经瑞华会计师事务所审计，事务所均出具了标准无保留意见的审计报告。2016年三季度报表未经审计。

从合并范围来看，截至2013年底，公司纳入合并范围的子公司有20家。2014年，公司合并范围新增2家子公司，分别为北京亦庄盛元投资开发有限公司和北京亦庄久筑工程管理有限公司，失去对北京新航程控股有限公司的控制，2015年及2016年1~9月，公司合并范围没有变化。总体看，合并范围的变化对公司合并报表的影响较小。

截至2015年底，公司合并资产总额为731.87亿元，所有者权益合计为203.60亿元（其中少数股东权益14.80亿元）。2015年，公司实现营业收入44.13亿元，利润总额4.94亿元。

截至2016年9月底，公司合并资产总额为678.87亿元，所有者权益合计为210.65亿元（其中少数股东权益15.60亿元）。2016年1~9月，公司实现营业收入26.71亿元，利润总额2.83亿元。

2. 资产质量

2013~2015年，公司资产总额年均复合增长14.41%。从资产结构上来看，公司资产以流动资产为主，其占比为74.80%，非流动资产占比为25.20%

流动资产

2013~2015年，公司流动资产年均复合增长14.99%。截至2015年底为547.41亿元，同比增长10.97%，以货币资金、其他应收款和存货为主，占比分别为32.19%、11.31%和49.26%。

2013~2015年，公司货币资金年均复合增长42.88%。截至2015年底，公司货币资金为176.22亿元，以银行存款为主（占比99.67%），同比增长46.75%，主要为开发区管委会拨付土地返还款所致。其中，受限资金为0.58亿元。

2013~2015年，公司应收账款年均复合增长45.71%，截至2015年底，公司应收账款32.77亿元，同比增长59.63%，主要是因为应收开发区管委会12平方公里项目委托开发费收入所致；从账龄来看，1年以内应收账款占54.20%，1~2年占25.04%，2~3年占18.57%，3年以上占2.19%。从欠款单位来看，主要为应收北京经济技术开发区管委会欠款（占比57.46%），集中度较高。整体看，公司应收账款综合账龄较短，集中度较高。

2013~2015年，公司预付款项年均复合下降26.65%。截至2015年底，公司预付款项5.99亿元，同比下降40.10%，主要是因为公司产业园及配套设施建设项目中预付各建筑施工公司的工程款减少。从账龄来看1年以内占7.02%，1~2年以内占27.36%，2~3年26.56%，3年以上39.06%，账龄超过1年的大额预付款项主要为工程未到结算期的预付款。

2013~2015年，公司其他应收款快速增长，年均复合增长21.05%，截至2015年底，公司其他应收款61.93亿元，同比增长4.04%，公司其他应收款主要为往来借款、与开发区管委会历史遗留款项和投资款。其中97.37%为按组合计提坏账准备的其他应收款，从账龄上来看，1年以内占比为13.42%、1-2年占比为28.41%、2-3年占比为15.67%，3年以上占比42.50%，综合账龄结构较长。公司其他应收款已计提坏账准备1.07亿元。从欠款单位来看，主要为与北京经济技术开发区国有资产管理办公室和北京光谷科技园开发建设有限公司往来款项。

表5 截至2015年底公司其他应收款前5名情况
(单位: 万元)

单位名称	金额	款项性质	比例
北京经济技术开发区国有资产管理办公室	171925.00	资金往来	27.76%
北京光谷科技园开发建设有限公司	121684.65	预付投资款	19.65%
北京南海子投资管理有限公司	30000.00	资金往来	4.84%
北京光谷科技园开发建设有限公司	28786.20	资金往来	4.65%
北京城建五建设工程有限公司	990.00	往来款	0.16%
合计	353385.85		57.06%

资料来源：公司审计报告

2013~2015年，公司存货年均复合增长2.30%。截至2015年底，公司存货269.65亿元，同比小幅下降4.19%，公司存货主要为自制半成品及在产品（占比86.91%）为主，其他包括库存商品、工程施工、原材料和周转材料等。

非流动资产

2013~2015年，公司非流动资产波动中有所增长，年均复合增长12.72%，截至2015年底，公司非流动资产184.46亿元，同比下降0.90%。非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和在建工程，占比分别为24.90%、41.21%、10.06%和17.78%。

