

信用等级公告

联合[2015] 383 号

联合资信评估有限公司通过对北京经济技术投资开发总公司及其拟发行的 2015 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估, 确定

北京经济技术投资开发总公司

主体长期信用等级为

AAA

北京经济技术投资开发总公司

2015 年度第一期中期票据的信用等级为

AAA

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一五年三月三十一日



北京经济技术投资开发总公司

2015 年度第一期中期票据信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AAA

评级展望: 稳定

本期中期票据信用等级: AAA

本期中期票据发行额度: 15 亿元

本期中期票据期限: 3 年

偿还方式: 每年付息一次, 到期兑付本金

发行目的: 偿还公司到期债务

评级时间: 2015 年 3 月 31 日

财务数据

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
资产总额(亿元)	428.58	554.60	559.06	636.43
所有者权益(亿元)	95.05	115.00	183.79	185.62
长期债务(亿元)	241.66	249.12	200.87	264.65
全部债务(亿元)	268.51	375.84	322.60	378.40
营业收入(亿元)	31.28	62.07	57.19	23.38
利润总额(亿元)	2.88	4.51	7.86	-5.44
EBITDA(亿元)	9.92	16.54	21.11	--
经营性净现金流(亿元)	-88.31	-68.20	-15.37	26.78
营业利润率(%)	24.45	21.90	25.71	15.52
净资产收益率(%)	2.26	2.86	2.24	--
资产负债率(%)	77.82	79.26	67.13	70.83
全部债务资本化比率(%)	73.86	76.57	63.71	67.09
流动比率(%)	341.23	215.40	242.82	254.34
全部债务/EBITDA(倍)	27.08	22.73	15.28	--
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.66	1.10	1.41	--

注: 1、计算 2012~2014 年 9 月长期债务、全部债务以及相关指标过程中, 分别将有息长期应付款 2.44 亿元、1.47 亿元及 1.20 亿元纳入核算;

2、2014 年三季度财务报表未经审计。

分析师

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

评级观点

北京经济技术投资开发总公司(以下简称“公司”)是北京经济技术开发区的基础设施建设及园区开发的重要主体。联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)对公司的评级反映了其外部发展环境良好、获得政府支持持续稳定, 公司资产规模和利润总额均不断提高。联合资信同时关注到公司期间费用较高、债务负担较重, 债务结构不尽合理和未来资金压力较大等因素对其经营发展及偿债能力带来的不利影响。

伴随着公司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; 近年来开发区财政实力稳步增强, 公司外部环境得到持续改善。

公司经营活动现金流入量对本期中期票据发行额度覆盖能力较强。基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 本期中期票据到期不能偿还的风险很低。

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. 公司自成立以来持续获得政府资金支持, 且支持力度增强, 获得注资规模较大。2010~2015 年, 开发区管委会计划每年给予公司不低于 5 亿元的注资及不低于 6000 万元的财政补贴。
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。

关注

1. 公司自身盈利能力较弱，偿债能力对园区财政依赖性强。
2. 公司资产中以开发成本为主的存货规模较大，资产流动性一般。
3. 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，债务负担较重。公司短期债务占比较高，债务结构不尽合理；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、北京经济技术投资开发总公司 2015 年度第一期中期票据信用等级自本期中期票据发行之日起至到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

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2014年9月底，公司实收资本为161.25亿元人民币，北京经济技术开发区管理委员会是公司唯一出资人。

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

截至2013年底，公司合并资产总额为559.06亿元，所有者权益合计为183.79亿元（其中少数股东权益17.27亿元）。2013年，公司实现营业收入57.19亿元，利润总额7.86亿元。

截至2014年9月底，公司合并资产总额为636.43亿元，所有者权益合计为185.62亿元（其中少数股东权益15.87亿元）。2014年1~9月，公司实现营业收入23.38亿元，利润总额-5.44亿元。

公司注册地址：北京市北京经济技术开发区荣华南路9号院1号楼；法定代表人：白文。

二、本期中期票据概况

公司计划于2015年注册25亿元，并计划于2015年首期发行额度为15亿元的中期票据（以下简称“本期中期票据”），期限为3年。公司计划将本期中期票据募集资金全部用于偿还公司到期债务。

本期中期票据无担保。

三、宏观经济和政策环境

2014年前三季度，中国国民经济在新常态下运行总体平稳。前三季度国内生产总值419908亿元，按可比价格计算，同比增长

7.4%。分季度看，一季度同比增长7.4%，二季度增长7.5%，三季度增长7.3%。虽然GDP增速放缓，但结构调整稳步推进，主要表现为：①产业结构更趋优化：第三产业增加值占国内生产总值的比重为46.7%，比上年同期提高1.2个百分点，高于第二产业2.5个百分点；②需求结构继续改善：最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为48.5%，比上年同期提高2.7个百分点。

从消费、投资和进出口情况看，2014年前三季度，市场销售稳定增长，固定资产投资增速放缓，进出口增速回升。社会消费品零售总额189151亿元，同比名义增长12.0%（扣除价格因素实际增长10.8%），增速比上年回落0.1个百分点；固定资产投资（不含农户）357787亿元，同比名义增长16.1%（扣除价格因素实际增长15.3%），增速比上年回落1.2个百分点；进出口总额194223亿元人民币，同比增长3.3%，增速比上年加快2.1个百分点。

2014年前三季度，中国继续实施积极的财政政策。全国财政收入106362亿元，比去年同期增加7973亿元，增长8.1%。其中税收收入90695亿元，同比增长7.4%。全国财政支出103640亿元，比去年同期增加12107亿元，增长13.2%，完成预算的67.7%，比去年同期提高1.5个百分点。

2014年前三季度，中国人民银行继续实施稳健的货币政策，灵活开展公开市场操作，搭配使用短期流动性调节工具（SLO）、中期借贷便利（MLF）、常备借贷便利（SLF）等调节方式。9月末，广义货币（ M_2 ）余额120.21万亿元，同比增长12.9%，狭义货币（ M_1 ）余额32.72万亿元，增长4.8%，流通中货币（ M_0 ）余额5.88万亿元，增长4.2%。9月末，人民币贷款余额79.58万亿元，人民币存款余额112.66万亿元。总体看，银行体系流动性充裕，货币信贷和社会融资平稳增长，贷款结构继续改善，市场利率回落，金融机构贷

款利率总体有所下行。

总的来看，前三季度国民经济运行保持了总体平稳、稳中有进、稳中提质的发展态势，但国内外环境仍然错综复杂，经济发展仍面临不少困难和挑战，特别是经济下行压力较大。2014 年中央经济工作会议提出，2015 年是全面深化改革的关键之年，稳增长为 2015 年经济工作首要任务，将重点实施“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带三大战略。三大战略的推进势必拓展中国经济发展的战略空间，并将带动基础建设等投资，从而对经济稳定增长起到支撑作用。

四、行业及区域经济环境

1. 行业分析

(1) 行业概况

城市基础设施建设包括机场、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物质基础，对于促进国民经济及地区经济健康发展、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。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地

方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

地方政府基础设施建设融资平台被明确为代表国家或地方政府专业从事基础设施投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数融资平台已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。城市基础设施建设具有投资数额巨大、回收期长、投资收益的间接性等特点，目前中国从事此项业务的融资平台面临着投资项目公益性与市场性相混淆、投资项目管理模式单一、国有独资导致公司无法进行多元化运作等实际问题。

