

信用等级公告

联合[2010] 370 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⁺

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一零年九月六日



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

电话：[010] 85679696

传真：[010] 85679228

邮编：100022

网址：www.lianheratings.com.cn

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主体长期信用等级自 2010 年 9 月 6 日至 2011 年 9 月 5 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

二零一零年九月六日

北京经济技术投资开发总公司

主体长期信用评级报告

评级结果: AA⁺

评级展望: 稳定

评级时间: 2010年9月6日

财务数据

项 目	2007年	2008年	2009年	10年6月
资产总额(亿元)	52.98	61.63	110.06	153.78
所有者权益(含少数股东权益)(亿元)	21.40	30.28	53.73	53.78
长期债务(亿元)	11.05	15.23	35.83	71.08
全部债务(亿元)	24.33	24.33	45.57	84.81
营业收入(亿元)	4.96	7.92	9.01	4.40
利润总额(亿元)	0.35	0.58	0.62	-1.62
EBITDA(亿元)	1.62	2.54	2.95	--
营业利润率(%)	33.30	31.86	34.03	7.83
净资产收益率(%)	0.88	1.13	0.93	--
资产负债率(%)	59.61	50.88	51.19	65.03
全部债务资本化比率(%)	53.20	44.55	45.89	61.20
流动比率(%)	119.24	203.44	263.81	323.01
全部债务/EBITDA(倍)	15.04	9.60	15.45	--

注: 1. 公司 2007~2009 年数据使用当年报表之年末数;

2. 公司 2007~2009 年报表已经审计, 2010 年上半年报表未经审计

分析师

刘新宇 李 想

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”)的投融资实体, 面临良好的外部环境、以及持续的政府支持和稳定的政府补贴等有利因素。联合资信同时关注到开发区范围内可供开发的土地相对有限、公司自身盈利能力较弱、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。

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5亿元的资本金注入和6000万元的财政补贴, 公司整体实力有望进一步提高。

关注

1. 开发区范围内后续可供开发的土地相对有限, 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。
2. 公司自身盈利能力较弱, 偿债能力对园区财政依赖性强。
3. 公司存货规模较大, 变现时间存在一定不确定性。

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2009年底实收资本为326600万元人民币，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。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2009年底，公司拥有下属全资子公司7个，控股子公司10个。

截至2009年底，公司资产总额为110.06亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）为53.73亿元。2009年，公司实现营业收入9.01亿元，利润总额0.62亿元，净利润0.50亿元；公司经营活动产生的现金流量净额为-7.64亿元，现金及现金等价物净增加额为8.61亿元。

公司注册地址：北京经济技术开发区荣华中路15号博大大厦14层；法定代表人：赵广义。

二、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。截至2009年底，北京市常住人口1755万人。

北京市2009年实现地区生产总值11865.9亿元，比上年增长10.1%，增速比上年提高1

个百分点。其中，第一产业增加值118.3亿元，增长4.6%；第二产业增加值2743.1亿元，增长9.7%；第三产业增加值9004.5亿元，增长10.3%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到68788元（按年平均汇率折合10070美元），比上年增长6.2%。三次产业结构由上年的1:23.6:75.4变化为1:23.2:75.8。

2009年全市完成地方财政收入（一般预算）2026.8亿元，比上年增长10.3%，增幅比上年回落12.8个百分点。其中，实现增值税、营业税和个人所得税179.7亿元、752.6亿元和177.8亿元，分别增长13.5%、15.5%和3.8%；实现企业所得税430.4亿元，下降13.5%。地方财政支出（一般预算，含中央追加支出）2301.7亿元，增长17.5%，增幅比上年回落1.3个百分点。其中，用于城乡社区事务、交通运输、环境保护支出分别增长72.8%、63.8%和52.1%。

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。

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（见附件 8），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。截至 2009 年底，已有来自全球 30 多个国家和地区的 3276 家企业入驻，其中外商投资总额占全区投资总额的 70%以上。围绕主导产业集群化发展的要求，开发区大力推进以北京诺基亚移动通信有限公司为龙头的通讯产业集群、以京东方科技集团股份有限公司为龙头的显示器产业集群、以中芯国际集成电路制造(北京)有限公司为龙头的微电子产业集群、以 GE 工业园为龙头的医疗设备产业集群、以拜耳医药保健有限公司为龙头的生物制药产业集群及以北京奔驰-戴姆勒·克莱斯勒汽车有限公司为龙头的汽车产业集群的发展，加快发展生产性服务业和高附加值服务业，不断优化产业结构。

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。开发区工业近年来稳步增长，2009 年实现地区生产总值 570.7 亿元，工业增加值 316.5 亿元，完成工业总产值（现价）1959.03 亿元。工业总产值超过 10 亿元的企业 25 家，工业总产值达 1589.05 亿元，占全区工业总产值的 81.11%。2009 年新认定高新技术企业 262 家，累计高新技术企业 459 家，高新技术企业完成工业总产值（现价）1555.52 亿元，占全区工业总产值的 79.40%。2010 年 1-6 月，开发区规模以上工业企业完成工业总产值 1023.4 亿元，同比增长 15.5%；完成财政收入 124.8 亿元，同比增长 39.4%；税收收入 99.5

亿元，同比增长 21.2%，其中地方税收收入 41.0 亿元，同比增长 30.1%。1-6 月，新批企业投资总额（含增资）41.9 亿美元，同比增长 2.7 倍。

2009 年开发区三产效益继续向好，批发零售贸易仍为主体。1-11 月第三产业主营收入 753.50 亿元，同比下降 5.37%，降幅比 1-8 月减少 3.96 个百分点；利润总额 130.89 亿元，同比下降 12.40%，降幅比 1-8 月减少 12.61 个百分点。其中，批发零售贸易业营业收入 561.25 亿元，同比下降 3.52%；利润总额 90.26 亿元，同比下降 21.77%，分别占全区第三产业总量的 74.49%和 68.96%。2010 年 1-5 月，开发区第三产业规模以上法人单位资产总额 1912.1 亿元，同比增长 52.4%；营业收入 697.3 亿元，同比增长 24.9%；利润总额 142.1 亿元，同比增长 78.3%。其中，批发零售业占开发区第三产业比重较大，其资产、收入、利润分别占总量的 25.5%、43.8%和 44.2%。

