

信用等级公告

联合[2014] 1195 号

联合资信评估有限公司通过对北京首都开发控股（集团）有限公司 2014 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定

北京首都开发控股（集团）有限公司
2014 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。



北京首都开发控股（集团）有限公司

2014 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

本期短期融资券信用等级：A-1

本期短期融资券发行额度：10 亿元

本期短期融资券期限：365 天

偿还方式：到期一次还本付息

发行目的：保障房项目建设

评级时间：2014 年 7 月 10 日

财务数据

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 3 月
现金类资产(亿元)	149.11	203.24	209.66	192.22
资产总额(亿元)	779.14	895.41	1105.99	1123.79
所有者权益(亿元)	134.63	152.18	177.42	177.49
短期债务(亿元)	129.70	114.35	150.19	221.88
全部债务(亿元)	279.91	352.16	471.27	485.46
营业收入(亿元)	106.70	159.87	191.38	25.69
利润总额(亿元)	25.57	27.01	29.74	5.63
EBITDA(亿元)	36.98	41.92	40.46	--
经营性净现金流(亿元)	-53.58	14.97	-84.08	-11.44
净资产收益率(%)	15.04	13.62	12.89	--
资产负债率(%)	82.72	83.00	83.96	84.21
速动比率(%)	40.20	53.17	48.51	42.19
EBITDA 利息倍数(倍)	2.48	1.76	1.19	--
经营现金流负债比(%)	-10.99	3.00	-13.98	--
现金偿债倍数(倍)	14.91	20.32	20.97	19.22

注：公司 2014 年 1 季度财务数据未经审计。

分析师

高景楠 焦 洁

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

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）拟发行的2014年度第一期短期融资券的信用等级为A-1。基于对公司主体长期信用以及本期短期融资券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

优势

1. 公司作为北京市国资委下属的大型房地产开发企业及北京市保障房建设骨干企业，项目经验丰富，经营规模较大，综合竞争能力强。
2. 公司项目储备充足，为业务持续发展提供保障。
3. 近年来，公司营业收入及资产规模快速增长，盈利能力较强。
4. 公司现金类资产及经营活动现金流入规模相对较大，对本期短期融资券的保障能力强。

关注

1. 公司资产中存货规模较大，以商品住宅开发产品及开发成本为主，变现能力受施工进度及销售进度影响具有不确定性，影响公司资产流动性。
2. 受施工规模及拿地规模波动影响，经营性净现金流波动性大。

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）与北京首都开发控股（集团）有限公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与北京首都开发控股（集团）有限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，未因北京首都开发控股（集团）有限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首都开发控股（集团）有限公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、北京首都开发控股（集团）有限公司 2014 年度第一期短期融资券信用等级自本期短期融资券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

北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”或“公司”)系根据2005年11月1日“北京市人民政府办文第21506号”文件的批示,由北京城市开发集团有限责任公司、北京天鸿集团公司合并组建成立的国有独资公司,初始注册资本为100000万元。2009年,根据北京市国资委“京国资[2009]70号文件”,北京市国资委将公司划转注入北京国有资本经营管理中心(以下简称“北京国资中心”)。根据2012年12月和2013年10月北京市国资委下达的《关于拨付2012年国有资本经营预算资金的通知》、《关于拨付2013年国有资本经营预算资金的通知》,北京市财政局分别拨付18000万元和15000万元,用于增加公司国家资本金。截至2014年3月底,公司注册资本133000万元,北京市国资委通过北京国资中心持有公司全部股权,为公司实际控制人。

公司经营范围包括:许可经营项目:以下项目限分支机构经营:住宿、餐饮。一般经营项目:法律、行政法规、国务院决定禁止的,不得经营;法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的,经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营;法律、行政法规、国务院决定未规定许可的,自主选择经营项目开展经营活动。

公司目前经营业务主要涉及房地产开发、物业经营及管理、土地开发等领域。公司本部内设综合办公室、战略投资部、人力资源部、资产管理部、财务部、法务审计部、国际合作部等7个职能部门。

截至2014年3月底,公司合并范围包括全资及控股二级子公司18家,其中,公司二级子公司北京首都开发股份有限公司(以下简称“首开股份”)系A股上市公司,2014年3月底公司对其持股比例为50.45%。