(2) 行业政策

国家为推动城市基础设施建设领域的改革，出台了一系列相关政策。原国家体改办出台的《1998 年建设事业体制改革工作要点》为城市基础设施建设投资主体多元化、资金来源多渠道化、筹资方式多样化、产权结构股份化打开了通道。为进一步深化投资体制改革，国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使，并提出进一步拓宽企业投资项目的融资渠道。在信贷支持上，2009 年 3 月，中国人民银行和中国银监会联合发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，提出支持有条件的地方政府投融资平台通过发行债券拓宽融资渠道。在 2009 年 4 万亿投资的刺激下，城市基础设施建设投资速度猛增，由此造成的投资过热及地方财政隐性债务规模快速攀升，为有序合理地发挥该类政府性投资公司的投融资能力，2010 年“两会”提出了正确处理政府融资平台带来的潜在财政风险和金融风险，随后一批清理及监管政策出台，严控平台债风险。

2010 年国务院出台《关于加强地方政府

融资平台公司管理有关问题的通知》国发[2010]19 号文对融资平台债务进行全面清理

(1) 对于因承担公益性项目建设举借、主要依靠财政性资金偿还的债务不得再继续通过融资平台公司融资, 应通过财政预算等渠道, 或采取市场化方式引导社会资金解决建设资金问题。(2) 融资平台公司因承担公益性项目建设举借、项目本身有稳定经营性收入并主要依靠自身收益偿还的债务及融资平台公司因承担非公益性项目建设举借的债务, 要继续按协议提供贷款, 推进项目建设。同时, 国发[2010]19 号对资产质量提出进一步要求, 学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司。

2010 年银监会出台《关于地方政府融资平台贷款清查工作的通知》及相关监管文件, 并建立了“名单制”, 对名单以外的融资平台不得发放贷款。2012 年, 银监会出台《关于加强 2012 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》进一步对融资平台存量贷款处理原则进行规范, 按照不同的风险定性结果(全覆盖, 基本覆盖, 半覆盖, 无覆盖), 对融资平台的存量贷款出台了不同的风险缓释措施, 以降旧控新为重点, 以提高现金流覆盖率为抓手, 有效防范平台贷款风险。按照“保在建、压重建、控新建”的要求, 严格准入标准; 严格把握贷款投向, 优先保证重点在建项目需求; 严格新增贷款条件, 确保达到现金流覆盖、抵押担保、存量贷款整改和还款资金落实等方面的要求。

2010 年国家发改委《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》发改办财金[2010]2881 号, 凡是申请发行公司债券的投融资平台公司, 其偿债资金来源 70%以上(含 70%)必须来自公司自身收益, 且公司资产构成等必须符合国发[2010]19 号文件的要求。经营收入主要来自承担政府公益性或准公益性项目建设, 且占企业收入比重超过 30%的投融资平台公司发行

公司债券, 除满足现行法律法规规定的公司债券发行条件外, 还必须向债券发行核准机构提供本级政府债务余额和综合财力的完整信息, 作为核准投融资平台公司发行公司债券的参考。如果该类投融资平台公司所在地政府负债水平超过 100%, 其发行公司债券的申请将不予受理。

2012 年 12 月 24 日四部委联合下发了财预[2012]463 号, 通过规范融资方式、制止违规担保等措施约束地方政府及其融资平台政府性债务规模的无序扩张。(1) 禁止地方政府公益性项目向影子银行举债(2) 地方各级政府不得以委托单位建设并承担逐年回购(BT)责任等方式举借政府性债务(3) 地方各级政府不得授权融资平台公司承担土地储备职能和进行土地储备融资, 不得将土地储备贷款用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目(4) 制止地方政府违规担保承诺行为。财预[2012]463 号文件的出台, 化解了地方政府债务不断累积的长期担忧, 长期来看, 融资平台债务风险应将有所下降, 但短期内地方政府及其融资平台的资金周转将受到一定的冲击。

2013 年 4 月, 银监会下发《关于加强 2013 年地方融资平台风险监管的指导意见》(以下简称“《指导意见》”)要求各金融机构遵循“控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责”的总体思路, 以降旧控新为重点, 以风险缓释为目标, 继续推进地方政府融资平台贷款风险管控工作。整体上, 《指导意见》的出台延续了银监会既往的融资平台监管思路。首先, 《指导意见》继续对融资平台贷款实施“总量控制”, 严格新增贷款条件, 整体上 2013 年政府融资平台将继续面临较为严峻的信贷融资环境, 将迫使政府融资平台继续转向公开市场进行融资, 城投债仍将保持较大发行规模。其次, 《指导意见》对不同行政级别融资平台实施的差异化信贷政策, 对国家鼓励的项目继续进行信贷支持, 这些差异化的政策将使

省级、省会城市融资平台和从事保障房、公路类融资平台面临相对宽松的融资环境，监管政策预留着一定的空间，执行将存在一定的灵活性。此外，《指导意见》新增了“隔离风险”的监管政策，对于融资平台全口径债务和银行持有融资平台债券进行监控，有利于降低政府融资平台风险集中在银行系统内。

2013年8月底，国家发改委办公厅正式下发发改办财金[2013]2050号文，支持“债贷组合”模式，即采取“融资统一规划、贷债统一授信、动态长效监控、全程风险管理”模式。“债贷组合”模式在棚改债中的应用，创新点在于银行的引入，一方面银行提供贷债统一授信，为棚改债的偿还提供了备用信用支持；另一方面银行作为综合融资协调人，在债券存续期内通过动态长效监控，强化包括贷债在内的整体债务风险管理，为棚改债募集资金的使用及偿债资金的归集起到一定的监管和风险提示作用。

2014年10月，国务院发布“国发[2014]43号”《关于加强地方政府性债务管理的意见》（以下简称“《意见》”或“《43号文》”），系中央政府针对地方政府性债务管理出具的更全面具体、更有针对性的政策部署。《意见》的主要内容是围绕建立规范的地方政府举债融资机制，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制：（1）政府举债主体只能是经国务院批准的省、自治区、直辖市政府，市县级政府确需举借债务的，也只能通过省、自治区、直辖市政府代为举借，企事业单位严格禁止举借政府性债务，且明确要剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务，地方政府性债务采取政府债券形式。（2）《意见》明确了地方政府性债务规模实行限额管理，通过建立地方政府信用评级制度，逐步完善地方政府债券市场；地方政府债务只能用于公益性资本支出和适度归还存量债务，不得用于经常性支出；地方政府债务实行全口径预算管理。（3）对于

偿债主体，明确地方政府对其举借的债务负有偿还责任，中央政府实行不救助原则；若出现地方政府难以自行偿还债务的情况，地方政府要及时上报，本级和上级政府要启动债务风险应急处置预案和责任追究机制，切实化解债务风险，并追究相关人员责任。另外，对于存量债务，《意见》还明确了分类管理、在建项目后续融资安排等内容。综上，《意见》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

2014年10月底，财政部公开发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351号，以下简称“《351号文》”），是对《43号文》的具体细化，《351号文》主要围绕清理存量债务、甄别政府债务提出了二十一条内容。新增核心内容包括①地方各级财政部门汇总本地区清理甄别结果，新增同级审计部门对此结果出具审计意见的要求，同时提出上报地方财政口径若与审计口径不一致，要求退回重新核实；②财政部将各地清理甄别结果抄送审计署后，新增财政部组织其驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处核查各地报送数据，对虚增政府存量债务的，相应核减地方政府债券发行规模，并追究相关责任人责任；③提出根据项目自身收益能否平衡债务来甄别地方政府债务，具体分为4种情况，对于确认为单一的一般债务及单一的专项债务，原则不变，但其他两种情况是本次新增的规定，其中对于通过PPP模式转化为企业债务的情况，正式明确其不能纳入政府性债务；④新增“凡债务率超过预警线的地区，必须做出书面说明”。综上，《43号文》及《351号文》的出台，对规范地方政府举债行为、约束地方政府盲目举债、防范化解财政金融风险起到积极的作用。