从固定资产投资情况来看，2009 年开发区完成固定资产投资 157.21 亿元，比上年增长 36.68%。在投资总量中入区企业完成投资 127.23 亿元，比上年增长 21.34%；管委会项目完成投资 29.98 亿元，同比增长 1.95 倍。其中土地开发投资 23.59 亿元，同比增长 144.4%，轻轨交通亦庄线投资项目对开发区的增长起到了重要的拉动作用，2009 年轻轨交通亦庄线项目累计完成投资 39.30 亿元，占全区总量的 25%。2010 年上半年，开发区完成全社会投资 90.4 亿元，比上年同期增长 80.1%。目前开发区范围内的征地工作已经全部完成，2010 年北京市委市政府积极推进大兴区与北京经济技术开发区行政资源整合，目前已将 12 平方公里确定为开发区的功能区扩区，这在很大程度上保证了公司业务的拓展。

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。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，2007~2009 年主要财政指标均保持了较快的增长速度（见表 1）。

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，2007~2009 年，开发区财政收入中税收收入占比分别为 90.68%、91.76%和 87.51%。其余部分则为土地出让收入。

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。

表1 2007~2009年开发区主要财政指标

单位：亿元 %

	2007 年	2008 年	2009 年	年均增长率
财政总收入	133.58	172.3	198.69	35.55
其中：上划中央 财政收入	79.47	90.46	110.38	19.69
开发区财政收入	54.11	81.84	88.31	63.46

资料来源：开发区财政局提供

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。

扶持融资实体支出主要为对个融资实体的资金支持，2007 年开发区拨付融资实体的资金为 14.89 亿元，其中拨付给总公司注册资本金 12.99 亿元，其余用于财政补贴。2008 年开发区拨付融资实体的资金为 20 亿元，其中拨付给总公司注册资本金 10 亿元，另外的 10 亿元补贴给亦庄国际投资公司，该公司系管委会和开

发总公司共同出资成立。2009 年开发区拨付融资实体的资金为 15 亿元，其中拨付给总公司注册资本金 5 亿元，另外的 10 亿元补贴给亦庄国际投资公司等公司。

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 2010 年底，南部现代制造业新区人口规模为 30 万人，城市建设用地规模应控制在 45 平方公里左右。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。

三、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，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。

此外，开发区管委会2007~2009年分别为公司拨付了2628.37万元、16.60万元、1650.83万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。2009年财政拨付补贴的相关文件、文号等具体情况见下表。

表2 2009年公司补贴收入明细表

项 目	金额 (万元)	来源和依据
产业扶持资金（奖励）	1010.00	北京经济技术开发区财政局【经开财企（2009）276号文】
永康公寓补贴款	355.13	北京经济技术开发区财政局【经开财企（2009）226号文】
开发区结算中心社区俱乐部扶持资金	30.00	北京市体育局京体群字【2009】29号
财政住宿补贴	210.99	北京经济技术开发区财政局【经开财企（2009）210号文】
热力补贴	42.21	
处置黄标车财政补贴	2.50	北京市大兴区财政局
合 计	1650.83	

资料来源：开发区财政局提供

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年的注册资本金及财政补贴正在落实中，目前尚未到位。

总体来看，公司自成立以来得到政府的支持力度较大，并具有一定的持续性。

四、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融资实体除了

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一定的竞争实力。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18万平米的“北京经开·国际企业大道”项目，在业界首次提出了“双生态独立企业建筑群”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，经开汇展中心等两个主要工业园。

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) 电子技术有限公司、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”。

物业管理

公司物业管理业务的经营主体——北京博大经开物业管理有限公司(以下简称“经开物业”)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，经投资经营管理部门审核后，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 and 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2010年6月底，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2010年6月底，公司本部在职人员共有

82人，其中具有中、高级职称的人员有38人，占总人数的46.34%，大专以上学历人员有82人，占总人数的100%，年龄在31~50岁之间的员工为53人，占总人数的64.6%。

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、公司经营

公司自成立以来，从功能变化的角度来看，大致上经历了三个阶段：

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作出法律界定，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与管委会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年至今），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。目前，公司基本上不承担无收益的公益性投资业务，主要业务均有较强的盈利能力，但公司仍保留着基础设施投资实体的职能，在未来南部现代制造业新区发展规划付诸实施时，仍然要承担起大规模基础设施投资的任务。

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年，公司收入及利润构成如表3所示。2010年1~6月，公司实现主营业务收入4.40亿元。

表3 2009年公司收入利润情况

单位：万元 %

项目	营业收入	营业成本	毛利率
工业园出售及产业配套住宅出售	49554.70	29288.65	40.90
工业园租赁	19736.89	9770.74	50.50
物业管理	6624.99	4856.73	26.69
施工建设	5229.19	3865.09	26.09
广告	821.14	473.23	42.37
其它	3380.33	1679.65	50.31
合计	84526.10	49460.87	41.48

资料来源：公司提供

1. 工业园出售和产业配套住宅销售业务

（1）工业地产行业分析

工业地产是工业生产活动的载体，其需求受制于工业品的引致需求，在国家频繁出台行业调控政策的背景下，工业地产类企业由于其行业特点，能够避开调控的影响，具有经营风险小，回报稳定的特点。与其他用途土地相比，工业用地价格指数相对平稳，目前中国工业用地政府一般是赔本供地，普遍以低于征地、拆迁和配套的向用地者协议供应，因为住宅用地的出让收益在一次性取得后就不在发

生，而兴建工业厂房可以对当地的经济和就业起到持续拉动作用，所以各地政府在工业用地出让上都会有相关优惠政策。

工业厂房的租赁价格在长期保持平稳上升，与经济周期和行业波动的相关性低，首先是因为中国目前的产业结构正处于二次产业占主导地位，工业的快速发展为厂房的需求提供支撑，再者工业地产因为其开发专业性强，具有一定行业门槛，目前竞争不激烈，而且工业地产很少存在住宅和商业地产中经常出现的投机炒作现象，因此价格始终保持了较平稳的上升。

中国的工业化仍有较长进程，工业经济的发展保证工业地产的长期需求，而国内低价劳动力的比较成本优势也吸引大量外资进入投资办厂，这一优势还将在相当长的时期内存在，对工业地产的需求形成支撑；而在处于加速城市化和产业转型的城市，由于大量原处于市中心的工业地产可以改造成高利润回报的商业地产，会吸引地产投资者介入这个市场谋求利益，客观上优化了城市的地域结构，而城中心退出的工业企业也将形成增量工业地产需求，工业地产盈利前景看好。

（2）公司经营

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”）。

工业园出售和产业配套住宅销售

工业园开发与销售业务是公司的第一大收入来源，2009年实现收入4.96亿元；主营业务毛利率为40.90%，其经营主体经开股份成立于2000年9月29日，注册资本10亿元人民币，公司持有其74%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。其成本确认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。

