

2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券

上市公告书

证券简称：13朝国资

证券代码：124224

上市时间：2013年5月10日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

二〇一三年五月

第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期企业债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人长期主体信用等级为 AAA。截止 2011 年末，发行人股东权益为 1,740,357.79 万元。2009 年度、2010 年度及 2011 年度，发行人分别实现的净利润为 8,960.60 万元、15,318.05 万元和 17,537.26 万元，三年平均净利润 13,938.64 万元，占本次拟发行的企业债券总额 16 亿元的 8.71%，不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

第二节 发行人简介

一、概况

公司名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心

住所：北京市朝阳区霞光里 5 号

法定代表人：王文远

注册资本：1,000,000 万元

企业类型：全民所有制

经营范围：投资及投资管理；资产管理

为进一步满足区域内加强基础设施建设、引导重点产业发展等方面的投资需要，整合区域国有资产和财政资金，提高政府对各类资源、资产的整合和管理水平，发行人于 2009 年 5 月 27 日正式成立。发行人肩负着融资、产业投资、创业投资和国有资产管理的多重职能，通过企业化、专业化和市场化的运作模式，为朝阳区经济社会发展服务，确保国有资本“有进有退”和保值增值目标的实现。

截至 2011 年 12 月 31 日,发行人经审计的资产总额为 442.31 亿元,所有者权益为 174.04 亿元,其中归属于母公司所有者权益为 173.55 亿元。2011 年发行人实现营业总收入 40.68 亿元,实现归属于母公司所有者的净利润 1.75 亿元。

二、历史沿革

根据《关于组建北京市朝阳区国有资本经营管理中心的决定》(朝国资文[2009]90 号),发行人于 2009 年 5 月 27 日完成工商登记,注册成立。北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会以现金 10,000 万元和其持有的北京世奥森林公园开发经营有限公司 100% 的股权、北京潘家园国际民间文化发展有限公司 100% 的股权、北京蓝岛大厦有限责任公司 100% 的股权以及北京朝阳公园开发经营公司等六家企业的全部净资产作为出资,并以其中的 100 亿元作为注册资金。

三、股东情况

发行人为全民所有制企业,股东和实际控制人为北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会。

四、主要子公司情况

截至 2011 年末,发行人拥有二级控股子公司 9 家,具体情况如下:

表: 发行人主要投资情况

企业名称	注册资金或资本 (元)	合计持股比例 (%)	类型
北京市朝阳区城市建设综合开发公司	300,000,000	100%	二级全资子公司
北京宝嘉恒基础设施投资有限公司	1,199,660,000	100%	二级全资子公司
北京市朝阳区副食品总公司	289,821,000	100%	二级全资子公司
北京昆泰房地产开发集团	100,800,000	100%	二级全资子公司
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	640,000,000	100%	二级全资子公司
北京朝阳公园开发经营公司	51,830,000	100%	二级全资子公司
北京蓝岛大厦有限责任公司	42,000,000	100%	二级全资子公司
北京潘家园国际民间文化发展有限公司	50,000,000	100%	二级全资子公司

北京世奥森林公园开发 经营有限公司	20,000,000	100%	二级全资 子公司
----------------------	------------	------	-------------

第三节 本期债券发行概况

一、发行人：北京市朝阳区国有资本经营管理中心。

二、债券名称：2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券（简称“13朝国资债”）。

三、发行总额：人民币16亿元。

四、债券期限：7年期。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为5.25%。

六、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

七、发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、债券形式：本期债券为实名制记账式债券，投资人认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2013年3月26日（T-1日）。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日（T日），即2013年3月27日。

十一、发行期限：3个工作日（T日至T+2日），即发行首日至2013年3月29日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月27日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券的计息期限自2013年3月27日起至2020年3月26日止。

十四、还本付息方式：每年付息一次，从第3年末开始分期还本，后5年每年各偿还本金的20%。采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

十五、付息日：本期债券的付息日为2014年至2020年每年的3月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2016年3月27日、2017年3月27日、2018年3月27日、2019年3月27日、2020年3月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个

工作日)。

十七、本息兑付方式：通过本期债券证券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为摩根士丹利华鑫证券有限责任公司、宏源证券股份有限公司、国信证券股份有限公司。

二十、担保方式：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

二十二、上市交易或流通安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所提出上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四节 债券的上市与托管

