

专项评级公告

联合[2013] 1545 号

根据京开国资【2013】52 号和京开国资【2013】45 号文，北京经济技术开发区（以下简称“京开区”）指定北京博大新元房地产开发有限公司（以下简称“博大新元”）作为京开区保障房的建设管理主体，北京经济技术投资开发总公司（以下简称“公司”）拟将其保障性住房资产全部划出至博大新元，共 4 项，全部为公租房项目。共计划出资产 19.69 亿元。划出资产占公司总资产之比很小，总体来讲对公司整体财务指标影响很小。博大新元由公司代管，此次资产划出并未影响到公司区域垄断地位。

综合以上，联合资信确定公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望为稳定，并确定“11 京技投 MTN1”及“13 京技债”AAA 的信用等级。

特此公告。



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)

电话：010-85679696

传真：010-85679228

<http://www.lhratings.com>

北京经济技术投资开发总公司专项评级报告

评级结果：

主体长期信用

评级结果：AAA 评级展望：稳定

债项信用

名 称	额 度 (亿 元)	存 续 期	专 项 评 级 结 果	上 次 评 级 结 果
11 京技投 MTN1	14.5	2011/12/14~ 2016/12/14	AAA	AAA
13 京技债	6.5	2013/3/6~ 2018/3/6	AAA	AAA

专项评级时间：2013 年 11 月 13 日

财务数据

项 目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 9 月	2013 年 9 月*
现金类资产(亿元)	41.19	48.17	78.02	123.55	122.86
资产总额(亿元)	274.57	428.58	554.60	591.03	571.34
所有者权益(亿元)	82.02	95.05	115.00	191.31	180.85
短期债务(亿元)	13.50	26.85	126.72	121.59	121.59
全部债务(亿元)	156.61	268.51	375.84	331.60	322.37
营业收入(亿元)	14.89	31.28	62.07	26.20	26.20
利润总额 (亿元)	4.60	2.88	4.51	-3.69	-3.69
EBITDA(亿元)	8.38	9.92	16.54	--	--
经营性净现金流(亿元)	-81.55	-88.31	-68.20	-13.39	-13.39
营业利润率(%)	16.56	24.45	21.90	18.91	18.91
净资产收益率(%)	4.83	2.26	2.86	--	--
资产负债率(%)	70.13	77.82	79.26	67.63	68.35
全部债务资本化比率(%)	65.63	73.86	76.57	63.41	64.06
流动比率(%)	375.94	341.23	215.40	241.57	241.19
全部债务/EBITDA(倍)	18.68	27.08	22.73	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.74	1.93	1.75	--	--
经营现金流动负债比(%)	-170.32	-97.91	-36.51	--	--

注：1、计算 2012 年长期债务、全部债务以及相关指标过程中，已将有关长期应付款（2.44 亿元）纳入核算；2、2013 年三季度财务报表和模拟报表未经审计（2013 年 9 月*）。

分析师

王紫临 张露雪 过国艳

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

重大事项说明

北京经济技术开发区（以下简称“京开区”）指定北京博大新元房地产开发有限公司（以下简称“博大新元”）作为京开区保障房的建设管理主体，北京经济技术投资开发总公司（以下简称“公司”）拟将其保障性住房资产全部划出至博大新元，共 4 项，全部为公租房项目，共计划出资产 19.69 亿元。目前，公司对博大新元实行代管，向其派驻高管。

评级观点

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的专项评级反映了公司的外部发展环境良好、获得政府支持持续稳定，公司营业收入和利润总额均有大幅提高。联合资信同时关注到公司期间费用较高、债务负担重和未来发展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。

伴随着公司三个主要业务拓展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，为公司园区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；公司投资性房地产以成本入账，实际公允价值较高；2012 年以来开发区财政实力稳步增强，公司外部环境得到持续改善。

本次资产划转规模相比公司总资产规模较小，对公司财务比率和资产质量影响不大。由于博大新元由公司代管，因此本次资产划转事项并未影响到公司在区域内的垄断优势。同时考虑到 2013 年前三季度政府大规模注资，公司获得外部支持持续性好。

综合以上，联合资信确定公司 AAA 的主体长期信用等级，评级展望为稳定，并确定“11 京技投 MTN1”及“13 京技债”AAA 的信用等级。

优势

1. 2012年以来，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. 2012~2013年9月底，公司获得支持力度增强，获得注资规模较大。
3. 2012年以来，园区开发项目的运作模式进一步明确。公司与开发区管委会签订的《亦庄新城范围内大兴区12平方公里产业及配套用地一级开发项目委托开发协议》使未来公司建设成本回款得到保证。
4. 2012年以来，随着公司工业园出售和产业配套住宅销售业务规模快速扩大，公司营业收入和利润总额均有大幅提高。

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. 由于前期项目投入大，公司经营性净现金流表现为较大规模净流出；同时，公司未来投资金额仍然较大，面临一定资金压力。

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、本专项评级结果自发布之日起 12 个月内有效；根据后续评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

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2012年底，公司实收资本为698576.00万元人民币，截至2013年9月底，公司实收资本为1560476.00万元。北京经济技术开发区管理委员会是公司唯一出资人。

公司主要的经营业务包括组织实施开发区的工业园出售和产业配套住宅销售，工业园租赁，物业管理等项目。公司总部设有经营管理部、工程管理部、计划财务部等11个职能部门。

截至2012年底，公司资产总额为554.60亿元，所有者权益合计为115.00亿元（其中少数股东权益20.01亿元）。2012年，公司实现营业收入62.07亿元，利润总额4.51亿元。

截至2013年9月底，公司资产总额为591.03亿元，所有者权益合计（含少数股东权益17.28亿元）为191.31亿元。2013年1~9月，公司实现营业收入26.20亿元，利润总额-3.69亿元。

模拟资产划出事项后，截至2013年9月底，公司模拟资产总额为571.34亿元，模拟所有者权益合计（含少数股东权益17.28亿元）为180.85亿元。2013年1~9月，公司实现模拟营业收入26.20亿元，模拟利润总额-3.69亿元。

公司注册地址：北京市景园北街2号BDA国际企业大道61号楼；法定代表人：赵广义。

二、重大事项

北京经济技术开发区（以下简称“京开区”）指定博大新元作为京开区保障房的建设管理主体，公司拟将其保障性住房资产全部划出至博大新元，共涉及4项资产，全部为公租房项目：

表1 公司本次拟划出资产明细（亿元）

序号	项目	投资总额	划出资产额	备注
1	亦城名苑(X17)	11.55	11.03	已完工

2	路东区产业公租房(E14)	8.80	7.77	一期完工、二期收尾
3	E8项目	3.92	0.17	在建
4	E18项目	9.48	0.74	在建
合计		33.75	19.69	

资料来源：公司提供。

划出以上资产后，公司无保障性住房资产，未来公司无保障房相关业务。

根据京开国资【2013】52号和京开国资【2013】45号文，博大新元的经营管理工作由公司代管，资产划转后，该公司将成为京开区承担公租房的专业公司。由于代管事项的确立（代管指管理其经营及管理相关事务，由公司派驻高管，薪酬由博大新元支付，公司无代管成本），公司垄断优势并未发生变化，开发范围也不存在缩减，该事项对于公司区域地位无影响。

公司财务变化方面，本次资产划转事项主要涉及到资产负债表项，对损益表和现金流量表影响很小。资产负债表中，划出投资性房地产13.86亿元，在建工程5.06亿元，配套相关的货币资金和固定资产0.70亿元和0.06亿元。

