

# 2013年北京生物医药产业基地发展有限公司

## 公司债券上市公告书

发行人

北京生物医药产业基地发展有限公司



上市推荐人/主承销商：海通证券股份有限公司

证券简称：13京生物

证券代码：124325

上市时间：2013年8月12日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：海通证券股份有限公司

二零一三年八月

## 第一节 绪言

### 重要提示

北京生物医药产业基地发展有限公司(简称“发行人”或“公司”)董事会成员和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记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别的和连带的法律责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准,不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。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。

经鹏元资信评估有限公司综合评定,本期债券信用等级为 AA+, 发行人主体长期信用等级为 AA。发行人 2012 年 12 月 31 日经审计的所有者权益合计为人民币 229,239.82 万元,净资产不低于 5 亿元。公司 2010 年、2011 年和 2012 年净利润分别为 14,616.55 万元、25,713.26 万元、5,892.20 万元,三年平均净利润为 15,407.34 万元,不少于本期债券一年利息(本期债券发行总额为 6 亿元,票面利率为 6.35%,一年的利息金额为 3,810 万元)的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本信息

名称：北京生物医药产业基地发展有限公司

住所：北京市大兴区黄村镇北京生物工程与医药产业基地天和西路 19 号

法定代表人：温震

注册资本：人民币 50,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：中关村科技园区大兴生物医药产业基地土地开发及经营管理；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；房地产开发。

### 二、发行人基本情况

北京生物医药产业基地发展有限公司成立于 2005 年 6 月 8 日。公司代表中关村科技园区大兴生物医药产业基地（以下简称“生物医药基地”）管理委员会，根据国务院和北京市政府建设中关村科技园区的战略部署，通过持续不断的市场化运作，开发建设生物医药基地。公司目前主要从事土地一级开发、基础设施建设、物业管理等业务。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总计 722,813.87 万元，负债

合计 493,574.05 万元，股东权益合计 229,239.82 万元，其中归属于母公司的股东权益合计 229,214.54 万元；2012 年公司实现营业收入 55,126.11 万元，实现归属于母公司股东的净利润 5,801.68 万元。

### 三、发行人历史沿革

北京生物医药产业基地发展有限公司前身为北京生物工程与医药产业基地开发经营中心，经北京生物工程与医药产业基地管委会《关于成立北京生物工程与医药产业基地开发经营中心的决定》（京生物基地管文〔2005〕18号）批准，于2005年6月8日成立。

2007年12月20日，北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会以《关于北京生物工程与医药产业基地开发经营中心改制方案的批复》（京兴国资发〔2007〕106号）同意北京生物工程与医药产业基地开发经营中心进行整体公司制改建成立“北京生物医药产业基地发展有限公司”，同时同意北京科技园建设（集团）股份有限公司以现金方式对发行人进行增资扩股。改制后，公司的注册资本为50,000万元，其中北京科技园建设（集团）股份有限公司以货币出资30,000万元，北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会以发行人经审计的净资产出资20,000万元。北京科技园建设（集团）股份有限公司和北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会的持股比例分别为60%、40%。以上出资业经中佳誉会计师事务所有限公司《验资报告》（中佳誉验字〔2007〕第1-099号）和（中佳誉验字〔2008〕第1-020号）审验。

根据2010年11月29日公司2010年度第三次股东会决议及相关股权转让协议，北京科技园建设（集团）股份有限公司将所持的北京生物医药产业基地发展有限公司60%股权转让给北京市大兴区人民

政府国有资产监督管理委员会。此次股权转让后，北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会持有公司 100% 的股权。

#### **四、发行人股东情况**

发行人是北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“大兴区国资委”）100% 出资的国有独资公司。大兴区国资委是公司唯一股东和实际控制人。

#### **五、发行人在行业中的地位和优势**

##### **（一）发行人行业地位分析**

公司是代表生物医药基地管委会对生物医药基地进行开发经营的唯一企业，并于 2008 年取得大兴区政府下发的《北京市大兴区人民政府关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地前期开发实施单位的批复》（京兴政函〔2008〕33 号），因此公司在生物医药基地的土地一级开发和基础设施建设等业务领域内居于垄断地位。