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2013年5月10日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“13朝国资”，证券代码“124224”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券16亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司，并注册登记至本期债券认购人的帐户。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人主要财务数据

本部分财务数据来源于发行人2009年至2011年经审计的合并财务报表。北京兴华会计师事务所有限责任公司对发行人的上述财务报告进行了审计，并出具了(2012)京会兴

审字第 04010545 号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

1、发行人最近三年主要财务数据

表：发行人近三年资产负债表主要数据

单位：万元

资 产	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,871,681.00	1,803,940.65	1,325,253.61
非流动资产合计	2,551,399.84	2,527,510.78	2,212,306.07
资产总计	4,423,080.85	4,331,451.43	3,537,559.68
流动负债合计	1,557,698.02	1,414,563.84	790,048.22
非流动负债合计	1,125,025.03	1,528,157.85	1,486,440.09
负 债 合 计	2,682,723.05	2,942,721.69	2,276,488.31
归属于母公司所有者权 益合计	1,735,486.90	1,383,757.10	1,253,607.35
所有者权益合计	1,740,357.79	1,388,729.74	1,261,071.38
负债及所有者权益合计	4,423,080.85	4,331,451.43	3,537,559.68

表：发行人近三年利润表主要数据

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业总收入	406,803.13	330,517.81	245,148.60
二、营业总成本	407,610.58	326,976.62	243,824.35
三、营业利润	6,131.02	10,377.27	1,669.42
四、利润总额	23,278.14	18,680.75	11,009.74
五、净利润	17,537.26	15,318.05	8,960.60
六、归属于母公司所有者的净利润	17,463.74	15,180.69	8,706.83

表：发行人近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	119,090.96	187,928.56	-49,614.52
投资活动产生的现金流量净额	-311,711.65	-294,696.96	-478,204.42
筹资活动产生的现金流量净额	56,358.70	469,825.55	534,224.11
现金及现金等价物净增加额	-136,261.99	363,057.14	6,405.16
期末现金及现金等价物余额	440,123.30	576,385.29	213,328.15

表：发行人近三年有关财务指标

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
-----	---------	---------	---------

流动比率	1.20	1.28	1.68
速动比率	0.78	0.96	0.94
资产负债率(%)	60.65	67.94	64.35
利息保障倍数	2.06	1.98	1.80
应收账款周转率(次/年)	2.67	2.15	1.75
存货周转率(次/年)	0.74	0.64	0.42
总资产回报率(%)	0.40	0.39	0.25

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、EBIT=利润总额+利息支出(列入财务费用的利息支出)
- 5、利息保障倍数=EBIT/利息支出= EBIT/列入财务费用的利息支出
- 6、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额(其中2009年应收账款按照期末余额计算)
- 7、存货周转率=营业总成本/存货平均余额(其中2009年存货按照期末余额计算)
- 8、总资产回报率=净利润/平均资产总额(其中2009年资产总额按照期末余额计算)

二、发行人财务分析

(一) 财务概况

截至2011年12月31日,发行人资产总额为4,423,080.85万元,其中流动资产为1,871,681.00万元,占资产总额的42.32%;负债总额为2,682,723.05万元,其中流动负债为1,557,698.02万元,占负债总额的57.68%;所有者权益总额为1,740,357.79万元,其中归属于母公司的所有者权益总额为1,735,486.90万元。

2009年至2011年,发行人实现营业收入总额分别为245,148.60万元、330,517.81万元、406,803.13万元,三年平均复合增长率为28.82%;实现利润总额分别为11,009.74万元、18,680.75万元、23,278.14万元,三年平均复合增长率为45.41%;实现归属于母公司所有者的净利润分别为8,706.83万元、15,180.69万元、17,463.74万元,三年平均复合增长率为41.62%;2008年至2010年发行人资产负债率分别为64.35%、67.94%和60.65%,累计下降3.7个百分点。