债务方面，由于项目的划出，公司将与X17、E8、E18相关的贷款也一并转出至博大新元。E14项目的债务融资方式为发行企业债券（13京技债），由于该企业债券未来仍然由公司承担还本付息义务，公司未划出E14项目相关债务，因此匹配部分资本公积划出至博大新元。

债务指标方面，由于E14项目未匹配债务划出，公司长期债务资本化比率、全部债务资本化比率和资产负债率均略有增长，分别增长0.28%、0.65%、和0.72%。由于本次划出资产、负债和所有者权益分别占总额的3.33%、2.31%和5.47%，对公司财务数据影响很小。

利润方面，2012年X17和E14项目共计实现收入0.32亿元，成本0.62亿元，实现利润-0.30亿元，E8和E18项目尚未开展经营业务。以上项目均为公租房，租金收入较少。

总体来看，X17、E8、E18和E14保障房项目的划出对公司在园区内的地位及公司财务指标影响很小。

三、区域环境

(1) 北京市发展状况

北京市 2012 全年实现地区生产总值 17801 亿元,比上年增长 7.7%。其中,第一产业增加值 150.3 亿元,增长 3.2%;第二产业增加值 4058.3 亿元,增长 7.5%;第三产业增加值 13592.4 亿元,增长 7.8%。按常住人口计算,全市人均地区生产总值达到 87091 元(按年平均汇率折合 13797 美元)。三次产业结构由上年的 0.8:23.1:76.1 变化为 0.8:22.8:76.4。

北京市全年完成全社会固定资产投资 6462.8 亿元,比上年增长 9.3%。全年完成基础设施投资 1789.2 亿元,增长 27.8%,主要投向交通运输和公共服务业,交通运输投资 712 亿元,所占比重为 39.8%,公共服务业投资 508.1 亿元,所占比重为 28.4%。全年完成房地产开发投资 3153.4 亿元,比上年增长 3.9%。其中住宅投资 1628 亿元,下降 8.5%;办公楼投资 384.8 亿元,增长 5.8%;商业营业用房投资 275.9 亿元,下降 7%。

(2) 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。

开发区 2012 年实现地区生产总值 823.3 亿

元,比上年增长 5.2%。工业 2012 年开发区规模以上工业总产值完成 2216.3 亿元,比上年下降 3.0%。

开发区财政收入稳步提高,主要财政指标均保持了较快的增长速度。2012 年,开发区实现地方财政收入 178.5 亿元,比上年增长 42.4%;实现地方财政一般预算收入 111.8 亿元,比 2011 年同比增长 9.9%,其中税收收入为 106.3 亿元,占比 95.08%。

2012 年以来,开发区全社会固定资产投资全年完成 339.9 亿元,同比增长 6.2%,占北京市投资总量的 5.26%。开发区房地产开发投资 105.8 亿元,比上年增长 49.6%。

整体看,北京经济技术开发区可控财力增长快速;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。

四、基础素质分析

1. 公司规模与竞争力

目前开发区内政府背景的投资建设主体除了公司以外,还包括北京亦庄国际投资发展有限公司,该公司于 2009 年 3 月成立,系开发区管委会和公司共同出资成立,承担开发区内的产业投资职能,其各项业务开展均处于起步阶段,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垄断地位。

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。受益于此,公司业务范围进一步拓展,未来发展空间进一步扩大。

本次公司拟向博大新元划出四个公租房项

目，未来公司合并范围内不再承担保障房建设任务，然而由于公司代管博大新元，因此两家公司在城市基础设施建设方面不存在竞争关系。公司区域垄断地位稳定。

2. 政府支持

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。2012年，根据经开国资【2012】49号文件，开发区国资办增资7.20亿元；2013年一季度，根据经开国资【2013】16号文件，开发区国资办增资6.19亿元；2013年三季度，根据京开国资【2013】46号文件，开发区国资办增资80.00亿元。

此外，开发区管委会分别于2012年和2013年1~9月为公司拨付了39680.15万元和7301.59万元财政补贴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。

五、公司经营

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、园区土地整理等五大板块，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和园区土地整理业务，其他业务则由下属子公司来负责经营。2012年，公司实现主营业务收入60.05亿元，较2011年增长96.11%，主要由于工业园出售和产业配套住宅销售业务大幅增加以及新增园区土地整理业务所致，其中园区土地整理业务收入15.10亿元，主要由12平方公里委托开发费5.10亿元，天津博大东方项目收入10.00亿元（一级开发项目）构成。此外，其他业务收入主要由热力供应收入3.20亿元构成。从毛利率看，由于公司主要业务板块毛利率均有所下降，2012年公司毛利率较2011年下降11.07个百分点，为29.62%

2013年1~9月，公司实现主营业务收入24.72亿元，其中工业园出售业务、工业园租赁业务和施工建设业务分别实现收入13.38亿元、3.23亿元和3.10亿元。由于公司毛利率较高的园区土地整理板块于年底确认收入，导致公司毛利率有所下降，为26.86%。

表2 2010~2013年1~9月年公司主营业务收入、毛利率情况（单位：亿元，%）

项目	2010 年			2011 年			2012 年			13 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	6.43	3.84	40.28	20.24	9.77	51.73	34.01	23.65	30.47	13.38	8.25	38.34
工业园租赁	2.44	1.46	40.23	3.75	1.91	49.07	4.08	3.31	19.01	3.23	2.74	15.17
物业管理	0.85	0.62	27.31	0.93	0.79	15.05	1.27	1.18	7.27	1.03	0.85	17.48
施工建设	1.65	1.29	21.82	1.7	1.33	21.76	0.82	0.69	15.98	3.10	2.52	18.71
园区土地整理							15.10	8.50	43.38			
其他	2.69	3.21	-19.33	4.00	4.36	-9.00	4.77	4.94	-3.56	3.98	3.72	6.53
合计	14.06	10.42	25.89	30.62	18.16	40.69	60.05	42.27	29.62	24.72	18.08	26.86

资料来源：公司提供

1. 工业园出售和产业配套住宅销售

公司工业园出售和产业配套住宅销售业务的经营主体为公司本部、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“博大坤元地产”）。

工业园开发与销售业务是公司的第一大收入来源，2012 年实现收入 34.01 亿元，毛利率为 30.47%，较 2011 年大幅下降，主要原因为 2011、2012 年公司出售的物业所在的区位及类型密切有所不同所致。该业务 2012 年的主要销售收入来源于北工大软件园项目、BDA 国际企业大道三期项目、经开光谷园项目、天津博大东方项目、北臧村居住及配套项目、亦城国际中心等，其中北工大软件园项目 6.7 亿元，BDA 企业大道三期 1.5 亿元，经开光谷园项目 1 亿元，天津博大东方项目 5.5 亿元，北臧村居住及配套项目约 10 亿元，亦城国际中心收入 6000 万。2013 年 1~9 月，公司该板块实现收入 13.38 亿元，主要来源于来源于北工大软件园销售收入 4 亿元、天河城项目销售收入 4 亿元以及光谷科技园销售收入 3 亿元。

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，2012 年该项业务实现收入为 4.08 亿元，同比增长 8.80%，毛利率为 19.01%，毛利率大幅下降的原因为 2012 年新增的投资性房地产的出租率较低，尚未达到盈亏平衡所致。其经营主体是集团本部及经开股份。

目前，公司主要对外租赁的资产主要有宏达工业园、永昌工业园为代表的工业园项目，以博大厦、生物医药园为代表的写字楼项目，以康宁厂房、施耐德和恩智浦工业园等代建项目，其中 2012 年新建成的项目为生物医药园为代表的写字楼项目。