##### **（二）发行人的竞争优势**

###### **1、区域经济持续快速发展优势**

近年来，大兴区总体经济实力和财政实力不断增强。2012 年，大兴区生产总值实现 391.7 亿元，比上年增长 11.7%；实现税收 127.4 亿元，比上年增长 17.6%；大兴区完成一般预算收入 45.5 亿元，比上年增长 13.2%。2012 年，生物医药基地实现总收入 115.9 亿元，比上年增长 28.1%；税收 4.6 亿元，比上年增长 42.3%；工业企业实现工业总产值 83.3 亿元，比上年增长 9.3%。

###### **2、在生物医药基地一级土地开发和基础设施建设等领域处于垄**

## 断地位

公司是代表生物医药基地管委会对生物医药基地进行开发经营的唯一企业，因此公司在生物医药基地的土地一级开发和基础设施建设等业务领域内处于垄断地位，这使得公司能够取得相对可靠的收入来源。

### 3、生物医药基地的一级土地开发和基础设施建设具有较大发展空间

生物医药基地将于近期获批 8.9 平方公里的扩区计划。未来公司将在新获批的区域上从事一级土地开发和基础设施建设，从而保障了公司未来的业务收入。

### 4、大兴区政府和生物医药基地管委会的大力支持

发行人作为生物医药基地内唯一经过授权进行土地开发和经营管理的国有独资公司，在项目资源、政策等诸多方面得到了大兴区政府和生物医药基地管委会的强有力支持。由于生物医药基地管委会的支持，发行人的业务具备地区业务垄断性。并且大兴区政府为公司提供了较大的资金支持。大兴区人民政府 2007 年出具了京兴政函〔2007〕111 号，同意将生物医药基地规划范围内的土地收益（包括土地出让金和增值收益）中区政府可支配部分全部用于支付产业基地开发建设。2010 年至 2012 年公司分别取得财政补贴 20,183.01 万元、38,181.17 万元、15,358.29 万元。另外，2010 年大兴区国资委对公司增加资本公积 137,274.15 万元，极大地增强了公司的资本，为公司发展和融资创造了有利条件。

## 六、发行人主营业务情况及发展目标

### （一） 主营业务模式

作为生物医药基地内唯一授权的土地开发和经营管理的国有独资公司，发行人主要承接生物医药基地内的土地一级开发项目，代大兴区政府进行土地的征收、整理及开发，并对达到出让标准的地块代大兴区政府进行招拍挂；同时，发行人接受生物医药基地管委会的委托进行基础设施建设，并由下属公司提供物业管理、供暖等相关服务。目前，发行人已基本形成了包含土地开发和基础设施建设在内的多元化业务体系。

## （二） 主营业务情况

公司业务由土地开发、基础设施建设、供热服务、物业管理等部分构成。2012年，土地开发收入是公司收入的主要来源。2010年至2012年公司主营业务收入情况如下表所示：

### 发行人近三年营业收入构成情况

单位：万元

业务种类	2012年度		2011年度		2010年度	
售房收入	—	—	67.20	0.07%	219.68	0.26%
土地开发收入	51,999.82	94.33%	46,317.53	46.16%	81,269.15	96.52%
政府回购市政工程收入	—	—	51,163.36	50.99%	—	—
供热经营收入	1,756.22	3.19%	2,226.70	2.22%	2,077.72	2.47%
物业营业收入	1,105.09	2.00%	507.58	0.51%	630.81	0.75%
其他项目	264.97	0.48%	60.01	0.06%	2.64	0.00%
合计	<b>55,126.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>100,342.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,200.00</b>	<b>100.00%</b>

### 1、土地开发收入

土地开发收入主要来源于公司对生物医药基地内土地的一级开发。2008年，公司取得大兴区政府下发的《北京市大兴区人民政府关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地前期开发实施单位的批复》（京兴政函〔2008〕33号），从而具备了对生物医药基地内土地进行一级开发的资格。公司代大兴区政府进行土地的征收、整理及开发，并对达到出让标准的地块代大兴区政府进行招拍挂。在

相关土地通过招拍挂出让后，大兴区财政局依据出让土地的土地估价报告或者成本测算报告逐年确认公司的土地开发收入。2010年至2012年，公司共完成土地一级开发3,000余亩。2010年至2012年，公司分别出让了土地865.07亩、1,534.24亩、1,243.83亩，共计3,643.14亩，据此大兴区财政局分别确认公司实现土地开发收入81,269.15万元、46,317.53万元、51,999.82万元。