整体看，通过多次分类整合，不同类型债务及融资平台得到逐步整理规范，在政策不断细化的大背景下，政府投融资平台逐步出现

两极分化，有条件的平台将获得更多政府及信贷等支持，未来在城市发展中起到更加突出的作用，无条件的平台将出现功能弱化，面临调整。同时，监管机构对于债券管理也逐步重视，未来从发债审批到后续管理的全程监控，将成为新趋势。

（3）中国基础设施建设发展展望

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。

2013 年全年，全国固定资产投资总额完成 43.65 万亿元，比上年名义增长 19.60%。其中电力、燃气及水的生产和供应业完成固定资产投资 1.97 万亿元。2013 年全年新开工项目计划总投资 35.78 万亿元，比上年增长 16.2%。

截至 2013 年底，中国城镇化率为 53.73%，较上年提高 1.16 个百分点，未来中国城镇化率仍有上升的潜质。合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，是中国现有城市化发展的主要思路。

十八大报告指出要推动城乡发展一体化。通过加大统筹城乡发展力度，增强农村发展活力，从而逐步缩小城乡差距，促进城乡共同繁荣。加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。城镇化建设将可能成为经济方面的施政重点及十八大后中国经济增长的动力。

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。而

地方政府投融资平台公司作为基础设施建设的主要实施主体，承担着政府投资融资功能，将起到至关重要的作用。落实平台企业的投资决策权，拓宽平台企业的融资渠道，为平台企业构建完整的城市基础设施投融资体系也将成为中国基础设施建设的核心问题。

2. 区域经济

（1）北京市发展状况

北京市 2013 全年实现地区生产总值 19500.6 亿元，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 161.8 亿元，增长 3%；第二产业增加值 4352.3 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 14986.5 亿元，增长 7.6%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 93213 元（按年平均汇率折合 15052 美元）。三次产业结构由上年的 0.8:22.7:76.5 变为 0.8:22.3:76.9。

北京市全年完成全社会固定资产投资 7032.2 亿元，比上年增长 8.8%。全年完成基础设施投资 1785.7 亿元，下降 0.2%，主要投向交通运输和公共服务业，其中交通运输投资 664.5 亿元，所占比重为 37.2%，公共服务业投资 451.3 亿元，所占比重为 25.3%。全年完成房地产开发投资 3483.4 亿元，比上年增长 10.5%。其中住宅投资 1724.6 亿元，增长 5.9%；写字楼投资 611.7 亿元，增长 59%；商业、非公益用房及其他投资 1147.1 亿元，增长 0.6%。

（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2013年实现地区生产总值1330亿元, 比上年增长8%。2013年开发区规模以上工业总产值完成2925亿元, 比上年增长6.0%。

近年来, 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%; 实现公共财政预算收入80.5亿元, 实现地方税收收入106.3亿元。

2013年, 开发区全社会固定资产投资全年完成370亿元, 同比增长8.9%。完成出口总额121.5亿美元, 增长9%, 其中开发区115亿美元, 增长10%; 实现地方财政收入182亿元, 同比增长1.96%; 实现公共财政预算收入100.3亿元, 比上年增长24.6%。

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。

五、基础素质分析

1. 产权状况

公司经过历次股本变更, 截至2014年9月底, 公司实收资本为161.25亿元, 北京经济技术开发区管理委员会持有公司100.00%的股份。公司实际控制人为北京经济技术开发区管理委员会。

2. 企业规模

目前开发区内政府背景的国有主体除了公司以外, 还包括北京亦庄国际投资发展有限公司, 该公司于2009年3月成立, 系开发区管委会和公司共同出资成立, 承担开发区内的产业投资职能, 与公司主营业务定位不同, 与该公司相比, 公司作为自营业务较为成熟的综合

经营实体, 在工业园销售业务、工业园租赁、物业管理、工程施工等业务领域均具有较强的竞争实力, 其中在工业园开发业务领域具有区域垄断地位。

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。

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

3. 人员素质

公司党委书记、总经理白文先生, 51岁, 中共党员, 副研究员, 美国罗斯福大学工商管理专业硕士研究生。曾任首都师范大学团委干部; 首都师范大学团委副书记; 首都师范大学团委书记; 北京市人民政府研究室工业处正处级调研员; 北京市人民政府研究室对外政策处正处级调研员; 北京经济技术开发区发展局(挂职锻炼)副局长; 北京经济技术开发区管委会主任助理、经济发展局局长、研究室主任; 北京经济技术开发区管委会管委会主任助理、发展计划局局长; 北京经济技术开发区管委会主任助理、办公室主任; 北京经济技术开发区管委会主任助理、北京经开股份有限公司总裁; 中共北京市委经济技术开发区工委委员、总公司党委副书记、北京经开股份有限公司总裁; 中共北京市委经济技术开发区工委委员、总公司党委副书记、博大兴公司董事长; 北京经济技术投资开发总公司副总经理; 2012年8

月起任北京经济技术投资开发总公司总经理；2013年10月起任北京经济技术投资开发总公司党委书记、总经理。

公司副总经理罗伯明先生，49岁，中共党员，高级工程师，华东交通大学工民建筑本科。曾任铁道部科学研究院科员；铁道部科学研究院副科长；北京经济技术开发区管委会规划处副主任科员；北京经济技术开发区管委会城市管理局规划科副科长；北京经济技术开发区管委会城市规划管理局副局长兼招商引资办公室副主任；北京经济技术开发区管委会规划土地环保局副局长；北京经济技术开发区管委会规划土地环保局局长；北京经济技术开发区管委会建设发展局副局长；北京经济技术开发区管委会城市管理局局长兼北侧绿化带领导小组办公室常务副主任；2006年3月起任北京经济技术投资开发总公司副总经理。

截至2014年9月底，公司员工总数2656人。其中拥有高级职称的占5.69%、中级职称的占16.19%、初级职称的占12.05%；从学历来看，大专学历以上学历的占78.61%，中专、高中学历的占20.86%，初中及以下学历的占0.53%；从年龄来看，30岁以下的占36.18%、30~50岁的占56.55%、50岁以上的占7.27%。

总体看，公司高级管理人员具有较长时间的行业从业经历和丰富的管理经验，员工构成以中年为主，文化素质符合业务经营需求。

4. 政府支持

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12月，根据《中共北京市委北京市人民政府关于进一步加快推进北京经济技术开发区发展的意见》（京发【2012】18号文），北京市及开发区管委会市区两级将按一定比例向公司注入资本

金，支持公司扩大融资渠道。

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；2014年前三季度，根据北京经济技术开发区国有资产管理办公室文件京开国资【2014】38号文件，开发区国资办增资5.20亿元；此外，开发区管委会分别于2011~2014年一季度为公司拨付了2.48亿元、3.97亿元、0.67亿元和0.40亿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。