2013~2015年，公司可供出售金融资产年均复合增长8.66%。截至2015年底，公司可供出售金融资产45.93亿元，同比降低9.66%，可供出售金融资产额度减少原因为减持部分京东方股票，并确认公允价值变动。

截至2015年底，公司长期应收款0.20亿元，全部为公司融资租赁款，该款项已调至调整后长期债务及其他相关指标中反映。

2013~2015年，公司投资性房地产年均复合增长3.31%，截至2015年底为76.01亿元，主要由房屋、建筑物(90.05%)和土地使用权(9.95%)构成。

2013~2015年，公司固定资产年均复合增长1.63%。截至2015年，公司固定资产为18.56亿元，主要为房屋建筑物资产。

2013~2015年，公司在建工程年均复合增长94.42%。截至2015年底，公司在建工程为32.79亿元，同比增长4.67%，在建工程主要为在建的亦城财富中心（13.09亿元）和蓝鲸园（2.31亿元）。

截至2016年9月底，公司资产总额678.87亿元，较2015年底减少7.24%，主要来自货币资金和在建工程的减少。资产构成中，流动资产合计占72.26%，非流动资产合计占27.74%，非流动资产占比略有增加。截至2016年9月底，公司货币资金78.75亿元，较2015年底减少55.31%，主要是因为公司归还债务和项目支出，货币资金中无使用受限的部分；公司预付账款5.61亿元，较2015年底减少6.32%，主要是因为产业园及配套设施建设项目中的预付各建设施工公司的工程款下降所致；公司其他应收款67.07亿元，较2015年底增加8.30%，是往来借款和预付投资款增加所致；公司存货为306.73亿元，较2015年底增长13.75%，主要是因为在建项目完工转入存货所致。公司可供出售金融资产41.23亿元，较2015年减少10.25%，主要受金融资产公允价值变动的影响；公司在建工程20.19亿元，较2015年底下降38.43%，主要由于公司在建工程陆续完工。

综上, 2013~2015 年, 公司资产规模不断增长, 流动资产中货币资金较为充足, 但由于以自制半成品及在产品为主的存货规模较大, 流动资产变现能力一般。2016 年 9 月底公司资产规模有所下降主要由于公司偿还到期债务和在建工程的陆续完工导致货币资金和在建工程有所减少。总体来看, 公司资产质量一般。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

2013~2015 年, 公司所有者权益规模波动中有所增长。截至 2015 年底为 203.60 亿元, 同比变化不大。截至 2015 年底, 公司实收资本 164.33 亿元, 同比小幅增长 1.91%。截至 2015 年资本公积 2.80 亿元, 同比下降 27.51%, 主要是因为可供出售金融资产的公允价值变动所致。公司其他综合收益为 6.66 亿元, 同比下降 35.09%, 减少主要为可供出售金融资产公允价值变动损益。

截至 2015 年底, 归属于母公司所有者权益合计 188.80 亿元, 同比变化不大。其中, 实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润和其他综合收益占归属于母公司所有者权益比重分别为 87.04%、1.48%、0.75%、7.20% 和 3.53%, 公司所有者权益结构稳定性好。

截至 2016 年 9 月底, 公司所有者权益为 210.65 亿元, 较 2015 年底增长 3.46%, 其中归属于母公司所有者权益为 195.05 亿元。截至 2016 年 9 月底, 公司实收资本为 172.33 亿元, 较 2015 年底增长 4.87%, 为开发区国资委的注资; 公司新增 0.32 亿元专项储备, 为计提的项目安全生产费。实收资本、资本公积、专项储备、盈余公积、未分配利润和其他综合收益占归属于母公司所有者权益比重分别为 88.35%、1.35%、0.16%、0.73%、7.47% 和 1.93%, 公司所有者权益结构稳定性好。

负债

2013~2015 年, 公司负债总额快速增长, 年均复合增长 18.64%。截至 2015 年底, 公司负债

总额达到 528.27 亿元, 其中流动负债占比 46.45%, 非流动负债占 53.55%。

2013~2015 年, 公司流动负债年均复合增长 19.97%。截至 2015 年底, 公司流动负债 245.38 亿元, 同比增长 13.06%, 主要是短期借款和预收账款的增长所致。