### 发行人近三年土地开发构成情况

项目	2012年	2011年	2010年
收储面积(亩)	-	-	1,980.39
出让面积(亩)	1,243.83	1,534.24	865.07
其中：出让工业用地(亩)	1,191.37	1,075	397
土地开发收入(万元)	51,999.82	46,317.53	81,269.15

## 2、政府回购市政工程收入

政府回购市政工程收入主要来自于公司代生物医药基地管委会建设道路设施、景观设施及公共基础设施等市政工程项目所取得的收入。作为大兴区生物医药基地的投融资主体，公司承担了生物医药基地内区域内道路、地下管网、绿化整治等基础设施建设任务。公司先后完成了华佗路东延、思邈路东延、魏永路、宝参路、时珍路和思邈西路等21条道路及管线施工工程，完成道路长度12公里。生物医药基地管委会与公司签订了《中关村科技园区大兴生物医药产业基地建设项目委托代建协议》(以下简称“代建协议”)。代建协议约定由公司负责代建生物医药基地基础设施，相关税金、利息及代建所得按实际发生的代建成本的15%确定，生物医药基地管委会每年度按公司实际发生的代建成本确定应付公司的代建资金。根据代建协议约定，生物医药基地管委会确认公司2011年取得代建收入51,163.36万元。

## (三) 发展规划

未来，公司将按照大兴区人民政府和生物医药基地管委会的要

求，继续做好生物医药基地的开发和经营工作。公司的主要规划包括：

### **1、继续做好土地一级开发工作及后续招商工作**

目前生物医药基地现有 9.3 平方公里的规划用地已经基本完成土地一级开发工作，但二期和三期完成一级开发的土地还有部分土地未完成招拍挂或未落实项目。公司将根据新区联合招商小组的要求，做好入驻项目的评审工作，有序推进项目和企业入驻生物医药基地。此外，生物医药基地“十二五规划”拟增加基地规划用地面积 8.9 平方公里，公司将做好准备工作确保能及时开展土地一级开发工作。

### **2、做好生物医药基地物业管理和基础设施服务工作**

随着生物医药基地内入驻企业的增加，基地内对物业管理和基础设施服务的需求质量和数量将有显著提高。为了满足这些方面的需求，公司子公司北京联港物业管理有限责任公司将全面接管基地内基础设施维护服务，同时从事基地内写字楼、罗奇营社区、联港幸福湾社区的物业服务。预计北京联港物业管理有限责任公司的营业收入将实现跨越式增长。公司所属供热厂现有锅炉 7 台，其中 5 台蒸汽锅炉供热能力为 70 吨/小时，2 台热水锅炉供热能力为 20 兆瓦，2011 年用热单位 50 家。随着生物医药基地入驻企业增加，供热厂的用热单位也将增加，进而增加供热厂的营业收入。

### **3、做好生物医药基地配套用房工作**

未来，随着生物医药基地内入驻企业的增加，基地内的就业人员也将大幅增加，其中不乏重点龙头企业的高端人才。解决这些人员的住房需求，将有助基地内的产业聚集，促进基地的发展。为此，公司根据基地内企业的需求，决定建设 12 万平方米共计 1,800 套人才公租房，这些公租房预计于 2014 年竣工并交付使用。除解决就业人员的住房问题外，公司还计划建设标准厂房旨在为生物医药类企业和研发机构提供研发、办公、生产空间和区域，并提供相应的公共技术支

撑服务，加速企业研发孵化和产业化。目前，公司正在建设北臧村孵化器，此外还计划利用基地一期 31 亩土地建设医疗器械产业园。公司希望通过固定资产投资，自主经营，增加公司的盈利能力和造血功能，并希望通过完善园区产业配套和生活配套环境，推动重大项目引进和产业化。

## 七、发行人面临的风险及对策

### （一）发行人面临的风险

#### 1、偿债压力大的风险

发行人作为企业单位，必须在市场化运作的规则下完成生物医药基地内的土地一级开发工作和基础设施工作。为完成相关工作，发行人主要通过负债来满足资金的需求。当前，发行人资产负债率较高，有息负债规模较大，存在一定的偿债压力。

#### 2、收入不稳定的风险

2010 年和 2012 年营业收入主要来源于土地开发收入；2011 年除土地开发收入金额较大外，政府回购市政工程收入也占到了当年营业收入的一半以上。总体来看，公司营业收入来源并不稳定，盈利能力一般。