博大厦位于开发区荣华中路 15 号，项目总投资 4.06 亿元，建筑面积 53194 平米，地上 22 层的单体建筑，周边配套设施完善。目前博大厦由开发区管委会和工委会租用，出租率为 100%，租金合同期限为 3 年，年租金收入为 4428 万元。

康宁厂房位于开发区的 91 号街区，项目总投资 2.92 亿元，占地面积 3.35 万平米，建筑面积 2.79 万平米。康宁厂房是为世界 500 强美国康宁

公司定制建造的生产厂房，是开发区招商引资的重点，被列入北京市政府重点工程。康宁厂房是为康宁特别订制的生产经营场所，出租率为 100%，年租金收入为 1550 万元。

施耐德工业园位于开发区南部新区 X19-2 地块，项目总占地面积 9.3 万平米，建筑面积 5.9 万平米，其中一期投资额 1.5 亿元，建筑面积约 4.3 万平米，已于 2009 年投入使用。施耐德工业园是为世界 500 强施耐德中低压公司定制建造的生产厂房，是开发区招商引资的重点。施耐德工业园作为特别订制生产经营场所，出租率为 100%，年均租金收入为 1366 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 1120 万元。

永康公寓为开发区的产业公寓，出租模式为公司向开发区入区企业集中出租，目前的出租率约为 60%，年租金收入为 1135 万元。

生物医药园于 2011 年年底竣工，于 2012 年正式投入使用，集中了开发区的多家医药生产及研发企业，目前的出租率达到 50% 以上，年租金收入为 1217 万元。

3. 物业管理业务

物业管理业务的主要经营主体为经开置业公司，2012 年该项业务收入为 1.27 亿元，同比增长 36.56%，毛利率为 7.27%，毛利率波动的原因为公司 2012 年承接新项目且在新项目承接初期物业板块为收入成本倒挂。

北京博大经开置业有限公司主要业务来自于开发总公司及集团内部各兄弟公司，经开置业业务涉及范围涵盖了厂房物业、公建物业和住宅物业三大类，主要服务的项目有宏达、永昌工业园、隆盛工业园、中和工业园；万源商

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

4. 工程施工业务

工程施工业务的经营主体为经开建设公司，2012年该项业务实现收入为0.82亿元，同比减少51.76%，毛利率为15.98%。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。2012年，经开建设承建的亦城国际中心、生物医药园、电子信息产业园、保税物流中心项目、12平方公里安置房、配套、市政项目获得北京市和国家多项荣誉，获得“国家2011年度质量信得过单位”称号，综合实力和品牌形象进一步提升。

5. 园区土地整理业务

2012年，公司新增园区土地整理业务，经营主体为公司总部及博大坤元公司，此板块业务于2012年度实现收入15.10亿元，毛利率为43.70%，该板块毛利率较高主要由于公司总部收入为12平方公里产业园项目委托开发费用，成本仅为项目团队的管理费。

园区土地整理板块目前涉及12平方公里产业园和博大东方项目。12平方公里产业园项目的投资主体为总部，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，项目完成后由政府逐批回购回收资金进行平衡（回购资金将主要来自于土地出让收入）。政府土地回购价包含公司开发成本以及8%的委托开发费，该项目预计将于2016年底之前完成开发。博大东方项目的投资主体为博大坤元公司，该项目位于天津市武清区，该项目为整体片区开发，其中一级开发资金由项目公司通过自有资金及外部融资方式解决，项目完成后土地由武清区土储中心进行出让，土地出让收入首先用于补偿土地开发成本，溢价部分由项目公司和政府按照55%和45%的比例进行分成。

6. 公司未来发展

2013年，公司在工业园区销售业务方面继续推进北工大软件园、D6工业园等项目租售工作，同时将启动亦城科技中心、亦城财富中心的销售工作，公司经营目标为实现营业收入的持续稳定增长。

在项目投资方面，公司未来几年计划投资9个大项目（具体明细见下表），总投资额为447.21亿元，未来尚需投资144.65亿元，公司面临较大资金压力。

2012年，公司被政府明确作为南部现代制造业新区的开发建设主体、园区运营主体、资本运作主体、资产管理主体和综合服务主体，承担新区基础设施及配套设施投资开发的任务。现阶段公司主要作为12平方公里一级土地开发的投资实施主体，2012年，公司确认12平方公里委托开发收入5.10亿元。随着该项目逐步开发完成，公司该部分收入将有望得到提升，公司整体盈利水平将有所改善。但土地出让存在不确定性，相应会影响各年收入及盈利水平的稳定性。

表3 2013~2015年在建投资项目列表（单位：万元）

项目名称	项目简介	项目进展	截至 2013 年 9 月底 完成投资	2013 年 计划投 资	2014 年 计划投 资	2015 年 计划投 资	2016 年 计划投 资	项目资金来源		项目批复
								自有资金	其他	
亦城科技中心	总部办公项目，总投资 6.63 亿元，建筑面积 10.57 万平方米	主体结构施工	59277	28000	-	-	-	自有资金 11990 万元，已到位 9000 万元	银行贷款 27976 万元	京技管【2010】78 号
亦城财富中心	总部办公项目，总投资 11 亿元，建筑面积 15.74 万平方米	开工，地基建设	54360	20000	35320	15320	-	自有资金 33000 万元，已到位 7000 万元	银行贷款 77000 万元	京技管【2010】79 号
北工大软件园 C、D 区	软件园区项目，总投资 5.91 亿元，建筑面积 11.15 万平方米	主体结构施工	52810	25243	-	-	-	自有资金 24600 万元，已到位 17500 万元	中票 25000 万元	京技管【2010】22 号
北工大软件园 E 区	软件园区项目，总投资 4.99 亿元，建筑面积 7.75 万平方米	主体结构施工	49657	971	-	-	-	自有资金 15000 万元，已到位 1 亿元	银行贷款 34,900 万元	京技管【2010】23 号
12 平方公里土地一级开发项目	产业园一级开发，总投资 406 亿元	征地拆迁已完成，九通一平建设	2705300	496175	496175	496175	496175	自有资金 121 亿元，已到位 77 亿元	银行贷款 163 亿元，财政资金 123 亿元，委托贷款 30 亿元	京技管【2010】45-103 号
南部新区居住及配套项目	居住配套项目，总投资 8.9 亿元，建筑面积 15.14 万平方米	施工收尾阶段	89000	3416	-	-	-	自有资金 14301 万元，已到位	预售款 35,000 万元，银行贷款 33,369 万元	京技管【2009】70 号
数字电视产业园产业配套服务基地（E2M1）	标准厂房，总投资 3.52 亿元，建筑面积 8.3 万平方米	开工	13943	14537	17577	-	-	自有资金 1056 万元，已到位 528 万元	银行贷款 34098 万元	京技管项备字【2012】13 号

数字电视产业 产业园产业配 套服务基地 (E12M1)	标准工业厂 房, 总投 0.26 亿元, 建筑面 积 1.11 万平 米	开工	1300	2618	-	-	-	自有资金 790 万元, 已全部到 位	银行贷款 1828 万 元	京技管项 函 字 【2010】 23 号
项目投资 合计	447.21 亿元		3025647	590960	549072	511495	496175			

资料来源: 公司提供

六、募集资金使用情况

公司于2013年3月6日发行了6.5亿元5年期的企业债券(13京技债), 兑付日为2018年3月6日, 募集资金6.3亿元用于本次计划划出至博大新源的E14项目(北京经济技术开发区路东区产业配套公租房项目), 0.2亿元用于补充公司营运资金, 截至报告出具日募集资金使用完毕, 13京技债的债权债务关系不变。