截至2013年底,公司(合并)资产总额1105.99亿元,所有者权益177.42亿元(含少数

股东权益75.17亿元);2013年公司实现营业收入191.38亿元,利润总额29.74亿元。

截至2014年3月底,公司(合并)资产总额1123.79亿元,所有者权益177.49亿元(含少数股东权益73.85亿元);2014年1~3月公司实现营业收入25.69亿元,利润总额5.63亿元。

公司注册地址:北京市西城区三里河三区52号楼;法定代表人:刘希模。

二、本期短期融资券及筹资项目概况

1. 本期短期融资券概况

公司计划于2014年注册短期融资券20亿元,其中本期计划发行第一期10亿元(以下简称“本期短期融资券”),期限365天。公司计划将募集资金全部用于顺义新城第12街区西马坡政策性住房项目建设。

本期短期融资券无担保。

2. 本期短期融资券筹资资金投资项目概况

项目建设规模及主要内容

顺义新城第12街区西马坡政策性住房项目位于北京市顺义新城第12街区,具体位置范围为:东至京承铁路,南至规划商业金融用地及雨水处理设施用地,西至南白路,北至饶府街。该项目规划用地面积38.32万平方米,地上总建筑面积49.38万平方米,其中,农民回迁安置房建筑面积约18.39万平方米,限价商品房建筑面积约20.14万平方米。

项目审批情况

2012年5月,北京市住房保障工作领导小组办公室下发《关于发布2012年保障性住房建设计划(第二批)的通知》,将本项目纳入2012年保障性住房建设计划(第二批)的计划开工项目明细表。

该项目已取得北京市环保局京环审[2012]291号文批复;项目《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》齐全。

项目总投资及拟使用本期债券资金情况

该项目估算总投资为 42.9 亿元，本期债券募集资金全部用于该项目建设，占总投资总额的 23.31%。

募投项目进展情况

该项目已于 2013 年 6 月开工，预计 2015 年 7 月完成竣工验收。截至 2014 年 3 月底，该项目已累计完成投资 18.5 亿元，其中 13.4 亿元用于土地支出，5.1 亿元用于建设支出，项目仍需投入 24.4 亿元。

募投项目经济效益分析

本项目农民回迁安置用房建筑面积约 18.39 万平方米，限价商品房建筑面积约 20.14 万平方米，商业可销售建筑面积 11.06 万平方米。其中，①根据项目规划建筑面积及《招标文件》，本项目所建回迁房竣工后由顺义区政府负责组织回购，其中，5.45 万平方米回购单价为 2100 元/平方米，12.94 万平方米回购单价为 7800 元/平方米。②本项目所建限价商品住房销售限价为 7500 元/平方米。③本项目所建商业销售单价参照周边类似项目。

本项目采用边开发边销售的商业模式，2014 年及以前预计收入 14.99 亿元，2015 年预计销售收入 16.24 亿元，2016 年预计销售收入为 13.86 亿元，合计销售收入 45.97 亿元，可完全覆盖本期短期融资券本息。

三、主体长期信用状况

公司是北京市最早从事房地产开发的大型国有企业，是中国最早成立的房地产企业之一。经过近三十年的发展，公司形成了围绕房地产开发这一主业，同时涉及土地整理、物业经营、物业管理等协同发展的业务布局，具有很强的综合开发能力。

房地产开发为公司最主要的业务，公司房地产开发产品主要以住房类产品为核心，涵盖了保障房、普通住宅、中档住宅、高档住宅等低中高端商品住宅产品以及商业地产开发领

域。多业态的分布格局有利于提高公司整体抗风险能力。同时，公司作为北京市保障性住房建设的骨干企业，多年来参与了大量的经济适用房、限价房等保障性住房项目，为拉动区域经济增长，提高居民居住水平发挥了重要作用。除房地产开发业务外，公司业务范围还涉及土地开发、物业经营和管理等房地产相关产业链条。

公司货币资金充足，保障业务正常运营；资产中存货占比较大，整体资产流动性一般；债务规模快速增长，债务负担较重；近几年收入快速增长，利润平稳上升，盈利能力较强。公司房地产在施面积规模大，项目储备充足，为公司未来业务规模持续扩张提供了有力支持。

