

2016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



北京市朝阳区国有资本经营管理中心

主承销商、簿记管理人  
中信建投证券股份有限公司

2016年3月

## 声明及提示

### 一、发行人经理声明

发行人经理已批准本期债券募集说明书及其摘要,高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商中信建投证券股份有限公司按照《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》,接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**1、债券名称：**2016年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券（简称“16朝国资债”）。

**2、发行总额：**人民币19亿元。

**3、债券期限：**7年期，第5年末附投资者回售权和发行人调整利率选择权。

**4、债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**5、还本付息方式：**还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**6、认购与托管：**投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**7、债券形式：**实名制记账式企业债券。

**8、发行方式：**本期债券采用簿记建档、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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**9、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

**10、担保情况：**本期债券无担保。

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

**12、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。

## 目 录

第一条	债券发行依据.....	1
第二条	本次债券发行的有关机构 .....	2
第三条	发行概要.....	7
第四条	认购与托管 .....	11
第五条	债券发行网点.....	13
第六条	认购人承诺.....	14
第七条	债券本息兑付方法及发行人调整票面利率与投资者回售实 施办法 .....	16
第八条	发行人基本情况.....	18
第九条	发行人业务情况.....	28
第十条	发行人财务情况.....	57
第十一条	已发行尚未兑付的债券 .....	89
第十二条	募集资金用途.....	91
第十三条	偿债保障措施.....	95
第十四条	风险与对策.....	99
第十五条	信用评级.....	105
第十六条	法律意见.....	108
第十七条	其他应说明事项.....	110
第十八条	备查文件.....	111

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有以下含义：

**发行人/中心：**指北京市朝阳区国有资本经营管理中心。

**本期债券：**指发行人发行的总额为人民币 19 亿元的 2016 年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**发行文件：**指在本次发行及上市过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于募集说明书及其摘要）。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016 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》。

**申购和配售办法说明：**指《2016 年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券申购和配售办法说明》。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**朝阳区国资委/区国资委：**指北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会。

**证券登记机构/托管人：**指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限公司上海分公司。

**主承销商、簿记管理人：**指中信建投证券股份有限公司。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**承销商：**将负责承销本期债券的一家、或多家、或所有机构。

**簿记建档：**指由簿记管理人记录投资者认购价格及数量意愿的程序，该程序由簿记管理人和发行人共同监督。

**簿记管理人：**指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

**承销协议：**指发行人与主承销商为本次发行签订的《2015年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券承销协议》。

**承销团协议：**指主承销商和承销团其他成员为本次发行签订的《2015年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券承销团协议》。

**余额包销：**指承销团各成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券并承担相应的发行风险，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券以自有资金全部买入。

**计息年度：**指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

**债券持有人：**指持有 2016 年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券的投资者。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

**工作日：**指北京市的商业银行的对公营业日。

**元、万元、亿元：**指人民币元、人民币万元、人民币亿元。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2015]3142号文件批准公开发行。

本期债券业经《北京市朝阳区国有资本经营管理中心经理决定》、《朝阳区国有资产监督管理委员会关于北京市朝阳区国有资本经营管理中心申请发行不超过19亿元公司债券的批复》（朝国资[2015]110号）同意其申请发行。



## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 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：慕英杰

联系人：王岩

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：010-84536570

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

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

电话：010-85130655

传真：010-65608445

邮政编码：100010

#### (二) 分销商

##### 1、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：郭幼竹

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013865

传真：010-88085129

邮政编码：100033

## 2、国信证券股份有限公司

住 所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

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 3 层

联系电话：010-88005020

传真：010-88005099

邮政编码：100033

## 三、托管机构

### (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 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

### (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 3 楼

负责人：高斌

联系人：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  
3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

**四、交易所系统发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

**五、审计机构：北京兴华会计师事务所**

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：王金峰

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

六、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：段夏青

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

七、发行人律师：兰台律师事务所

住所：北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦B座29层

负责人：杨光

联系人：刘松山、谢丽娜

联系地址：北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦B座29层

电话：010-52287777、52287799

传真：010-65885801

邮政编码：100020

八、债权代理人/监管人：上海浦东发展银行股份有限公司  
北京分行金台路支行

营业场所：北京市朝阳区水碓子北里1号楼

负责人：徐江

联系人：姚烁

联系地址：北京市朝阳区水碓子北里1号

联系电话：59079727

传真：59079687

邮编：100026

### 第三条 发行概要

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**：2016年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券（简称“16朝国资债”）。