公司于2011年12月14日发行的中期票据“12京技投MTN1”共计14.5亿元, 兑付日为2016年12月14日。募集资金用于补充项目建设资金和偿还银行贷款, 目前募集资金使用正常。

七、财务分析

1. 财务质量及概况

公司提供了2012年度经审计的财务报告, 由北京兴中海会计师事务所有限公司审计, 并出具了标准无保留意见的审计结论。从合并范围来看, 2012年, 公司新增2家全资子公司北京博大芯开发建设有限公司及北京蓝鲸园投资管理有限公司, 新增1家控股子公司北京新航城控股有限公司; 公司合并范围减少1家北京二中博大教育投资有限公司。2013年前三季度和前三季度模拟报表未经审计。

截至2012年底, 公司合并资产总额为554.60亿元, 所有者权益合计为115.00亿元(其中少数股东权益20.01亿元)。2012年, 公司实现营业收入62.07亿元, 利润总额4.51亿元。

截至2013年9月底, 公司资产总额为591.03亿元, 所有者权益合计(含少数股东权益17.28

亿元)为191.31亿元。2013年1~9月, 公司实现营业收入26.20亿元, 利润总额-3.69亿元。

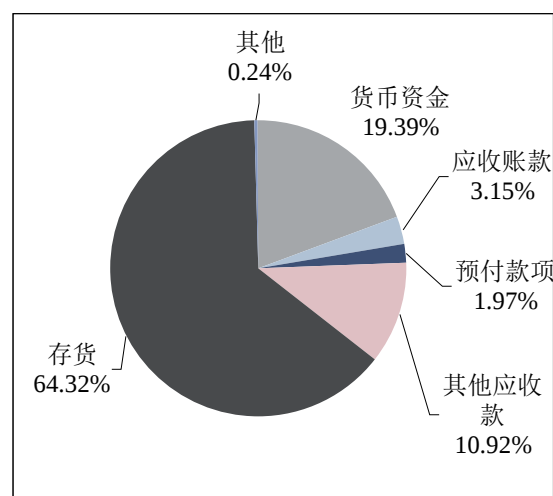
模拟资产划出后, 截至2013年9月底, 公司模拟资产总额为571.34亿元, 模拟所有者权益合计(含少数股东权益17.28亿元)为180.85亿元。2013年1~9月, 公司实现模拟营业收入26.20亿元, 模拟利润总额-3.69亿元。

2. 资本及债务结构

随着合并范围的不断扩大, 业务的不断拓展, 公司资产总额大幅增长, 2012 年底达到554.60 亿元。从资产结构上来看, 2011 年~2012 年, 工业园区开发项目大规模投入带动流动资产增长, 2012 年底其占资产总额比重达到72.54%, 非流动资产占比下降至 27.46%。

公司流动资产截至2012年底为402.33亿元, 较2011年底增长30.73%, 以货币资金、其他应收款和存货为主, 其构成情况见图1。

图1 2012 年底公司流动资产构成



资料来源: 公司审计报告。

截至2012年底，公司货币资金为78.02亿元，主要为实收资本及借款所吸收的现金增加所致。

截至2012年底，公司应收账款大幅增长，为12.68亿元，较2011年底增长288.80%，主要由于公司确认12平方公里项目委托开发费收入5.10亿元，联港置业确认中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会回迁房收入1.76亿元（以上两项占应收账款增长额的72.82%）所致。

公司预付账款为7.92亿元，同比减少50.99%，主要因年末工程款结算降低所致。

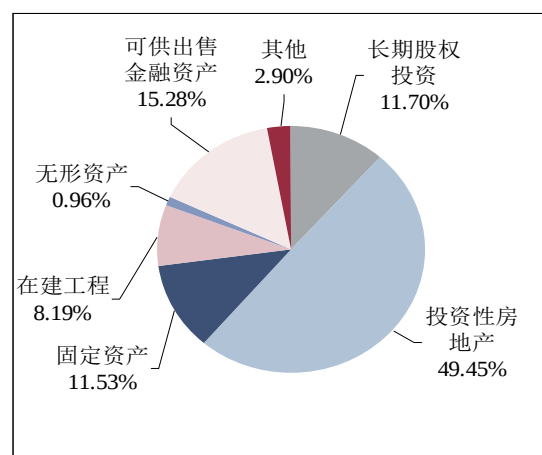
截至2012年底，公司其他应收款为43.95亿元，较2011年底增长126.52%，主要由于公司新增应收子公司北京博大科技投资开发有限公司借款17.20亿元（用于其代回购京东方股票）和与孙公司光谷科技园开发建设有限公司3亿元往来款等所致；从账龄上来看，1年以内占比为92.39%、1至3年占比为3.85%、3年以上占比为3.76%，公司其他应收款已计提坏账准备0.85亿元。

截至2012年底，公司存货为258.79亿元，同比增长17.57%，以开发成本为主，占比94.7%，主要为12平方公里一级土地开发项目的投入（为204亿元），占开发成本的83%，项目建成后由管委会进行成本返还，该部分资产变现较有保障，但资产流动性受管委会付款效率影响较大；其余为亦城财富中心、亦城科技中心等在建项目投入，工业园项目建成后将通过出售和出租实现资金回收，变现能力较强。其他包括库存商品、工程施工、原材料和周转材料等。公司工业园区厂房的建设采取标准厂房和定制厂房两种模式，其比例大致在1:1左右，其中标准厂房未来的销售存在一定不确定性。

在投资性房地产、在建工程等大幅增长的带动下，公司非流动资产保持较快增长速度，2012年底达到了152.27亿元。非流动资产主要包括了可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程等，其构成

如图3所示。

图2 2012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2012年底，公司可供出售金融资产为对北京银行和京东方公司的股票投资，为23.26亿元，较2011年底增长29.79%，主要由于公司持有京东方公司股票价格上涨所致。

截至2012年底，公司长期股权投资达到17.81亿元，其中对联营企业投资0.81亿元，对其他企业投资17.00亿元（主要为对北京中关村发展集团股份有限公司投资15.00亿元），公司对长期股权投资计提减值准备28.88万元。公司长期股权投资分布在20余家参股公司，被投资企业涉及高新技术、电子制造、银行、商贸、投资、地产、化妆品、水务等众多行业，分布领域较为广泛，有助于化解公司的投资风险。

截至2012年底，公司拥有投资性房地产账面原值82.18亿元，其中，房屋建筑物占比84.86%，土地使用权占比14.56%。公司对投资性房地产累计计提折旧（摊销）6.89亿元，账面价值75.30亿元。2012年，该科目同比增加111.18%，主要来自亦城国际中心和生物医药园项目的增加。

截至2012年底，公司固定资产净额为17.56亿元，主要为对外租赁的工业厂房等房屋建筑物资产；在建工程为12.47亿元，主要为在建的部分厂房及配套工程等项目。

截至2013年9月底，公司资产总额591.03

元,较2012年底增长6.57%,主要来自货币资金的增长。资产构成中,流动资产合计占75.24%,非流动资产合计占24.76%。

截至2013年9月底,公司模拟资产总额571.33亿元,较2013年9月减少19.70亿元,模拟资产构成中,模拟流动资产合计占77.71%,模拟非流动资产合计占22.29%。

与2012年底相比,公司2013年9月底流动资产较2012年底增长10.53%,主要因货币资金增加所致。截至2013年9月底,公司货币资金为123.55亿元,主要是增资所致。

