

信用评级公告

联合〔2022〕5886号

联合资信评估股份有限公司通过对北京亦庄投资控股有限公司及其拟发行的 2022 年度第二期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定北京亦庄投资控股有限公司主体长期信用等级为 AAA，北京亦庄投资控股有限公司 2022 年度第二期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年六月三十日

北京亦庄投资控股有限公司

2022 年度第二期中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA
本期中期票据信用等级：AAA
评级展望：稳定

债项概况：

本期中期票据发行规模：10 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：偿还有息债务

评级时间：2022 年 6 月 30 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	aaa	评级结果		AAA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	1
财务风险	F2	现金流	资产质量	3
			盈利能力	4
			现金流量	1
		资本结构		2
		偿债能力		2
调整因素和理由				调整子级
--				--

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到

评级观点

北京亦庄投资控股有限公司（以下简称“公司”）作为北京市市属国有一级企业，是同时承担北京经济技术开发区（以下简称“开发区”）基础设施建设和园区开发运营的唯一主体。近年来，开发区经济较快增长，为公司发展提供了良好的外部环境。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司业务区域专营性及重要性突出，并在货币注资及财政补贴方面持续获得股东的大力支持。联合资信同时关注到公司待售开发项目规模较大面临一定去化压力、未来面临一定的资本支出压力等因素给公司信用水平带来的不利影响。

未来，伴随着开发区区域的扩展，公司将聚焦核心区产业升级改造项目的同时，着眼于 225 平方公里亦庄新城产业规划，进一步提升平台的承载能力和水平。随着产业新城项目聚集效应的显现，公司产业新城租赁业务有望成为营业收入新的增长点，公司未来主营业务有望稳定经营。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

- 1. 外部环境良好。**开发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开发区。近年来，开发区经济较快增长，2019—2021 年，开发区分别实现地区生产总值 1932.80 亿元、2045.40 亿元和 2666.00 亿元，公司外部发展环境向好。
- 2. 专营性优势突出。**公司是开发区基础设施建设及园区开发运营的唯一主体，业务专营性及重要性突出。
- 3. 持续获得有力的外部支持。**2019—2021 年，公司累计获得股东注资 20.00 亿元。2019—2021 年及 2022 年一季度，公司获得政府的财政补贴合计 3.68 亿元。

分析师：张 宁 张婷婷

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

关注

1. 存货中待售开发项目规模较大，面临一定去化压力。截至2021年底存货中待售开发项目规模为52.81亿元，面临一定的去化压力。
2. 面临一定的资本支出压力。截至2022年3月底，公司主要在建项目未来尚需投资43.08亿元，规模较大，公司未来面临一定资金压力。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产（亿元）	89.63	121.01	126.26	124.89
资产总额（亿元）	676.28	657.39	661.17	659.60
所有者权益（亿元）	237.96	255.52	275.15	272.61
短期债务（亿元）	90.31	60.65	65.93	67.06
长期债务（亿元）	144.14	157.36	218.37	230.47
全部债务（亿元）	234.44	218.01	284.31	297.53
营业收入（亿元）	59.80	43.08	73.39	25.36
利润总额（亿元）	3.29	4.94	2.33	-0.48
EBITDA（亿元）	17.72	21.24	15.25	--
经营性净现金流（亿元）	45.32	23.84	-19.87	-8.22
营业利润率（%）	23.22	9.09	16.53	22.92
净资产收益率（%）	0.96	0.50	0.57	--
资产负债率（%）	64.81	61.13	58.38	58.67
全部债务资本化比率（%）	49.63	46.04	50.82	52.19
流动比率（%）	189.49	203.97	243.19	261.26
经营现金流动负债比（%）	20.24	12.17	-12.53	--
现金短期债务比（倍）	0.99	2.00	1.92	1.86
EBITDA 利息倍数（倍）	1.41	1.25	2.91	--
全部债务/EBITDA（倍）	13.23	10.27	18.64	--
公司本部（母公司）				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额（亿元）	389.90	421.17	435.55	442.66
所有者权益（亿元）	224.40	241.61	243.83	242.45
全部债务（亿元）	90.22	99.59	136.21	145.91
营业收入（亿元）	8.63	7.53	7.73	1.69
利润总额（亿元）	5.50	4.87	1.64	-1.89
资产负债率（%）	42.45	42.63	44.02	45.23
全部债务资本化比率（%）	28.68	29.19	35.84	37.57
流动比率（%）	146.80	165.87	184.48	195.94
经营现金流动负债比（%）	11.88	1.49	-48.44	--

注：1、2022年一季度财务数据未经审计；2、尾差系四舍五入所致；3将长期应付款中有息债务纳入长期债务核算

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2021/07/07	张婷婷、郭欣宇	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
AAA	稳定	2013/06/20	张露雪	城投债评级方法及风险点简介（2010 年）	阅读全文
AA+	稳定	2010/01/07	刘新宇、刘小平	工商企业信用评级方法（原联合信用评级有限公司评级方法）	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型无版本编号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受北京亦庄投资控股有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

北京亦庄投资控股有限公司

2022 年度第二期中期票据信用评级报告

一、主体概况

北京亦庄投资控股有限公司（以下简称“公司”）成立于 1992 年 3 月 21 日，原名为北京经济技术投资开发总公司，初始注册资本为 10000 万元。2017 年，根据中共北京市委常委会第 198 次会议（十一届〔2016〕3 号）和北京市人民政府专题会议（〔2015〕第 114 号）精神，按照《北京经济技术开发区管理委员会关于北京经济技术投资开发总公司改制方案的批复》（京技管〔2017〕53 号）有关要求，公司由全民所有制改制为国有独资公司，改制后继续由北京经济技术开发区管理委员会（以下简称“开发区管委会”）代表市政府履行出资人职责，公司按市属一级企业进行管理；公司名称变更为现名。历经多次增资，截至 2022 年 3 月底，公司实收资本为 207.55 亿元，注册资本 187.30 亿元¹。开发区管委会是公司唯一出资人和实际控制人。

公司主要负责北京经济技术开发区（以下简称“开发区”）基础设施建设及园区开发运营。截至 2022 年 3 月底，公司本部内设战略运营部、财务管理部、投资发展部等职能部门；合并范围二级子公司共有 20 家。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 661.17 亿元，所有者权益 275.15 亿元（含少数股东权益 30.22 亿元）；2021 年，公司实现营业总收入 73.39 亿元，利润总额 2.33 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 659.60 亿元，所有者权益 272.61 亿元（含少数股东权益 30.09 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 25.36 亿元，利润总额-0.48 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、本期中期票据概况及募集资金用途

公司已于 2021 年注册总金额为 20.00 亿元的中期票据，并于 2022 年 3 月发行了 2022 年度第一期中期票据 10.00 亿元，本期计划在注册额度内发行 2022 年度第二期中期票据（以下简称“本期中期票据”），发行金额 10.00 亿元，期限为 3 年；本期中期票据按年付息，到期一次还本，募集资金拟用于偿还有息债务。

三、宏观经济和政策环境

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022 年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022 年一季度，中国国内生产总值 27.02 万亿元，按不变价计算，同比增长 4.80%，较上季度两年平均增速（5.19%）有所回落；环比增长 1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前 2019 年水平（1.70%）。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。

2022 年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为 6.00% 和 5.80%，工农业生产总体稳定，但 3 月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一定的

¹ 截至目前工商登记尚未变更。

拖累；第三产业增加值同比增速为 4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前

2019 年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

表 1 2021 年一季度至 2022 年一季度中国主要经济数据

项目	2021 年一季度	2021 年二季度	2021 年三季度	2021 年四季度	2022 年一季度
GDP 总额（万亿元）	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP 增速（%）	18.30(4.95)	7.90(5.47)	4.90(4.85)	4.00(5.19)	4.80
规模以上工业增加值增速（%）	24.50(6.79)	15.90(6.95)	11.80(6.37)	9.60(6.15)	6.50
固定资产投资增速（%）	25.60(2.90)	12.60(4.40)	7.30(3.80)	4.90(3.90)	9.30
房地产投资（%）	25.60(7.60)	15.00(8.20)	8.80(7.20)	4.40(5.69)	0.70
基建投资（%）	29.70(2.30)	7.80(2.40)	1.50(0.40)	0.40(0.65)	8.50
制造业投资（%）	29.80(-2.0)	19.20(2.00)	14.80(3.30)	13.50(4.80)	15.60
社会消费品零售（%）	33.90(4.14)	23.00(4.39)	16.40(3.93)	12.50(3.98)	3.27
出口增速（%）	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速（%）	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI 涨幅（%）	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI 涨幅（%）	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速（%）	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速（%）	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速（%）	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率（%）	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速（%）	13.70(4.53)	12.00(5.14)	9.70(5.05)	8.10(5.06)	5.10