2013~2015 年, 公司短期借款年均复合增长 80.28%。截至 2015 年底, 公司短期借款为 39.00 亿元, 同比增长 115.23%, 由质押借款 (3.00 亿元)、保证借款 (5.00 亿元) 和信用借款 (31.00 亿元) 构成。

2013~2015 年, 公司应付账款年均复合增长 16.17%。截至 2015 年底, 公司应付账款为 24.95 亿元, 同比增长 13.83%, 主要是因为结算期的款项增加所致。从构成来看, 主要为应付的河北建设集团有限公司、安徽三建工程有限公司等公司的项目建设工程款。

2013~2015 年, 公司预收款项年均复合增长 63.60%, 截至 2015 年底为 38.55 亿元, 同比增长 36.15%, 主要为北京市土地整理储备中心大兴区分中心预收款项。

2013~2015 年, 公司其他应付款年均复合增长 168.65%。截至 2015 年底, 公司其他应付款为 21.50 亿元, 同比增长 5.56%, 主要由资金往来款和押金及保证金构成。

2013~2015 年, 公司一年内到期的非流动负债保持相对稳定, 截至 2015 年底为 103.56 亿元, 主要由一年内到期的长期借款 (85.63 亿元)、一年内到期的应付债券 (16.45 亿元) 和一年到期的长期应付款 (1.48 亿元) 构成。

2013~2015 年, 公司非流动负债年均复合增长 17.52%, 截至 2015 年底为 282.89 亿元, 同比增长 9.77%, 主要系长期借款和应付债券增长所致。

2013~2015 年, 公司长期借款年均复合增长 8.51%, 截至 2015 年底, 公司长期借款 210.08 亿元, 同比增长 6.47%, 主要由信用借款 115.42 亿元、保证借款 105.33 亿元、抵押借款 47.22 亿元和质押借款 27.75 亿元, 其中一年内到期部分

85.63亿元已在一年内到期的非流动负债反映。

2013~2015年,公司应付债券年均复合增长68.49%,截至2015年底,公司应付债券59.49亿元,同比增长15.44%,主要系2015年公司成功发行2015年12月民生理财直融10.00亿元和2015年7月中期票据14.98亿元所致。

2013~2015年,公司专项应付款年均复合增长495.92%。截至2015年底,公司专项应付款7.18亿元,同比增长188.46%,主要系亦兴嘉南水北调腾退项目专项应付增加所致。

从有息债务规模看,公司全部债务呈不断上升趋势,若将长期应付款中有息部分调整至长期债务后,2013~2015年,公司调整后全部债务分别322.60亿元、381.50亿元和416.81亿元,从有息债务结构看,公司以长期债务为主,近三年长期债务占比分别为62.66%、65.48%和65.08%。2013~2015年,受债务规模增长影响,公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率均有所上升,2015年底分别达到72.18%、67.18%和57.12%,公司债务负担较重。

截至2016年9月底,公司负债合计为468.22亿元,较2015年底减少11.37%。其中公司流动负债和非流动负债分别占比56.71%和43.29%。截至2016年9月底,公司短期借款为16.19亿元,较2015年底下降58.50%;应付账款为25.36亿元;其他应付款为27.57亿元,较2015年底增加28.24%。主要因为各单位内部往来未能及时抵消所致;长期借款为101.61亿元,较2015年底减少51.64%;应付债券为88.58亿元,较2015年底增长48.90%,其中2016年公司新增“16京技投MTN001”10亿元、“16京技投SCP001”10亿元和“16京技投”10亿元;专项应付款8.88亿元,较2015年底增长23.67%。2016年9月底,公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率分别为68.97%、62.41%和47.48%,债务负担与2015年底相比有所减轻。

总体看,2013~2015年公司债务规模不断增长,2016年9月底由于公司偿还贷款及到期债券导致债务规模有所下降,但债务负担仍然较重,且公司未来投资金额较大,面临一定资金压力。

4. 盈利能力

2013~2015年,受工业园出售和产业配套住宅销售业务收入下降影响,公司整体收入规模不断下降,2015年,公司营业收入和营业成本分别为44.13亿元和26.61亿元,同比分别下降17.97%和11.15%。公司2013~2015年营业利润率为分别为25.71%、34.22%和34.13%。