#### 3、项目建设风险

发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

### （二）风险对策

#### 1、偿债压力大的风险的对策

发行人的现有负债主要是因为从事一级土地开发所形成的。未来，发行人将根据各借款的待偿情况合理安排土地的出让进程，确保各借款的如期归还。未来，发行人除继续依赖银行借款满足资金需求外，还将通过资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使之跟公司的资金需求相匹配。此外，发行人将根据有关政策，积极争取政府支持，通过获取财政补贴进一步补充公司资金。

## 2、收入不稳定的风险的对策

发行人近几年收入不稳定主要是受土地一级开发和出让周期较长影响。当前，发行人已经基本完成生物医药基地内的土地一级开发工作。未来，发行人将根据有关的招商政策及公司自身的资金需求，合理安排土地出让，确保公司的有序发展。除了土地出让收入，发行人计划为生物医药基地内企业提供物业管理、标准厂房出租等服务来增加相对稳定的收入来源。

## 3、项目建设风险的对策

发行人将认真执行工程建设计划，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员作为现场代表，跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

### 第三节 本期债券发行概况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕604号文件批准公开发行。

一、**发行人：**北京生物医药产业基地发展有限公司。

二、**债券名称：**2013年北京生物医药产业基地发展有限公司公司债券。

三、**发行总额：**人民币6亿元整。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，附设本金提前偿还条款，即在债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率由Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《2013年北京生物医药产业基地发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）；基本利差的区间为1.00%至2.00%，即簿记建档的区间为5.40%至6.40%。根据2013年7月22日簿记建档结果，经发行人与主承销商协商一致，并报国家有关主管部门备案，本期债券的最终发行票面利率为6.35%，基本利差为1.95%。

六、**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。

七、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5、第6及第7

个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后 5 年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

**八、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式企业债券。通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记公司登记托管。通过上海证券交易所发行的债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**九、发行方式：**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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。

**十、发行范围及对象：**

（一）通过承销团成员设置的发行网点公开发行人：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（二）通过上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十一、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2013 年 7 月 22 日。

**十二、簿记管理人：**海通证券股份有限公司。

**十三、发行期限：**3 个工作日，自 2013 年 7 月 23 日起，至 2013 年 7 月 25 日止。

**十四、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 7 月 23 日。

**十五、起息日：**自 2013 年 7 月 23 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 23 日为该计息年度的起息日。

**十六、计息期限：**从 2013 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 日，该期限内每年的 7 月 23 日至次年的 7 月 22 日为 1 个计息年度。

**十七、付息日：**2014 年至 2020 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）为本期债券上一个计息年度的付息日。

**十八、兑付日：**本期债券的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 23 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）。

**十九、本息兑付方式：**通过债券托管机构办理。

**二十、承销方式：**承销团余额包销。

**二十一、承销团成员：**主承销商为海通证券股份有限公司，副主承销商为华创证券有限责任公司，分销商为兴业证券股份有限公司和长江证券股份有限公司。

**二十二、债券担保：**本期债券由北京兴展国有资产经营公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十三、信用评级：**经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用评级为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

**二十四、流动性安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

**二十五、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券所获利息应缴纳的所得税由投资者承担。

#### 第四节 债券的上市及托管

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2013 年 8 月 12 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“13 京生物”、证券代码“124325”。

经上海证券交易所同意，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上海公司的相关规定执行。

## 第五节 发行人主要财务状况

中勤万信会计师事务所有限公司对发行人 2010 年至 2012 年的财务报告进行了审计，并出具了 2010 年至 2012 年三年连审标准无保留意见的审计报告（勤信审字〔2013〕第 870 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报告及附注。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人主要财务数据

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2012 年末	2011 年末	2010 年末
资产总计	722,813.87	723,579.83	731,415.29
流动资产合计	665,747.29	667,958.92	713,845.82
负债合计	493,574.05	500,232.21	533,796.35
流动负债合计	217,220.87	221,717.15	247,630.22
股东权益合计	229,239.82	223,347.62	197,618.94
归属于母公司股东权益合计	229,214.54	223,412.87	197,622.28