总体来看，公司自成立以来得到政府的支持力度较大，并具有较强的持续性。

六、管理分析

1. 法人治理结构

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

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

总经理办公会议事内容包括审议公司经营管理的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。

2. 管理水平

公司总部设有11个职能部门，能够满足公司日常管理需要。根据经营管理的特点，公司在建立了一整套较详细的管理制度，其中项目管理、资金管理是公司内部控制和管理的核心。

(1) 资金管理

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

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

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

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

(2) 项目管理

公司建设工程项目管理实行项目经理负责制，由公司总经理与项目部经理签订《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。

七、经营分析

公司主营业务包括工业园出售和产业配套住宅销售、工业园租赁、物业管理、施工建设及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业务，其他业务则由下属子公司来负责经营。2011~2013年，公司主营业务收入及利润构成如表1所示。2013年，公司实现主营业务收入54.78亿元，较2012年减少8.78%，主要由于工业园出售和产业配套住宅销售业务收入减少所致；其中其他业务收入5.15亿元，主要由热力供应收入2.87亿元构成。

从毛利率看，由于公司主要业务板块毛利率均有所上升，2013年公司毛利率较2012年增长2.03个百分点，为31.65%。

2014年1~9月，公司实现主营业务收入21.48亿元，其中工业园出售业务、工业园租赁业务、物业管理业务和施工建设业务分别实现收入7.23亿元、4.04亿元、1.15亿元和3.27亿元。其他收入5.79亿元，主要为公司热力、水务、广告、通信等方面的收入，其中包括热力收入2.75亿元、水务收入0.52亿元。2014年1~9月，公司毛利率较上年大幅下降，为18.62%，主要由于工业园出售、工业园租赁及施工建设板块毛利率均有不同幅度下降所致。

表1 2011~2014年1~9月年公司主营业务收入、毛利率情况（单位：亿元、%）

项目	2011 年			2012 年		
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
工业园出售和产业配套住宅销售业务	20.24	9.77	51.73	44.01	31.34	28.80
工业园租赁	3.75	1.91	49.07	4.08	3.31	19.01
物业管理	0.93	0.79	15.05	1.27	1.18	7.27
施工建设	1.70	1.33	21.76	0.82	0.69	15.98
园区土地整理	-	-	-	5.10	0.81	84.00
其他	4.00	4.36	-9.00	4.77	4.94	-3.72
合计	30.62	18.16	40.69	60.05	42.27	29.62
项目	2013 年			2014 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
工业园出售和产业配套住宅销售业务	30.48	19.86	34.84	7.23	5.13	29.05
工业园租赁	5.16	3.22	37.60	4.04	2.98	26.24
物业管理	1.50	1.19	20.67	1.15	0.89	22.61
施工建设	7.65	6.31	17.52	3.27	3.09	5.50
园区土地整理	4.84	0.77	84.09	-	-	-
其他	5.15	6.09	-18.25	5.79	5.39	6.91
合计	54.78	37.44	31.65	21.48	17.48	18.62

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的经营主体之一经开股份成立于2000年9月29日，注册资本8.00亿元人民币，公司持有其57.97%的股权。经开股份主要经营业务是高端产业园区开发、

运营及高新技术产业投资等，目前主要致力于南部现代制造业新区的开发及建设。

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

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。目前经开股份主要项目包括BDA企业大道项目、北工大软件园项目、光谷科技园项目等，具体情况见下表。

表2 公司主要销售项目情况(单位: 万平方米、亿元)

项目名称	占地 面积	建筑 面积	2012年销 售收入	2013年销 售收入
BDA 企业大道项目	17.40	31.00	1.50	2.38
北工大软件园项目	36.00	54.00	6.70	7.63
天津博大东方项目	-	-	15.50	8.79
光谷科技园项目	19.90	50.83	1.00	4.09
联港置业项目	30.79	40.33	10.00	5.67

资料来源：公司提供

BDA企业大道项目分为A、B两区。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。BDA企业大道项目B区投资额为2.7亿元，总占地面积12万平方米，总建筑面积约12万平方米，容积率约为0.77，建筑密度30%，绿化率高达41%。B区由43栋独栋建筑组成，定位于企业总部独栋。

北工大软件园项目位于北京经济技术开发区32号、40号地块，其中一期项目总投资为1.2亿元，建设用地面积310902平方米，二期项目占地约5万平方米，总建筑面积约11.4万平方米，总投资4.9亿元。目前已有TOM互联网集团、美国应用材料、中国数码等多家国内外知名软件企业入驻。

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

博大坤元成立于2005年6月6日，注册资本

为人民币2928.50万元，其中公司持有51%的股权，北京圣坤元地产开发有限公司持有49%的股权。该公司主要经营范围为地产开发及销售，在运作模式上完全按照市场化运作模式，公司通过招拍挂方式取得土地进行开发，开发后形成产品按照市场价格机制进行定价。目前主要在建项目为坤元公司持股65%的天津博大东方项目。该项目是2008年12月16日博大坤元与天津武清农场签订合作协议，共同开发天津天和城项目。该项目计划投资额约55.56亿元。项目位于天津市武清区下朱庄街道东侧，包含京津塘高速、津蓟铁路、京津城际铁路、112高速所交叉范围内及外部部分土地，项目范围土地面积约21027亩，其中含于庄水库面积3009亩。项目涉及一级土地开发及部分二级联动开发。

工业园开发与销售业务是公司的第一大收入来源，2013年实现收入30.48亿元，较2012年有所下降，主要由于当年出售物业所在的区位及类型有所变化所致；同期，由于该原因，工业园出售和产业配套住宅销售板块实现毛利率34.84%，较2012年有所上升。该业务2013年的主要销售收入来源于天津博大东方项目、北工大软件园项目、BDA国际企业大道项目、北臧村居住及配套项目、G130厂房及配套项目等，其中天津博大东方项目8.79亿元，北工大软件园项目7.63亿元，BDA国际企业大道项目2.38亿元，北臧村居住及配套项目5.67亿元，G130厂房及配套项目4.09亿元。2014年1~9月，公司该板块实现收入7.23亿元，主要来源于亦城科技中心项目3.00亿元，联港置业项目（原北臧村居住及配套项目）2.77亿元，光谷科技园项目0.75亿元。

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，近三年公司该板块业务收入逐年增加，2013年该项业务实现收入为5.16亿元，同比增长26.47%，毛利率为37.60%。其经营主体是集

团本部及经开股份。

公司该项业务主要采取两种运营模式：一是针对普通工业园，公司通过招拍挂方式取得土地进行投资开发，项目完成后进行租赁，目标客户为在开发区进行注册的企业，并通过租金收入实现公司长期稳定的现金流入。其成本为投资厂房所形成的开发成本，其定价方式采用市场定价。这种方式基本上是采用市场化运作的模式。

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

目前，公司主要对外租赁的资产主要有宏达工业园、永昌工业园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，以康宁厂房、施耐德和恩智浦工业园等代建项目。

博大大厦位于开发区荣华中路15号，项目总投资4.06亿元，建筑面积53194平米，地上22层的单体建筑，周边配套设施完善。目前博大大厦由开发区管委会和工委会租用，出租率为100%，租金合同期限为3年，年租金收入为4530万元。

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，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1370万元。

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57%，年租金收入为3070万元。

表3 公司主要租赁项目情况(单位: 万元、万平方米)