注：1.GDP 数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP 总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021 年数据中括号内为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。消费方面，2022 年一季度社会消费品零售总额 10.87 万亿元，同比增长 3.27%，不及上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是 3 月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022 年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49 万亿元，同比增长 9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但 3 月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022 年一季度中国货物进出口总额 1.48 万亿美元，同比增长 13.00%。其中，出口 8209.20 亿美元，同比增长 15.80%；进口 6579.80 亿美元，同比增长 9.60%；贸易顺差 1629.40 亿美元。

CPI 同比涨幅总体平稳，PPI 同比涨幅逐月回落。2022 年一季度 CPI 同比增长 1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度 PPI 同比增长 8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI 环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。2022 年一季度新增社融规模 12.06 万亿元，比上年同期多增 1.77 万亿元；3 月末社融规模存量同比增长 10.60%，增速较上年末高 0.30 个百分点。从结构看，财政前置带动政府债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增 9238 亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人

民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增 4258 亿元和 4050 亿元。

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。2022 年一季度，全国一般公共预算收入 6.20 万亿元，同比增长 8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入 5.25 万亿元，同比增长 7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022 年一季度全国一般公共预算支出 6.36 万亿元，同比增长 8.30%，为全年预算的 23.80%，进度比上年同期加快 0.30 个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长 22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。2022 年一季度，城镇调查失业率均值为 5.53%，其中 1 月、2 月就业情况总体稳定，调查失业率分别为 5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而 3 月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至 5.80%，较上年同期上升 0.50 个百分点，稳就业压力有所增大。2022 年一季度，全国居民人均可支配收入 1.03 万元，实际同比增长 5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。2022 年 4 月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综

合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食能源安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之快速上升。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步

剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

（2）行业监管与政策

2021 年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。

根据 2014 年《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），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），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年开始，国内经济下行压力加大，2020 年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021 年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021 年 4 月，沪深交易所收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企业发债进行分类管理。2021 年 7 月，银保

监发〔2021〕15 号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐债主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022 年以来，国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对稳增长的支撑作用。2022 年 4 月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022 年 5 月，财政部通报 8 个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监管部门严格控制和化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

（3）行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要载体，仍有一定发展

空间，评级展望为稳定。但在对隐性债务“控增量、化存量”以及债务分档管理等监管思路下，城投企业融资区域性分化进一步加剧，重点关注短期偿债压力大及出现负面事件尾部城投企业的信用风险。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区城投企业债务滚续压力上升。2022年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款逾期、欠息、担保代偿、非标逾期等负面事件尾部城投企业的信用风险。

2. 区域经济

近年来，北京市经济稳定增长，产业结构持续优化，财政自给能力较强，公司外部发展环境良好。

2019—2021年，北京市地区生产总值（GDP）持续增长，根据《2021年北京市国民经济和社会发展统计公报》，北京市地区生产总值为40269.6亿元，按不变价格计算，比上年增长8.5%。其中，第一产业增加值111.3亿元，增长2.7%；第二产业增加值7268.6亿元，增长23.2%；第三产业增加值32889.6亿元，增长5.7%。三次产业构成为0.3:18.0:81.7。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为18.4万元。

北京市固定资产投资持续增长，2021年固定资产投资(不含农户)比上年增长4.9%。分产业看，第一产业投资下降59.5%；第二产业投资增长38.2%，其中，制造业投资增长68.3%；第三产业投资增长3.0%，其中，卫生和社会工作投资增长22.8%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长20.0%，教育投资增长17.4%。分领域看，民间投资增长6.4%，基础设施投资下降8.9%。

2019—2021年，北京市一般公共预算收入分别为5817.10亿元、5483.90亿元和5932.30亿元。其中，2021年，北京市一般公共预算收入较上年增长8.10%，其中税收收入4643.87亿元；一般公共预算支出6862.70亿元；财政自给率为86.44%，北京市财政自给能力较强。2021年，北京市政府性基金预算收入完成2705.70亿元。

开发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开发区双重优惠政策的国家级开发区。近年来，开发区固定资产投资快速增长，区域经济和一般公共预算收入均实现持续增长，在国家级开发区排名中位居前列。

开发区于1992年开始建设，位于北京市东南部亦庄地区，是国务院批准的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开发区双重优惠政策的国家级开发区。

2012年10月，根据国务院正式下发的《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），开发区被批准由原来的12平方公里扩区到26平方公里，扩区将使得开发区的产业发展空间增大60%。2017年2月24日习近平总书记在视察北京工作时指出“要抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京经济技术开发区这‘三城一区’建设，深化科技体制改革，努力打造成北京经济发展新高地”。北京经济技术开发区作为“三城一区”中“三城”的科技成果转化承载区，随着下一步发展空间的进一步拓展，将在建设全国科技创新中心和构

建“高精尖”经济结构中发挥好前沿阵地和主平台作用。根据《亦庄新城规划（2017年—2035年）》，开发区规划范围拓展至约225平方公里，包括开发区核心区、综合配套服务区、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地以及两块预留地；开发区计划在2035年建设成为具有全球影响力的创新型产业集群和科技服务中心，首都东南部区域创新发展协同区，战略性新兴产业基地及制造业转型升级示范区。

目前，开发区已初步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。2021年，商务部完成了国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价工作，对全部217家国家级经开区的2020年产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能等方面情况，进行了全面量化评价。北京经济技术开发区在全部217家国家级开发区中排名第三。

2019—2021年，开发区分别实现地区生产总值1932.80亿元、2045.40亿元和2666.00亿元。2021年，按可比价格计算，比上年增长28.80%。其中，第二产业增加值1884.00亿元，比上年增长39.70%；第三产业增加值782.00亿元，比上年增长8.30%；第二产业和第三产业构成为70.7:29.2。全年实现规模以上工业总产值5597.90亿元，比上年增长26.70%；固定资产投资比上年增长17.10%。

2019—2021年，开发区分别实现一般公共预算收入270.0亿元、300.1亿元和362.70亿元。其中，2021年，开发区一般公共预算收入比上年增长5.20%。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至2022年3月底，公司实收资本207.55亿元；截至目前，公司注册资本尚未变更，为187.30亿元，开发区管委会为公司唯一出资人和实际控制人。

2. 企业规模与竞争力

公司是同时经营开发区基础设施建设及园区开发运营的唯一主体，开发区发展空间的持续拓展为公司的未来发展奠定了坚实基础。

公司作为现代化、集团化、专业化的产业新城运营商，是同时经营开发区基础设施建设及园区开发运营的唯一主体，承接该区域内工业园销售、工业园租赁、物业管理、工程施工等业务。目前开发区内具有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，承担开发区内的产业投资职能，与公司主营业务定位不同。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》，公司被政府指定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。随着开发区规划区域范围的不断拓展，公司业务范围及发展空间目前已拓展至约225平方公里。升级版开发区规划体系的确定，为公司未来发展奠定了坚实基础。

3. 人员素质

公司高管人员管理经验丰富，员工整体文化素质较高，能满足公司日常经营活动需求。

截至2022年3月底，公司共有高管人员8名，包括董事长兼党委书记1名、总经理1名、党委副书记1名、纪委书记1名，副总经理4名。

白文先生，中共党员，副研究员，硕士研究生学历；曾任开发区管委会主任助理、经济发展局局长、研究室主任、发展计划局局长，中共北京市委经济技术开发区工委委员，公司党委副书记，北京经开投资开发股份有限公司总裁，北京博大兴投资开发有限公司董事长，公司副总经理、总经理、党委书记；2017年10月起任公司董事长、党委书记和法定代表人。

杨文良先生，教授级高级工程师，博士学历；曾任北京七九七音响股份有限公司总经理，

北京七星华电科技集团有限责任公司总经理，北京市朝阳区第十四届人大常委会副主任（不驻会），十二届全国政协委员；2017年10月起任公司总经理、董事。

截至2022年3月底，公司在职工3121人。其中具有专业职称的员工1063人，占总人数的34.06%；高级专业职称的员工163人，占总人数的5.22%；本科及以上学历的员工1849人，占总人数的59.24%。

5. 企业信用记录

根据《企业信用报告》（统一社会信用代码：911103021011283297），截至2022年6月21日，公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至2022年6月30日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司法人治理结构合理有效和管理水平非常高，能够保障日常经营工作的正常运行。

1. 法人治理结构

公司经市政府批准设立，开发区管委会代表市政府对公司履行出资人职责。涉及公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式时，由出资人进行审核，并报市政府批准。

公司设董事会，董事会成员为4人，其中董事长1人，由市委市政府任命；职工代表董事1人，由公司职工代表大会选举产生；其余董事由有人事任免权的机构委派。董事任期3年，任期届满可以连任。