由于目前工业园开发业务尚处于起步阶段，其价格上没有成型的市场机制进行指导，需根据各个项目来具体对待，同时在销售定价时还要从开发区各方面利益来综合考虑，因此盈利能力不够稳定，但盈利能力总体上保持较高水平。

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，2009年销

售收入的来源主要为博客雅苑项目。

工业园租赁

工业园租赁是公司稳定收入来源的第二大项，2009年营业收入1.98亿元，同比增长46.67%，主营业务毛利率为50.50%。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。

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博大大厦、康宁厂房和施耐德工业园等项目。

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，周边配套完善。目前博大大厦由开发区管委会和工委租用，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%，年租金收入约为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%，年均租金收入约为1640万元。

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。

工业园业务未来发展规划

公司工业园区销售和租赁业务的经营模式不是将单个项目定位为出售或者租赁，而是根据招商引资的需要，视具体情况而采取出售或租赁的方式。

2011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区二一期余房销售工作，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，该项目是工业园开发与销售工作在2011年的工作重点，也是当年新的利润增长点，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。

2. 物业管理业务

物业管理业务的主要经营主体为经开物业公司，2009年该项业务收入为0.66亿元，同比增长34.69%，毛利率为26.69%。

物业公司于2005年12月由开发总公司和经开股份共同投资组建成立，其持股比例分别为60%和40%。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，2009年，物业公司从经开股份、博大坤元等公司处顺利接管了博客雅居、BDA国际企业大道A区、隆盛大厦三期、中和二期四个新项目的物业管理业务。除了依靠内部业务支持以外，经开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，该公司积极拓展了北京医院5万平方米、中远物流8万平方米等项目；目前悦康药业16.7万平方米、东区公寓3.7万平方米等几个项目也正处于洽谈之中。

3. 工程施工业务

工程施工业务的经营主体为经开建设公司，2009年该项业务收入实现收入为0.52亿元，同比增长44.44%，毛利率为26.09%。经开建设由开发总公司和经开股份共同重组的建筑企业，注册资金6000万元，其中开发总公司和经开股份分别持股63.33%和36.67%。

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。2009年，经开建设主要建设的项目有2009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、北工大软件园项目、中献拓方项目和中和二期项目等

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。

六、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2007~2009年度及2010年上半年合并财务报表。2007~2009年财务报表均由北京中瑞岳华会计师事务所有限公司审计。其中2007年、2008年审计报告出示以下强调事项：公司按照《国有企业清产核资办法》及其他有关规定，以2003年12月31日为基准进行了清产核资。北京中全联会计师事务所有限责任公司对公司及下属北京博大体育休闲俱乐部、北京博大万源物业管理中心两家子公司编制的清产核资报表进行专项财务审计，并于2004年12月31日出具了中全联专审字【2004】第176号于2004年12月14日出具了中全联专审字【2004】第0180号、中全联专审字【2004】第0181号的清产核资专项财务审计报告。上述清产核资专项财务审计报告确认公司及下属子公司资产清查损失总额为1976.62万元，公司的清产核资结果尚未获得正式批复。截至2008年12月31日，上述清查损失资产账面余额15566058.79元。公司2007年以前均执行《行业会计制度》，2008年1月1日开始执行《企业会计制度》，对以上资产全额计提减值准备。上述强调事项涉及资产金额较小，仅占公司合并资产总额的0.32%，对公司整体运营影响不大；2009年财务报表出具了标准无保留意见的审计结论；公司2010年上半年财务数据未经审计。

公司2008年报表合并范围较2007年新增5家子公司，涉及变化的子公司净资产额占2008年所有参与合并子公司净资产总额的9.59%，占2008年公司合并净资产总额的1.56%；收入占2008年公司合并营业收入的0.87%；净利润占2008年公司合并净利润0.74%；2009年合并范围增加4家，其中两家为新设成立，接受无偿划入两家，合并范围减少1家。总体来看，公司合并报表范围变化对公司整体财务水平影响不大，

公司近三年财务数据可比性较强。

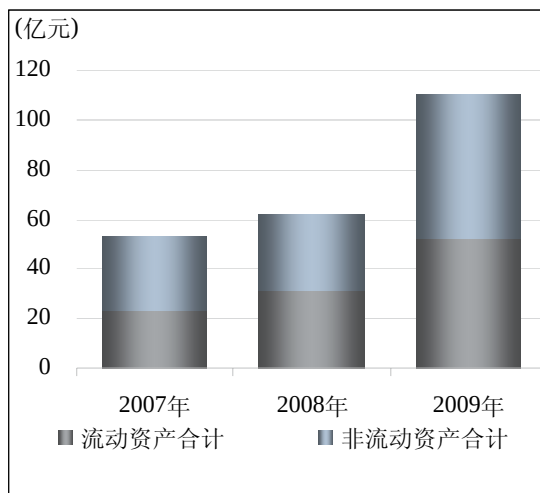
截至 2009 年底，公司资产总额为 110.06 亿元，所有者权益合计（含少数股东权益）为 53.73 亿元。2009 年，公司实现营业收入 9.01 亿元，利润总额 0.62 亿元，净利润 0.50 亿元；公司经营活动产生的现金流量净额为 -7.64 亿元，现金及现金等价物净增加额为 8.61 亿元。

截至 2010 年 6 月底，公司资产总额为 153.78 亿元，所有者权益合计为 53.78 亿元。2010 年 1~6 月，公司实现营业收入 4.40 亿元，利润总额 -1.62 亿元，净利润 -1.67 亿元。2010 年 1~6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 0.87 亿元。

2. 资产质量

2007~2009 年底，随着工业园区销售和产业配套住房开发业务的不断拓展所引发的固定资产和存货的增加，公司资产总额大幅增长，三年复合增长率为 44.13%，2009 年底达到 110.06 亿元。从资产结构上来看，公司近三年流动资产和非流动资产基本保持同步增长（见图 1），截至 2009 年底，其占比分别为 47.25% 和 52.75%。