#### （二）合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	55,126.11	100,342.37	84,200.00
营业成本	55,451.37	96,077.81	86,086.10
利润总额	5,892.20	25,713.26	14,616.55
净利润	5,892.20	25,713.26	14,616.55
归属于母公司股东的净利润	5,801.68	25,775.16	14,695.00

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,568.75	-21,764.26	48,717.31
投资活动产生的现金流量净额	-241.11	-39,987.69	-3,201.86
筹资活动产生的现金流量净额	-43,218.38	-29,487.87	77,297.86
现金及现金等价物净增加额	-35,890.74	122,813.31	35,774.39

## 二、发行人主要财务指标

### (一) 营运能力指标

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
存货周转率（次/年）	0.12	0.20	0.20
应收账款周转率（次/年）	0.56	1.89	6.93
净资产周转率（次/年）	0.24	0.48	0.69
总资产周转率（次/年）	0.08	0.14	0.14

注：1、存货周转率=营业成本/平均存货（其中 2010 年平均存货按照期末余额计算）

2、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款（其中 2010 年平均应收账款按照期末余额计算）

3、净资产周转率=营业收入/平均股东权益合计（其中 2010 年平均股东权益合计按照期末余额计算）

4、总资产周转率=营业收入/平均资产总计（其中 2010 年平均资产总计按照期末余额计算）

### (二) 盈利能力指标

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入（万元）	55,126.11	100,342.37	84,200.00
政府补贴收入（万元）	15,358.29	38,181.17	20,183.01
利润总额（万元）	5,892.20	25,713.26	14,616.55
净利润（万元）	5,892.20	25,713.26	14,616.55
归属于母公司股东的净利润	5,801.68	25,775.16	14,695.00
净资产收益率（%）	2.60	12.22	12.00
总资产收益率（%）	0.81	3.53	2.37

注：1、净资产收益率=净利润/平均股东权益×100%（其中 2010 年平均股权权益按照期末余额计算）

2、总资产收益率=净利润/平均资产总计×100%（其中 2010 年平均资产总计按照期末

余额计算)

### (三) 偿债能力指标

#### 1、资产负债结构

单位：万元

项目	2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产合计</b>	<b>665,747.29</b>	<b>92.10%</b>	<b>667,958.92</b>	<b>92.31%</b>	<b>713,845.82</b>	<b>97.60%</b>
货币资金	40,569.31	5.61%	76,460.05	10.57%	167,699.87	22.93%
存货	457,874.70	63.35%	471,409.69	65.15%	475,048.76	64.95%
应收账款	101,799.51	14.08%	93,993.38	12.99%	12,167.82	1.66%
其他应收款	64,823.01	8.97%	25,603.02	3.54%	54,663.19	7.47%
预付账款	590.73	0.08%	399.52	0.06%	4,167.56	0.57%
<b>非流动资产合计</b>	<b>57,066.59</b>	<b>7.90%</b>	<b>55,620.90</b>	<b>7.69%</b>	<b>17,569.47</b>	<b>2.40%</b>
长期股权投资	33,822.89	4.68%	34,558.64	4.78%	2,774.35	0.38%
固定资产	10,079.34	1.39%	11,159.59	1.54%	12,108.99	1.66%
在建工程	11,268.43	1.56%	8,128.01	1.12%	819.10	0.11%
无形资产	1,408.49	0.19%	1,531.69	0.21%	1,565.52	0.21%
<b>资产总计</b>	<b>722,813.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>723,579.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>731,415.29</b>	<b>100.00%</b>
<b>流动负债合计</b>	<b>217,220.87</b>	<b>44.01%</b>	<b>221,717.15</b>	<b>44.32%</b>	<b>247,630.22</b>	<b>46.39%</b>
预收账款	34,515.16	6.99%	34,919.47	6.98%	33,416.14	6.26%
应付利息	63,710.29	12.91%	49,450.48	9.89%	38,373.56	7.19%
一年内到期的非流动负债	78,815.96	15.97%	104,900.00	20.97%	109,850.00	20.58%
<b>非流动负债合计</b>	<b>276,353.19</b>	<b>55.99%</b>	<b>278,515.06</b>	<b>55.68%</b>	<b>286,166.13</b>	<b>53.61%</b>
长期借款	103,900.00	21.05%	96,400.00	19.27%	157,600.00	29.52%
长期应付款	165,592.15	33.55%	178,092.15	35.60%	127,099.59	23.81%
<b>负债合计</b>	<b>493,574.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>500,232.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>533,796.35</b>	<b>100.00%</b>