与2013年9月底相比,公司2013年9月底模拟流动资产减少0.70亿元,主要是“E14二期增加”在建项目的工程备用款划出导致模拟货币资金减少0.70亿元所致。

截至2013年9月底,公司非流动资产合计146.33亿元,较2012年底下降3.91%,其中投资性房地产为67.95亿元,占非流动资产的比重为46.44%。公司投资性房地产以成本法计量,截至2013年9月底,公司持有投资性房地产包括宏达工业园在内30项资产,涵盖了工业园、写字楼、公寓、酒店、代建工业园及公租房6种物业类型,合计建筑面积约195万平米,根据北京京城捷信房地产评估公司2011年7月对公司总部持有的博大大厦等14项不动产进行的评估数据为基础,根据物业类型及所处区位进行调整,公司预估其持有的投资性房地产按公允价值计算的评估值约230亿元。

模拟资产划出后,公司截至2013年9月底模拟非流动资产减少18.99亿元,其中投资性房地产减少13.87亿元,主要是X17和“E14一期”项目资产分别划出11.03亿元和2.84亿元所致;固定资产减少0.06亿元,是“E14一期”工程划出所致;在建工程减少5.06亿元,主要是“E14二期增加”在建、E8、E18和“E14二期”项目的在建资产分别划出0.70亿元、0.17亿元、0.74亿元及4.85亿元所致。

综上,公司资产规模快速扩张,流动资产中货币资金较为充足,但由于以开发成本为主

的存货规模较大,流动资产变现能力一般。非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产及固定资产为主。总体来看,公司资产质量尚可。

由于本次计划划出资产的规模较小,流动性差,因此对公司资产质量影响较小。

所有者权益

公司所有者权益增长较快,2012年底为115.00亿元,较2011年底同比增长20.99%,主要是政府持续注资所导致的注册资本增加以及公司持有京东方票价格上涨使公司其他资本公积所致。截至2012年底,公司实收资本为69.86亿元,占所有者权益的60.75%;截至2013年9月底,公司所有者权益较2012年底增长66.36%,为191.31亿元,主要来自实收资本和资本公积的增长,其中注册资本的增长主要为80亿元增资,资本公积增长主要由于公司持有可供出售金融资产的公允价值增长所致。公司所有者权益构成稳定。

模拟资产划出后,公司截至2013年9月底模拟所有者权益减少10.46亿元,全部为资本公积减少所致,其中X17、E8、E18、“E14一期”及“E14二期”项目分别划出2.03亿元、0.09亿元、0.59亿元、2.90亿元及4.85亿元,另E14为13京技债的募投项目,因企业债未转移债权债务关系,因此多划出资本公积约为6亿元。

负债

公司负债总额快速增长,同比增长31.80%,截至2012年底,公司负债总额达到439.61亿元。2012年,由于公司新增36.84亿元短期借款以及部分长期借款即将到期转入一年内到期的非流动负债科目,公司负债结构有所改变,流动负债占比由27.11%上升至42.49%。

截至2012年底,公司流动负债为186.78亿元,主要由短期借款(占22.24%)、应付账款(占18.49%)、其他应付款(占5.55%)和一年内到期的非流动负债(占44.85%)构成。

截至2012年底,公司短期借款为41.54亿元,较2011年底新增36.84亿元,主要用于补充

公司正常生产经营活动带来的流动性资金需求，其中信用借款36.20亿元，其余5.34亿元为保证借款；应付账款为34.53亿元，主要为应付的项目建设工程款及应付瀛海镇财政所失地农民保障金9.40亿元；其他应付款为10.36亿元，较2011年底增加2.98亿元，主要为子公司经开股份收购北京九州绿源投资顾问有限公司持有的天津博海缘股权需支付对价3.27亿，尚欠2.49亿元。

公司非流动负债小幅增长，主要为长期借款的增长。截至2012年底，公司非流动负债合计为252.82亿元，其中，长期借款232.25亿元，占比91.86%，应付债券14.43亿元，占比5.71%；公司债务总额2012年底为375.84亿元（计算2012年长期债务、全部债务以及相关指标过程中，已将有息长期应付款2.44亿元纳入核算），同比增长39.97%。

受债务规模持续扩大影响，公司资产负债率、全部债务资本化比率呈逐年上升态势，受债务结构改变影响长期债务资本化比率呈波动上升态势，2012年底分别达79.26%、76.57%和68.42%，公司债务负担重。

截至2013年9月底，公司负债合计为399.72亿元，较2012年减少9.07%。公司预收账款较2012年底增长194.24%，主要由于新增北工大软件园项目出售预收款项约4亿元、光谷科技园预收款约1亿元、南部新区产业配套住宅项目预收款约1亿元所致；公司应付债券新增6.49亿元，主要由于公司于2013年3月6日发行6.50亿元“13京技债”所致。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67.63%、63.41%和52.33%，债务负担小幅下降。

资产划出后，公司截至2013年9月底负债将减少9.23亿元，全部为长期借款的减少所致，其中X17、E8及E18分别划出项目贷款9.00亿元、0.08亿元和0.15亿元。公司模拟资产负债率、模拟全部债务资本化比率和模拟长期债务资本化比率分别为68.35%、64.06%和52.61%，较2013年9月实际值增长0.28%、

0.65%和0.72%。

3. 盈利能力

2012年，工业园出售和产业配套住宅销售业务出现大幅增长，同时新增12平方公里项目委托开发费收入5.10亿元以及博大东方项目收入10.00亿元，公司整体收入水平的有所提高。2012年，公司营业收入和营业成本分别为62.07亿元和43.08亿元，较2011年分别增长98.47%和134.88%。公司2012年营业利润率为21.90%，比上年24.45%有所下降。

从期间费用上来看，由于业务快速拓展等原因，2012年公司人工成本及相关费用支出增加较快，管理费用、销售费用和财务费用均保持了较高的增长幅度，其中由于债务规模快速增加使得利息支出大幅增加，财务费用较2012年底增长93.49%；2012年，三项费用合计达13.70亿元，占营业收入的22.07%，期间费用对公司营业利润侵蚀较大。

在扣除主营业务成本、期间费用之后，公司营业利润规模较小，因此政府补助收入和投资收益是公司利润的重要来源。2011~2012年公司政府补助收入分别为2.48亿元和3.97亿元。同期，公司投资收益有所下降，2012年为0.93亿元，主要由施耐德分红2475万元和中关村发展集团分红4352万元等构成。在补贴收入和投资收益的补充下，2012年公司利润总额达到4.51亿元，比上年同期增长56.31%；净利润3.29亿元，较上年同期增长53.17%。

从盈利指标看，受公司利润水平大幅上升影响，公司总资产收益率、净资产收益率有所上升，2012年分别为2.55%和2.86%。

2013年1~9月，公司实现营业收入26.20亿元，为2012年全年的42.20%；公司2013年三季度营业利润率较2012年下降2.98个百分点，至18.91%，公司2013年前三季度收入及营业利润率较低的主要由于公司毛利率较高的园区土地整理板块于年底确认收入，导致公司毛利率有所下降。2013年1~9月，公司实现利润总额和净

利润分别为-3.69亿元和-4.42亿元。由于公司收入一般在年底确认较多，在期间费用正常确认的前提下，三季度公司期间费用占营业收入比较大，导致历年公司前三季度实现的利润总额及净利润为负数。

模拟资产划出后，公司损益表无变化。

总体来看，公司收入利润水平呈上升趋势，但盈利能力较弱。

4. 现金流及其保障

在经营活动现金流入方面，公司主营业务收入水平的快速增长带动现金流入水平的提高，2012年，公司销售商品、提供劳务收到的现金为33.79亿元，较2011年增长16.02%。2011和2012年公司现金收入比分别为93.13%和54.44%，2012年下降明显，主要原因是公司尚未收到政府应拨付的营业收入中12平方公里委托开发费用5.1亿元。2012年，公司购买商品、接受劳务支付的现金额大幅下降，为38.46亿元，同比下降65.03%，主要是2011年会计师事务所将12平方公里拆迁现金流出从支付的其他