未来随着国民经济的发展及城市化进程的加快，房地产行业仍将占据重要地位，加之北京市保障性住房建设的快速推进，公司面临良好的发展前景。

经联合资信评估有限公司评定，公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

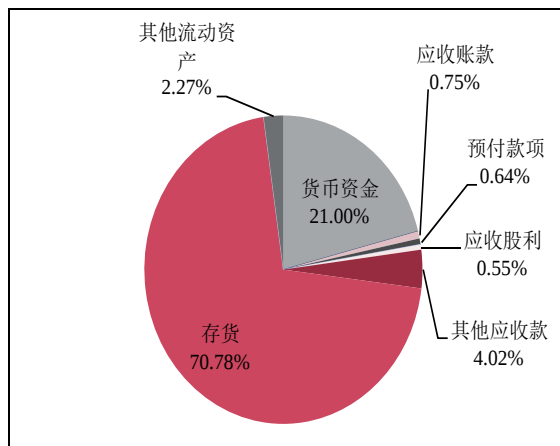
四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2011~2013 年，公司资产总额快速增长，年均增幅 19.14%。截至 2013 年底，公司（合并）资产总额 1105.99 亿元，较上年底增长 23.52%，其中流动资产占比 90.28%，非流动资产占比 9.72%。

2011~2013 年，公司流动资产年均增长 19.86%，主要来自存货、货币资金和其他应收款的增加。截至 2013 年底，公司流动资产共计 998.53 亿元，其中存货、货币资金、其他应收款和其他流动资产占比较高，分别为 70.78%、21.00%、4.02%和 2.27%。

图1 2013年底公司流动资产构成



数据来源：公司财务报告

2011~2013年，公司货币资金年均增长18.58%；截至2013年底，公司货币资金209.66亿元，较上年增长3.16%，其中银行存款占95.14%，剩余为现金和其他货币资金。截至2013年底，公司现金类资产共计209.66亿元，其中受限资金9.25亿元，主要为履约保证金、按揭保证金等，占现金类资产总额的4.41%。总体看，公司货币资金较为充足，现金类资产中受限资金比例较低，对货币资金的使用效率影响较小。

公司其他应收款主要为与其他房地产企业联合拿地的资金往来款项。2011~2013年，公司其他应收款年均增长48.26%；截至2013年底，公司其他应收款净额40.12亿元，较上年增长36.24%，主要系资金往来款增长所致。2013年底，公司其他应收款前五名主要为应付北京首开万科置业有限公司、北京首开万科和泰置业有限公司等公司的往来款，合计23.24亿元（占其他应收款总额的57.92%），集中程度较高；公司其他应收款前五名账龄中以1年以内为主（占49.38%），账龄较短。2013年，公司计提坏账准备6.22亿元，占其他应收款账面原值的13.42%，计提比例较高。总体看，公司其他应收款集中度较高且账龄较短，但考虑到公司其他应收款账龄金额较大，对公司资金周转仍形成一定压力。

表1 截至2013年底公司其他应收款前五名情况

（单位：万元、%）

单位名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	欠款时间	欠款原因
北京首开万科置业有限公司	59638.38	14.86	1年以内	往来款
北京首开万科和泰置业有限公司	55385.51	13.80	1年以内	往来款
美都控股	43000.00	10.72	1年以内	往来款
北京朗泰房地产开发有限公司	40100.00	9.99	1年以内	往来款
沈阳蒲河新城土地储备交易中心	34259.47	8.54	2年以内	土地保证金
合计	232383.36	57.92		

数据来源：公司提供

受公司经营业态影响，公司存货规模大，2011~2013年，公司存货年均增长18.99%，主要由于近几年公司房地产开发项目较多、开发成本增加所致；截至2013年底，公司存货账面价值706.75亿元，较上年增长31.98%，存货构成以房地产开发成本和房地产开发产品为主，分别占87.39%和12.28%。2013年，公司计提跌价准备0.54亿元。总体看，存货中房地产开发成本和房地产开发产品所占比重较大，未来变现受调控政策影响较大。

公司其他流动资产主要为预缴税费、短期理财、委托贷款等。2011~2013年，公司其他流动资产年均增长6.84%；截至2013年底，公司其他流动资产22.68亿元，较上年下降16.68%，主要系短期理财减少所致。

截至2014年3月底，公司资产总计1123.79亿元，较2013年底增长1.61%，主要系流动资产较上年增加17.85亿元；从资产结构来看，流动资产占总资产比重较上年底小幅增长，达90.44%。流动资产中，公司存货较2013年底增加24.06亿元，主要系经开发成本增加所致。截至2014年3月底，公司非流动资产107.42亿元，较2013年底减少0.04元。