#### 2、偿债能力指标

单位：万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
资产总计	722,813.87	723,579.83	731,415.29
流动资产合计	665,747.29	667,958.92	713,845.82
负债合计	493,574.05	500,232.21	533,796.35
流动负债合计	217,220.87	221,717.15	247,630.22
非流动负债	276,353.19	278,515.06	286,166.13
流动比率(倍)	3.06	3.01	2.88
速动比率(倍)	0.96	0.89	0.96

资产负债率(%)	68.29%	69.13%	72.98%
----------	--------	--------	--------

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=速动资产/流动负债合计，其中速动资产=流动资产合计-存货

3、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

#### (四) 现金流量指标

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,568.75	-21,764.26	48,717.31
投资活动产生的现金流量净额	-241.11	-39,987.69	-3,201.86
筹资活动产生的现金流量净额	-43,218.38	-29,487.87	77,297.86
现金及现金等价物净增加额	-35,890.74	122,813.31	35,774.39

## 第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

### 一、本期债券偿付风险

在本期债券的存续期内，受国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

### 二、本期债券偿债计划及偿债保障措施

#### (一) 担保情况

本期债券由北京兴展国有资产经营公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### 1、担保人的基本情况

公司名称：北京兴展国有资产经营公司

住所：北京市大兴区黄村镇永华路1号院3号(-1)层至3层

法定代表人：张艳林

注册资金：22,000万元

企业类型：全民所有制企业

北京兴展国有资产经营公司（以下简称“兴展公司”）为大兴区人民政府直属企业，主要是对授权的国有资产进行经营管理，承担大兴区内基础设施建设、融资和项目管理等职能。2003年至今，兴展公司投资大兴区内各类建设项目146个，投资总额128亿余元，主要投资方向为大兴区内市政基础设施建设、重点功能区基础设施建设、社会事业基础设施、生态环境整治和新农村新民居建设等项目。

在推进大兴区城乡一体化进程的同时，兴展公司注重对贷款资金的规范管理和自身的良性发展。最近几年，为进一步推进公司的专业化、市场化运作水平，兴展公司相继投资成立了担保公司、投资公司和房地产公司等8家全资子公司，将公司的业务进一步拓展到对大兴区人民政府投资的工程项目进行代建项目实施的全过程管理，为大兴区内各类工业企业、农业企业等各类经济体提供融资担保服务，承担授权区域的土地储备开发任务以及承担保障安置房建设任务等。

截至2012年12月31日，兴展公司资产总计3,160,705.15万元，负债合计2,094,542.03万元，所有者权益合计1,066,163.12万元。2012年，兴展公司实现营业收入328,969.62万元，实现净利润52,478.59万元。

## 2、担保人的财务情况

### 担保人主要财务数据

单位：万元

项 目	2012年
资产总计	3,160,705.15
所有者权益合计	1,066,163.12
负债合计	2,094,542.03

营业收入	328,969.62
净利润	52,478.59
归属于母公司所有者的净利润	52,478.59

### 3、担保人的资信情况

兴展公司为大兴区人民政府直属企业，主要是对授权的国有资产进行经营管理，承担大兴区内基础设施建设、融资和项目管理等职能。截至 2012 年 12 月 31 日，兴展公司资产总计 3,160,705.15 万元，所有者权益合计 1,066,163.12 万元。

兴展公司资金实力雄厚、资信状况良好，符合《担保法》及其他相关法规对担保人资格的要求。

### 4、担保函的主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容包括：

(1) 被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 7 年期企业债券，附设本金提前偿还条款，发行面额总计为人民币陆亿元（600,000,000 元）。

(2) 保证的方式：担保人承担保证的方式为连带责任保证。

(3) 保证责任的承担：在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

(4) 保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

(5) 保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

(6) 债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

## **(二) 偿债计划**

公司的财务部门将根据本期债券本息支付的资金需求和公司实际的经营情况，合理安排资金，在充分提高债券资金利用效率的同时确保公司未来现金流足以支付债券本息。为了更加充分、有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一系列工作计划，包括聘请债权代理人、聘请账户及资金监管人、设立偿债资金专户等，努力形成一套确保债券安全兑付的机制以确保债券本息的按时、足额兑付。