图 1 2007~2009 年底公司资产构成



资料来源：公司审计报告。

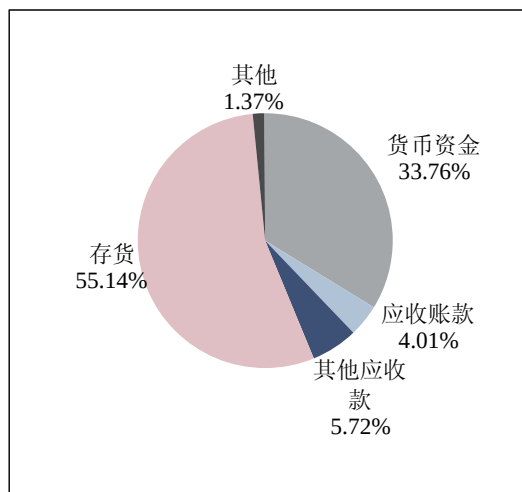
截至 2009 年底，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货四项为主，

其构成情况见图 2。其中货币资金为 17.56 亿元，年均增长 31.68%，主要为借款所吸收的现金增加所致；应收账款账面余额 2.08 亿元，年均增长 55.64%，主要是房产租金、房屋销售款、施工建设款、物业管理费等欠款，从账龄上来看，1 年以内占比为 63.17%、1 至 2 年占比为 20.38%、2 至 3 年占比为 8.98%、3 年以上占比为 7.47%，公司一年以上应收账款已计提坏账准备 2397 万元。

截至 2009 年底，公司其他应收款净额为 2.97 亿元，年均下降 29.99%，主要是相关部门的往来款项，从账龄上来看，1 年以内占比为 47.92%、1 至 2 年占比为 24.59%、2 至 3 年占比为 3.55%、3 年以上占比为 23.94%，公司其它应收款已计提坏账准备 8102 万元。

2007~2009 年底，公司存货余额分别为 6.35 亿元、13.49 亿元和 28.68 亿元，年均增长 112.55%，每年均保持较大的增长幅度，其主要构成是公司建设的用于对外出售的隆盛三期、BDA 企业大道、博大俱乐部二期等项目的开发成本，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 2 2009 年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告。

在工业园开发所引发的固定资产大幅增加的带动下，公司近三年非流动资产保持较快增

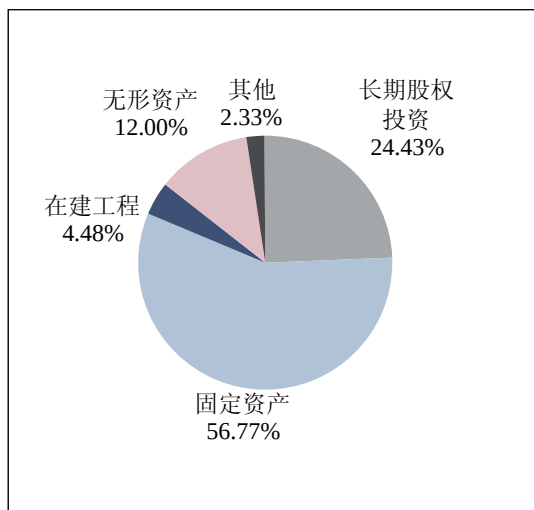
长速度，年均复合增长率为40.82%，2009年底达到了58.06亿元。非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产等几项，其构成如图3所示。

截至2009年底，公司长期股权投资为14.18亿元，分布在24家参股公司，被投资企业涉及高新技术、电子制造、科技园区建设、银行、商贸、投资、地产、化妆品等众多行业，分布领域较为广泛，有助于化解公司的投资风险。

截至2009年底，公司固定资产余额为32.96亿元，主要为对外租赁的工业厂房等房屋建筑物资产，2009年增长较快主要为合并范围增加所致；在建工程为2.60亿元，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。同期无形资产为6.97亿元，主要为土地使用权。

截至2009年底，母公司资产总额81.72亿元，占合并总数的74.25%，其中主要资产货币资金、存货和固定资产分别为3.42亿元、10.43亿元和18.06亿元，占合并总数的比例分别为19.46%、36.37%和54.78%，母公司对整个集团重要资源的掌控能力尚可。

图3 2009年底公司非流动资产资产构成



资料来源：公司审计报告。

截至2010年6月底，公司资产总额为153.78亿元，较2009年底增长39.72%，主要体现在货币资金和其他应收款的增长。截至2010年6月

底，流动资产占比59.58%（以货币资金和存货为主），非流动资产占比40.42%（以固定资产、长期股权投资和无形资产为主），资产构成保持基本稳定。

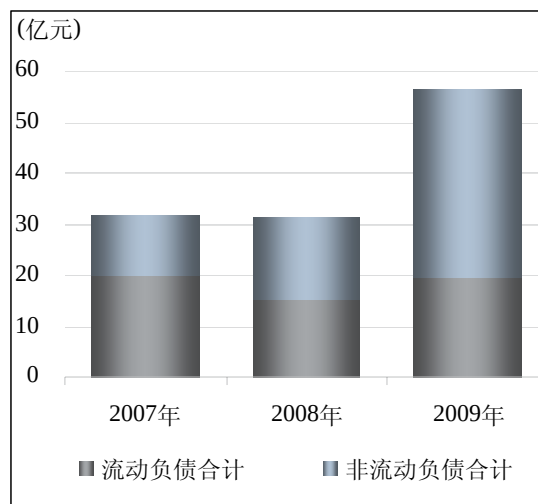
综合上述分析，公司近年来资产规模稳步提高，流动资产中货币资金较为充足，应收款项回收风险较小，但存货规模较大，固定资产收益较为稳定。总体来看，公司资产质量较高。

3. 所有者权益及负债

2007~2009年底，公司所有者权益增长较快，年均增长58.43%，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2009年底，公司注册资本为32.66亿元，占所有者权益的60.79%，公司所有者权益构成稳定。

公司近三年负债总额持续增长，年均增长33.56%，主要体现为非流动负债的增长，慢于所有者权益的增长速度。截至2009年底，公司负债总额达到56.34亿元，其中流动负债和非流动负债占比分别为34.99%和65.01%。