发行人资产规模较大,资产负债率处于合理水平,盈利能力较强,能够保证本期债券按时还本付息。

(二) 财务构成分析

表: 发行人2009-2011年资产与负债变化情况

单位: 万元

项目	2011年12月31日		2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动资产合计	1,871,681.00	42.32%	1,803,940.65	41.65%	1,325,253.61	37.46%
货币资金	440,123.30	9.95%	576,385.29	13.31%	213,328.15	6.03%
应收账款	136,309.54	3.08%	168,168.57	3.88%	139,921.09	3.96%
其他应收款	590,720.43	13.36%	596,846.58	13.78%	371,783.69	10.51%
存货	655,614.53	14.82%	441,575.45	10.19%	584,436.81	16.52%
非流动资产合计	2,551,399.84	57.68%	2,527,510.78	58.35%	2,212,306.07	62.54%
长期股权投资	137,433.21	3.11%	134,571.19	3.11%	22,751.41	0.64%
固定资产净额	273,768.46	6.19%	265,385.34	6.13%	356,583.27	10.08%
在建工程	1,720,268.43	38.89%	1,722,031.13	39.76%	1,432,403.95	40.49%
无形资产	394,275.78	8.91%	380,503.47	8.78%	376,296.16	10.64%
资产总计	4,423,080.85	100.00%	4,331,451.43	100.00%	3,537,559.68	100.00%
流动负债合计	1,557,698.02	58.06%	1,414,563.84	48.07%	790,048.22	34.70%
短期借款	16,171.84	0.60%	75,771.84	2.57%	241,195.62	10.60%
预收款项	172,012.98	6.41%	110,161.11	3.74%	17,342.45	0.76%
其他应付款	763,961.39	28.48%	1,038,793.43	35.30%	478,637.73	21.03%
一年内到期的非流动负债	562,218.10	20.96%	137,571.40	4.67%	19,904.72	0.87%
非流动负债合计	1,125,025.03	41.94%	1,528,157.85	51.93%	1,486,440.09	65.30%
长期借款	576,452.10	21.49%	1,217,795.80	41.38%	1,465,914.30	64.39%
应付债券	248,853.19	9.28%	248,417.95	8.44%	-	0.00%
专项应付款	263,315.60	9.82%	54,176.35	1.84%	16,815.49	0.74%
负债合计	2,682,723.05	100.00%	2,942,721.69	100.00%	2,276,488.31	100.00%
资产负债率	60.65%		67.94%		64.35%	
归属于母公司所有者权益	1,735,486.90		1,383,757.10		1,253,607.35	

截至 2011 年底，发行人总资产 442.31 亿元，总负债 268.27 亿元，股东权益 174.04 亿元，其中归属于母公司的股东权益为 173.55 亿元，资产负债比例较为合理，2011 年资产负债率 60.65%。

1、资产结构及趋势分析：

随着业务规模的不断发展，发行人资产总额由 2009 年的 3,537,559.68 万元增长到 2011 年的 4,423,080.85 万元，三年平均复合增长率 11.82%。发行人 2010 年总资产规模增长较快的主要原因是根据 2010 年朝国资文【2010】128 号文《关于将北京市朝阳区副食品总公司无偿划转至北京市朝阳区国有资本经营管理中心批复》，北京市朝阳区副食品总公司从 2010 年起划转至发行人，且纳入当年的合并报表，因此导致资产规模增长较快。

发行人净资产规模由 2010 年末的 1,388,729.74 万元增长到 2011 年末的 1,740,357.79 万元，主要原因是随着部分固定资产投资的竣工，发行人下属子公司宝嘉恒列入其他应付

款的 33.38 亿元财政拨款于 2011 年转入资本公积。

发行人资产总额中占比较大的项目为货币资金、其他应收款、存货、固定资产、在建工程 and 无形资产。

在货币资金方面，该项余额由 2009 年末的 213,328.15 万元增长到 2011 年末的 440,123.30 万元，三年平均复合增长率为 43.64%。

其他应收款方面，该项余额由 2009 年末的 371,783.69 万元增长到 2011 年末的 590,720.43 万元，三年平均复合增长率为 26.05%。

存货方面，该项余额由 2009 年末的 584,436.81 万元增长到 2011 年末的 655,614.53 万元，三年平均复合增长率为 5.91%。

固定资产方面，发行人固定资产净额略有下降，该项余额由 2009 年末的 356,583.27 万元下降到 2011 年末的 273,768.46 万元，三年平均复合增长率为 -12.38%，其中 2011 年末固定资产净额较 2009 年末减少 8.28 亿元，其主要原因是 2010 年末发行人用持有北京中关村电子城建设有限公司的全部净资产对外投资，发行人不再并表该公司，使得固定资产总额下降。

在建工程方面，由于发行人承担了大量的政府基础设施建设项目，该科目在总资产中所占的比重一直较高，最近三年分别占 40.49%、39.76% 和 38.89%，由 2009 年末的 1,432,403.95 万元增长到 2011 年末的 1,720,268.43 万元，三年平均复合增长率为 9.59%。