由于融资需要，公司已将部分土地使用权、在建项目、建筑物及固定资产等用于抵押或质押。截至 2013 底，公司（合并口径）所有权及使用权受限资产的账面价值总和 121.47 亿元，占其资产总额的 10.98%。

总体来看，公司资产规模快速增长，资产结构以流动资产为主。货币资金充足，为公司业务正常运营提供了较好的保证；存货占比大，对资金形成较大占用，且存货以商品住宅为主，存货变现能力受施工进度及销售进度影响具有不确定性，公司资产流动性一般。

2. 现金流分析

经营活动方面，2011~2013 年，随着公司经营规模的扩大，公司销售商品、提供劳务收到的现金年均增长 23.70%，2013 年为 217.42 亿元；同期，公司收到其他与经营活动有关的现金 89.34 亿元，主要是公司及子公司拿地借款及往来款等；2013 年公司经营活动现金流入量 306.76 亿元。公司经营活动现金流出以购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主，分别为 218.41 亿元和 133.26 亿元；其中，支付其他与经营活动有关的现金主要为土地竞买保证金的支付及往来款等，较上年增长 46.73%，主要系支付拿地款及往来款增长所致。受经营活动流出规模增大影响，2013 年公司经营活动现金流量呈净流出状，为-84.08 亿元。未来随着公司所开发项目的陆续完工交付，公司经营活动产生的现金流状况有望得到改善。

从收入实现质量看，2013 年公司现金收入比为 113.60%，较 2012 年的 119.84% 有小幅下降，公司现金回收质量尚可。

投资活动方面，2011~2013 年，公司投资活动现金流入规模快速下降，年均下降 23.34%，主要系收回投资收到的现金减少所致，2013 年公司投资活动现金流入 18.12 亿元。2011~2013 年，公司投资活动现金流出量快速下降，年均下降 25.40%，2013 年为 15.27 亿元，

投资活动现金流出规模缩小。公司近三年投资活动现金净流量分别为 3.41 亿元、-3.75 亿元和 2.86 亿元。

2011~2013 年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-50.23 亿元、6.98 亿元和-81.23 亿元。整体看，公司经营活动现金流不能满足投资需求。

筹资活动方面，公司主要通过银行借款筹集资金，近三年公司筹资活动现金流入规模较大且快速增长，年均增长 27.98%，2013 年为 285.46 亿元。筹资活动现金流出以偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金为主，2013 年分别为 162.15 亿元和 35.65 亿元。2011~2013 年，公司筹资活动现金流量净额分别为 69.17 亿元、37.94 亿元和 86.42 亿元。

2014 年 1~3 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金为 32.16 亿元，公司收到、支付其他与经营活动有关的现金分别 11.57 亿元和 8.83 亿元；2014 年 1~3 月经营活动现金流量净额为-11.44 亿元。公司投资活动现金流量净额为-11.29 亿元，筹资活动现金流量净额为 5.29 亿元。

总体看，公司经营活动现金流入规模较大，获现能力强，但受房地方开发规模持续上升及拿地规模波动影响，公司经营性净现金流波动性大；随着公司规模扩张，公司需对外筹资以满足项目施工及拿地资金需求。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，2011~2013 年底，公司流动比率分别为 142.60%、160.57% 和 166.00%，公司流动比率呈上升趋势，主要是系公司房地产销售预收款项增长所致；公司流动资产中存货占比大，速动比率分别为 40.20%、53.17% 和 48.51%；公司经营现金流负债比分别为-10.99%、3.00% 和-13.98%。考虑到公司充足的货币资金以及不需要实际偿还的预收款较多等因素，公司短期支付能力

适宜。

截至 2013 年底，公司及下属子公司对外担保金额合计 79.01 亿元，担保比率为 44.53%。被保企业主要为中信国安、建工集团、住总集团等，目前被保企业均处于正常经营。总体看，公司整体对外担保规模较大，担保比率较高，但考虑到被保企业均处于正常经营且信用情况良好，公司对外担保或有负债风险可控。

表 2 截至 2013 年底，公司对外担保情况

(单位：亿元)