图4 2007~2009年底公司负债构成

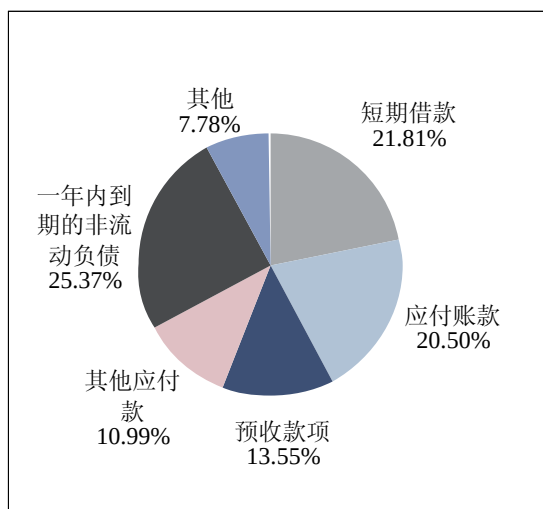


资料来源：公司审计报告。

截至2009年底，公司流动负债为19.71亿元，主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，

具体构成如图5所示。

图5 截至2009年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告。

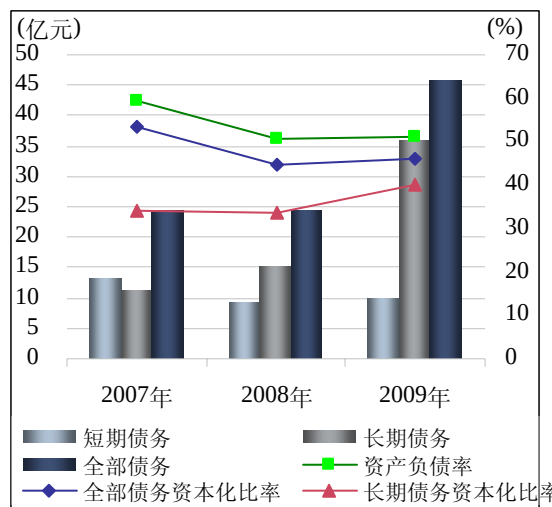
截至2009年底，公司短期借款为4.30亿元，全部为保证借款，短期借款近三年呈现波动，年均下降13.14%；应付账款金额为4.04亿元，主要为应付的项目建设工程款，其他应付款金额为2.17亿元，主要为押金、预提工资、应付的土地款及相关单位往来款；一年内到期的非流动负债金额为5.00亿元。

截至2009年底，公司短期债务合计为9.73亿元，2007~2009年呈现波动，年均下降14.38%；同期，短期债务占流动负债的比例为49.39%，占比较为适中。

截至2009年底，公司非流动负债为36.63亿元，主要是银行长期借款和长期应付款两项，其中长期借款金额为35.83亿元，增长快速，年均增长80.07%；长期应付款为0.75亿元，主要为北京工业大学的长期借款。公司同期债务总额为45.57亿元，三年年均增长36.85%，公司总体债务负担有所加重。

如图6所示，2007~2009年受债务规模与权益规模增长不均衡影响，公司2007~2009年的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率呈现波动，2009年底达到了53.25%、47.14%和37.24%，2009年公司债务负担整体看较2008年有所加重。

图6 2007~2009年底公司债务结构变化情况



资料来源：公司审计报告。

截至2009年底，母公司负债总额为33.39亿元，占合并总数的59.28%，短期债务和长期债务分别为5.00亿元和26.22亿元，分别占合并总数的51.36%和73.19%，集团长期债务大部分集中在公司本部。

截至2010年6月底，公司负债总额为100.00亿元，较2009年底增长了77.50%，其中流动负债增长了43.90%，非流动负债在长期借款规模扩张以及6亿中期票据成功发行的作用下增长了95.59%。截至2010年6月底，公司长期借款为65.08亿元，较2009年底增长了81.62%；公司债务总额达到84.81亿元，较2009年底增长86.13%。截至2010年6月底，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分别为65.03%、61.20%和56.93%，较2009年底分别上升13.84个百分点、15.31个百分点和16.91个百分点，公司债务负担有所加重。

4. 盈利能力

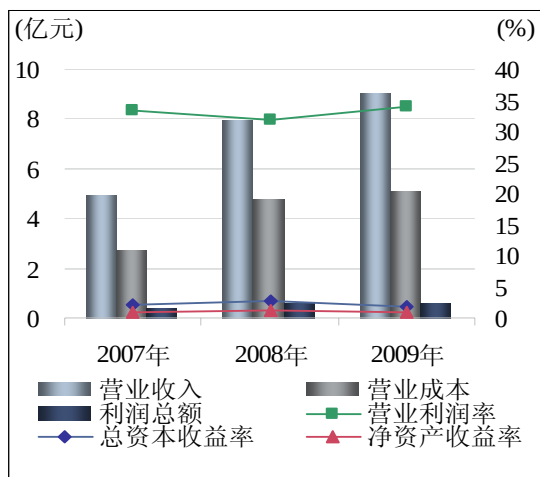
公司营业收入主要包括工业园出售和产业配套住宅销售、工业园租赁、物业管理、工程施工等几项，其中工业园出售和产业配套住宅销售、工业园租赁是公司收入、利润的主要来源，近三年占比均在80%以上。近年来，在公司业务拓展的带动下，工业园租赁和产业配套

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，2007~2009年公司营业收入年均增长34.82%，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33.30%、33.94%和34.03%，处于较高水平。

从期间费用上来看，公司近三年由于业务的拓展及新成立公司等原因，相关人工成本及费用支出增加较快，从而使得管理费用保持较快增速，三年年均增长23.47%，同时公司财务费用也保持了较高的增长幅度，三年年均增长22.95%，考虑到公司部分利息支出以资本化形式反映在在建工程和存货这一因素，公司实际利息支出压力较大。

2007~2009年，公司投资收益呈现波动，2009年投资收益较2008年减少0.18亿元，主要处置长期股权投资损失0.34亿元所致；2007~2009年，公司营业外收入分别为2712.30万元、226.82万元和1761.19万元，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32.70%和63.60%，2009年分别达到了6163.83万元和5015.74万元。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，2007~2009年公司总资本收益率、净资产收益率均呈现小幅波动，2009年分别达到1.74%和0.93%（如图7）。

图7 2007~2009年公司盈利能力变化情况



资料来源：公司审计报告

2010年1~6月，公司实现营业收入4.40亿元，为2009年全年的48.84%；实现利润总额-1.62亿元，亏损主要原因为：公司业务拓展较快，大量项目的开工建设使得营业成本支出较大；根据公司财务制度有关收入确认的规定，收入需要在物业所有权转移后确认，部分出售工业园的收入无法在当期完成确认；同时经营性物业租金及长期股权投资分红在上半年尚未到位所致。

5. 偿债能力

从短期偿债能力来看，公司2010年6月底流动比率和速动比率分别为323.01%和207.09%。由于经营性净现金流下降，其对流动负债的保障程度有所降低，由2007年的3.01%降至2009年的-38.76%，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2007~2009年全部债务/EBITDA倍数3年平均值为13.61倍，EBITDA对债务保护能力一般。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，公司长期偿债能力较强。