三、**发行总额**：人民币19亿元。

四、**债券期限**：7年期，5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、**债券利率**：本期债券采用固定利率，前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为公告日前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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**发行人调整票面利率选择权**：发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率。

七、**发行人调整票面利率公告日期**：发行人将于本期债券的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

八、**投资者回售选择权**：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第

5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

**九、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**十、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，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**十一、认购与托管：**投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十二、债券形式：**实名制记账式企业债券。

**十三、发行方式：**本期债券采用簿记建档、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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**十四、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为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）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

**十五、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易

流通。

**十六、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2016 年 3 月 22 日（T-1 日）。

**十七、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日（T 日），即 2016 年 3 月 23 日。

**十八、发行期限：**本期债券的发行期限为 3 个工作日（T 日至 T+4 日），即自发行首日起至 2016 年 3 月 25 日。

**十九、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 23 日为该计息年度的起息日。

**二十、计息期限：**本期债券的计息期限自 2016 年 3 月 23 日起至 2023 年 3 月 22 日止；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的计息期限自 2016 年 3 月 23 日起至 2021 年 3 月 22 日止。

**二十一、还本付息方式：**每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**二十二、付息日：**债券存续期限内每年的 3 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）。

**二十三、兑付日：**本期债券的兑付日为 2023 年 3 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）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 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）。

**二十四、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**二十五、承销方式：**承销团余额包销。

**二十六、承销团成员：**主承销商为中信建投证券有限责任公司，分销商为申万宏源证券有限公司和国信证券股份有限公司。

**二十七、债券担保情况：**本期债券无担保。



**二十八、信用级别：**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 级，发行人长期主体信用等级为 AAA 级。

**二十九、募集资金投向：**11.9 亿元用于对产业基金出资，7.1 亿元用于补充流动资金。

**三十、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售方式，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、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。本期债券的具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2016年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者

须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券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）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让、承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者认购本期债券即被视为接受本期债券《募集资金

和偿债资金使用专项账户监管协议》、《债权代理协议》（附：《债券持有人会议规则》）之权利与义务安排。

六、本期债券的债权人/监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付方法及发行人调整票面利率与投资者回售实施办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为2017年至2022年每年的3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）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券每年的付息日为2017年至2021年每年的3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）。

(二) 本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2023年3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）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2021年3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）。

(二) 本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、发行人调整票面利率及投资者回售实施办法

(一) 发行人调整票面利率实施办法

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面年利率,调整幅度为0至100个基点(含本数)。

2、发行人将于本期债券的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日在主管机关指定的媒体上刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告。

3、投资者未选择回售的本期债券部分,后2年票面年利率为前5年票面年利率加调整基点。

## (二) 投资者回售实施办法

1、发行人将于本期债券的第5个计息年度的付息日前的第20个工作日,在主管部门指定的媒体上发布本期债券回售实施办法公告。

2、投资者在投资者回售登记期内按回售实施办法所公告的内容进行登记。

3、发行人将在回售部分债券的兑付日为登记回售的投资者办理兑付。回售部分债券将进行转售,未成功转售的将兑付。

4、选择回售的投资者须在规定的投资者回售登记期内进行登记,逾期未办理登记手续视为投资者放弃回售,同意继续持有本期债券。

5、投资者完成登记手续后,即视为投资者已经选择回售,不可撤销。



## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

企业名称：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：慕英杰

注册资金：人民币100亿元

企业类型：全民所有制

成立日期：2009年5月27日

经营范围：投资及投资管理；资产管理；企业管理咨询；投资咨询；项目投资；经济合同担保（不含融资性担保）。（（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

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2014年末，发行人经审计的资产总计585.82亿元，负债合计373.56亿元，所有者权益（净资产）合计212.26亿元，资产负债率为63.77%；2014年度发行人实现营业收入152.92亿