项目	建筑面积	出租率	年均租金
博大大厦	5.32	100%	4530.00
康宁厂房	2.79	100%	1550.00
施耐德厂房	3.12	100%	1370.00
恩智浦厂房	2.52	100%	1120.00
永康公寓	13.45	40%	1500.00
生物医药园	16.30	57%	3070.00
宏达工业园	3.69	56%	750.00
永昌工业园	5.46	51%	950.00
中和工业园	5.36	96%	1200.00
隆盛工业园	16.00	98%	1900.00
经开汇展中心	8.50	100%	2600.00
经开创业园	5.06	97%	1500.00
万源商务中心	2.26	80%	800.00
亦城国际中心	8.18	66%	2500.00
隆盛大厦	6.99	62%	2800.00
合计	105.00		28140.00

资料来源：公司提供

就目前工业园出售和租赁业务所面临的竞争态势来看，公司是开发区唯一一家承担工业厂房投资建设的主体，在区域范围内不存在竞争，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。

3. 物业管理业务

物业管理业务的主要经营主体为北京博大经开置业有限公司，近三年公司物业管理业务收入逐年增加，随着承接的新项目逐渐步入稳定管理期，2013年该项业务收入为1.50亿元，同比增长18.11%，毛利率为20.67%。

公司主要业务来自于公司及集团内部各兄弟公司，公司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。

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

公司目前拥有员工近600人，下设四个物业管理中心：写字楼物业管理中心、工业物业管理中心、公寓物业管理中心和住宅物业管理中心。公司经营资产面积达100万平方米、管

理物业面积达250多万平方米，所管资产总值多达35亿元。

4. 工程施工业务

工程施工业务的经营主体为北京博大经开建设有限公司（以下简称“经开建设”），经开建设为由公司和子公司经开股份共同重组的建筑企业，2010年经过公司单方增资，公司注册资金达到16000万元，其中公司和经开股份分别持股86.25%和13.75%。2013年该项业务实现收入为7.65亿元，同比大幅增长6.83亿元，主要由于公司承接了公司系统外中芯国际二期项目、蓝鲸园项目，而之前年度主要承接系统内部工程施工任务，在收入上会形成抵消。该板块实现毛利率为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。2013年，经开建设承建了亦城财富中心项目、亦城科技中心项目、北工大软件园项目、蓝鲸园项目、东区配套宿舍项目、北藏区配套项目和中芯国际二期项目等。公司连续多年通过GB/T19001-2000质量管理体系、GB/T24001-2004环境管理体系、GB/T28001-2001职业健康安全管理体系的认证。多项工程获“北京市建筑结构长城杯”、“北京市市政基础设施结构长城杯”以及“北京市文明安全工地”等称号，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2013年度实现收入4.84亿元，毛利率为84.09%，该板块毛利率较高主要由于收入为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仅涉及12平方公里产业园项目。12平方公里产业园项目的投资主体为总部，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，项目完成后由政府以土地开发全成本返还及支付委托开发费（8%）的方式实现资金回收。

12平方公里项目开发建设涉及亦庄镇宝善村及瀛海镇等共计18个自然村，约3267个院落、4000多户村民，宅基地占地面积约140公顷，总人口共12000余人，分为路北区和路南区两大片区。12平方公里项目自2010年初启动，计划开发周期6年，预计将于2016年底之前完成开发。截至2014年9月底，该项目已完成投资308亿元，项目累计土地出让成交金额

164.79亿元，返还公司开发成本107亿元。其中路北区已全部开发完毕，路南区正在陆续进行。12平方公里开发范围内工业用地部分已有90%以上签署用地意向。

6. 未来发展

2014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，公司未来几年计划主要投资7个大项目（具体明细见下表），总投资额为439.66亿元，未来尚需投资111.98亿元。公司面临较大资金压力。

表4 2014~2016年公司主要在建投资项目列表（单位：万平方米、万元）

项目名称	建设规模	总投资	截至2014年9月末已完成投资	2014年10~12月计划投资	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	
亦城财富中心	15.74	11.00	9.34	0.60	1.06	-	自有资金33000万元，已到位	银行贷款77000万元	京技管【2010】79号
数字电视产业园产业配套服务基地（E2M1）	4.01	2.85	1.33	0.33	1.19	-	自有资金8550万元，已到位5000万元	银行贷款19950万元	京技管项备字【2012】13号
12平方公里土地一级开发项目	-	406.00	308.00	7.40	45.30	45.30	自有资金121亿元，已到位95亿元	银行贷款142亿元，财政资金123亿元，委托贷款20亿元	京技管【2010】45-103号
保华国际学校项目	7.30	2.50	1.80	0.20	0.50	-	自有资金7500万元，已到位6000万元	银行贷款17500万元	京技管项备字【2010】12号
“蓝鲸”军民融合创新平台项目	4.20	3.50	2.79	0.21	0.50	-	自有资金10000万元	财政资金25000万元	京发改【2014】689号
天津塘沽海洋科技商务园东四区	7.97	6.98	2.30	0.14	3.00	1.54	自有资金24794万元	融资45000万元	津滨塘经发投【2011】323号
天津塘沽海洋科技商务园西二、西三区	7.48	6.83	2.12	0.14	2.39	1.50	自有资金23300万元	融资45000万元	津滨发改塘投【2014】27号
合计	46.70	439.66	327.68	9.02	53.94	48.34			

资料来源：公司提供

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实施主体，2013年，公司确认12平方公里委托开发收入4.84亿元。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。

七、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供了2011~2013年度经审计的财务报告，其中2011年经北京中瑞岳华会计师事务所有限公司，2012年和2013年度经北京兴中海会计师事务所有限公司审计，且均出具了标准无保留意见的审计结论。公司2014年三季度报未经审计，从合并范围来看，截至2011年底，公司纳入合并范围子公司19家。截至2012年底，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，公司合并范围减少1家北京博大芯开发建设有限公司。

截至2013年底，公司合并资产总额为559.06亿元，所有者权益合计为183.79亿元（其中少数股东权益17.27亿元）。2013年，公司实现营业收入57.19亿元，利润总额7.86亿元。

截至2014年9月底，公司合并资产总额为636.43亿元，所有者权益合计为185.62亿元（其中少数股东权益15.87亿元）。2014年1~9月，公司实现营业收入23.38亿元，利润总额-5.44亿元。

2. 资产质量

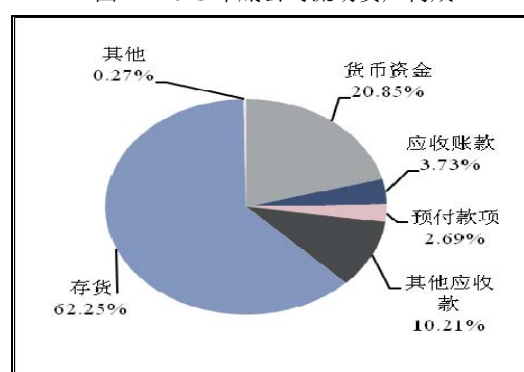
2011~2013年，公司资产总额年均复合增长14.21%，2013年底达到559.06亿元。从资产结构上来看，2011年~2013年，工业园区开发项目大规模投入带动流动资产增长，2013

年底其占资产总额比重由2011年的71.81%增长至74.05%，非流动资产占比下降至25.95%。

截至2013年底，公司流动资产合计413.97亿元，较2012年底增长2.89%，以货币资金、其他应收款和存货为主，其构成情况见下图1。

2011~2013年，公司货币资金年均复合增长33.86%，主要为实收资本及借款所吸收的现金增加所致，均无受限资金，截至2013年底，公司货币资金为86.32亿元，较2012年底增长10.63%。