公司设监事会，监事会成员为4人，由出资人在监事会成员中指定主席一人，监事三人。监事每届任期3年，任期届满可以连任。

公司设总经理、副总经理。董事会成员经有人事任免权的机构批准，可兼任总经理、副总经理。副总经理协助总经理工作。总经理、副总经理人选由有人事任免权的机构提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。根据业务发展需要，公司可设财务总监等其他高级管理职位，协助总经理开展工作。总经理、副总经理任期3年，经考核合格可续聘。

2. 管理水平

根据经营管理的特点，公司建立了一整套较详细的管理制度。

资金管理

公司为了规范货币资金管理行为，防范货币资金管理风险，提高货币资金使用的效率，制定了《货币资金管理制度》。根据制度规定，公司所有的财务活动必须依据授权进行办理，同时明确了资金管理的组织和职责、现金管理、银行存款管理、票据管理、印章管理和银行账户管理要求，以及货币资金的计划、审批和监督，以确保资金安全。

投资管理

公司制定了《投资管理制度》，公司在对拟投资项目进行初步调研后编制可行性研究报告和投资方案，需经财务、法律等相关部门从财务评价、风险分析、公司战略发展等方面提出独立意见，上报部门主管同意后，提交公司董事会对投资项目进行决策，董事会授权总经理办公会行使部分投资审批权。

融资管理

公司制定了《筹资管理制度》，主要对筹资业务的管理机构与职责、筹资资源管理、筹资预决算管理、筹资业务管理、筹资报告与档案管理、监管管理等方面进行规范，明确了适度负债原则，筹资业务涉及公司“三重一大”事项管理要求的，需严格按照公司的“三重一大”事项审批流程进行决策。

担保管理

公司制定了《担保业务管理制度》，规定实行严格的担保审批管理，将担保纳入年度预算进行统一管理，实行总量控制，公司对系统内单位提供担保的，须经公司总经理办公会批准；公司系统内所属全资子公司、控股子公司之间提供担保的，须报请担保人股东审批并经担保人董事会批准后方可实施；对外提供担保的，须经公司总经理办公会及董事会批准。

对下属子公司管理

子公司管理方面，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，对下属子公司行使参与重大决策、选择经营管理者 and 获取投资收益等出资人权利。

七、经营分析

1. 经营概况

公司经营业务以产业新城运营和产业新城建设为主，兼营新城公共服务保障和科技产业投资等业务。2019—2021年，公司主营业务

收入波动增长，毛利率持续下降。

公司主营业务包括产业新城运营板块、产业新城建设板块、新城公共服务保障板块和科技产业投资板块，主要业务区域和服务对象均在开发区范围内。

2019—2021年，公司主营业务收入波动增长；2021年，公司主营业务收入较上年增长81.34%，主要来自于产业新城运营、产业新城建设收入的增长以及新并入的科技产业投资板块，收入结构仍以产业新城运营和产业新城建设收入为主。由于2021年新冠疫情形势趋于平稳，全年北京地区基本没有实行封控措施，公司产业新城运营板块较2020年有所回升；产业新城建设收入来自工程施工与园区土地整理业务，2021年收入规模有所提高。

从毛利率看，2019—2021年，公司主营业务毛利率持续下降。其中，2021年公司主营业务毛利率较上年下降0.63个百分点，主要系产业新城建设板块毛利率有所下降所致。

2022年1—3月，公司实现主营业务收入25.36亿元，相当于上年的34.56%。同期，公司主营业务毛利率为24.23%，较2021年小幅上升。

表2 公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2019年			2020年			2021年			2022年1—3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
（一）产业新城运营板块	27.54	48.49	44.23	19.89	49.16	21.97	25.52	34.77	24.69	5.27	20.76	36.85
产业新城项目销售	12.81	22.55	55.19	5.45	13.47	12.48	7.15	9.75	13.12	0.43	1.71	23.03
产业新城项目租赁	10.65	18.75	47.23	9.86	24.37	37.83	10.99	14.97	43.55	2.79	11.02	47.18
其他配套服务	4.08	7.18	1.96	4.58	11.33	-1.09	7.37	10.05	7.83	2.04	8.04	25.62
（二）产业新城建设板块	20.80	36.62	17.21	10.62	26.25	21.37	24.15	32.90	9.97	11.27	44.44	6.25
（三）新城公共服务保障板块	5.80	10.21	-0.86	6.82	16.86	8.36	8.81	12.00	13.24	4.22	16.65	43.50
（四）科技产业投资板块	--	--	--	--	--	--	10.54	14.35	40.23	3.60	14.18	41.13
（五）其他	2.66	4.68	25.94	3.13	7.73	54.95	4.38	5.97	37.44	1.01	3.97	18.20
合计	56.80	100.00	28.87	40.47	100.00	22.09	73.39	100.00	21.46	25.36	100.00	24.23

注：各分项数之和与合计数存在差异，系四舍五入所致
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 产业新城运营

公司产业新城运营板块包括产业新城项目销售、产业新城项目租赁及其他配套服务。

① 产业新城项目销售

2019—2021 年, 公司产业新城项目销售业务收入规模波动下降, 其中 2020 年产业新城项目销售业务受疫情影响较大, 销售收入及毛利率水平均大幅下降。此外, 公司已完工待售开发项目规模较大, 未来面临一定的去化压力。

公司产业新城项目销售业务的经营主体为公司本部、子公司北京经开投资开发股份有限公司（以下简称“经开股份”）和北京联港置业有限公司（以下简称“联港置业”）。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。

产业新城项目销售的经营模式是: 公司通过招拍挂方式取得土地, 并投资开发建设一定量的工业园区, 待项目完成后出售给相关企业, 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; 但对于少部分开发区管委会重点招商入园企业, 则采用开发区管委会与企业间的协议定价, 协议定价一般按照市场价下浮 10% 以内的比例确定。

表 3 公司主要产业新城项目销售收入情况

(单位: 万平方米、亿元)

项目名称	2019 年 销售收入	2020 年 销售收入	2021 年 销售收入	2022 年 1—3 月 销售收入
国际企业大道 III 项目	4.30	0.33	-0.02	0.00
联港置业项目	0.16	0.16	0.06	0.00
数码科技园一期项目	0.00	0.47	1.17	0.06
G1R1 项目	8.35	4.49	5.57	0.29
其他项目	0.00	0.00	0.37	0.08
合计	12.81	5.45	7.15	0.43

资料来源: 公司提供

近年来, 公司主要的产业新城内园区销售类项目包括北工大软件园二期项目、国际企业大道 III 项目、联港置业项目、数码科技园一期项目等。2020 年产业新城项目销售收入大幅下降, 主要受疫情影响以及公司将部分拟销售物业转为自持出租运营所致。公司作为产业新城运营商, 未来将进一步提升自营项目的比例。同时受施工建设过程中人工、建材及防疫成本上升的影响, 2020 年该业务板块毛利率大幅下降至 12.48%。

公司自成立以来, 已陆续在开发区内投资建设了 200 多万平方米的工业产业园区, 聚集了施耐德、通用电气医疗设备 (GE)、IBM、TOM 互联网集团、SMC 气动元器件、中芯国际等世界 500 强在内的众多国内、外著名企业, 覆盖了电子信息通信、生物工程与新医药、汽车和装备制造四大主导产业。目前公司主要在售项目为国际企业大道 III 项目、联港置业、G1R1 项目等, 截至 2021 年底, 公司存货中库存商品 52.81 亿元, 主要为待售开发项目等, 规模较大, 公司未来面临一定的去化压力。公司作为产业新城运营商, 未来将进一步提升自营项目的比例, 原计划用于销售的部分厂房未来或将转为租赁。在建项目情况见表 5。目前, 公司园区类项目的经营模式不再把单个项目定位为出售或者租赁, 而是根据招商引资的需要, 视情况选择部分出售、部分租赁。

② 产业新城项目租赁

产业新城项目租赁业务经营良好, 收入规模有所波动, 毛利率水平较高; 随着开发区向好发展, 未来该业务收入有望保持增长态势。

产业新城项目租赁是公司收入的另一重要来源, 其经营主体是公司本部及经开股份。公司该项业务主要采取两种运营模式: 第一种模式是针对普通工业园, 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, 出租定价方式采

用市场定价。第二种模式为代建模式，即针对国际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，由公司通过招拍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，通过租金收入实现资金回流。部分工业园项目会给予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。

截至2021年底，公司主要产业新城租赁项目出租面积为81.50万平方米，较上年底持平。2019—2021年，该板块业务收入有所波动。其中，2020年收入小幅下降主要受疫情影响公司响应北京市政府号召对园区内企业减免租金共计1.00亿元所致。2019—2021年，公司产业新城租赁业务毛利率有所波动，但整体处于较高水平。2022年1—3月，公司该板块实现收入2.79亿元，毛利率47.18%。