元，实现归属于母公司所有者净利润 3.25 亿元。

## 二、发行人历史沿革

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。

截至目前，注册资本未发生变更。

截止目前，发行人无重大资产重组情况。

## 三、出资人情况和实际控制人

发行人为全民所有制企业，出资人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。

北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会（简称朝阳区国资委），是区政府授权代表国家履行国有资产出资人职责的区政府直属特设机构。其监管范围是区政府履行出资人职责的企业（简称所出资企业）、区政府授权的实行企业化管理的事业单位的国有资产和区政府授权监管的其他资产。

截止 2014 年 12 月 31 日，朝阳区国资委持有发行人 100%的股份，且不存在所持有的发行人股份被质押的情况。

## 四、发行人治理机制和组织结构

### （一）发行人治理机制

发行人在朝阳区政府投融资工作领导小组（以下简称“领导

小组”)的领导下开展工作,实行国资委领导下的经理负责制。

发行人作为区国资委出资的国有独资企业,隶属于区国资委。区国资委按照《中华人民共和国企业国有资产法》的规定对其行使出资人的权利。发行人设经理1人,副经理2人,由区国资委任命。经理为本企业法定代表人。

1、区国资委行使下列职权:

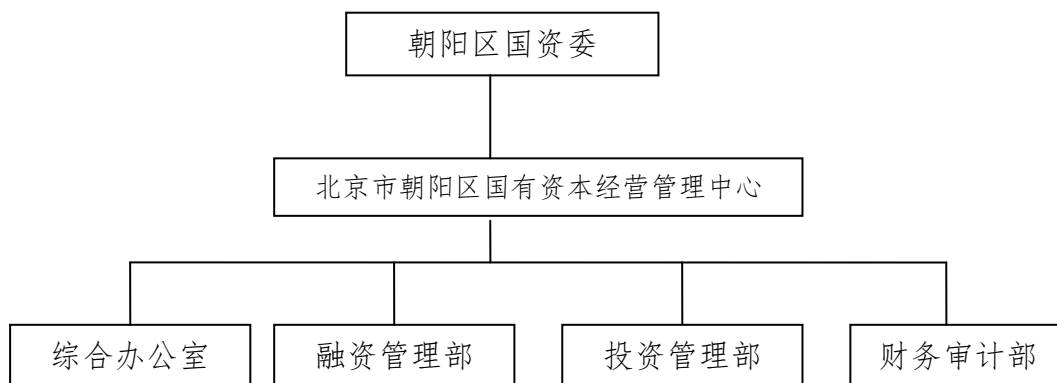
- (1) 审议批准本企业的章程;
- (2) 审议批准本企业的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (3) 对本企业增加或减少注册资本作出决议;
- (4) 审议本企业转让出资和办理财产转移手续;
- (5) 对本企业的合并、分立、解散、破产和清算作出决议;
- (6) 对本企业的财产实施监督管理。

2、经理负责主持企业日常生产经营和管理工作,主要职责为:

- (1) 全面负责本企业各项经营活动;
- (2) 决定本企业的经营计划;
- (3) 制定本企业的年度财务预算方案决算方案;
- (4) 制定本企业的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (5) 制定本企业增加或者减少注册资本方案;
- (6) 拟定本企业合并、分立、变更、解散方案;
- (7) 决定本企业内部管理机构设置;
- (8) 聘任、解聘企业中层领导干部;
- (9) 主持本企业经营管理工作。

(二) 发行人组织结构

发行人组织结构见下图:



其中，各职能部门的主要职责简介如下：

部门名称	主要职责
综合办公室	负责发行人的内部行政后勤、人事、工会、党办、组织、宣传、纪检和团委等职能。
融资管理部	负责按照发行人领导的安排，与资本市场及银行等金融机构对接，利用发行债券、银行贷款等多种方式开展融资工作。
投资管理部	负责发行人的投资及后续管理工作，对朝阳区重点产业实施战略性投资、收购，指导其进行产业调整、债务重组及改制上市工作。
财务审计部	负责发行人年度预决算工作以及内部的资金管理业务，对下属公司的财务进行统一管理考核，并按照发行人要求监管落实投资资金的划拨及回收工作。