截至2010年6月30日，公司共获得银行授信183.86亿元，已使用额度为76.61亿元，未使用额度为107.25亿元，明细如下：

表4 截至2010年6月底银行授信情况

单位：人民币亿元

借款银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	38.00	15.50	22.5
民生银行	30.00	10.00	20
广发银行	30.00	7.00	23
兴业银行	11.90	6.00	5.9
工商银行	24.00	6.80	17.2
建设银行	13.50	9.50	4
北京农村商业银行	10.66	10.66	-
交通银行	4.00	3.85	0.15
华夏银行	6.00	4.50	1.5
浦发银行	5.00	2.00	3
农业银行	0.80	0.80	-
杭州银行	10.00	0.00	10
合计	183.86	76.61	107.25

资料来源：公司提供

八、综合评价

公司是北京经济技术开发区最重要的投融资实体。近年来，开发区各项经济指标都保持了较快的增长，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。

尽管开发区范围内可供开发的土地有限，同时公司自身盈利能力较弱，整体偿债能力对园区财政依赖性强。但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；开发区管委会计划在 2010~2015 年每年给予公司不低于 5 亿元的资本金注入和 6000 万元的财政补贴；有利于公司综合实力的提高。

综合分析，公司整体信用风险很低。

附件 1-1 资产负债表（资产）
 （单位：人民币万元）

项目	2007 年	2008 年	2009 年	变动率(%)	2010 年 6 月
流动资产：					
货币资金	101246.53	87997.56	175561.28	31.68	460096.16
交易性金融资产	10.30				
应收票据	19.47				
应收账款	8605.10	9240.91	20845.42	55.64	14484.75
预付款项	255.00	2513.30	5172.76	350.39	16649.86
应收利息					118.92
应收股利		306.13			
其他应收款	60669.66	79678.85	29735.55	-29.99	95839.01
存货	63475.68	134859.45	286760.83	112.55	328825.56
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	2790.81	220.20	1945.69	-16.50	238.87
流动资产合计	237072.56	314816.41	520021.52	48.11	916253.14
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资		4500.00	4500.00		4500.00
长期应收款					
长期股权投资	86354.00	83344.55	141823.00	28.15	173305.76
投资性房地产			5445.93		4690.85
固定资产	153119.86	162874.61	329583.87	46.71	318663.49
在建工程	32741.21	25299.82	25993.00	-10.90	34970.58
工程物资					
固定资产清理	2.69	2.69	7.20	63.47	7.20
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	19186.34	23856.32	69690.83	90.59	75423.80
开发支出					
商誉			1675.83		
合并价差	1165.46	1004.12			1675.83
长期待摊费用	207.56	592.36	1093.27	129.50	2384.13
递延所得税资产			335.57		902.36
其他非流动资产		16.00	451.59		4994.71
非流动资产合计	292777.13	301490.48	580600.09	40.82	621518.72
资产总计	529849.68	616306.89	1100621.61	44.13	1537771.86

附件 1-2 资产负债表（负债及股东权益）
 （单位：人民币万元）

项目	2007 年	2008 年	2009 年	变动率(%)	2010 年 6 月
流动负债：					
短期借款	57000.00	70000.00	43000.00	-13.14	70000.00
交易性金融负债					
应付票据			4347.90		17347.90
应付账款	10675.31	26999.37	40401.94	94.54	28702.12
预收款项	30593.62	6109.79	26709.78	-6.56	66267.92
应付职工薪酬	944.51	1991.20	3374.38	89.01	564.19
应交税费	1417.93	2153.64	6827.21	119.43	-329.82
应付利息					801.33
应付股利	229.45	217.45			
其他应付款	21660.08	25892.86	21657.25	-0.01	48780.74
预计负债					
一年内到期的非流动负债	75800.00	21000.00	50000.00	-18.78	50000.00
其他流动负债	505.28	378.75	798.26	25.69	1523.29
流动负债合计	198826.19	154743.06	197116.73	-0.43	283657.68
非流动负债：					
长期借款	110500.00	152288.94	358302.82	80.07	650764.56
应付债券					60000.00
长期应付款	6072.15	5772.15	7500.00	11.14	5500.00
专项应付款	418.86	748.86	448.86	3.52	80.00
预计负债					-10.62
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计	116991.01	158809.95	366251.68	76.93	716333.95
负债合计	315817.20	313553.01	563368.41	33.56	999991.62
所有者权益：					
实收资本（或股本）	176600.00	276600.00	326600.00	35.99	326600.00
资本公积	20920.26	22369.45	151109.02	168.76	151109.02
减：库存股					
盈余公积	936.83	936.83	936.83		936.83
未分配利润	4655.36	-6629.16	-2971.57		-20197.27
外币报表折算差额					
归属于母公司权益合计	203112.46	293277.12	475674.28	53.03	458448.58
少数股东权益	10920.03	9476.76	61578.91	137.47	79331.65
所有者权益合计	214032.49	302753.88	537253.20	58.43	537780.23
负债和所有者权益总计	529849.68	616306.89	1100621.61	44.13	1537771.86

附件 2 利润及利润分配表

(单位: 人民币万元)

项目	2007 年	2008 年	2009 年	变动率(%)	2010 年 1~6 月
一、营业收入	49550.32	79238.99	90063.07	34.82	43990.36
减: 营业成本	27315.39	47357.23	50897.68	36.50	36945.43
营业税金及附加	5736.71	6633.62	8518.45	21.86	3600.05
销售费用	4345.13	2902.64	3432.96	-11.11	1820.72
管理费用	8973.63	10640.19	13679.72	23.47	7402.25
财务费用	7171.39	10203.94	10841.22	22.95	8763.28
资产减值损失			494.81		
加: 公允价值变动收益					
投资收益	4844.72	4676.19	2923.64	-22.32	573.36
其中: 对合营企业投资收益	-229.16				
汇兑收益					
二、营业利润	852.79	6177.56	5121.87	145.07	-13968.01
加: 营业外收入	2712.30	226.82	1761.19	-19.42	319.90
减: 营业外支出	64.96	560.46	719.23	232.75	2517.11
其中: 非流动资产处置损失	35.80	383.59	18.42	-28.27	
三、利润总额	3500.14	5843.92	6163.83	32.70	-16165.22
减: 所得税费用	1626.25	2429.22	1148.09	-15.98	508.61
四、净利润	1873.89	3414.70	5015.74	63.60	-16673.83
其中: 归属于母公司的净利润	1823.43	391.65	4850.80	63.10	-17225.70
少数股东损益	50.46	3023.05	3023.05	34.82	551.87