目前，公司主要对外租赁的资产有宏达工业园、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、生物医药园为代表的写字楼项目，以及康宁厂房、施耐德和恩智浦厂房等项目。公司在建项目见表5。

表4 截至2021年底公司主要产业新城项目租赁情况
(单位：万平方米、%、万元)

名称	建筑面积	年均出租率	年均租金
宏达工业园	3.37	100	2450
永昌工业园	4.96	95	2600
中和工业园	2.27	90	1800
隆盛工业园	4.16	100	2300
隆盛大厦	7.00	81	2976
博大大厦	5.32	100	7803
康宁一期	2.79	100	2476
康宁二期厂房	13.86	100	8518
施耐德厂房	3.12	100	1280
恩智浦电子厂房	2.52	100	2156
生物医药园	1.63	95	9395
北工大软件园	9.2	89	4600
数显园	11.46	90	5650
汇展中心	8.08	100	3900
C8M2 厂房	1.76	100	1800
合计	81.50	--	52738.00

资料来源：公司提供

③其他配套服务

其他配套服务收入规模持续增长，受维修改造成本差异的影响，毛利率变化较大。

公司其他配套服务主要涵盖物业管理业务和智慧城市基础设施建设运营业务。其中，公司物业管理业务的主要经营主体为北京亦庄城市服务集团有限公司（以下简称“城市服务集团”），智慧城市基础设施运营相关业务的主要经营主体为北京亦庄智能城市研究院（集团）有限公司（以下简称“智能研究院”）。

城市服务集团经营资产面积达100多万平方米、管理物业面积达310多万平方米，所管资产总值达60亿元。业务范围目前涵盖了厂房物业、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。智能研究院主要业务涉及新型网络、数据智能、生态环保、科技创新、智慧应用和可信安全等领域推进新型基础设施投资建设。

随着承接的新项目逐渐步入稳定管理期，公司其他配套服务收入持续增长；毛利率波动较大，其中2020年毛利率为负，主要系公司当年对所管辖部分物业进行维修改造，成本相对较大所致。2022年1—3月，该板块收入2.04亿元，毛利率25.62%。

(2) 产业新城建设板块

产业新城建设收入来自工程施工与园区土地整理业务。

① 工程施工

2019—2021年，公司工程施工业务收入波动增长，毛利率水平受项目类型影响较大。

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”）。经开建设公司拥有房屋建筑工程施工总承包贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、钢结构工程专业承包贰级资质。

工程施工业务主要分为对内业务和对外业务，对内业务均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。

公司对外工程施工项目主要分布在开发区和新机场等。2019—2021年，公司新签合同额分别为19.20亿元、26.59亿元和45.63亿元；截至2021年底，公司在手未完工合同金额为56.09亿元。2019—2021年，公司工程施工业务收入分别实现收入16.25亿元、10.08亿元和23.72亿元，波动增长。其中，2020年公司工程施工收入大幅下降，主要受疫情影响，公司2020年复工时间延迟以及施工进度受防疫要求有所滞后。2019—2021年，受项目类型影响，该业务毛利率波动下降，分别为10.71%、17.16%和8.39%。

② 土地整理

园区土地整理业务方面，12平方公里开发项目已整理完成；2020年公司新增亦庄新城土地整理项目，资金主要由财政资金拨款或政府专项债资金解决，公司投资压力不大。

公司园区土地整理业务的经营主体为公司本部及北京亦庄国际开发建设有限公司。2020年之前主要涉及12平方公里产业园项目，公司主要通过自有资金及外部融资方式解决土地整理前期投入问题。项目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通常仅为委托开发费，由政府以全部投资成本为基数支付委托开发费（8%左右），相应的成本仅为项目团队的相关费用，故毛利率较高。截至2019年底，原12平方公里产业园项目已基本整理完毕。

2020年，公司根据开发区最新的“亦庄

新城225”规划进度，于2020年四季度开始逐步新增亦庄新城范围的土地整理项目。根据公司与北京市经济技术开发区土地储备与建设服务中心（以下简称“开发区土储中心”）签订的《土地一级开发项目委托协议书》，公司作为项目实施主体，项目资金主要由财政资金拨款或政府专项债资金解决，公司按照项目实施进度及资金预算需求向开发区土储中心提出书面用款申请，开发区土储中心拨付土地整理资金后，公司按进度支付相关费用。公司按照当年账面开发成本的2%计提开发管理费收入。

2019—2021年，公司土地整理收入持续下降，主要系原12平方公里产业园项目整理完毕、新增亦庄新城范围的土地整理项目尚处于启动期所致。其中2019年毛利率较低，主要系当年孙公司确认收入的土整地块系一二级联动开发项目，成本中包括约2.5亿元的一级土地整理投入成本。

原12平方公里的土地公司于2019年底已基本整理完毕，按照北京市政府的土地出让计划陆续进行出让，并进行成本返还。此外，开发区管委会根据公司的实际投资情况，每年给予一定的预返还。截至2021年底，12平方公里开发项目公司已累计完成投资427.14亿元，项目累计土地出让成交金额448.12亿元，公司合计收到政府返还资金420.47亿元。

（3）新城公共服务保障

公司新城公共服务保障业务经营良好，对公司主营业务收入形成补充。

新城公共服务保障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有限公司及北京环境科技集团有限公司，主要负责开发区内居民生活和企业生产经营所需的集中供热、供水及污水处理等服务。2019—2021年，公司该业务板块收入持续增长；毛利率波动较大，其中2019年亏损主要系供热及供排水管道改造升级导致成本投入规模较大所致。2022年1—3月，该板块实现收入4.22

亿元；毛利率43.50%。

热力业务板块，公司下设六个专业分公司，直接管辖五个热源厂，六个区域锅炉房。蒸汽供应能力为935吨/小时，高温热水安装容量为454.65兆瓦。截至2022年3月底，公司总供暖面积达1450万平方米；拥有企业用户340户；供热居民小区34个，居民用户34662户。供热区域包括核心区、路东区、路南区、河西区及区外五部分。2019—2021年以及2022年一季度，公司热力业务分别实现收入4.87亿元、4.66亿元、5.24亿元和3.52亿元。

水务业务板块，开发区再生水价格 2019—2021 年均为 7 元/吨，污水处理价格为 1.084 元/吨。污水处理能力为 17 万吨/日，区域污水处理率达到 100%；同时拥有 6 万吨/日的再生水生产能力和 10 万吨/日的再生水输配能力，市政设施服务面积覆盖整个开发区。

2019—2021 年及 2022 年一季度，公司水务业务分别实现收入 0.93 亿元、2.16 亿元、3.57 亿元和 0.70 亿元。其中 2019 年该板块业务收入较低主要系开发区管委会当年以财政补贴的形式拨付两提级及路南区污水厂的污水处理收入（体现在“其他收益”科目）所致。

（4）科技投资板块

公司科技产业投资板块收入全部来自于麦克奥迪(厦门)电气股份有限公司（以下简称“麦克奥迪公司”），2021年3月公司以13.46亿元（确认商誉9.30亿元）收购麦克奥迪公司29.99%股份，成为麦克奥迪控股股东。

麦克奥迪公司源自于1990年在中国厦门市成立的一家外商独资企业，现已发展两大业务体系，分别是智慧光学应用平台和电气能源科技平台，为创业板上市公司。其中，智慧光学应用平台主要以光电事业部中高端显

微镜的核心产品光学图像采集系统为前端，集成医疗大数据及AI事业部人工智能算法、大数据技术及远程会诊平台，构建智慧光学应用平台肿瘤病理诊断应用场景。电气能源科技平台主要以智能电气事业部的环氧绝缘关键元器件为核心，尝试推动物联网技术应用到环氧绝缘件，从而更为有效实现能源管理。截至2021年底，麦克迪奥公司资产规模为18.62亿元，净资产为13.78亿元。2021年和2022年1—3月，公司科技产业投资板块分别实现收入10.54亿元和3.60亿元。

3. 未来发展

公司在建产业新城项目面临一定资金压力；随着开发区发展空间拓展，公司未来建设项目或将进一步增加。

公司注重“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，重点发挥在产业平台开发、产业促进、智慧城市建设、城市公共服务运营等方面的支撑和保障作用。公司未来3年投资将围绕着建设北京南部高技术制造业及现代新兴产业聚集区的产业项目和产业配套项目展开。截至2022年3月底，公司主要在建项目9个，其中单个项目均将根据招商引资的需要进行部分出售或租赁，总投资额为118.33亿元，尚需投资规模为43.08亿元，面临一定资金压力。目前无拟建项目。