从期间费用上来看,2013~2015年,公司期间费用合计达15.00亿元、15.12亿元和15.05亿元,占营业收入的比例分别为26.23%、28.10%和34.11%,期间费用对公司营业利润侵蚀较大。

在扣除主营业务成本、期间费用等之后,2013~2015年公司营业利润规模较小,分别为6.85亿元、3.86亿元和3.83亿元,受公司产生的投资收益减少影响,2014年公司利润总额下降较快。2014年,公司投资收益为0.90亿元,同比下降87.79%,主要是处置长期股权投资产生的投资收益大幅减少导致的。投资收益和政府补助收入是公司利润的重要来源。2013~2015年公司营业外收入主要由政府补助构成,分别为1.08亿元、0.80亿元和1.35亿元。2013~2015年利润总额达到7.86亿元、4.57亿元和4.94亿元。

从主要盈利指标看,2013~2015年,公司总资产收益率分别为2.71%、2.18%和2.15%;净资产收益率分别为2.24%、1.25%和1.54%。

2016年1~9月,公司实现营业收入26.71亿元,为2015年全年的60.53%,公司前三季度收入较低主要由于部分板块于年底确认收入;同期,公司2016年前三季度营业利润率为26.71%,与2015年相比有所下降。2016年1~9月,公司实现利润总额和净利润分别为2.83亿元和1.77亿元。

总体来看,公司收入和利润水平呈下降趋势,期间费用对公司营业利润侵蚀较大,整体

盈利能力较弱。且公司进入转型升级的关键时期，公司加大资产持有，收入规模有所下降。

5. 现金流分析

在经营活动现金流入方面，2013~2015年，2013~2015年，公司收到其他与经营活动有关的现金为240.47亿元、252.56亿元和309.91亿元，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为252.72亿元、199.71亿元和241.61亿元，其中收到的其他与经营活动有关的现金主要为购买银行理财所形成的现金流入、12平方公里项目成本返还及与开发区财政往来款等，支付的其他与经营活动有关的现金主要为12平方公里一级开发项目成本支出；2013~2015年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为54.70亿元、29.42亿元和42.05亿元，2015年公司销售商品提供劳务收入现金流较2014年增长24.18%，主要为部分项目已于2014年确认收入但实际收到时间为2015年；2013~2015年公司现金收入比分别为95.64%、54.70%和95.29%，近三年，公司收入实现质量较差；2013~2015年，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为45.00亿元、48.66亿元和43.25亿元，近三年，公司购买商品、接受劳务支付的现金流出较多，主要原因为公司业务拓展，工业园开发和产业配套住房开发业务增多，相应的支出增加所致；2013~2015年，公司经营性净现金流分别为-15.37亿元和20.44亿元和51.92亿元。

在投资活动方面，投资活动现金流方面，2013~2015年公司投资活动现金流入分别为9.31亿元、2.95亿元、10.09亿元。2015年公司投资活动现金流入较2014年增加7.14亿元，增加242.46%，主要原因为公司收回投资收到的现金增加所致。在投资活动现金流出方面，2013~2015年分别为28.20亿元、27.42亿元、8.11亿元。其中2015年公司投资支付的现金较2014年减少19.31亿元，降幅70.44%，减少较多的原因为公司购建固定资产及无形资产所支付的现金减少所致。2015年投资活动产生的现金流量

净额为1.98亿元。

筹资活动现金流方面，2013~2015年筹资活动现金流入分别为219.38亿元、197.15亿元和214.37亿元。2015年较2014年增加了17.22亿元，增幅为8.73%，主要是因为公司取得借款收到的现金增加所致。2013~2015年筹资活动现金流出分别为176.82亿元、159.35亿元和212.14亿元。2015年较2014年增加了52.80亿元，增幅33.13%，主要原因为公司偿还债务所致。近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为42.55亿元、37.81亿元和2.23亿元。

2016年1~9月，公司经营活动产生的现金流入为180.12亿元，经营活动现金净流量为21.46亿元；投资活动现金净流出3.86亿元；筹资活动产生的现金流量净额为-115.08亿元，主要为偿还债务支付的现金规模大，为160.42亿元。