无形资产方面，该项余额由 2009 年末的 376,296.16 万元增长到 2011 年末的 394,275.78 万元，三年平均复合增长率为 2.36%。

由此可见，近三年发行人资产项目有较大幅度的增长。同时，资产质量稳步提高，有利于保障未来盈利能力的不断提升。

2、负债结构及趋势分析：

发行人负债总额由 2008 年的 2,276,488.31 万元增长到 2010 年的 2,682,723.05 万元，三年平均复合增长率 8.56%。

发行人负债总额中占比较大的项目为其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

其他应付款方面，该项余额由 2009 年末的 478,637.73 万元增长到 2011 年末的 763,961.39 万元，三年平均复合增长率为 26.34%。

一年内到期的非流动负债方面，由于发行人下属子公司宝嘉恒和朝阳公园部分长期借

款即将到期，故该科目由 2009 年末的 19,904.72 万元增长到 2011 年末的 562,218.10 万元，三年平均复合增长率为 431.46%。

长期借款方面，该项余额由 2009 年末的 1,465,914.30 万元减少到 2011 年末的 576,452.10 万元，三年平均复合增长率为 -37.29%，主要原因是发行人下属子公司宝嘉恒和朝阳公园的长期借款即将到期，调出该科目，导致该科目余额大幅下降。

此外，发行人于 2010 年成功发行了 25 亿企业债券，2011 年该科目余额 248,853.19 万元，占负债总额的 9.28%。

综上所述，发行人运用银行贷款与发行债券相结合的融资策略，长期借款期限与资金用途相匹配，财务风险较小。总体来看，负债期限结构与资产期限结构基本适应，企业财务安排合理，整体负债保持在相对合理水平，财务结构稳健，抗风险能力良好。

（三）营运能力分析

发行人 2009-2011 年营运能力指标

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
营业总收入（万元）	406,803.13	330,517.81	245,148.60
营业总成本（万元）	407,610.58	326,976.62	243,824.35
存货（万元）	655,614.53	441,575.45	584,436.81
应收账款（万元）	136,309.54	168,168.57	139,921.09
总资产（万元）	4,423,080.85	4,331,451.43	3,537,559.68
存货周转率（万元）	0.74	0.64	0.42
应收账款周转率（次）	2.67	2.15	1.75
总资产周转率（次）	0.09	0.08	0.07

- 注：（1）存货周转率=营业成本/存货平均余额；
 （2）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
 （3）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
 （4）2009 年期初数以期末值代替

2009 年至 2011 年发行人应收账款周转率分别为 1.75、2.15 和 2.67，成稳步上升态势，主要原因是由于发行人 2009 年至 2011 年营业收入呈现逐年大幅增长所致。发行人收入主要来源于商业贸易、房地产销售及基础设施建设补偿收入等板块，商业贸易板块收入在 2010 年和 2011 年均出现大幅增长，另外基础设施建设补偿收入也出现较大增长，加上新增合并范围等原因，带动了发行人营业收入的大幅增加。

2009年至2011年发行人存货周转率分别为0.42、0.64和0.74，存货周转率稳步上升的主要原因是由于发行人营业成本的逐年上升所致，基础设施建设成本的大幅增长是近年来推高发行人主营业务成本的主要原因。

应收账款周转率和存货周转率的稳步增长表明发行人营运能力不断提高，资产周转率较强。

(四) 盈利能力分析

发行人2009年至2011年盈利能力指标

单位：万元

项 目	2011年	2010年	2009年
营业总收入	406,803.13	330,517.81	245,148.60
投资收益	6,938.47	6,836.08	345.17
营业利润	6,131.02	10,377.27	1,669.42
利润总额	23,278.14	18,680.75	11,009.74
财务费用	4,848.03	9,704.87	12,155.04
净利润	17,537.26	15,318.05	8,960.60
归属于母公司所有者的净利润	17,463.74	15,180.69	8,706.83
净资产	1,740,357.79	1,388,729.74	1,261,071.38
归属于母公司所有者的净资产	1,735,486.90	1,383,757.10	1,253,607.35
净资产收益率(%)	1.12%	1.16%	0.71%
总资产报酬率(%)	0.53%	0.47%	0.31%