随着开发区核心区建设逐渐成熟，传统投入逐渐减小。未来，为落实“三城一区”建设，公司将重点布局开发区核心区“腾笼换鸟”产业升级改造及“225”亦庄新城开发区发展空间拓展等重点领域，并积极拓展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进一步增加。

表 5 截至 2022 年 3 月底公司主要在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资	累计完成投资	计划投资			建设内容	后续资金安排
			2022 年 4—12 月	2023 年	2024 年		
E2F1 项目	18.70	14.20	0.02	0.16	1.50	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	自有和自筹

A18 项目	49.34	29.79	0.08	0.00	0.00	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	自有和自筹
N20 项目	3.54	3.02	0.52	0.00	0.00	单层厂房, 为北京奔驰及北汽新能源等整车企业配套生产零部件提供标准化厂房	自有和自筹
N19 项目	7.90	6.17	1.00	0.10	0.02	多层厂房, 为北京奔驰及北汽新能源等整车企业配套生产零部件提供标准化厂房	自有和自筹
67F1 项目	12.15	6.24	1.68	2.50	1.20	为同仁医院配套项目, 总占地面积 1.8 万平方米, 建筑面积 7.1 万平方米。建设内容为酒店、公寓、商业综合体, 为同仁医院职工和患者等群体提供配套服务。	自有和自筹
N9 项目	9.50	7.71	0.85	0.25	0.05	多层厂房, 定位于细胞治疗研发中试, 建设多层研发生产厂房、园区内综服配套、辅助生产设施建设等	补贴+自有及自筹
66 项目	3.57	2.49	0.72	0.08	0.00	定位于新药研发和产业化基地, 建设标准厂房、办公楼、研发楼、地下车库、污水处理站、综合站房等	自有和自筹
C9 项目	7.23	4.51	1.3	0.30	0.10	生物医药生产厂房、工业研发楼及配套用房 (其中 2 万平方米为加科思项目定制)	补贴+自有及自筹
京广协同创新产业园	6.40	1.12	2.5	2.10	0.50	高端智能制造协同研发创新平台、公共技术服务平台及核心技术产业化生产基地	自有和自筹
合计	118.33	75.25	8.67	5.49	3.37	--	--

资料来源: 公司提供

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2019—2021 年度财务报表, 立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 对报表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2022 年一季度财务数据未经审计。

合并范围变化方面, 2020 年, 公司转让 1 家子公司, 为北京经开张湾置业有限公司 (处置日净资产 0.88 亿元), 所有者权益规模较小; 2021 年, 公司合并范围新增麦克奥迪公司;

2022 年一季度, 公司合并范围无变化。截至 2022 年 3 月底, 公司拥有合并范围一级子公司 20 家。整体看, 公司新增麦克奥迪公司收入规模较大, 对公司营业收入有一定影响。

2. 资产质量

近年来, 公司资产规模波动下降, 存货中待售项目规模较大, 面临一定的去化压力, 货币资金规模较大, 公司整体资产质量较好。

2019—2021 年末, 公司资产总额年均复合下降 1.12%。截至 2021 年底, 公司资产总额较上年底小幅增长 0.58%, 以流动资产为主。

表6 公司主要资产构成情况 (单位: 亿元、%)

主要构成	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	89.62	13.25	120.99	18.40	111.85	16.92	112.63	17.08
应收账款	35.98	5.32	35.75	5.44	20.44	3.09	20.56	3.12
其他应收款	83.52	12.35	87.75	13.35	107.45	16.25	111.44	16.90
存货	204.58	30.25	146.80	22.33	113.92	17.23	114.73	17.39
流动资产	424.20	62.72	399.70	60.80	385.65	58.33	387.72	58.78
可供出售金融资产	75.83	11.21	70.15	10.67	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00	12.59	1.90	10.78	1.63
投资性房地产	123.54	18.27	119.88	18.24	133.78	20.23	140.21	21.26
固定资产	16.56	2.45	17.63	2.68	20.95	3.17	21.37	3.24
在建工程	4.17	0.62	18.01	2.74	23.37	3.53	20.70	3.14
非流动资产	252.09	37.28	257.69	39.20	275.52	41.67	271.88	41.22
资产总额	676.28	100.00	657.39	100.00	661.17	100.00	659.60	100.00

资料来源: 根据公司审计报告和 2022 年一季度财务数据整理

流动资产

2019—2021 年末，公司流动资产持续下降，年均复合下降 4.65%。截至 2021 年底，公司流动资产较上年底下降 3.51%，主要由存货、应收类款项和货币资金构成。

2019—2021 年末，公司货币资金波动增长，年均复合增长 11.72%。截至 2021 年底，公司货币资金较上年底减少 7.55%，主要由银行存款（占比 99.93%）所致；受限资金 0.28 亿元，规模很小。

截至 2021 年底，公司交易性金融资产 14.25 亿元，主要由可供出售金融资产转入的京东方科技集团股份有限公司的股票构成。

2019—2021 年末，公司应收账款持续下降，年均复合下降 24.63%。截至 2021 年底，公司应收账款较上年底下降 42.82%，主要系收回部分开发区管委会的土地整理项目委托开发管理费。公司应收账款主要为房产租金、房屋销售款、施工建设款、管理费。2021 年底，公司应收账款前五大欠款方合计占比为 45.62%，集中度一般；累计计提坏账准备 2.42 亿元。

表 7 2021 年底公司应收账款前五名情况
(单位：亿元、%)

单位名称	金额	占比
北京经济技术开发区管理委员会	4.29	18.79
北京新航城开发建设有限公司	3.42	14.97
北京采育经济开发区管委会	1.46	6.37
中铁十九局集团第一工程有限公司	0.74	3.23
北京鸿禧国际体育娱乐有限公司	0.52	2.26
合计	10.43	45.62

资料来源：公司审计报告

2019—2021 年末，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 13.43%。截至 2021 年底，公司其他应收款较上年底增长 22.45%，主要系新增与北京经济技术开发区国有资产管理办公室往来款所致，公司其他应收款主要由往来款构成。期末余额前五名合计占比 97.42%，集中度高，主要为应收北京经济技术开发区国有资产管理办公室、北京市大兴区财政局等政府

部门以及北京光谷科技园开发建设有限公司等国有企业的往来款项。累计计提坏账准备 1.33 亿元。

表 8 2021 年底公司其他应收款前五名情况
(单位：亿元、%)

单位名称	金额	占比	款项性质
北京经济技术开发区国有资产管理办公室	83.67	76.94	往来款
北京光谷科技园开发建设有限公司	16.78	15.43	外单位往来
北京市大兴区财政局	4.12	3.79	项目资金监管
北京通州投资发展有限公司	1.00	0.92	外单位往来
北京朝林置业有限公司	0.37	0.34	押金
合计	86.50	97.42	--

资料来源：公司审计报告

2019—2021 年末，公司存货持续下降，年均复合下降 25.38%。截至 2021 年底，公司存货较上年底下降 22.40%，主要系公司对部分土地一级开发项目成本与收到的财政拨款资金进行成本结转冲抵专项应付款所致。存货主要由自制半成品及在产品（57.55 亿元，主要为尚未结算的土地整理成本和在建产业园区项目投入成本）和库存商品（52.81 亿元，主要为待售开发项目等）构成。累计计提跌价准备 2.07 亿元，计提比例较低。公司存货中待售开发项目规模较大，面临一定的去化压力。

非流动资产

2019—2021 年末，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长 4.54%。截至 2021 年底，公司非流动资产较上年底增长 6.92%。

截至 2021 年底，公司其他权益工具投资 12.59 亿元，主要由可供出售金融资产转入，主要由公司持有北京银行股份有限公司和北汽蓝谷新能源科技股份有限公司的股票合计 7.60 亿元。

截至 2021 年底，公司其他非流动金融资产 26.95 亿元，主要由对北京中关村发展集团股份有限公司投资 15.00 亿元、对国新科创股权投资基金（有限合伙）投资 4.10 亿元以及北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）投

资构成。

2019—2021 年末，公司投资性房地产波动增长，年均复合增长 4.06%。截至 2021 年底，公司投资性房地产较上年底增长 11.60%，主要系子公司项目建设完毕，自开发产品转入投资性房地产-房屋科目，同时会计核算调整，自无形资产-土地调整至投资性房地产-土地科目所致。公司投资性房地产主要为对外出租的标准厂房、研发楼、办公楼等经营性资产，按成本法计量。

2019—2021 年末，公司无形资产持续增长，年均复合增长 33.45%。截至 2021 年底，公司无形资产较上年底增长 61.52%，主要系本年土地使用权资产增加。