被担保单位	担保金额	担保方式	到期日	担保对象状况
苏江聚富	0.60	保证	2016.2.18	正常经营
天津海景	2.93	保证	2014.9.6	正常经营
保利首开兴泰	4.95	保证	共 2 笔， 2016.9.12 至 2018.11.11	正常经营
建工集团	19.74	保证	共 5 笔， 2014.4.1 至 2019.10.25	正常经营
城乡集团	6.00	保证	共 2 笔， 2014.10.15 至 2014.12.3	正常经营
住总集团	14.00	保证	共 5 笔， 2014.2.1 至 2015.1.16	正常经营
中信国安	28.00	保证	共 8 笔， 2014.3.11 至 2015.12.19	正常经营
白俄罗斯北京饭店	0.56	保证	2028.8.25	正常经营
宝信实业发展公司	1.65	保证	2014.7.4	正常经营
北京城市铁路股份有限公司	0.58	保证	2041.12.31	正常经营
合计	79.01			

资料来源：公司审计报告

截至 2014 年 3 月底，公司共获得授信额度总量为 633.20 亿元，未使用 351.90 亿元，公司间接融资渠道畅通。同时，公司下属子公司首开股份为 A 股上市公司，拥有直接融资渠道。

五、本期短期融资券偿债能力

公司本期短期融资券拟发行额度为 10 亿元，分别占 2014 年 3 月底短期债务和全部债务的 4.51%和 2.06%，本期短期融资券的发行对公司现有债务影响较小。

截至 2014 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别 84.21%和 73.23%。以 2014 年 3 月底财务数据为基础，不考虑其他因素，本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升为 84.35%和 73.63%，公司债务负担有所上升。

2011 年-2014 年 3 月底，公司现金类资产分别为 149.11 亿元、203.24 亿元、209.66 亿元和 192.22 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 14.91 倍、20.32 倍、20.97 倍和 19.22 倍。公司现金类资产对本期短期融资券保护程度高。

2011~2013 年，经营活动现金流入量分别为 205.48 亿元、278.32 亿元和 306.76 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的 20.55 倍、27.83 倍和 30.68 倍；经营活动现金流量净额分别为-53.58 亿元、14.97 亿元和-84.08 亿元，分别为本期短期融资券发行额度的-5.36 倍、1.50 倍和-8.41 倍。公司经营活动现金流入量对本期短期融资券覆盖程度高。

总体看，公司现金类资产和经营活动现金流入对本期短期融资券覆盖程度高。

六、结论

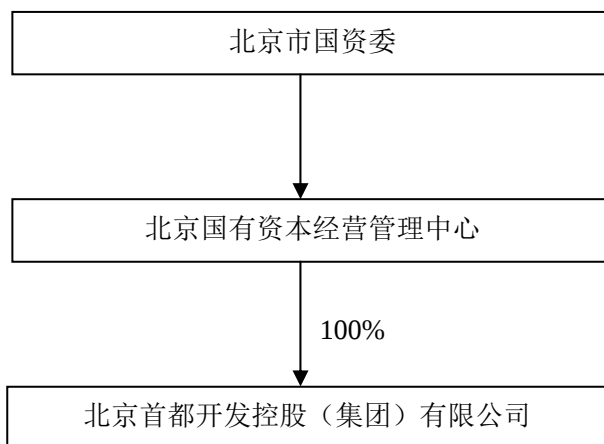
公司是北京市最早从事房地产开发的大型国有企业，同时也是北京市保障性住房建设的骨干企业，房地产产品线丰富，整体抗风险能力较强。同时，经过近三十年的发展，公司已形成了围绕房地产开发这一主业，同时涉及土地整理、物业经营、物业管理等协同发展的业务格局，具有很强的综合开发能力。