与经营活动有关的现金调整至购买商品、接受劳务支付的现金，造成后者数据较大；2012年公司更换事务所，对此事项的现金流仍认定为支付的其他与经营活动有关的现金，总额并无大变化。

2012年，公司其他与经营活动有关的现金收支额分别为50.93亿元和105.44亿元，其中收到的其他与经营活动有关的现金主要为总部收12平方公里项目成本返还26.50亿，收开发区财政往来款18.8亿元等，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69亿元。公司经营性净现金流为-68.20亿元。由于公司12平方公里扩区一级开发尚处于投入期，而国家经济政策导致土地入市计划推迟，公司经营活动现金净流出较大，截至2012年底，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，未来随着土地的逐步入市，公司经营活动现金流入有望得到改善。根据公司提供的现金流预测，公司未来现金流以流入为主。

表4 2014-2016年公司现金流平衡预测（单位：万元）

	项目	2014年	2015年	2016年
现金流入				
	物业出售收入	112000	95000	110000
	12平方公里一级开发项目成本及开发费用返还	1000000	1000000	860000
	持有物业租金收入	40000	41000	41000
	长期股权分红	9000	9000	9000
	财政支持	100000	100000	100000
	融资现金流入	200000	200000	200000
	小计	1461000	1445000	1320000
现金流出				
	在建项目投资支出	711975	400000	-
	新开项目投资支出	50000	50000	-
	偿还债务现金支出	618200	85383	873799
	小计	1380175	535383	873799
现金净流量		80825	909617	446201

资料来源：公司提供

在投资活动方面，2012年，公司投资活动现金流流入明显增加，为12.00亿元，主要由收回投资收到的现金（主要反映的是公司出售博大二中公司和施耐德中压公司的股权收回的投资款和收回对北京亦庄国际投资发展有限公司的委托贷款）及处置固定资产和其他长期资产收回的现金组成。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产所支付的现金以及投资所支付的现金占比较大。总体来看，公司投资收入规模较大，净流入额为7.22亿元。

在筹资活动方面，公司筹资活动现金流以管委会增加注资和银行融资产生的资金流入，以及偿付债务本息产生的资金流出为主。2012年，公司筹资活动现金净流入量为143.02亿元，筹资活动现金净额为90.83亿元。

2013年1~9月，公司经营活动现金净流出13.39亿元；投资活动现金净流出9.23亿元；筹资活动现金净流入66.22亿元。公司2013年1~9月经营获得中其他与经营活动有关的现金流入流出的规模很大，主要是为公司12平方公里基建项目款，由于公司仅将代建管理费计入收入，因此将项目投资与回款均计入其他与经营活动有关现金科目。

2013年1~9月，公司模拟经营活动现金净流出13.39亿元；模拟投资活动现金净流出9.93亿元，较2013年1~9月增加0.70亿元，主要是随E14划出导致；模拟的筹资活动现金净流入66.22亿元。

总体看，在工业园和产业配套住房和12平方公里扩区一级开发项目等大规模开发投入影响下，公司筹资活动前现金流量净额体现为净流出；除管委会注入资金外，公司主要依靠银行借款债券市场筹资来满足大规模的项目开发投入所产生的资金需求，公司经营对外部资金依赖性较强。

5. 偿债能力

从短期偿债能力来看，受短期借款大幅增加及大量非流动负债即将到期转入流动负债影

响，公司流动比率和速动比率均大幅下降，2012年底分别为215.40%和76.85%。截至2013年9月公司流动比率和速动比率分别为241.57%和102.62%，较2012年底均有所上升，主要是增资导致货币资金的增加所致。2012年底，公司现金类资产为78.02亿元，受短期债务大幅增加所致，现金类资产/短期债务的比率下降至61.57%，2013年9月公司现金类资产123.55亿元，为短期债务的1.02倍。2013年9月公司模拟现金类资产122.86亿元，为模拟短期债务的1.01倍。由于公司经营性净现金流均为负，其对流动负债不具备保障能力。综合来看，公司短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标看，公司全部债务/EBITDA倍数2012年为22.73倍，EBITDA对债务保护能力偏弱。考虑到开发区管委会未来给予公司的持续性支持及BT回购协议的签署等因素，综合来看，公司整体偿债能力尚可。

截至2013年9月底，公司共获得银行授信额度385.61亿元，已使用额度为272.76亿元，未使用额度为112.85亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2013年9月底，公司无对外担保。

6. 过往债务履约情况

根据中国人民银行（报告编号：B-201305830393）企业基本信用信息报告，截至2013年5月15日，公司无未结清及已结清不良信贷，无欠息记录。公司过往履约情况良好。

7. 抗风险能力

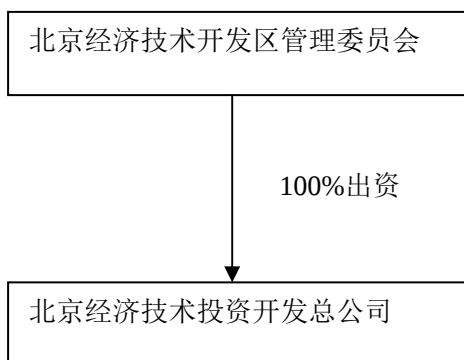
基于对公司自身经营和财务特点，以及开发区区域及财力状况、开发区政府对于公司的各项支持的综合判断，公司整体抗风险能力强。

八、结论

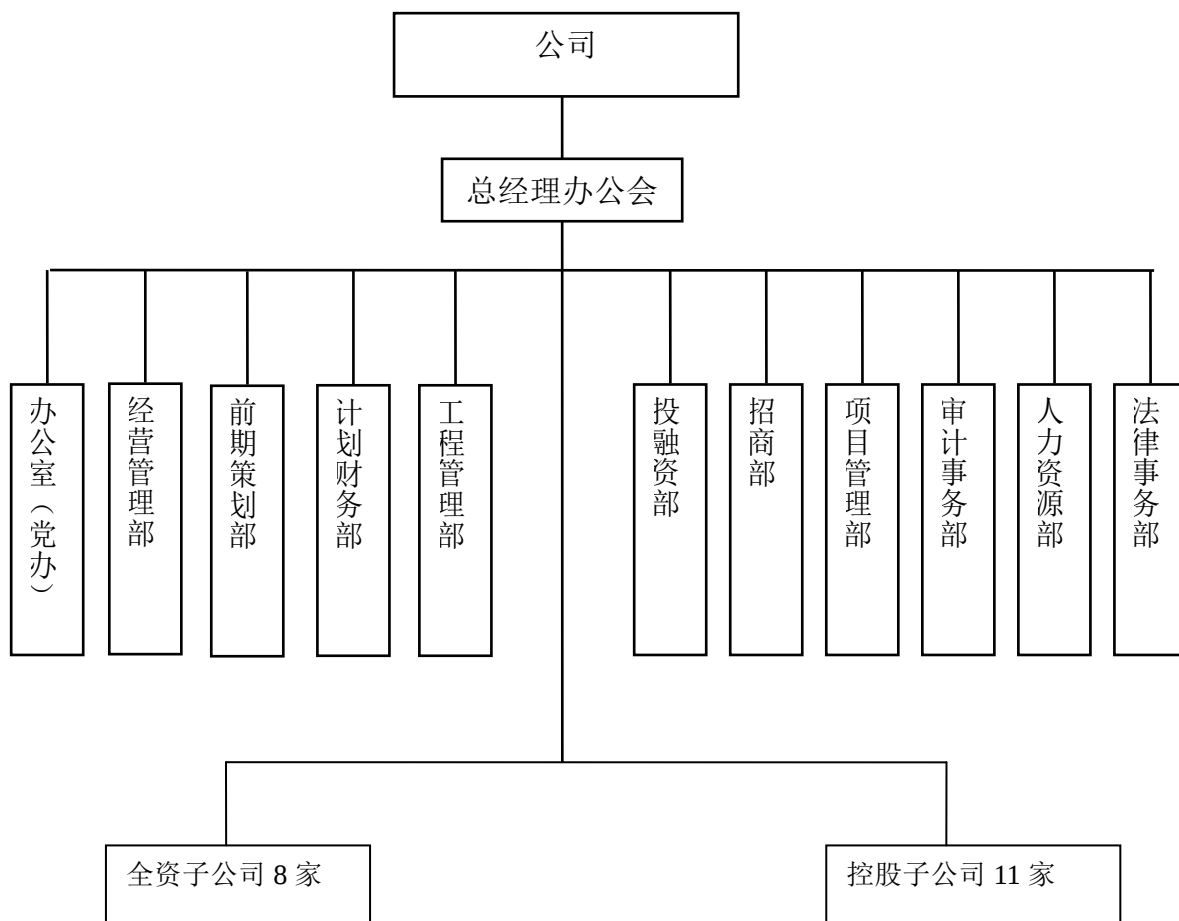
本次划出资产占公司总资产规模较小，经过本次资产划出，公司资产总额略有下降，债务负担略有上升，对公司未来利润指标将具有