2019—2021 年末，公司固定资产持续增长，年均复合增长 12.51%。截至 2021 年底，公司固定资产较上年底增长 18.85%，主要系房屋及建筑物和机器设备增加。

2019—2021 年末，公司在建工程持续增长，年均复合增长 136.80%。截至 2021 年底，公司在建工程（合计）较上年底增长 29.78%，主要系增加亦庄盛元新药研发生产基地 C9M2 地块、亦城客厅项目、亦庄盛元 A18 项目一期等工程

项目投入所致。

截至 2021 年底，公司受限资产合计 70.40 亿元，占资产总额的 10.65%，受限比例尚可。其中，受限货币资金 0.07 亿元，系履约保函保证金；应收票据 0.02 亿元，系背书转让；存货 27.07 亿元，无形资产 0.08 亿元、固定资产 0.12 亿元和其他 43.04 亿元，全部用于抵押借款。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额较上年底下降 0.24%，变化不大，公司资产结构相对均衡。

3. 资本结构

近年来，公司所有者权益持续增长，以实收资本为主，稳定性较好；公司有息债务规模波动增长，整体债务负担适中，集中偿付压力一般。

所有者权益

2019—2021 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 7.53%。截至 2021 年底，公司所有者权益较上年底增长 7.68%，主要来自未分配利润的增长。在所有者权益中，实收资本占比较高，所有者权益结构稳定性较好。

表9 公司所有者权益构成情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	188.64	79.27	206.81	80.94	207.55	75.43	207.55	76.13
资本公积	0.45	0.19	0.51	0.20	0.99	0.36	0.91	0.33
盈余公积	1.52	0.64	1.92	0.75	2.15	0.78	2.15	0.79
未分配利润	19.54	8.21	15.77	6.17	31.68	11.51	30.98	11.37
其他综合收益	11.27	4.74	13.87	5.43	2.20	0.80	0.83	0.30
归属于母公司权益	221.60	93.13	239.04	93.55	244.93	89.02	242.52	88.96
少数股东权益	16.36	6.87	16.48	6.45	30.22	10.98	30.09	11.04
所有者权益合计	237.96	100.00	255.52	100.00	275.15	100.00	272.61	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2022 年一季度财务数据整理

2019—2021 年末，公司实收资本持续增长，年均复合增长 4.89%。截至 2021 年底，公司实收资本较上年底增长 0.36%，主要是公司收到政府实物注资 0.73 亿元所致。

2019—2021 年末，公司资本公积持续增长，

年均复合增长 47.72%。截至 2021 年底，公司资本公积较上年末增长 92.05%，主要系公司收到开发区管委会无偿划转资产 4004.95 万元。

2019—2021 年末，公司其他综合收益波动下降，年均复合下降 55.81%，截至 2021 年底，

公司其他综合收益较上年底减少 84.13%，主要系按照新金融工具准则，原公司持有京东方股票计入可供出售金融资产科目，其公允价值变动计入其他综合收益，现调整至交易性金融资产科目，且公允价值变动计入当期损益，因此京东方股票公允价值变动自本期不再计入其他综合收益。

截至 2021 年底，公司未分配利润较上年末增长 100.88%，主要系公司持有的京东方股票的公允价值变动在本期不再计入其他综合收益，调整至计入当期损益后，结转至利润分

配科目所致。

截至 2022 年 3 月末，公司所有者权益较上年底下降 0.92%，变化不大。其中，其他综合收益将上年末减少 62.38%，主要原因系持有其他权益工具公允价值减少。

负债

2019—2021 年末，公司负债规模持续下降，年均复合下降 6.16%。截至 2021 年底，公司负债总额较上年底下降 3.94%。其中，流动负债占 41.08%，非流动负债占 58.92%。公司负债结构相对均衡，非流动负债占比上升较快。

表 10 公司主要负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年底		2020 年底		2021 年底		2022 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	31.35	7.15	24.55	6.11	17.41	4.51	17.67	4.57
应付账款	23.49	5.36	17.81	4.43	22.94	5.94	18.23	4.71
预收款项	61.84	14.11	61.88	15.40	4.94	1.28	5.46	1.41
其他应付款	33.19	7.57	38.02	9.46	31.59	8.18	36.11	9.33
一年内到期的非流动负债	58.96	13.45	36.10	8.98	48.52	12.57	49.39	12.76
流动负债	223.86	51.07	195.96	48.76	158.58	41.08	148.40	38.35
长期借款	92.54	21.11	110.91	27.60	123.17	31.91	121.10	31.29
应付债券	51.60	11.77	46.45	11.56	62.77	16.26	78.63	20.32
专项应付款	62.95	14.36	40.84	10.16	31.82	8.24	29.60	7.65
非流动负债	214.47	48.93	205.91	51.24	227.45	58.92	238.58	61.65
负债总额	438.32	100.00	401.87	100.00	386.02	100.00	386.99	100.00

资料来源：根据公司审计报告和 2022 年一季度财务数据整理

2019—2021 年末，公司流动负债持续下降，年均复合下降 15.83%。截至 2021 年底，公司流动负债较上年底下降 19.08%。

2019—2021 年末，公司短期借款持续下降，年均复合下降 25.48%。截至 2021 年底，公司短期借款较上年底下降 29.07%，主要系部分短期借款到期所致。公司短期借款主要由信用借款构成。

2019—2021 年末，公司应付账款波动下降，年均复合下降 1.19%。截至 2021 年底，公司应付账款较上年底增长 28.79%，主要系应付工程款增加所致。

2019—2021 年末，公司预收款项波动下降，年均复合下降 71.74%。截至 2021 年底，公司预收款项较上年底下降 92.02%，主要系调整预

收款项至合同负债科目列示所致。

2019—2021 年末，公司其他应付款波动下降，年均复合下降 2.75%。截至 2021 年底，公司其他应付款较上年底下降 17.37%，主要系年度内资金往来款进行了较为集中的结算所致。公司其他应付款主要包括押金、预提工资、土地款及单位往来款等。

2019—2021 年末，公司一年内到期的非流动负债波动下降，年均复合下降 9.28%。截至 2021 年底，公司一年内到期的非流动负债较上年底增长 34.41%，主要系一年内到期的长期借款金额增加所致，从其构成来看主要由一年内到期的长期借款 20.64 亿元和一年内到期的应付债券 27.10 亿元构成

2019—2021 年末，公司非流动负债波动增

长，年均复合增长 2.98%。截至 2021 年底，公司非流动负债较上年底增长 10.46%，主要来自长期借款和应付债券的增加。

2019—2021 年末，公司长期借款持续增长，年均复合增长 15.37%。截至 2021 年底，公司长期借款较上年底增长 11.06%，主要系公司新增部分保证借款和质押借款所致；公司长期借款主要由抵押借款（占 35.20%）和信用借款（占 50.00%）构成。

2019—2021 年末，公司应付债券波动增长，年均复合增长 10.30%。截至 2021 年底，公司应付债券较上年底增长 35.14%，主要系新增发行 2021 年度第二期、第三期中期票据以及资产证券化所致。

2019—2021 年末，公司专项应付款持续下降，年均复合下降 28.90%。截至 2021 年底，公司专项应付款较上年底下降 22.08%，主要系亦佰路以东 3.3 平方公里项目、北京市大兴区旧宫镇人民政府项目专项应付款结转所致。

截至 2022 年 3 月末，公司负债总额较上年底增长 0.25%，规模及负债结构较上年底变化不大。

有息债务方面，2019—2021 年，公司全部债务波动增长，年均复合增长 10.12%。从债务指标来看，2019—2021 年，公司资产负债率持续下降，全部债务资本化比率波动增长，长期债务资本化比率持续增长。截至 2021 年末，公司全部债务较上年底增长 30.41%。债务结构方面以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2021 年底，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较上年底分别下降 2.75 个百分点、提高 4.78 个百分点和提高 6.13 个百分点，公司债务负担适中。

截至 2022 年 3 月末，公司全部债务较上年底增长 4.65%，债务结构仍以长期债务为主。债务负担方面，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均较上年底略有上升。有息债务到期分布方面，2022 年 4—12 月、2023 年和 2024 年，公司到期有息债务规模

分别为 57.29 亿元、35.10 亿元和 48.28 亿元，考虑公司现金类资产充足，公司集中偿付压力一般。

表 11 公司有息债务情况（单位：亿元、%）

项目	2019年底	2020年底	2021年底	2022年3月底
短期债务	90.31	60.65	65.93	67.06
长期债务	144.14	157.36	218.37	230.47
全部债务	234.44	218.01	284.31	297.53
资产负债率	64.81	61.13	58.38	58.67
全部债务资本化比率	49.63	46.04	50.82	52.19
长期债务资本化比率	37.72	38.11	44.25	45.81