## 五、发行人与子公司的投资关系

截至 2014 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

公司名称	级次	期末实际出资额 (元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)
北京潘家园国际民间文化发展有限公司	2	299,093,630.38	100.00	100.00
北京昆泰房地产开发集团有限公司	2	735,208,671.10	100.00	100.00

公司名称	级次	期末实际出资额 (元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)
北京蓝岛大厦有限责任公司	2	144,045,706.64	100.00	100.00
北京朝阳公园开发经营公司	2	2,950,880,142.72	100.00	100.00
北京市朝阳区城市建设综合开发公司	2	433,529,131.43	100.00	100.00
北京世奥森林公园开发经营有限公司	2	4,949,618,727.85	100.00	100.00
北京宝嘉恒基础设施投资有限公司	2	1,734,561,504.40	100.00	100.00
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	2	843,376,389.66	100.00	100.00
北京市朝阳区副食品总公司	2	791,635,959.02	100.00	100.00

## 六、发行人下属二级子公司情况

### (一) 北京宝嘉恒基础设施投资有限公司

2002年，为落实北京市政府《关于深化本市基础设施投融资体制改革的若干意见》（京政发[1999]27号）和“北京市朝阳区国民经济和社会发展第十个五年计划纲要”的精神，推进朝阳区建设“三化”“四区”的进程，加快朝阳区基础设施投融资体制改革和市政基础设施的建设，原北京朝阳综合投资公司于2月27日正式更名组建北京宝嘉恒基础设施投资公司（以下简称“宝嘉恒”）。宝嘉恒经营范围包括：经营管理基本建设基金中的经营性资金；向本市和外地建设项目投资参股，房地产开发与经营；建设项目咨询服务；租赁房屋；房屋拆迁；基础设施项目的投资建设经营管理、维护。

截至2014年底，宝嘉恒资产总额为133.99亿元，负债总额为77.88亿元，所有者权益56.12亿元，资产负债率58.12%。2014年度宝嘉恒实现营业收入10.63亿元，净利润0.21亿元。

## （二）北京蓝岛大厦有限责任公司

北京蓝岛大厦有限责任公司（以下简称“蓝岛大厦”）成立于2008年9月22日，前身为北京蓝岛大厦，于1993年1月18日开业。蓝岛大厦注册资本4,200万元，主营业务为商贸百货销售。

开业近十九年来，蓝岛大厦荣获各类荣誉称号600余项。近来，又先后荣获“全国精神文明建设工作先进单位”、“中国商业名牌企业”、“中国商业服务名牌”、“全国商业诚信企业”、“全国巾帼文明岗”、“首都文明服务示范窗口”、“北京市和谐劳动关系单位”、“全国百货店百强企业”、“北京市著名商标（2010——2013）”资质、“朝阳区商业零售业创建全国文明城区一等奖”等多项荣誉称号，连续多年被中国商业联合会授予“AAA级信用企业”资质，跻身全国百货店百强企业行列。

截至2014年底，蓝岛大厦资产总额为3.99亿元，负债总额为1.97亿元，所有者权益2.02亿元，资产负债率49.38%。2014年度蓝岛大厦实现营业收入10.90亿元，净利润0.15亿元。

## （三）北京市朝阳区城市建设综合开发公司

北京市朝阳区城市建设综合开发公司（以下简称“朝阳综开”）成立于1981年，主要经营城市房地产开发、商品房出售、出租房屋、销售建筑材料等业务。

朝阳综开已开发建设小庄、六里屯、柳芳南里、小营、石佛营、惠新里、惠新苑、特区808、公园5号、南湖渠等小区和项目。目前，朝阳综开承担着豆各庄、东坝驹子房、七棵树三个定向安置房项目和金盏金融园区土地一级开发任务，其中定向安置房规划总建筑面积达到200万平方米，计划可提供安置用房两万余套。