公司货币资金充足，保障业务正常运营；资产中存货占比较大，整体资产流动性一般；

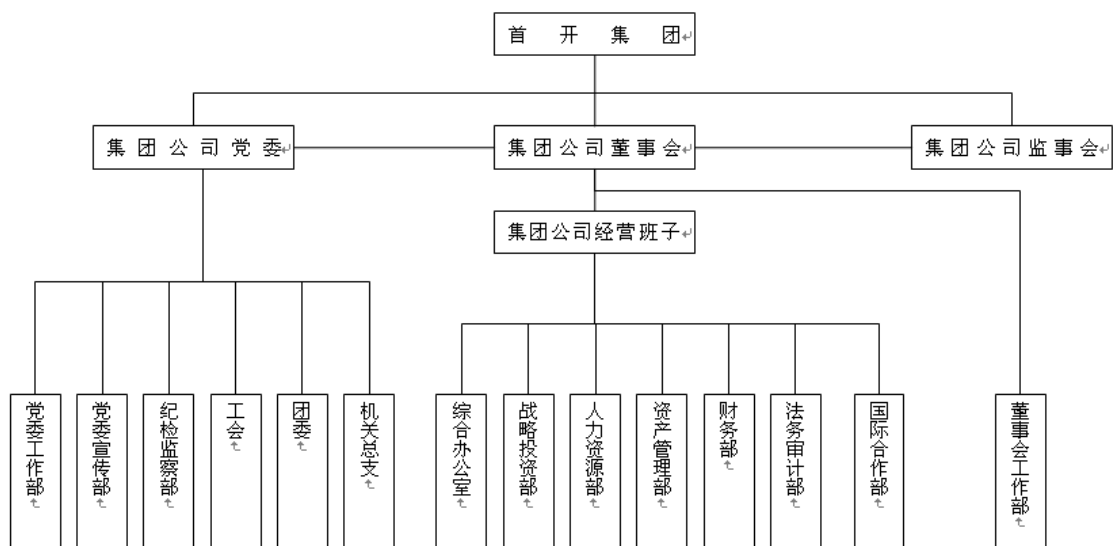
债务规模快速增长，债务负担较重；近几年收入快速增长，利润平稳上升，盈利能力较强。公司房地产在施面积规模大，项目储备充足，为公司未来业务规模持续扩张提供了有力支持。总体看，公司主体长期信用风险很低。

公司现金类资产及经营活动现金流入量对本期短期融资券覆盖程度高。综合判断，本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织机构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2011 年	2012 年	2013 年	14 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	149.11	203.24	209.66	192.22
资产总额(亿元)	779.14	895.41	1105.99	1123.79
所有者权益(亿元)	134.63	152.18	177.42	177.49
短期债务(亿元)	129.70	114.35	150.19	221.88
长期债务(亿元)	150.21	237.82	321.08	263.58
全部债务(亿元)	279.91	352.16	471.27	485.46
营业收入(亿元)	106.70	159.87	191.38	25.69
利润总额(亿元)	25.57	27.01	29.74	5.63
EBITDA(亿元)	36.98	41.92	40.46	--
经营性净现金流(亿元)	-53.58	14.97	-84.08	-11.44
财务指标				
销售债权周转次数(次)	161.43	100.28	40.94	--
存货周转次数(次)	0.22	0.18	0.20	--
总资产周转次数(次)	0.27	0.19	0.19	--
现金收入比(%)	133.42	122.04	113.60	125.20
营业利润率(%)	35.81	29.04	21.53	29.90
总资本收益率(%)	6.10	6.22	7.37	--
净资产收益率(%)	15.04	13.62	12.89	--
长期债务资本化比率(%)	52.73	60.98	64.41	59.76
全部债务资本化比率(%)	67.52	69.83	72.65	73.23
资产负债率(%)	82.72	83.00	83.96	84.21
流动比率(%)	142.60	160.57	166.00	150.17
速动比率(%)	40.20	53.17	48.51	42.19
经营现金流动负债比(%)	-10.99	3.00	-13.98	--
EBITDA 利息倍数(倍)	2.48	1.76	1.19	--
全部债务/EBITDA(倍)	7.57	8.40	11.65	--
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	20.55	27.83	30.68	--
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-5.36	1.50	-8.41	--
现金偿债倍数(倍)	14.91	20.32	20.97	19.22

注：公司 2014 年 1 季度财务数据未经审计。

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	(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+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
本期短期融资券偿债能力	
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/本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产/本期短期融资券到期偿还额

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(非流动) 负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4 短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，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 北京首都开发控股（集团）有限公司 2014 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续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。

北京首都开发控股（集团）有限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。北京首都开发控股（集团）有限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首都开发控股（集团）有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现北京首都开发控股（集团）有限公司出现重大变化，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，据以确认或调整本期短期融资券的信用等级。

如北京首都开发控股（集团）有限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，如本期短期融资券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首都开发控股（集团）有限公司、主管部门、交易机构等。