资料来源：根据公司审计报告和 2022 年一季度财务数据整理

4. 盈利能力

近年来，公司营业收入波动增长，利润总额对投资收益和其他收益依赖较大。

2019—2021 年，公司营业收入波动增长，年均复合增长 10.79%。同期，公司营业成本波动增长，年均复合增长 15.89%。由于营业收入增幅小于营业成本，近年来，公司营业利润率波动下降。

表 12 公司盈利情况（单位：亿元、%）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1—3月
营业收入	59.80	43.08	73.39	25.36
营业成本	42.92	34.40	57.64	19.22
费用总额	14.22	14.85	12.48	5.06
资产减值损失	3.01	4.31	0.34	--
投资收益	5.31	19.49	4.55	0.58
其他收益	1.19	0.79	1.41	--
利润总额	3.29	4.94	2.33	-0.48
营业利润率	23.22	9.09	16.53	22.92
总资本收益率	2.23	2.26	1.09	--
净资产收益率	0.96	0.50	0.57	--

资料来源：根据公司审计报告和 2022 年一季度财务数据整理

从期间费用看，2019—2021 年，公司费用总额波动下降，年均复合下降 6.30%。2021 年，公司费用总额同比下降 15.94%，主要系财务费

用大幅下降。2021年财务费用较上年底下降60.51%，主要系公司利用其良好的信誉，取得了低息资金，节省了财务费用支出，同时收到财政对公司前期政策性项目融资贴息资金以冲减财务费用。从构成看，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用占比分别为15.11%、49.81%、6.47%和28.61%，以管理费用和财务费用为主。2019—2021年，公司期间费用率分别为23.77%、34.46%和17.00%，公司期间费用控制能力有待加强。

非经常性损益方面，2019—2021年，公司投资收益波动下降，年均复合下降7.36%；2021年，公司投资收益同比下降76.63%，主要系2020年可供出售金融资产减持及处置长期股权投资产生的投资收益较多。同期，公司其他收益波动增长，年均复合增长8.88%，主要由政府补助构成，2021年同比增长78.17%。2021年，公司公允价值变动收益为-2.54亿元，主要系京东方股票股价下跌所致。2021年，公司投资收益以及其他收益占利润总额的比重分别为195.28%和60.52%。2019—2021年，公司利润总额波动下降，年均复合下降15.90%。

盈利指标方面，2019—2021年，公司总资产收益率和净资产收益率均波动下降。

5. 现金流分析

2021年，受往来款支出增加影响，公司经营活动现金流量净额转为净流出；由于对参股公司的投资和借款增加，公司投资活动现金流量净额转为净流出；公司筹资活动现金流量净额转为净流入，未来仍存在较大融资需求。

从经营活动来看，公司经营活动现金流主要为日常经营活动现金收支、土地整理业务返还现金以及投入资金支出、往来款收支等。2019—2021年，公司经营活动现金流净额持续下降，并且由正转负，2021为净流出19.87亿元，主要系往来款支出较上年增加所致。2019—2021年，公司现金收入比持续下降，2021年较上年下降12.64个百分点，收入实现质量维持在高位。

表 13 公司现金流情况（单位：亿元、%）

项 目	2019年	2020年	2021年	2022年1—3月
经营活动现金流入小计	231.77	139.37	132.69	32.48
经营活动现金流出小计	186.45	115.53	152.56	40.70
经营活动现金流量净额	45.32	23.84	-19.87	-8.22
投资活动现金流入量	15.67	26.67	27.24	2.00
投资活动现金流出量	11.73	12.84	39.48	6.26
投资活动现金流量净额	3.93	13.82	-12.24	-4.27
筹资活动现金流入量	106.91	160.22	99.16	24.48
筹资活动现金流出量	180.33	166.54	76.31	10.96
筹资活动现金流量净额	-73.42	-6.32	22.85	13.52
现金收入比	119.48	116.70	104.06	84.91

资料来源：根据公司审计报告和 2022 年一季度财务数据整理

2019—2021年，公司投资活动现金流入持续增长，年均复合增长31.87%，主要来自收回投资收到的现金（主要为收回对园区企业的投资款和借款）和取得投资收益收到的现金。同期，公司投资活动现金流出持续增长，年均复合增长83.44%，主要是对热力、水务、物业等自营项目投资以及投资支付的现金（对参股公司的投资和借款）。2019—2021年，公司投资活动现金流净额波动幅度较大，2021年公司投资活动现金流量净额由正转负，主要系对参股公司的投资和借款增加所致。

从筹资活动来看，2019—2021年，公司筹资活动现金流入波动下降，年均复合下降3.69%，主要为银行借款和发行债券取得的现金；筹资活动现金流出持续减少，年均复合下降34.95%，主要为偿还债务本息支付的现金。2021年公司筹资活动现金流由负转正。

2021年1—3月，公司经营活动现金净流出8.22亿元；投资活动现金净流出4.27亿元；筹资活动现金流量净额13.52亿元。

6. 偿债指标分析

公司短期偿债能力指标较强，长期偿债能力指标尚可，间接融资渠道畅通。

表14 公司偿债能力指标情况（单位：%、倍、亿元）

项目	2019年	2020年	2021年	2022年3月
短期偿债能力指标				
流动比率	189.49	203.97	243.19	261.26
速动比率	98.10	129.05	171.36	183.95
现金短期债务比	0.99	2.00	1.92	1.86
长期偿债能力指标				
EBITDA	17.72	21.24	15.25	--
EBITDA 利息倍数	1.41	1.25	2.91	--
全部债务/EBITDA	13.23	10.27	18.64	--

资料来源：根据公司审计报告和2022年一季度财务数据整理

从短期偿债能力指标看，2019—2021年，公司流动比率、速动比率持续增长，现金短期债务比波动增长。截至2022年3月底，公司流动比率与速动比率分别较上年底分别提高18.06个百分点和提高12.59个百分点，现金短期债务比为1.86倍，整体看，公司短期偿债能力指标较强。

从长期偿债能力指标看，2019—2021年，公司EBITDA利息倍数波动增长，EBITDA对利息的覆盖程度较好；全部债务/EBITDA波动增长，EBITDA对全部债务的覆盖程度一般。整体看，公司长期偿债能力指标尚可。

截至2022年3月底，公司本部获得银行授信额度为365.20亿元，未使用额度为220.55亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2022年3月底，无对外担保事项。

7. 母公司财务分析

母公司主要以投资与资产管理为主，负责部分产业新城运营、租赁业务及园区土地整理业务，资产以非流动资产为主，所有者权益稳定性好，整体债务负担较轻。

截至2021年底，母公司资产总额435.55亿元，较上年底增长3.42%。其中，非流动资产占比60.43%，资产结构以非流动资产为主。

截至2021年底，母公司所有者权益为243.83亿元，较上年底增长0.92%。所有者权益中，实收资本占85.12%，所有者权益稳定性好。

截至2021年底，母公司负债总额191.73亿元，较上年底增长6.78%。其中，流动负债和非流动负债分别占比48.73%和51.27%，负债结构相对均衡。截至2021年底，母公司全部债务136.21亿元。其中，短期债务占29.95%、长期债务占70.05%。母公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为44.02%和35.84%，较上年均有所增长。

2021年，母公司营业收入为7.73亿元，投资收益为4.85亿元，利润总额为1.64亿元。

现金流方面，2021年公司母公司经营活动现金流净额为-45.25亿元，投资活动现金流净额-19.96亿元，筹资活动现金流净额30.19亿元。

截至2022年3月底，母公司资产总额442.66亿元，较上年底小幅增长1.63%；所有者权益为242.45亿元，较上年底略有下降。母公司全部债务145.91亿元，资产负债率和全部债务资本化比率分别为45.23%和37.57%，较上年底均略有上升。2022年1—3月，母公司营业收入1.69亿元，利润总额-1.89亿元。

九、外部支持

近年来，开发区管委会在货币注资和财政补贴方面给予公司大力支持。

货币注资

2019—2021年，开发区管委会分别以货币或实物形式向公司增资1.09亿元、18.18亿元和0.73亿元，计入“实收资本”。

财政补贴

2019—2021年及2022年1—3月，公司分别获得财政补贴1.19亿元、0.79元、1.41亿元和0.29亿元，用于补贴日常经营和借款利息的偿付，体现在“其他收益”科目中。

十、本期中期票据偿还能力分析

本期中期票据对公司现有债务影响较小，2021年，公司EBITDA和经营活动现金流入量

对发行后长期债务的保障能力较弱。

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

公司本期中期票据发行规模为 10.00 亿元，分别占公司 2022 年 3 月底长期债务和全部债务的 4.34%和 3.36%，对公司现有债务影响较小。

以 2022 年 3 月底财务数据为基础，本期中期票据发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 58.67%、52.19%和 45.81% 上升至 59.29%、53.01%和 46.87%，公司负债水平有所上升，债务负担有所加重。考虑到本期中期票据募集资金用于偿还有息债务，公司实际债务负担或将小于上述测算值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