图1 2013年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2011~2013年，公司应收账款年均复合增长117.54%，其中2012年较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。截至2013年底，公司应收账款持续增长，为15.44亿元，较2012年底增长21.72%。公司预付账款为11.12亿元，同比增长40.44%，主要系公司产业园及配套设施建设项目中预付各建筑施工公司的工程款增加所致。截至2013年底，公司其他应收款为42.27亿元，较2012年底减少3.83%，主要为公司对北京博大科技投资开发有限公司的借款15.6亿元以及子公司经开股份对北京光谷科技园开发建设有限公司的借款15亿元；从账龄上来看，1年以内占比为30.28%、1至3年占比为50.75%、3年以上占比为39.77%，公司其他应收款已计提坏账准备1.08亿元。

2011~2013年, 公司存货年均复合增长8.20%, 截至2013年底, 公司存货为257.68亿元, 同比小幅减少3.83%, 以开发成本为主, 占比81.70%, 主要为12平方公里一级土地开发项目的投入196亿元, 占开发成本的93.10%, 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; 其余为北工大软件园、亦城财富中心、亦城科技中心、天河城等在建项目投入, 该部分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。

2011~2013年, 公司非流动资产年均复合增长9.58%, 2013年底为145.10亿元, 较上年底减少4.71%。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。

2011~2013年, 公司可供出售金融资产年均复合增长10.53%, 其中2012年较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2013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21.90亿元, 较2012年底减少5.88%。

2011~2013年, 公司长期股权投资年均复合增长0.02%, 截至2013年底, 公司长期股权投资达到18.25亿元, 其中对联营企业投资1.33亿元, 对其他企业投资16.92亿元(主要为对北京中关村发展集团股份有限公司投资15.00亿元), 公司对长期股权投资计提减值准备28.88万元。公司长期股权投资分布在20余家参股公司, 被投资企业涉及高新技术、电子制造、银行、商贸、投资、地产、化妆品、水务等众多行业, 分布领域较为广泛, 有助于化解公司的投资风险。

2011~2013年, 公司投资性房地产年均复合增长14.65%, 截至2013年底, 公司拥有投

资性房地产账面原值78.83亿元, 其中, 房屋建筑物占比89.57%, 土地使用权占比10.43%。公司对投资性房地产累计计提折旧(摊销)7.62亿元, 账面价值71.21亿元。2013年, 该科目同比减少5.42%, 主要由于公司将保障房板块资产剥离所致。

2011~2013年, 公司固定资产年均复合增长2.47%, 截至2013年底, 公司固定资产净额为17.97亿元, 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8.68亿元, 主要为在建的亦城财富中心(5.75亿元)、蓝鲸园(1.29亿元)等项目。

截至2014年9月底, 公司资产总额636.43亿元, 较2013年底增长13.84%, 主要来自货币资金、其他应收款和存货的增长。资产构成中, 流动资产合计占73.23%, 非流动资产合计占26.77%, 流动资产占比略有下降。截至2014年9月底, 公司货币资金有所增加, 为113.66亿元; 公司其他应收款50.52亿元, 较2013年底增长19.52%, 主要由于新增应收北京南海子投资管理有限公司等欠款; 存货为278.14亿元, 主要为开发成本中12平方公里产业园及配套建设项目投入。截至2014年9月底, 公司非流动资产合计170.36亿元, 较2013年底增长17.41%, 主要是在建工程A18项目投资款增加14.9亿元所致。

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。

3. 负债及所有者权益

2011~2013年, 公司所有者权益年均复合增长39.06%, 公司所有者权益增长较快, 其中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

公司其他资本公积增加所致。截至 2013 年底为 183.79 亿元，较 2012 年同比增长 59.82%，主要是政府持续注资所导致的实收资本大幅增长所致。截至 2013 年底，公司实收资本为 156.05 亿元，占所有者权益的 84.91%；公司资本公积大幅减少 15.78 亿元，主要由于公司将保障房板块资产剥离所致；截至 2014 年 9 月底，公司所有者权益较 2013 年底小幅增长，为 185.62 亿元，较 2013 年底增长 1.00%。公司所有者权益构成稳定。

2011~2013 年，公司负债合计呈波动上升趋势，复合增长率为 6.07%，截至 2013 年底，公司负债总额达到 375.28 亿元，其中流动负债占比 45.43%，非流动负债占 54.57%。

2011~2013 年，公司短期借款呈快速上升趋势，复合增长率为 59.79%，截至 2013 年底，公司短期借款较上年底减少 29.54 亿元，至 12.00 亿元；应付账款为 18.49 亿元，主要为应付的河北建设集团、河南华都建设发展集团等的项目建设工程款；预收款项 14.40 亿元，较上年底大幅增长 8.81 亿元，主要为北工大软件园、光谷科技园、南部新区产业配套住宅等项目的出售预收款项；其他应付款 2.98 亿元，较 2012 年底大幅减少，主要由于所欠华北城（天津）投资有限公司、北京九州绿源投资顾问有限公司的款项结清所致。

2011~2013 年，公司非流动负债呈波动下降趋势，复合变动率为 -8.26%，公司非流动负债有所下降，主要由于公司偿还部分长期借款及部分长期借款结转至一年内到期的非流动负债科目所致。截至 2013 年底，公司非流动负债合计为 204.80 亿元，其中，长期借款 178.44 亿元，占比 87.13%，应付债券 20.96 亿元，占比 10.23%，较 2012 年底增长 45.24%，为公司于 2013 年 3 月 6 日发行 6.50 亿元“13 京技债”所致；公司债务总额 2013 年底为 322.60 亿元（计算 2013 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 1.47 亿元纳入核算），同比减少 14.17%。其中，短期债务占 37.73%，

为 121.73 亿元，规模较大，与业务结构存在一定不匹配。

受债务规模快速减少及所有者权益大幅增长影响，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均呈波动下降趋势，长期债务资本化比率呈大幅下降趋势，三年均值分别为 72.91%、69.60% 和 60.99%，2013 年底分别为 67.13%、63.71% 和 52.22%，公司债务负担较重。

截至 2014 年 9 月底，公司负债合计为 450.81 亿元，较 2013 年底增长 20.13%。公司预收账款 23.49 亿元，较 2013 年底增长 63.10%，主要由于孙公司北京亦展公司收到项目的预付款 10 亿元所致；应付债券增加 40.61 亿元，主要系公司于 2014 年发行的 15 亿元中期票据、15 亿元非公开定向融资工具以及子公司经开股份发行的 10 亿元非公开定向融资工具；其他应付款增加 15.44 亿元，主要受公司应付大兴区财政局款项增加所致。有息负债方面，截至 2014 年 9 月底，公司债务总额合计 378.40 亿元，较 2013 年底增长 16.93%。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 70.83%、67.09% 和 58.78%，债务负担有所增长。

总体看，近三年公司负债规模波动增长，短期债务规模较大，与业务结构存在一定不匹配；受债务规模快速减少及所有者权益大幅增长影响，近年来公司债务负担波动中有所下降，但债务负担仍较重。

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 60% 以上。2011~2013 年公司营业收入呈波动增长态势，2013 年，受工业园出售和产业配套住宅销售业务收入下降影响，公司整体收入规模有所下降，2013 年，公司营业收入和营业成本分别为 57.19 亿元和