注：(1) 净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司净资产平均余额×100%

(2) 总资产报酬率=(利润总额+财务费用)/总资产平均余额×100%

(3) 2008年期初数以期末值代替

营业收入方面，2009年至2011年，发行人营业收入不断上升，分别为245,148.60万元、330,517.81万元和406,803.13万元，三年平均复合增长率为28.82%。营业收入大幅增长主要是由于近年来发行人商业贸易板块收入、基础设施建设费用补偿收入的大幅增长所致。

在利润指标方面，发行人2009年到2011年净利润分别为8,960.60万元、15,318.05万元和17,537.26万元，三年平均复合增长率为39.90%；2009年到2011年归属于母公司的净利润分别是8,706.83万元、15,180.69万元和17,463.74万元，三年平均复合增长率为41.62%；发行人2009年到2011年净资产收益率分别为0.71%、1.16%和1.12%；总资产报酬率分别为0.31%、0.47%和0.53%。

发行人近三年营业收入不断上升，但由于销售费用和管理费用在近两年的大幅增加，

使得营业利润波动较大，但借助于营业外收入的提升，三年净利润水平保持稳中有升的趋势。这主要是由于世奥森林公园开发经营有限公司等子公司得到了区政府的大力支持，并利用资产整合经营和资源整体开发，通过多种渠道提升了利润水平。随着发行人对下属企业进行资源整合，区政府将给与更大的支持，加之在朝阳经济和产业实力保持快速发展的宏观背景下，园区及土地物业的综合开发也将带来更大的利润空间，预计发行人未来利润情况仍将保持长期向好。

（五）偿债能力分析

1、短期偿债能力

发行人 2009 年至 2011 年短期偿债能力指标

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动比率	1.20	1.28	1.68
速动比率	0.78	0.96	0.94

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

发行人 2009 年至 2011 年的流动比率分别为 1.68、1.28 和 1.20，流动比率有所下降主要是部分信用借款和保证借款即将到期，使得一年内到期的非流动负债增加，导致了流动负债的增加；发行人 2009 年至 2011 年速动比率分别为 0.94、0.96 和 0.78，速动比率下降的主要原因是随着发行人所投资的基础设施及保障房项目的增加，导致存货大量增加。但是从整体来看，发行人的流动性仍处于合理水平，短期偿债能力整体向好。同时，发行人大量的流动资产以货币资金、其他应收款和应收账款的形式存在，三项总额超过 116 亿元，对短期偿债能力起到有力的支撑。

2、长期偿债能力

发行人 2009 年至 2011 年长期偿债能力指标

项 目	2011 年末/2011 年度	2010 年末/2010 年度	2009 年末/2009 年度
资产负债率（%）	60.65	67.94	64.35
EBIT（万元）	45,242.08	37,740.62	24,843.70
利息保障倍数	2.06	1.98	1.80

注：（1）资产负债率=负债总额/资产总额

（2）EBIT=利润总额+利息支出（列入财务费用的利息支出）

（3）利息保障倍数=EBIT/利息支出= EBIT/列入财务费用的利息支出

发行人近三年的资产负债率分别为 64.35%、67.94%和 60.05%，，资产负债率呈下降趋势，说明发行人资产负债结构较为合理且不断优化。另外，发行人近三年利息保障倍数分

别为 1.80、1.98 和 2.06，利息保障倍数稳中有升，说明发行人长期偿债能力向好。总体来说，发行人长期偿债能力较为稳定。

（六）现金流量分析

发行人 2009-2011 年现金流量情况

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	119,090.96	187,928.56	-49,614.52
投资活动产生的现金流量净额	-311,711.65	-294,696.96	-478,204.42
筹资活动产生的现金流量净额	56,358.70	469,825.55	534,224.11
现金及现金等价物净增加额	-136,261.99	363,057.14	6,405.16
期末现金及现金等价物余额	440,123.30	576,385.29	213,328.15

从经营活动产生的现金流量看，2009 年至 2011 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -49,614.52 万元、187,928.56 万元和 119,090.96 万元。经营活动产生的现金流量净额有较大幅度的提升一方面是由于从属商贸板块和公园开发管理板块的子公司从经营活动中获取现金的能力提高所致，另一方面是由于 2010 年度发行人将子公司北京市朝阳区副食品总公司、子公司北京市朝阳区城市建设综合开发公司将下属公司北京东坝基础设施开发建设有限公司纳入合并报表所致。