## **(三) 偿债保证制度性安排**

### **1、聘请债权代理人，并签订《债权代理协议》**

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人与交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签署了《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据《债券代理协议》的约定，交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行作为本期债券的债权代理人，代理债券持有人行使权力，具体如下：1、代理债券持有人持续监督公司经营情况和募集资金使用情况；2、按照《债券持有人会议规则》，召集债券持有人会议并执行债券持有人会议决议；3、为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助；4、发布债权代理事务报告。

### **2、聘请账户及资金监管人，并签订《账户及资金监管协议》**

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人与交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行签署了《账户及资金监管协议》，聘请交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行作为本期债券账户及资金监管人。发行人在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，委托账户及资金监

管人对上述账户进行监管。其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当确定发行人不能按期偿付本期债券本息时，账户及资金监管人将严格控制募集资金使用专户及偿债资金专户中所有资金的支出，不允许发行人自行支配募集资金使用专户及偿债资金专户中的资金。

#### **（四）其他保障措施**

##### **1、良好的经营业绩和较强的盈利能力**

公司具有较强的盈利的能力。2010年至2012年，公司营业收入分别为84,200.00万元、100,342.37万元、55,126.11万元，归属于母公司股东的净利润分别为14,695.00万元、25,775.16万元、5,801.68万元。公司近三年平均归属于母公司股东的净利润为15,423.95万元，足以支付一年的利息。而本期债券期限为7年，并从第三年末开始逐年偿付本金的20%，即从第三年末每年偿还本金12,000万元，随着公司经营业务的发展和盈利能力的提高，公司每年的营业收入和净利润都足以覆盖每年的本息偿付。

##### **2、募投项目的良好预期收入**

本期债券募投项目总投资金额205,521万元。项目的投资将主要通过发行人自行出售回迁安置房、限价商品住房和商品房，出租公共租赁住房 and 商铺等来实现收回。预计该项目总的收入为233,237万元，实现盈利27,716万元，投资利润率为13.4%，该项目具有一定的盈利能力。

##### **3、大兴区政府的大力支持**

公司是生物医药基地内唯一的土地一级开发和经营的主体。为支持生物医药基地的发展，大兴区政府为公司提供了较大的资金支持。大兴区人民政府2007年出具了京兴政函〔2007〕111号，同意将生

物医药基地规划范围内的土地收益（包括土地出让金和增值收益）中区政府可支配部分全部用于支付产业基地开发建设。2010年至2012年公司分别取得基础设施建设财政补贴20,183.01万元、38,181.17万元、15,358.29万元。另外，2010年大兴区国资委对公司增加资本公积137,274.15万元。未来，公司有望继续取得基础设施建设财政补贴，从而为本期债券的本息偿付提供保障。

#### **4、担保人提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保**

本期债券由北京兴展国有资产经营公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至2012年12月31日，兴展公司资产总计3,160,705.15万元，所有者权益合计1,066,163.12万元。若公司不能按期足额偿付本期债券本息时，北京兴展国有资产经营公司有足够的资金实力履行清偿责任，从而为偿还本期债券本息提供保障。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付做了必要准备，能够保护投资者的利益。

## **第七节 债券跟踪评级安排说明**

根据监管部门相关规定及鹏元资信评估有限公司的《证券跟踪评级制度》，鹏元资信评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，北京生物医药产业基地发展有限公司需向鹏元资信评估有限公司提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论

的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，北京生物医药产业基地发展有限公司应及时告知鹏元资信评估有限公司并提供评级所需相关资料。鹏元资信评估有限公司亦将持续关注与北京生物医药产业基地发展有限公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

如北京生物医药产业基地发展有限公司不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，鹏元资信评估有限公司有权根据公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至北京生物医药产业基地发展有限公司提供评级所需相关资料。

定期与不定期跟踪评级启动后，鹏元资信评估有限公司将按照成立跟踪评级项目组、对北京生物医药产业基地发展有限公司进行电话访谈和实地调查、评级分析、评审会评议、出具跟踪评级报告、公布跟踪评级结果的程序进行。在评级过程中，鹏元资信评估有限公司亦将维持评级标准的一致性。

鹏元资信评估有限公司将及时在其公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送北京生物医药产业基地发展有限公司及相关监管部门。