38.49 亿元，较 2012 年分别减少 7.86% 和 10.65%。公司 2013 年营业利润率为 25.71%，比上年 21.90% 有所上升。

从期间费用上来看，由于业务快速拓展等原因，近三年公司人工成本及相关费用支出增加较快，管理费用、销售费用和财务费用均保持了较高的增长幅度，三年年均增长率分别为 29.48%、22.90% 和 39.78%；2013 年，三项费用合计达 15.00 亿元，占营业收入的 26.23%，期间费用对公司营业利润影响较大。

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。2011~2013 年公司政府补助收入分别为 2.48 亿元、3.97 亿元和 0.67 亿元。其中 2013 年公司补贴收入下降主要的主要原因：一是因公租房项目剥离，对应补贴收入剥离；二是因供热价格上调，相应的热力补贴减少，同期，公司投资收益波动增长，近三年分别为 1.19 亿元、0.93 亿元及 7.40 亿元，其中 2013 年大幅增长，主要为因保障房板块剥离，开发区国资办收购北京博大新元房地产开发公司的 91% 股权取得的收益 7.05 亿元。在补贴收入和投资收益的补充下，2011~2013 年公司利润总额呈逐年上升趋势，2013 年公司利润总额达到 7.86 亿元，比上年同期增长 74.34%；净利润 4.11 亿元，较上年同期增长 24.94%。

从主要盈利指标看，2011~2013 年公司总资产收益率呈逐年上升趋势，2013 年总资产收益率为 2.71%；2011~2013 年由于所有者权益增长速度与净利润增长速度不一致，公司净资产收益率呈波动下降趋势，2013 年为 2.24%。

2014 年 1~9 月，公司实现营业收入 23.38 亿元，为 2013 年全年的 40.88%，公司前三季度收入较低主要由于部分板块于年底确认收入；同期，公司 2014 年三季度营业利润率较 2013 年下降 10.19 个百分点，至 15.52%，主要由于工业园出售、工业园租赁及施工建设办款毛利率均有不同幅度下降所致。2014 年 1~9 月，公司实现利润总额和净利润分别为 -5.44 亿元和 -5.64 亿

元。

整体看，近年来，公司收入规模有所波动，期间费用对公司营业利润影响较大，政府补助收入和投资收益是公司利润的重要来源，公司整体盈利能力偏弱。

5. 现金流

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，2011~2013 年，公司销售商品提供劳务收到的现金年均增长 37.05%，近三年公司现金收入比分别为 93.13%、54.44% 和 95.64%，其中 2012 年现金收入比下降明显，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。2013 年度由于 12 平方公里项目逐渐展开，公司收到/支付其他与经营活动有关的现金均大幅增长。2013 年，公司其他与经营活动有关的现金收支额分别为 240.47 亿元和 252.72 亿元，其中收到的其他与经营活动有关的现金主要为 12 平方公里项目成本返还及与开发区财政往来款等，支付的其他与经营活动有关的现金主要为 12 平方公里一级开发项目成本支出。

2013 年，公司经营性净现金流为 -15.37 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 2013 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。

在投资活动方面，2011 年公司投资活动现金流以流出为主，其中，购建固定资产、无形资产所支付的现金（主要反映的是工业园区租赁项目等所支付的款项）以及投资所支付的现金占比较大。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。2013年,公司投资活动现金流入有所减少,为9.31亿元,主要为处置博大新元公司收回的投资成本及收益6.34亿元,各参股公司分红7200万元和收回对外借款2亿元等。公司投资活动现金流出由购建固定资产、无形资产所支付的现金(康宁二期项目支付16.46亿元,该项目已完工,反映在“投资性房地产”科目)以及投资所支付的现金构成。总体来看,公司投资支出规模较大,2013年净流出额为18.89亿元。

在筹资活动方面,公司筹资活动现金流以管委会增加注资(其中2013年为86.19亿元)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。2013年,公司收到其他与筹资活动有关的现金主要为收到开发区财政无息借款10亿元。公司筹资活动现金净流入量为219.38亿元,筹资活动现金净额为176.82亿元。

2014年1~9月,公司经营活动现金净流入26.78亿元;投资活动现金净流出-31.82亿元;筹资活动现金净流入32.05亿元。

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。

6. 偿债能力

从短期偿债能力来看,公司2011~2013年底流动比率和速动比率三年均值分别为254.28%和88.33%,受短期借款及其他应付款大幅减少影响,公司流动比率和速动比率均大幅上升,2013年底分别为242.82%和91.68%。

2013年底,公司现金类资产为86.32亿元,由于短期债务小幅下降,现金类资产/短期债务的比率上升至70.91%。2014年9月底,公司流动比率和速动比率分别为254.34%和102.56%,较2013年底均略有上升,同期公司现金类资产为113.66亿元,现金类资产/短期债务的比率为99.92%。较2013年底明显上升。近三年公司经营净现金流均为负,其对流动负债不具备保障能力。综合来看,公司短期债务规模较大,存在一定短期支付压力。

从长期偿债能力指标看,公司2011~2013年全部债务/EBITDA倍数分别为27.08倍、22.73倍及15.28倍,三年的平均值为19.88倍,EBITDA对债务保护能力仍偏弱。考虑到开发区管委会未来给予公司的持续性支持以及土地变现成本返还等因素,综合来看,公司整体偿债能力尚可。

截至2014年9月底,公司共获得银行授信额度302.54亿元,未使用额度为77.14亿元,公司间接融资渠道畅通。

截至2014年9月底,公司无对外担保。

7. 过往债务履约情况

根据《企业信用报告(2012银行版)》(机构信用代码:G10110115022516709),截至2015年3月12日,公司无未结清不良信贷记录,但存在6笔已结清不良信贷记录,根据中国农业银行北京经济技术开发区支行提供说明,信用信息报告的不良贷款主要是由于中国农业银行北京经济技术开发区支行系统问题造成了处理企业还款手续的延误,无欠息记录。公司过往履约情况良好。

8. 抗风险能力

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

九、本期中期票据偿债能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

公司计划于2015年注册额度为25亿元的中期票据，本次计划发行2015年第一期中期票据金额为15亿元，占公司2014年9月底长期债务的5.67%，全部债务的3.96%，对公司现有债务影响较小。

截至2014年9月底，公司资产负债率、长期债务资本化比率及全部债务资本化比率分别为70.83%、58.78%、67.09%，在不考虑其他因素的前提下，本期中期票据发行后，上述指标将分别升至71.51%、60.11%及67.94%，公司债务负担进一步加重。考虑到募集资金全部用于偿还公司到期债务，公司实际的资产负债率和全部债务资本化比率可能低于上述测算值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2011~2013年，公司经营活动现金流入量分别为本期中期票据的6.43倍、5.65倍和19.68倍，3年平均值为12.82倍；公司经营活动现金净流量分别为本期中期票据的-5.89倍、-4.55倍和-1.02倍，3年平均值为-3.05倍；经营活动产生的现金流入量对本期中期票据保障能力较强。2011~2013年，公司EBITDA快速增长，分别是本期中期票据的0.66倍、1.10倍和1.40倍，EBITDA对本期中期票据的保护能力一般。