附件 3-1 现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2007 年	2008 年	2009 年	变动率(%)	2010 年 1~6 月
一、经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金	68196.65	54949.63	137193.24	41.84	90602.98
收到的税费返还		38.86	48.20		30.52
收到其他与经营活动有关的现金	-8129.98	119921.99	108295.77		239448.08
经营活动现金流入小计	60066.67	174910.48	245537.21	102.18	330081.57
购买商品、接受劳务支付的现金	39513.99	71495.83	174379.58	110.07	107602.54
支付给职工以及为职工支付的现金	5293.45	8570.92	10831.34	43.04	9884.07
支付的各项税费	9752.63	9314.38	9231.10	-2.71	13931.85
支付其他与经营活动有关的现金	-481.50	94224.19	127491.05		189994.30
经营活动现金流出小计	54078.57	183605.32	321933.07	143.99	321412.76
经营活动产生的现金流量净额	5988.09	-8694.84	-76395.86		8668.81
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	1228.00	112.95	38094.86	456.97	
取得投资收益收到的现金	4685.27	4916.02	4583.97	-1.09	1973.76
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	8.50	394.16	9.36	4.95	
处置子公司及其他单位收到的现金净额			5.95		
收到其他与投资活动有关的现金	119.30	1.50			-34985.07
投资活动现金流入小计	6041.07	5424.64	42694.14	165.84	-33011.31
购建固定资产、无形资产等支付的现金	101490.34	39014.85	54225.00	-26.91	22953.64
投资支付的现金	4949.44	51877.02	100001.00	349.49	37260.00
取得子公司等支付的现金净额	1901.00	0.00	239.00	-64.54	2000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1350.18	2824.71	24.78	-86.45	13117.60
投资活动现金流出小计	109690.96	93716.58	154489.78	18.68	75331.24
投资活动产生的现金流量净额	-103649.89	-88291.94	-111795.64	3.86	-108342.55
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	129870.13	100000.00	102102.57	-11.33	33098.46
取得借款收到的现金	129790.97	130000.00	324200.00	58.05	484570.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	67375.00	4589.90	9574.07	-62.30	93.21
筹资活动现金流入小计	327036.09	234589.90	435876.64	15.45	517761.66
偿还债务支付的现金	164436.99	133342.89	140620.09	-7.53	116576.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16156.30	17818.20	20324.86	12.16	14696.56
支付其他与筹资活动有关的现金	234.74	690.81	689.77	71.42	2280.30
筹资活动现金流出小计	180828.03	151851.90	161634.71	-5.46	133553.04
筹资活动产生的现金流量净额	146208.06	82738.00	274241.92	36.96	384208.63
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	48546.26	-14248.78	86050.42	33.14	284534.89
加: 期初现金及现金等价物余额	52700.27	101246.53	89510.86	30.33	175561.28
六、期末现金及现金等价物余额	101246.53	86997.75	175561.28	31.68	460096.16

附件 3-2 现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项目	2007 年	2008 年	2009 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量:				
净利润	1873.89	3414.70	5015.74	63.60
加: 资产减值准备	253.52	765.82	1134.55	111.54
固定资产折旧及其他	4100.31	8201.85	9946.44	55.75
无形资产摊销	244.76	403.58	724.31	72.02
长期待摊费用摊销	632.49	152.54	401.65	-20.31
处置固定资产、无形资产等损失	131.60	184.08	11.28	-70.73
固定资产报废损失	0.15	166.26		
公允价值变动损失				
财务费用	7553.71	10742.93	12259.42	27.40
投资损失	-4844.72	-4676.19	-2923.64	-22.32
递延所得税资产减少			-335.57	
递延所得税负债增加				
待摊费用减少	-663.80	-1.95	6.06	
预提费用增加	21.91	-26.93	372.52	312.33
存货的减少	-24027.23	-71795.21	-137987.19	139.64
经营性应收项目的减少	43406.86	1085.87	12049.69	-47.31
经营性应付项目的增加	-29060.22	42687.82	22928.87	
其他	6364.87			
经营活动产生的现金流量净额	5988.09	-8694.84	-76395.86	
2、无现金收支的重大投资筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3、现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	101246.53	86997.75	175561.28	31.68
减: 现金的期初余额	52700.27	101246.53	89510.86	30.33
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	48546.26	-14248.78	86050.42	33.14