积极影响，总体来讲对公司整体财务指标影响很小。考虑到博大新元由公司代管，此次资产划出并未影响到公司区域垄断地位，且 2012~2013 年 9 月，公司获得较大规模注资。综合考虑，联合资信确定公司 AAA 信用等级，评级展望为稳定，确定“13 京技债”、“11 京技投 MTN1” AAA 的信用等级。

附件 1 公司股权结构图



附件 2 公司组织结构图



附件 3-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 9 月	2013 年 9 月*
流动资产：						
货币资金	411891.03	481703.00	780192.70	37.63	1235546.26	1228553.42
交易性金融资产						
应收票据						
应收账款	20235.45	32616.62	126814.76	150.34	129262.03	129262.03
预付款项	30786.15	161649.34	79216.56	60.41	88635.25	88635.25
应收利息					98.70	98.70
应收股利		150.71	3355.62		2049.89	2049.89
其他应收款	124728.68	194024.06	439510.22	87.72	433316.39	433316.39
存货	1206321.28	2201119.04	2587935.54	46.47	2557913.75	2557913.75
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产	6157.63	6216.95	6288.25	1.06	188.43	188.43
流动资产合计	1800120.22	3077479.71	4023313.65	49.50	4447010.70	4440017.86
非流动资产：						
可供出售金融资产	258553.15	179247.47	232643.27	-5.14	221503.26	221503.26
持有至到期投资					6000.00	6000.00
长期应收款						
长期股权投资	180048.47	182397.90	178133.39	-0.53	178907.80	178907.80
投资性房地产	174896.64	541788.39	752978.83	107.49	679539.65	540880.09
固定资产	212156.31	171196.66	175550.57	-9.04	171965.28	171345.54
在建工程	57620.25	59047.69	124694.65	47.11	151057.31	100411.86
工程物资						
固定资产清理	20.31	14.98	6.19	-44.77	0.53	0.53
生产性生物资产						
油气资产						
无形资产	55822.06	42391.24	14572.43	-48.91	11323.86	11323.86
开发支出		6.65			20.21	20.21
商誉	1996.38		8281.21	103.67	8281.21	8281.21
合并价差						
长期待摊费用	1905.46	4490.44	6294.59	81.75	7412.58	7412.58
递延所得税资产	2544.72	27781.90	25770.64	218.23	27248.43	27248.43
其他非流动资产			3805.87			
非流动资产合计	945563.75	1208363.31	1522731.65	26.90	1463260.10	1273335.35
资产总计	2745683.98	4285843.02	5546045.30	42.12	5910270.80	5713353.21

注：2013 年第三季度的报表未经审计。

附件 3-2 合并资产负债表（负债与所有者权益）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 9 月	2013 年 9 月*
流动负债：						
短期借款	100000.00	47000.00	415433.84	103.82	175755.47	175755.47
交易性金融负债						
应付票据	15000.00		14000.00	-3.39		
应付账款	70524.11	288284.74	345319.58	121.28	239881.44	239881.44
预收款项	115179.04	222126.84	55948.10	-30.30	164620.21	164620.21
应付职工薪酬	2620.82	4607.79	7882.62	73.43	1970.93	1970.93
应交税费	8936.22	34082.36	71831.52	183.52	52508.22	52508.22
应付利息		9170.78	13817.40		13060.10	13060.10
应付股利	6712.03	1260.00	2040.00	-44.87	3625.80	3625.80
其他应付款	69743.45	73852.30	103619.55	21.89	149302.14	149302.14
预提费用						
一年内到期的非流动负债	20000.00	221500.00	837737.22	547.20	1040138.89	1040138.89
其他流动负债	70112.79		207.10	-94.57		
流动负债合计	478828.47	901884.80	1867836.92	97.51	1840863.19	1840863.19
非流动负债：						
长期借款	1321412.93	2162203.42	2322539.89	32.58	1890600.00	1798300.00
应付债券	109725.56	254362.10	144276.77	14.67	209481.94	209481.94
长期应付款	5000.00	5000.00	28888.27	140.37	19502.72	19502.72
专项应付款	1048.00	4198.00	7415.17	166.00	2549.10	2549.10
预计负债						
递延收益						
递延所得税负债	9466.51		8871.54	-3.19	8731.31	8731.31
其他非流动负债		7728.62	16225.88		25461.25	25461.25
非流动负债合计	1446653.00	2433492.14	2528217.51	32.20	2156326.32	2064026.32
负债合计	1925481.47	3335376.94	4396054.43	51.10	3997189.51	3904889.51
所有者权益：						
实收资本(或股本)	526600.00	626576.00	698576.00	15.18	1560476.00	1560476.00
资本公积	171115.61	124591.55	171396.55	0.08	147202.90	42580.81
专项储备						
盈余公积	936.83	1540.35	2460.77	62.07	2460.77	2460.77
未分配利润	30711.76	59523.23	77461.00	58.81	30157.34	30157.34
外币报表折算差额						
归属于母公司权益合计	729364.20	812231.13	949894.32	14.12	1740297.01	1635674.92
少数股东权益	90838.31	138234.95	200096.55	48.42	172784.28	172784.28
所有者权益合计	820202.51	950466.08	1149990.87	18.41	1913081.29	1808459.20
负债和所有者权益总计	2745683.98	4285843.02	5546045.30	42.12	5910270.80	5713348.71