从投资产生的现金流量看，发行人投资活动现金支出主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2009 年至 2011 年发行人投资性现金净流量净额均为负值，分别为 -478,204.42 万元、-294,696.96 万元和 -311,711.65 万元，主要是因为发行人承担了大量的城市基础设施建设的项目投资任务，导致投资活动现金流出量大。

从筹资产生的现金流量看，2009 年至 2011 年发行人筹资活动现金流量净额分别为 534,224.11 万元、469,825.55 万元和 56,358.70 万元。2011 年发行人筹资活动现金流入为 32.67 亿元，其中取得借款所收到的现金约占 50%；筹资活动现金支出主要是偿还债务和支付一定的股利及银行利息。从筹资活动看，发行人能够通过间接融资渠道为持续稳定扩张提供资金支持，整体筹资能力较强，筹资活动比较稳定。

综上所述可以看出，发行人总现金流保持健康。在区政府有针对性的支持下，发行人未来现金流可以确保稳定。同时，合理的筹资规划满足了经营和投资的资金需求，促进了发行人主营业务的发展，为发行人整体盈利能力的提高打下了基础，较好地保障了发行人的

偿债能力。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

一、评级观点

（一）基本观点

大公国际资信评估有限公司对北京市朝阳区国有资本经营管理中心本次拟发行的 16 亿元企业债券的评级结果为 AAA，该级别反应了本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险极低。

（二）主要优势/机遇

1、朝阳区在涉外资源方面具有较好的资源和优势，区域国际化水平较高；

2、朝阳区财政收入保持较快增长态势，总体财政实力较强；

3、中心在朝阳区城市基础设施建设、土地一级整理开发、功能性园区建设及生态设施的日常维护及运营等方面履行投融资职能，在朝阳区地区社会经济发展中处于重要的地位。

（三）主要风险/挑战

1、中心经营性净现金流波动较大，对债务的保障程度较不稳定；

2、受国家对房地产市场调控的影响，中心房地产销售收入有一定不确定性。

二、偿债保障措施

（一）抵押担保

本期债券无担保。

（二）其他偿债保障措施

1、发行人良好的盈利能力是本期债券还本付息的基础

发行人 2009 年至 2011 年归属于母公司所有者的净利润分别为 8,706.83 万元、15,180.69 万元和 17,463.74 万元，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，盈利能力增长趋势明显，为本期债券按时还本付息提供了坚实的基础。

2、发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

发行人下属企业经营业绩良好，投资回报率较高。通过对各下属企业的投资，发行人

得以实现稳定的收益。发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

3、良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供了保障

朝阳区东坝驹子房农民定向安置房二期项目总用地面积 304,874 平方米，其中规划建设用地 224,700 平方米，代征道路用地 80,174 平方米。项目建设规模 449,380 平方米（不含地下），其中住宅 406,927 平方米，配套商业公建 28,613 平方米，配套幼儿园 3,440 平方米，配套小学 10,400 平方米。根据朝阳区政府《关于研究东坝乡有关项目建设问题的会议纪要》（朝政会【2009】62 号）文件，项目建设暂按每平米 4,500 元对拆迁安置户进行销售，可获得销售收入 1,831,171,500 元。除此之外，商业部分建成后将按照市场价格进行销售，参考周边商业地产价格，预计销售价格将不低于 10,000 元/平方米，预计销售收入将不低于 286,130,000 元。预计项目将获得销售收入 2,117,301,500 元，项目销售收入将优先用于偿还本次债券本息。

对于项目销售收入和项目投资总额之间的资金差额，按照朝阳区政府的要求，朝阳区发展改革委员会已会同北京市土地储备整理中心朝阳分中心研究了资金平衡办法。经研究决定，除将项目销售收入用于北京市朝阳区城市建设综合开发公司弥补项目投资外，东坝南区 18、19 号地项目、朝阳区孙河乡土地储备项目 O、N、U、L、M、T、V 地块、来广营 A2 地块等土地出让收益中朝阳区政府拥有的收益也全额配置给北京市朝阳区城市建设综合开发公司。根据近期土地出让收益测算，预计上述土地收益合计约 25.32 亿，根据北京市土地出让收益的分配办法，政府土地出让收益的 40% 归朝阳区所有，预计配置资金约 10.13 亿元，该资金将用于补偿朝阳区东坝驹子房农民定向安置房二期项目的投资差额，同时承诺该配置收益也将优先用于偿还 2013 年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券本息。