总体看，随着12平方公里开发项目及园区基础设施项目的逐渐完善，公司经营活动现金流量净额规模持续扩大；但除开发区国资办注入资金外，目前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，2013~2015年，公司流动比率分别为242.82%、227.28%和223.09%。由于流动资产中存货占比较大，因此速动比率远小于流动比率，近三年速动比率分别为91.68%、97.61%和113.20%。2016年9月底，公司流动比率和速动比率分别为184.75%和69.22%，呈下降趋势。综合来看，公司短期债务规模上升较快，且2016年9月底公司现金类资产大幅下降，短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，2013~2015年公司全部债务/EBITDA倍数分别为15.21倍、20.16倍和18.55倍。EBITDA对债务覆盖能力偏弱。考虑到开发区管委会未来给予公司的持续性支持及BT回购协议的签署等因素，综合来看，公司整体偿债能力较好。

截至2016年9月底，公司共获得银行授信额

度316.56亿元，未使用额度为135.07亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2016年9月底，公司对外担保为50.00亿元，担保比率为23.74%，为对北京经济技术开发区国有资产管理办公室的担保，公司或有负债风险相对较低。

7. 过往债务履约情况

根据《企业信用报告（2012银行版）》（机构信用代码：G10110115022516709），截至2017年3月22日，公司无未结清不良信贷，已结清有6笔不良类信贷记录，无欠息记录。不良类信贷记录主要是由于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。公司过往债务履约情况良好。

8. 抗风险能力

基于对公司自身经营和财务特点，以及开发区区域及财力状况、开发区政府对于公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力很强。

九、本期中期票据偿债能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

公司拟于2017年注册总额度为40亿元的中期票据，本期中期票据拟发行额度15亿元，相当于公司2016年9月底长期债务的7.89%，全部债务的4.29%，对公司现有债务结构影响较小。

截至2016年9月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为68.97%和62.39%，不考虑其他因素，本期中期票据发行后，上述指标将分别升至69.64%和63.37%，考虑到本期中期票据将全部用于偿还公司到期债务，公司实际债务指标可能低于上述预测值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

以2013~2015年财务数据为基础，公司经营活动现金流入量分别为295.18亿元、282.04亿元和352.02亿元，对本期中期票据的保护倍数分

别为19.68倍、18.80倍和23.47倍。2013~2015年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-15.37亿元、20.44亿元和51.92亿元，对本期中期票据的覆盖倍数分别为-1.02倍、1.36倍和3.46倍。

2013~2015年，公司EBITDA分别为21.11亿元、18.87亿元和22.38亿元，分别为本期中期票据发行额度的1.41倍、1.26倍和1.49倍，对本期中期票据覆盖能力尚可。

总体看，公司经营活动现金流入量规模大，对本期中期票据覆盖程度很强。同时，公司在资产注入和财政补贴方面获得政府的大力支持，为本期中票到期偿付提供了有力的保障。

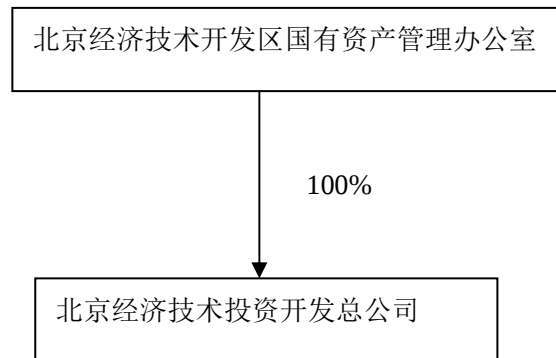
十、结论

公司是北京经济技术开发区的基础设施建设及园区开发的重要主体。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内具有专营性。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。且公司面对转型升级而加大资产持有，致使公司收入规模有所下降。