## **第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明**

发行人最近三年不存在违法和重大违规的行为。

## 第九节 募集资金的运用

本期债券募集资金 60,000 万元人民币，其中 49,000 万元用于大兴区北臧村镇居住及配套用地项目，11,000 万元用于补充公司营运资金。

## 第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书签署之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

## 第十一节 有关当事人

### 一、 发行人：北京生物医药产业基地发展有限公司

住所：北京市大兴区黄村镇北京生物工程与医药产业基地天和西路 19 号

法定代表人：温震

联系人：张秀娟、张莹

联系地址：北京市大兴区黄村镇北京生物工程与医药产业基地天和西路 19 号

电话：010-61252867

传真：010-61258562

邮政编码：102600

### 二、 承销团

**(四) 主承销商：海通证券股份有限公司**

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：王开国

联系人：伍敏、夏坤、范明、王希、董煜

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

电话：010-88027899

传真：010-88027190

邮政编码：100044

**(五) 副主承销商：华创证券有限责任公司**

住所：贵阳市中华北路 216 号华创大厦

法定代表人：陶永泽

联系人：齐妍彦

联系地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 3A

电话：010-66500921

传真：010-66500935

邮政编码：100033

**(六) 分销商**

**1、兴业证券股份有限公司**

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：黄奕林、汤国辉、陈瑞敏

联系地址：上海市浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 21  
楼

电话：021-38565899、021-38565883、021-38565886

传真：021-38565900

邮政编码：200135

## 2、长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：胡运钊

联系人：徐楚铭

联系地址：北京市西城区金融街 17 号中国人寿中心 604 室

电话：010-66220633

传真：027-68042262

邮政编码：100140

## 三、 托管人

### (一) 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 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：刘成相

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733、010-88170745

传真：010-88170752、010-66061875

邮政编码：100032

### (二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

负责人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-68870676、021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

#### 四、 审计机构：中勤万信会计师事务所有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

法定代表人：张金才

联系人：梁海涌、李述喜

联系地址：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

#### 五、 信用评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：王贞姬、付洁

联系地址：北京市西城区金融大街 23 号平安大厦 1006 室

电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100140

#### 六、 发行人律师：北京市坤宇律师事务所

住所：北京市大兴区经济技术开发区宏达北路 10 号北京万源商务中心 502 室

负责人：肖焕坤

联系人：邝卿、钟杰

联系地址：北京市大兴区经济技术开发区宏达北路 10 号北京万源商务中心 502 室

电话：010-67864366、010-67864220

传真：010-67864366

邮政编码：100176

**七、 担保人：北京兴展国有资产经营公司**

住所：北京市大兴区黄村镇永华路1号院3号（-1）层至3层

法定代表人：张艳林

联系人：杨博

联系地址：北京市大兴区黄村镇永华路1号院3号（-1）层至3层

电话：010-81297297

传真：010-81297297

邮政编码：102600

**八、 债权代理人/账户及资金监管人：交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行**

营业场所：北京市北京经济技术开发区隆庆街3号

负责人：张魄

联系人：袁博

联系地址：北京市北京经济技术开发区隆庆街3号

电话：010-67868362

传真：010-67883547

邮政编码：100176

## **第十二节 备查文件**

### **一、 备查文件**

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；

(二) 《2013年北京生物医药产业基地发展有限公司公司债券募集说明书》；

(三) 《2013年北京生物医药产业基地发展有限公司公司债券募集说明书摘要》；

(四) 发行人2010年至2012年经审计的财务报告；

(五) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；

(六) 北京市坤宇律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》；

(七) 担保人2010年至2012年审计报告；

(八) 担保人为本期债券出具的担保函；

(九) 本期债券《债权代理协议》（附本期债券债券持有人会议规则）；

(十) 本期债券《账户及资金监管协议》。

## 二、查询方式

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

### 1、发行人：北京生物医药产业基地发展有限公司

地址：北京市大兴区黄村镇北京生物工程与医药产业基地天和西路19号

联系人：张秀娟、张莹

联系电话：010-61252867

邮政编码：102600

### 2、主承销商：海通证券股份有限公司

地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层

联系人：伍敏、夏坤、范明、王希、董煜

联系电话：010-88027899、010-88027189

传真：010-88027190

邮政编码：100044

(二) 投资者也可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2013年北京生物医药产业基地发展有限公司公司债券上市公告书》之盖章页)

上市推荐人（主承销商）：海通证券股份有限公司

2013年8月12日