此外，发行人将进一步加强建设项目的内部管理，提高资金使用效率，以降低经营成本，保证项目投入生产后的预期收益，为本期债券的偿付提供稳定的收入保障。

4、可变现资产为本期债券偿付资金来源提供保障

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2011 年 12 月 31 日，发行人合并报表口径的流动资产余额为 1,871,681.00 万元，不含存货的流动资产余额为 1,216,066.47 万元。在需

要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

发行人下属子公司北京市朝阳区副食品总公司持有京客隆股份 167,409,808 股，持有股权比例 40.61%，账面价值 571,144,597.46 元；发行人下属子公司北京昆泰房地产开发集团持有北京银行股份有限公司 31,651 股，账面价值 30,738 元，市值 217,442.37 元（2012 年 9 月 28 日），以上股权均无质押情况。发行人拥有土地使用权 159,354.92 平方米，账面价值合计 2,155,138,179.69 元，整体抵押比例为 4.06%；发行人拥有房屋建筑物账面价值合计 2,814,634,093.05 元，整体抵押比例为 40.70%，上述资产也为本期债券的偿付提供了保证。

5、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能的降低本期债券的兑付风险。

第七节 债券跟踪评级安排说明

自评级报告出具之日起，大公国际将对北京市朝阳区国有资本经营管理中心进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

一、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日内向监管部门报告，并发布评级结果。

二、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对受评主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

三、如受评主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至受评主体提供所需评级资料。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

本期债券募集资金用途一览表

单位：万元

一、固定资产项目投资			
项目名称	项目业主	项目总投资	使用募集资金额度
朝阳区东坝驹子房农民定向安置房二期项目	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	270,340.00	160,000.00
二、补充营运资金			
补充营运资金			20,000.00
合计			180,000.00

第十节 有关当事人

一、发行人：北京市朝阳区国有资本经营管理中心

住所：北京市朝阳区霞光里5号

法定代表人：王文远

联系人：张佩华

联系地址：北京市朝阳区东三环北路辛2号迪阳大厦10层

电话：010-84537969

传真：010-84537853

邮政编码：100027

二、承销团

(一) 主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：黄凌、谢常刚、赵筱露、张春晖、修佰祯

联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号

电话：010-85130658、010-85130793

传真：010-65185233

邮政编码：100010

(二) 分销商

1、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

住所：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼 75T30 室

法定代表人：王文学

联系人：耿琳、杨婕

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 层

电话：021-20336000

传真：021-20336046

邮政编码：200120

2、宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：詹茂军

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号宏源证券 5 楼固定收益部

联系电话：010-88085128

传真：010-88085129

邮政编码：100033

3、国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：纪远亮

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦

联系电话：010-88005083

传真：010-88005099

邮政编码：100140

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88087971

传真：010-88086356

邮政编码：100033

四、审计机构：北京兴华会计师事务所有限责任公司

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2211 房间

法定代表人：王全洲

联系人：郭国卫

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号 22 层

电话：010-82250666-3600

传真：010-82250697

邮政编码：100029

五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系人：王博、朱峰

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

六、发行人律师：北京市明诚律师事务所

住所：北京市朝阳区朝外大街 20 号联合大厦 14 层 1403 室

负责人：梁祖杰

联系人：董春雷、王士萍、张洪海

联系地址：北京市朝阳区朝外大街 20 号联合大厦 14 层 1403 室

电话：010-65885802/03/05/06

传真：010-65885801

邮政编码：100020

七、债权代理人/监管人：中国民生银行股份有限公司总行营业部

营业场所：北京市海淀区复兴路三爱大厦 2 层

负责人：陈进忠

联系人：王磊

联系地址：北京市朝阳区建国路 128 号中航工业大厦

联系电话：010-65676306

传真：010-65674739

邮编：100022

第十一节 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- (二) 《2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券募集说明书》；
- (三) 《2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人2009年至2011年经审计的三年连审的财务报告；
- (五) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

(六) 北京市明诚律师事务所出具的法律意见书;

(七) 本期债券的债权代理协议

(八) 本期债券的债券持有人会议规则

(九) 本期债券的募集资金专项账户和偿债资金专项账户监管协议

投资者可到前述发行人或主承销商住所地查阅本上市公告书全文及上述备查文件。

本页无正文，为《2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券上市公告书》
的盖章页。

北京市朝阳区国有资本经营管理中心
(公章)



2013年5月7日

本页无正文，为《2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券上市公告书》的盖章页。