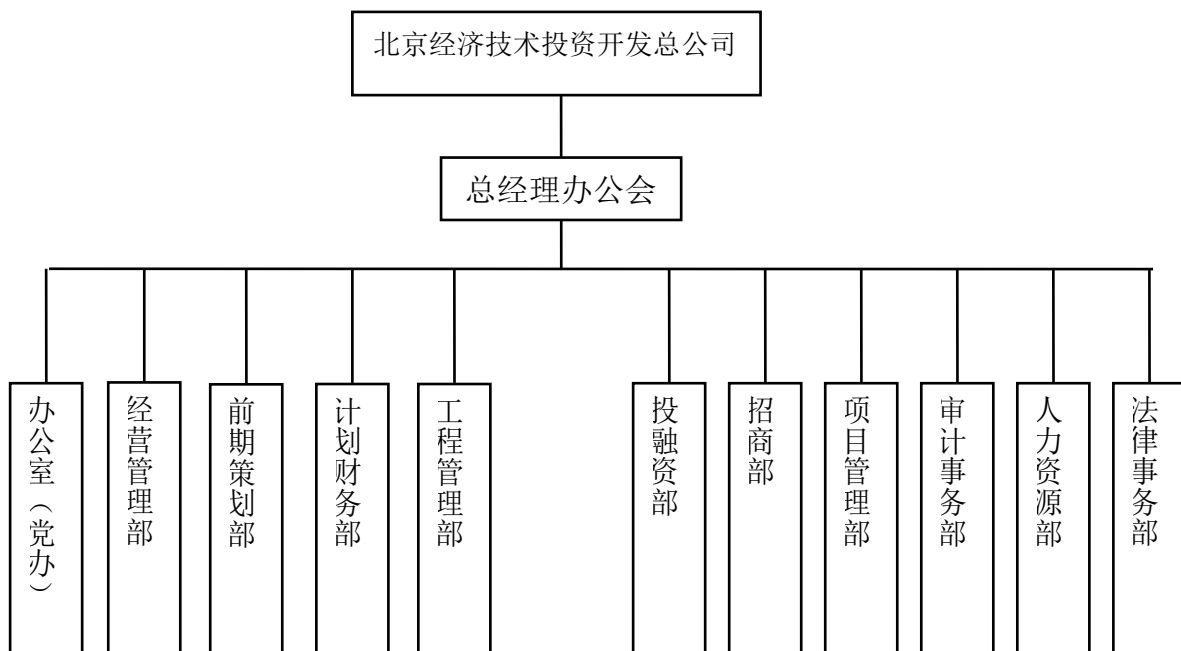
伴随着开发区区域的继续扩展，公司业务所涉及的地域面积将有所增大，为公司园区业务的发展开拓了更大的空间，公司接下来将重点布局开发区核心区以外的片区和京津冀地区，预计未来项目建设会逐步增加，收入规模有望提升。

本期中期票据还款来源主要为公司日常经营收入，公司经营活动现金流入量对本期中期票据发行额度覆盖能力很强。联合资信认为，本期中期票据到期不能偿还的风险极低。

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	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	86.32	120.08	176.22	78.78
资产总额(亿元)	559.16	679.43	731.87	678.87
所有者权益(亿元)	183.86	204.69	203.60	210.65
短期债务(亿元)	121.73	131.68	145.56	159.25
长期债务(亿元)	199.39	248.84	269.57	190.19
全部债务(亿元)	321.12	380.52	415.13	349.44
营业收入(亿元)	57.19	53.79	44.13	26.71
利润总额(亿元)	7.86	4.57	4.94	2.83
EBITDA(亿元)	21.11	18.87	22.38	--
经营性净现金流(亿元)	-15.37	20.44	51.92	21.45
财务指标				
销售债权周转次数(次)	4.07	2.99	1.66	--
存货周转次数(次)	0.15	0.11	0.10	--
总资产周转次数(次)	0.10	0.09	0.06	--
现金收入比(%)	95.64	54.70	95.29	143.15
营业利润率(%)	25.71	34.22	34.13	26.71
总资本收益率(%)	2.71	2.18	2.15	--
净资产收益率(%)	2.24	1.25	1.54	--
长期债务资本化比率(%)	52.03	54.87	56.97	47.45
全部债务资本化比率(%)	63.59	65.02	67.09	62.39
资产负债率(%)	67.12	69.87	72.18	68.97
流动比率(%)	242.82	227.28	223.09	184.75
速动比率(%)	91.68	97.61	113.20	69.22
经营现金流动负债比(%)	-9.01	9.42	21.16	--
全部债务/EBITDA(倍)	15.21	20.16	18.55	--

注：1、公司 2014 年和 2015 年采用新企业会计准则编制财务报表，2013 年财务数据为 2014 年追溯调整期初数；2、2016 年三季度财务报表未经审计。

附件 3 主要财务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	
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
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%

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 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用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。详见下表：

信用等级设置	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

附件 4-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

附件 4-3 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

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 2017 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期中期票据存续期内每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，联合资信有权终止信用等级。

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

二零一七年三月二十二日