注：2013 年第三季度的报表未经审计。

附件 4 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1-9 月	2013 年 1-9 月*
一、营业收入	148909.90	312750.74	620720.62	104.17	261959.46	261959.46
减: 营业成本	108780.54	183393.51	430763.40	99.00	187559.06	187559.06
营业税金及附加	15474.44	52902.76	54047.67	86.89	24860.93	24860.93
销售费用	5519.40	7424.98	10159.99	35.68	8372.49	8372.49
管理费用	19315.35	27814.22	35563.63	35.69	23780.09	23780.09
财务费用	19026.79	47180.06	91290.98	119.04	65802.15	65802.15
资产减值损失	-318.03	989.58	2644.40		-245.00	-245.00
加: 公允价值变动收益						
投资收益	26170.89	11912.46	9323.65	-40.31	445.14	445.14
其中: 对合营企业投资收 益						
其他业务利润						
二、营业利润	7282.30	4958.10	5574.20	-12.51	-47725.11	-47725.11
加: 营业外收入	42292.00	25186.95	40410.24	-2.25	11051.03	11051.03
减: 营业外支出	3608.61	1311.07	915.18	-49.64	265.40	265.40
其中: 非流动资产处置损 失						
三、利润总额	45965.69	28833.98	45069.26	-0.98	-36939.48	-36939.48
减: 所得税费用	6320.81	7332.39	12134.27	38.55	7261.81	7261.81
四、净利润	39644.88	21501.59	32934.99	-8.85	-44201.29	-44201.29
其中: 归属于母公司的净利润	35081.65	15813.88	18200.46	-27.97	-44693.92	-44693.92
少数股东损益	4563.23	5687.71	14734.53	79.69	492.63	492.63

注: 2013 年三季度的报表未经审计。

附件 5-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1-9 月	2013 年 1-9 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	228196.59	291259.41	337918.90	21.69	298240.50	298240.50
收到的税费返还	971.48	60.76	13.27	-88.31	4.99	4.99
收到其他与经营活动有关的现金	282528.66	673236.93	509318.60	34.27	1226708.32	1226708.32
经营活动现金流入小计	511696.73	964557.11	847250.77	28.68	1524953.80	1524953.80
购买商品、接受劳务支付的现金	986998.74	1099870.49	384586.43	-37.58	322113.70	322113.70
支付给职工以及为职工支付的现金	20869.61	26617.86	34052.07	27.74	33727.25	33727.25
支付的各项税费	25765.48	44587.14	56245.74	47.75	69653.81	69653.81
支付其他与经营活动有关的现金	293596.67	676536.12	1054397.98	89.51	1233383.24	1233383.24
经营活动现金流出小计	1327230.50	1847611.61	1529282.22	7.34	1658878.01	1658878.01
经营活动产生的现金流量净额	-815533.77	-883054.51	-682031.44	-8.55	-133924.20	-133924.20
二、投资活动产生的现金流量:						
收回投资收到的现金	4500.00	727.30	63414.89	275.40	10010.00	10010.00
取得投资收益收到的现金	7112.64	10599.10	6514.10	-4.30	74819.82	74819.82
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	413.22	72.75	49181.80	990.97	11.48	11.48
处置子公司及其他单位收到的现金净额					-24741.61	-24741.61
收到其他与投资活动有关的现金	107.23	7.59	937.68	195.71		
投资活动现金流入小计	12133.09	11406.74	120048.48	214.55	60099.69	60099.69
购建固定资产、无形资产等支付的现金	59635.27	98754.56	31669.67	-27.13	51101.13	58093.97
投资支付的现金	242470.10	8113.50	11171.10	-78.54	93362.69	93362.69
取得子公司等支付的现金净额					4300.00	4300.00
支付其他与投资活动有关的现金	6022.91	213.24	5024.27	-8.67	3599.94	3599.94
投资活动现金流出小计	308128.27	107081.30	47865.04	-60.59	152363.76	159356.60
投资活动产生的现金流量净额	-295995.18	-95674.56	72183.44		-92264.07	-99256.91
三、筹资活动产生的现金流量:						
吸收投资收到的现金	225843.93	130024.50	22747.00	-68.26	969885.59	969885.59
取得借款收到的现金	1459943.11	1269823.97	1338651.84	-4.24	1101692.08	1101692.08
发行债券收到的现金						
收到其他与筹资活动有关的现金	510.38	145369.42	68814.55	1061.16	100098.23	100098.23

筹资活动现金流入小计	1686297.41	1545217.90	1430213.38	-7.91	2171675.90	2171675.90
偿还债务支付的现金	296199.07	371889.75	315513.11	3.21	1223386.88	1223386.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39035.59	123212.05	193650.54	122.73	183906.22	183906.22
支付其他与筹资活动有关的现金	3204.05	1575.05	12712.03	99.19	102190.08	102190.08
筹资活动现金流出小计	338438.71	496676.86	521875.68	24.18	1509483.18	1509483.18
筹资活动产生的现金流量净额	1347858.70	1048541.04	908337.71	-17.91	662192.72	662192.72
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	236329.75	69811.97	298489.71	12.38	436004.45	429011.61
加：期初现金及现金等价物余额	175561.28	411891.03	481703.00	65.64	799541.81	799541.81
六、期末现金及现金等价物余额	411891.03	481703.00	780192.71	37.63	1235546.26	1228553.42

附件 5-2 现金流量补充表

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)
1、将净利润调为经营活动现金流量：				
净利润	39644.88	21501.59	32934.99	-8.85
加：资产减值准备	-318.03	989.58	2651.40	-
固定资产折旧及其他	16431.78	20427.15	26524.01	27.05
无形资产摊销	658.48	423.35	428.82	-19.30
长期待摊费用摊销	517.80	1010.33	1097.12	45.56
处置固定资产、无形资产等损失	602.79	80.58	61.75	-67.99
固定资产报废损失				
公允价值变动损失				
财务费用	20271.63	48457.01	95752.04	117.34
投资损失	-26170.89	-11912.46	-9460.93	-39.87
递延所得税资产减少	-1514.25	-10381.92	2567.19	-
递延所得税负债增加	-4156.07	0.00	8871.54	-
待摊费用减少				
预提费用增加				
存货的减少	0.00	-994697.75	-386730.71	-
经营性应收项目的减少	0.00	-209350.97	-653538.14	-
经营性应付项目的增加	-917550.92	250399.00	196809.48	-
其他	176316.92	0.00	0.00	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	-695265.88	-883054.51	-682031.44	-0.96

附件 6 主要计算指标

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 9 月	2013 年 9 月*
经营效率					
销售债权周转次数(次)	7.36	11.83	7.79	--	--
存货周转次数(次)	0.09	0.11	0.18	--	--
总资产周转次数(次)	0.05	0.09	0.13	--	--
现金收入比(%)	153.24	93.13	54.44	113.85	113.85
盈利能力					
营业利润率(%)	16.56	24.45	21.90	18.91	18.91
总资本收益率(%)	2.51	1.92	2.55	--	--
净资产收益率(%)	4.83	2.26	2.86	--	--
财务构成					
长期债务资本化比率(%)	63.57	71.77	68.42	52.33	52.61
全部债务资本化比率(%)	65.63	73.86	76.57	63.41	64.06
资产负债率(%)	70.13	77.82	79.26	67.63	68.35
偿债能力					
流动比率(%)	375.94	341.23	215.40	241.57	241.19
速动比率(%)	124.01	97.17	76.85	102.62	102.24
经营现金流动负债比(%)	-170.32	-97.91	-36.51	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	3.74	1.93	1.75	--	--
全部债务/EBITDA(倍)	18.68	27.08	22.73	--	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.71	-0.36	-0.16	--	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-49.59	-19.04	-6.46	--	--

注：1、计算 2012 年长期债务、全部债务以及相关指标过程中，已将有息长期应付款（2.44 亿元）纳入核算；2、2013 年三季度财务报表和模拟报表未经审计。

附件 7 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
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
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
现金偿债倍数	现金类资产/一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+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 8 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

银行间债券市场中长期债券信用等级设置及其含义同主体长期信用等级。