附件 4 主要计算指标

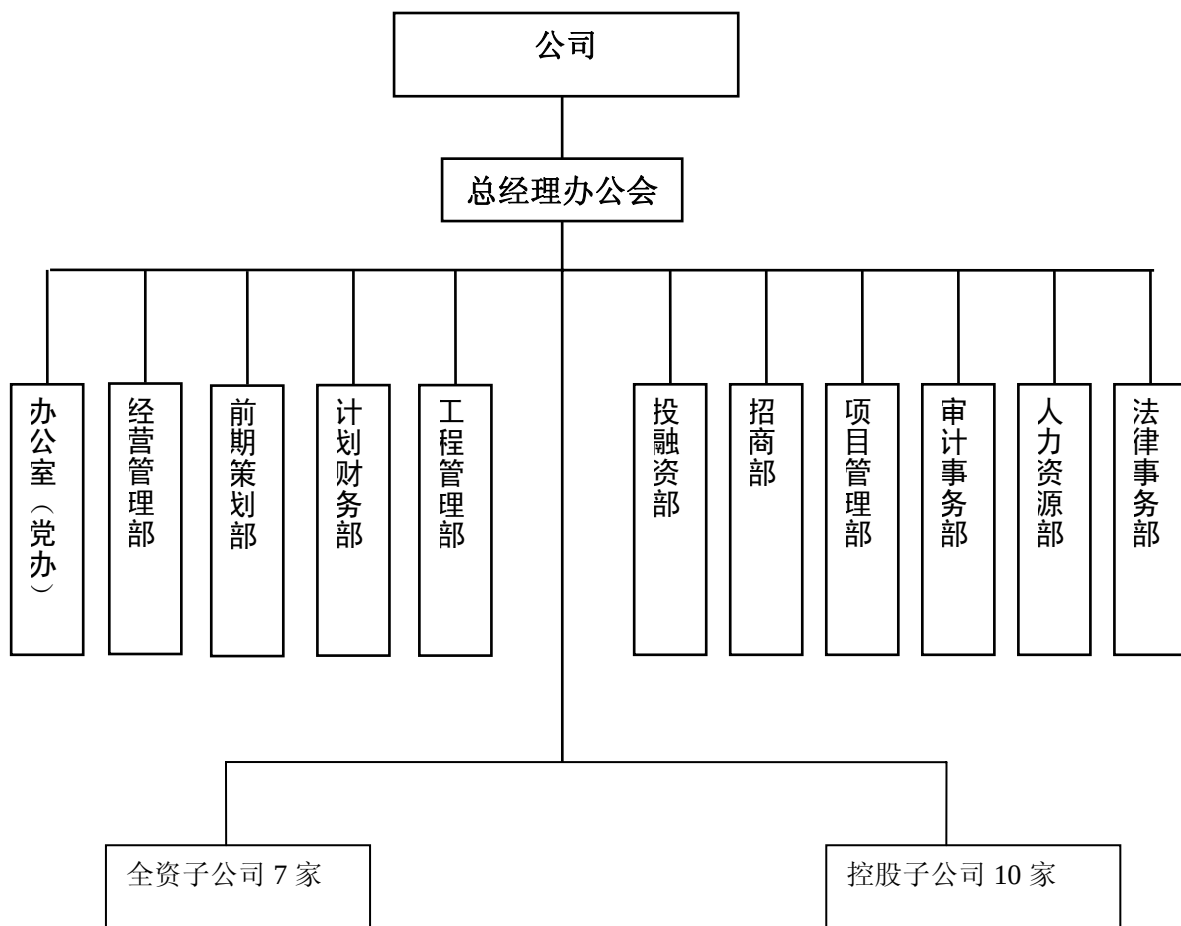
项 目	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 6 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	5.75	8.87	5.99	--
存货周转次数(次)	0.43	0.48	0.24	--
总资产周转次数(次)	0.09	0.14	0.10	--
盈利能力				
营业利润率 (%)	33.30	31.86	34.03	7.83
总资本收益率(%)	2.09	2.59	0.51	--
净资产收益率(%)	0.88	1.13	0.93	--
财务构成				
长期债务资本化比率(%)	34.05	33.47	40.01	56.93
全部债务资本化比率(%)	53.20	44.55	45.89	61.20
资产负债率(%)	59.61	50.88	51.19	65.03
偿债能力				
流动比率(%)	119.24	203.44	263.81	323.01
速动比率(%)	87.31	116.29	118.34	207.09
经营现金流动负债比(%)	3.01	-5.62	-38.76	--
全部债务/EBITDA(倍)	15.04	9.60	15.45	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.40	-0.40	-0.41	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-12.69	-9.02	-15.35	--

附件 5 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/利息支出

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

附件 6 公司组织结构图



附件 7 公司成立以来历年增资情况

(单位：元)

发展阶段	项目	金额
1992 年~2000 年	原有注册资本	100000000.00
	增加注册资本金	105000000.00
	增加注册资本金	66000000.00
	小计	271000000.00
2000 年~2004 年	增加注册资本金	221200000.00
	增加注册资本金	42600000.00
	小计	534800000.00
2004 年~今	增加注册资本金	1231200000.00
	增加注册资本金	1000000000.00
	增加注册资本金	500000000.00
	合计	3266000000.00

附件 8 开发区吸引入园企业优惠政策

政策	内容	备注
外商投资企业海关关税及进口环节增值税优惠政策	● 对符合《外商投资产业指导目录》中鼓励类的外商投资项目，在投资总额内进口的自用设备，除《外商投资项目不予免税的进口商品目录》所列商品外，免征关税和进口环节增值税。 ● 对符合《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》的国内投资项目，在投资总额内进口的自用设备，除《国内投资项目不予免税的进口商品目录》所列设备外，免征进口关税和进口环节增值税。	
《关于企业技术创新有关企业所得税优惠政策的通知》	● 在北京经济技术开发区中关村科技园区亦庄科技园内设立经营并经认定的高新技术企业享受国家级高新技术产业园区的优惠政策：企业所得税减按 15% 税率征收。 ● 出口产品的产值达到当年总产值 40%（不含）以上的，经税务部门核定批准的企业，企业所得税减按 10% 税率征收。	根据国务院赋予国家级经济技术开发区、国家级高新技术产业园区的优惠政策(财税[2006]88 号)及其他相关文件规定
北京经济技术开发区产业扶持和鼓励办法(试行)	● 新引进的外商投资企业合同外资 1500 万美元以上，内资企业注册资本金 1 亿人民币以上的，在区内投产并形成税收后，可按实际到位资本金（折合人民币）3% 的比例申请一次性资金扶持，最高额度不超过 1000 万元人民币。 ● 新引进的世界 500 强或国内百强企业，行业排名前 10 位或享有国家名牌产品企业，在开发区内租用厂房进行研发、生产并形成税收后，可申请不高于企业支付年租金额度的资金扶持，扶持期限不超过三年。 ● 新引进的购地建厂的生产型企业自注册之日起五年内，可参照企业缴纳所得税额的 20%(金额)申请资金扶持。 ● 新引进的下列企业：跨国公司总部、地区总部，公司集团总部、地区总部，以及研发中心、营销中心、结算中心、物流中心；服务外包企业；资产管理公司；风险投资公司；其他高附加值生产性服务业企业。自注册之日起五年内，可参照企业缴纳所得税额的 40%(金额)申请资金扶持。	京技管〔2008〕134 号
北京经济技术开发区鼓励高层次人才入区的规定	● 开发区管委会设立人才开发专项资金，用于支持各类高级人才在开发区发展。 ● 对入区工作的高级人才（含随迁的配偶、子女），开发区人事行政主管部门依据本市有关规定，优先为其办理户口进京手续，人才交流服务部门优先协助推荐其配偶就业。 ● 如本人居住地在开发区，其子女接受义务教育，可由开发区教育管理部门协助联系到开发区有关学校就读；接受其他教育的，按照本市有关规定办理。 ● 鼓励海外留学人员携带科技成果来开发区从事产品研发和生产，开发区留学人员服务机构优先协助其申请国家及北京市的留学人员科技项目择优资助资金和创业专项资助资金的支持，协助办理《北京市（留学人员）工作居住证》。 ● 对进入开发区留学人员创业园创办企业的留学归国人员，可按相关规定享受一定的创业资助经费和留学人员创业园的房租优惠。	京技管字〔2006〕77 号

附件 9 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，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

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 主体长期信用的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在北京经济技术投资开发总公司主体长期信用等级有效期内每半年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

北京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，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，据以确认或调整主体长期信用等级。

如北京经济技术投资开发总公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至北京经济技术投资开发总公司提供相关资料。

在跟踪评级过程中，如北京经济技术投资开发总公司主体长期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。