截至 2014 年底，朝阳综开资产总额为 65.08 亿元，负债总额为 60.21 亿元，所有者权益 4.88 亿元，资产负债率 92.51%。2014 年度朝阳综开实现营业收入 5.08 亿元，净利润 0.20 亿元。

#### （四）北京潘家园国际民间文化发展有限公司

北京潘家园国际民间文化发展有限公司（以下简称“潘家园公司”）成立于 1999 年 12 月。潘家园公司一直着力打造潘家园品牌，围绕古玩艺术品交易、交流等文化创意产业定位，积极拓展经营领域。潘家园公司目前经营管理潘家园旧货市场，市场位于北京东三环南路潘家园桥西南，占地 4.85 万平方米。市场形成于 1992 年，是伴随着民间古玩艺术品交易的兴起和活跃逐步发展起来的，现在已成为一个拥有 4,000 余家经营商户，经商人员近万人，传播民间文化的大型古玩艺术品市场。

截至 2014 年底，潘家园公司资产总额为 5.68 亿元，负债合计为 0.67 亿元，所有者权益 5.02 亿元，资产负债率 11.70%。2014 年度潘家园公司实现营业收入 1.14 亿元，净利润 0.49 亿元。

#### （五）北京世奥森林公园开发经营有限公司

北京世奥森林公园开发经营有限公司（以下简称“世奥公司”）成立于 2003 年，主要运营管理北京奥林匹克森林公园。北京奥林匹克森林公园占地约 680 公顷，将成为一个以自然山水、植被为主，可持续发展的生态地带，成为北京市中心地区与外围边缘组团之间的绿色屏障，对进一步改善城市的环境和气候具有举足轻重的生态战略意义。

截至 2014 年底，世奥公司资产总额为 96.66 亿元，负债总额为 42.78 亿元，所有者权益 53.88 亿元，资产负债率 44.26%。2014 年度世奥公司实现营业收入 1.04 亿元，净利润 0.00 亿元。

#### （六）北京朝阳公园开发经营公司

北京朝阳公园开发经营公司（以下简称“朝阳公园”）成立于1984年，主要运营管理北京朝阳公园。朝阳公园是一处以园林绿化为主的综合性、多功能的大型文化休憩、娱乐公园，是北京市四环以内最大的城市公园，客流量逐年稳步提高，为优化北京东部生态环境、提升居民生活水平起到积极作用。此外，随着朝阳公园各项品牌活动不断深入人心以及对周边土地资源的综合开发逐步推进，预计在近几年内将实现社会效益和经济效益的双重获益。

截至2014年底，朝阳公园公司资产总额为57.66亿元，负债总额为28.97亿元，所有者权益28.69亿元，资产负债率50.24%。2014年度朝阳公园实现营业收入1.66亿元，净利润-0.02亿元。

#### （七）北京望京新兴产业区综合开发有限公司

北京望京新兴产业区综合开发有限公司（“望京综开”）成立于1994年，被朝阳区政府定位为望京新兴产业区的开发主体。望京新兴产业区原称望京工业区，始建于1993年5月，为朝阳区属工业开发区，原规划面积为北小河两岸约5平方公里。截至2008年底，建成区达4.95平方公里，总建筑面积超过500万平方米，市政主次干道总长17公里，商业及服务配套设施60万平方米。自望京综开成立以来，先后自主开发了慧谷金色家园一期、慧谷时空、慧谷金色家园二期，合作开发了慧谷根园、慧谷阳光家园等一系列慧谷品牌的房地产项目，同时建成了36#地商场和34#地综合楼等商业设施。

截至2014年底，望京综开资产总额为32.43亿元，负债总额为14.34亿元，所有者权益18.10亿元，资产负债率44.21%。



2014年度望京综开实现营业收入3.25亿元，净利润0.71亿元。

#### （八）北京昆泰房地产开发集团

北京昆泰房地产开发集团（以下简称“昆泰集团”）成立于1992年，现有全资子公司、中外合作公司及参股企业10余家，开发项目和所属物业超过20个。

昆泰集团自成立以来，始终致力于北京市朝外市级商业中心的开发建设，现已建成包括昆泰大厦、泛利大厦、昆泰国际中心等在内的多项大型项目。

截至2014年底，昆泰集团资产总额为67.02亿元，负债总额为57.26亿元，所有者权益9.76亿元，资产负债率85.44%。2014年度昆泰集团实现营业收入6.76亿元，净利润0.68亿元。