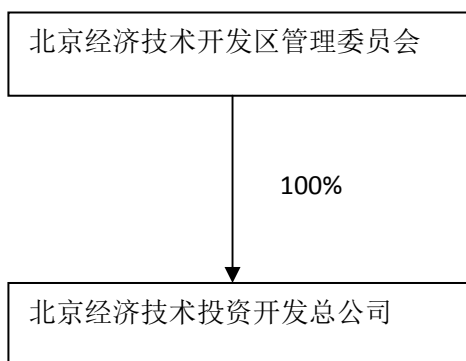
十、结论

公司是北京经济技术开发区的基础设施建设及园区开发的重要主体。近年来，开发区经济快速增长，财政收入稳步提高，为公司的发展创造了良好的外部环境。作为开发区主要的投资实体之一，公司的工业园开发业务在区域范围内具有垄断地位。公司自成立以来陆续收到一系列政府资本金注入或财政补贴等资金支持，外部支持力度较大，持续性较强。目前，公司存在盈利能力较弱、期间费用较高、债务负担较重和投资压力较大等不利因素。

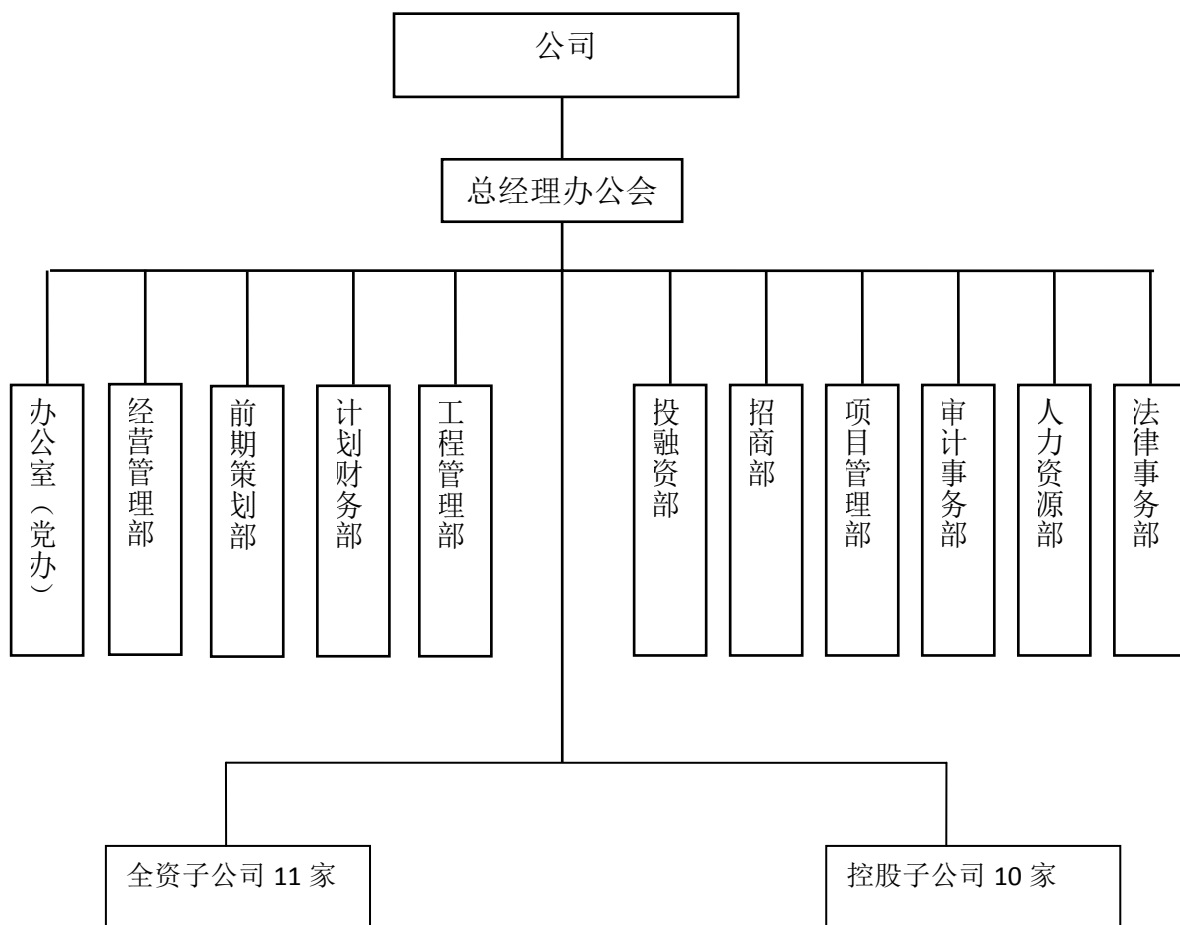
未来，随着亦庄新城范围内大兴区 12 平方公里产业及配套用地一级开发项目，公司业务规模将进一步拓展，收入及盈利水平有望提升。

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

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	48.17	78.02	86.32	113.66
资产总额(亿元)	428.58	554.60	559.06	636.43
所有者权益(亿元)	95.05	115.00	183.79	185.62
短期债务(亿元)	26.85	126.72	121.73	113.75
长期债务(亿元)	241.66	249.12	200.87	264.65
全部债务(亿元)	268.51	375.84	322.60	378.40
营业收入(亿元)	31.28	62.07	57.19	23.38
利润总额(亿元)	2.88	4.51	7.86	-5.44
EBITDA(亿元)	9.92	16.54	21.11	--
经营性净现金流(亿元)	-88.31	-68.20	-15.37	26.78
财务指标				
销售债权周转次数(次)	9.59	7.79	4.07	--
存货周转次数(次)	0.08	0.18	0.15	--
总资产周转次数(次)	0.07	0.13	0.10	--
现金收入比(%)	93.13	54.44	95.64	83.22
营业利润率(%)	24.45	21.90	25.71	15.52
总资本收益率(%)	1.92	2.55	2.71	--
净资产收益率(%)	2.26	2.86	2.24	--
长期债务资本化比率(%)	71.77	68.42	52.22	58.78
全部债务资本化比率(%)	73.86	76.57	63.71	67.09
资产负债率(%)	77.82	79.26	67.13	70.83
流动比率(%)	341.23	215.40	242.82	254.34
速动比率(%)	97.17	76.85	91.68	102.56
经营现金流动负债比(%)	-97.91	-36.51	-9.01	--
全部债务/EBITDA(倍)	27.08	22.73	15.28	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	6.43	5.65	19.68	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-5.89	-4.55	-1.02	--
EBITDA/本期发债额度(倍)	0.66	1.10	1.41	--

注：1、计算 2012~2014 年 9 月长期债务、全部债务以及相关指标过程中，分别将有息长期应付款 2.44 亿元、1.47 亿元及 1.20 亿元纳入核算；

2、公司 2011~2014 年 9 月货币资金科目内无受限资金；

3、2014 年三季度财务报表未经审计。

附件 3 有关计算指标的计算公式(新准则)

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入净额×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) /营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) /流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
本期中期票据偿债能力	
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/本期中期票据到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期中期票据到期偿还额
EBITDA/本期发债额度	EBITDA/本期发债额度

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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 中长期债券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，银行间债券市场中长期债券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。

级别设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

主体长期信用等级设置及含义同中长期债券。

联合资信评估有限公司关于 北京经济技术投资开发总公司 2015 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期中期票据存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

北京经济技术投资开发总公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。北京经济技术投资开发总公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，北京经济技术投资开发总公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注北京经济技术投资开发总公司的经营管理状况及相关信息，如发现北京经济技术投资开发总公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如北京经济技术投资开发总公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送北京经济技术投资开发总公司、主管部门、交易机构等。

联合资信评估有限公司
二零一五年三月三十一日