以 2022 年 3 月底财务数据为基础，本期中期票据发行后，公司长期债务为 240.47 亿元，2021 年，公司 EBITDA 和经营活动现金流入量对发行后长期债务的保障能力较弱。

表 15 本期中期票据偿还能力测算

项目	2022 年 3 月底
发行后长期债务（亿元）	240.47
经营活动现金流入量/发行后长期债务（倍）	0.55
经营活动现金流量净额/发行后长期债务（倍）	-0.08
发行后长期债务/EBITDA（倍）	15.77

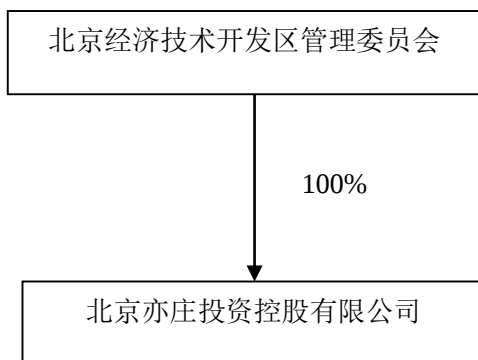
注：发行后长期债务为将本期中期票据发行额度计入后测算的长期债务总额；经营活动现金流和 EBITDA 采用 2021 年数据

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

十一、结论

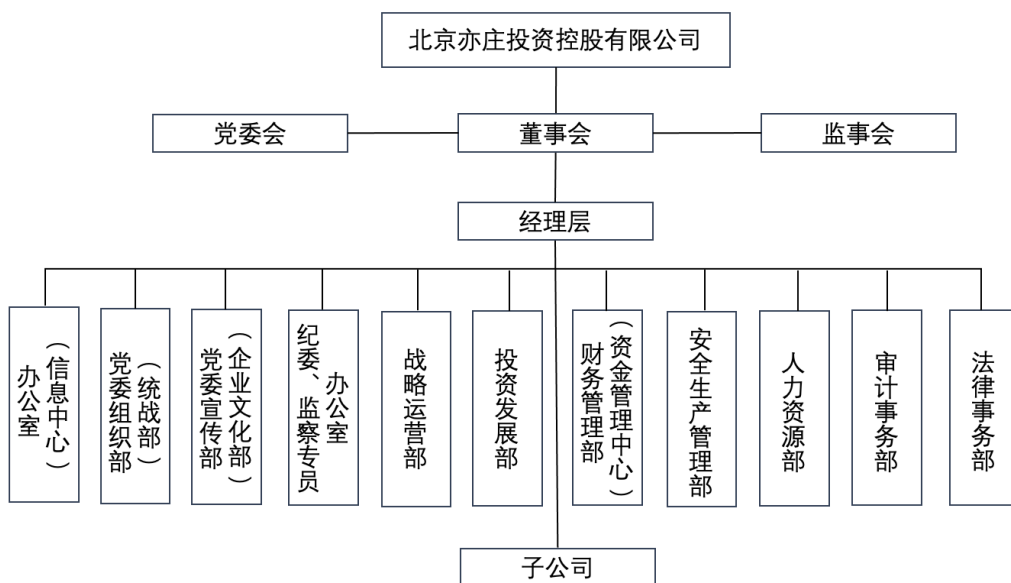
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 2 截至 2022 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	投资额 (万元)
1	北京经开投资开发股份有限公司	80036.77	71.72	71.72	168435.16
2	北京博大坤元房地产开发有限公司	2928.50	51.00	51.00	1494.45
3	北京亦庄环境科技集团有限公司	56079.18	100.00	100.00	50757.28
4	北京亦庄科技创新有限公司	6421.79	100.00	100.00	4176.79
5	北京博大体育文化有限责任公司	4858.32	100.00	100.00	12646.78
6	北京亦庄国际开发建设集团有限公司	192000.00	98.15	98.15	193000.00
7	北京博大经开建设有限公司	16000.00	100.00	100.00	18518.99
8	北京亦庄城市服务集团有限公司	4559.37	98.15	98.15	6752.34
9	北京博大开拓热力有限公司	57779.79	100.00	100.00	57779.79
10	北京亦庄国际生物医药投资管理有限公司	18600.00	100.00	100.00	18600.00
11	北京亦庄国际服务贸易有限公司	47501.69	70.47	70.47	33862.00
12	北京联港置业有限公司	85000.00	60.00	60.00	51000.00
13	北京蓝鲸园投资管理有限公司	10100.00	100.00	100.00	10100.00
14	北京亦庄盛元投资开发集团有限公司	306328.00	100.00	100.00	316528.00
15	北京亦庄城市更新有限公司	226820.09	100.00	100.00	267514.76
16	北京亦庄智能城市研究院集团有限公司	71000.00	100.00	100.00	73905.56
17	北京亦庄文化集团有限公司	6633.38	100.00	100.00	42447.49
18	北京长城研修学院	300.00	100.00	100.00	580.66
19	北京亦庄投资有限公司	60000.00	100.00	100.00	129481.43
20	麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司	51016.33	29.99	50.00	134653.85

资料来源：公司提供

附件 3-1 公司主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	89.63	121.01	126.26	124.89
资产总额（亿元）	676.28	657.39	661.17	659.60
所有者权益（亿元）	237.96	255.52	275.15	272.61
短期债务（亿元）	90.31	60.65	65.93	67.06
长期债务（亿元）	144.14	157.36	218.37	230.47
全部债务（亿元）	234.44	218.01	284.31	297.53
营业收入（亿元）	59.80	43.08	73.39	25.36
利润总额（亿元）	3.29	4.94	2.33	-0.48
EBITDA（亿元）	17.72	21.24	15.25	--
经营性净现金流（亿元）	45.32	23.84	-19.87	-8.22
财务指标				
现金收入比（%）	119.48	116.70	104.06	84.91
营业利润率（%）	23.22	9.09	16.53	22.92
总资本收益率（%）	2.23	2.26	1.09	--
净资产收益率（%）	0.96	0.50	0.57	--
长期债务资本化比率（%）	37.72	38.11	44.25	45.81
全部债务资本化比率（%）	49.63	46.04	50.82	52.19
资产负债率（%）	64.81	61.13	58.38	58.67
流动比率（%）	189.49	203.97	243.19	261.26
速动比率（%）	98.10	129.05	171.36	183.95
经营现金流动负债比（%）	20.24	12.17	-12.53	--
现金短期债务比（倍）	0.99	2.00	1.92	1.86
EBITDA 利息倍数（倍）	1.41	1.25	2.91	--
全部债务/EBITDA（倍）	13.23	10.27	18.64	--

注：1. 2022 年一季度财务数据未经审计；2. 尾差系四舍五入所致 3. 将长期应付款中有息债务纳入长期债务核算。
 资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

附件 3-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	42.21	67.46	46.65	52.51
资产总额（亿元）	389.90	421.17	435.55	442.66
所有者权益（亿元）	224.40	241.61	243.83	242.45
短期债务（亿元）	46.59	40.42	40.79	41.66
长期债务（亿元）	43.63	59.17	95.42	104.25
全部债务（亿元）	90.22	99.59	136.21	145.91
营业收入（亿元）	8.63	7.53	7.73	1.69
利润总额（亿元）	5.50	4.87	1.64	-1.89
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	10.82	1.49	-45.25	2.11
财务指标				
现金收入比（%）	200.50	134.93	112.95	65.40
营业利润率（%）	27.04	12.68	13.33	47.34
总资本收益率（%）	1.70	1.20	0.77	--
净资产收益率（%）	2.39	1.69	0.78	--
长期债务资本化比率（%）	16.28	19.67	28.13	30.07
全部债务资本化比率（%）	28.68	29.19	35.84	37.57
资产负债率（%）	42.45	42.63	44.02	45.23
流动比率（%）	146.80	165.87	184.48	195.94
速动比率（%）	139.16	154.61	155.36	166.07
经营现金流流动负债比（%）	11.88	1.49	-48.44	--
现金短期债务比（倍）	0.91	1.67	1.14	1.26
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2022 年一季度财务数据未经审计；2. 公司未提供母公司现金流量补充表，母公司 EBITDA 相关指标无法计算；3. 尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

附件 4 主要财务指标的计算公式

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	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×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	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×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%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 5-1 主体长期信用等级设置及含义

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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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 5-2 中长期债券信用等级设置及含义

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。

附件 5-3 评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 北京亦庄投资控股有限公司 2022 年度第二期中期票据 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

北京亦庄投资控股有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵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贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。