#### （九）北京市朝阳区副食品总公司

北京市朝阳区副食品总公司（以下简称“朝阳副食”）成立于1963年4月，原名为朝阳区菜蔬副食管理处。1993年10月变更为北京市朝阳区副食品总公司。2002年4月公司以京客隆商厦、朝阳副食品批发总公司等为主体，吸收社会资本，成立北京京客隆超市连锁有限公司。朝阳副食主要承担国有资产保值增值、商业网点的管理及离退休人员、企业内部退休人员、内部待岗人员的管理工作，下属企业有北京市腾远兴业汽车服务有限公司（以下简称“腾远公司”）和职工宿舍管理站。

目前，朝阳副食是北京京客隆商业集团股份有限公司（以下简称“京客隆”）的国有股东，经京客隆上市和增发新股减持，现持有京客隆股份1.67亿股，占其总股本的40.61%。北京京客隆商业集团股份有限公司前身是国有商业企业，2004年11月改制为股份有限公司，2006年9月25日在香港联交所创业板成功上

市。京客隆本着“立足北京，拓展华北，辐射全国”的发展战略，倡导“顾客至上，诚信为本”的经营理念，秉承“便民、利民、为民”的经营宗旨，推行“件件如意，天天省钱”的经营方针，凭借先进的网络信息技术和现代化的物流技术，致力于为广大消费者提供优质的商品和服务。

截至2014年底，朝阳副食资产总额为8.56亿元，负债总额为3.36亿元，所有者权益5.19亿元，资产负债率39.32%。2014年度朝阳副食实现营业收入3.05亿元，净利润0.28亿元。

## 七、发行人决策层成员简历

### （一）高级管理人员

慕英杰，女，生于1972年，现任北京市朝阳区国有资本经营管理中心经理，毕业于中国人民大学投资经济专业，经济学硕士。1997年任中国科学院电子学研究所生产办职员，1997年任北京国朝国有资产运营有限公司职员，1998年任北京国朝国有资产运营有限公司财务和投资管理部经理、阳光在线网络技术开发有限公司董事长、总经理，2007.11—2008.02任朝阳区国资委企业领导人员管理科科长，2008.02—2009.12任朝阳区国资委审计科科长。2009年12月-2015年4月任职为北京市朝阳区国有资本经营管理中心副经理。

### （二）发行人主要领导公务员兼职情况

发行人决策层领导不存在公务员兼职情况。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是由北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的全民所有制企业，是北京市朝阳区最重要的城市基础设施建设主体和国有资产经营管理主体。

### 一、发行人主营业务状况

#### 2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房地产销售	4.93	3.83	1.10	22.35%
商业贸易	113.20	97.69	15.51	13.70%
酒店餐饮	2.56	0.71	1.85	72.19%
旅游服务	2.69	0.07	2.63	97.55%
物业管理	7.89	2.36	5.53	70.11%
基础设施建设费用补偿	10.55	10.33	0.22	2.09%
其他	0.23	0.15	0.07	31.50%
合计	142.06	115.14	26.92	18.95%

#### 2013年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房地产销售	9.93	6.49	3.43	34.59%
商业贸易	110.80	95.12	15.68	14.15%
酒店餐饮	2.42	0.73	1.69	69.70%
旅游服务	2.31	0.07	2.24	97.12%
物业管理	6.28	1.74	4.54	72.26%
基础设施建设费用补偿	10.57	10.30	0.27	2.52%
其他	0.17	0.14	0.03	19.71%
合计	142.47	114.59	27.88	19.57%

#### 2012年主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房地产销售	16.51	12.90	3.61	21.86%
商业贸易	16.00	11.97	4.03	25.19%
酒店餐饮	2.66	0.50	2.16	81.11%
旅游服务	1.54	0.01	1.53	99.14%
物业管理	4.23	1.08	3.15	74.52%

基础设施建设费用补偿	9.19	8.93	0.26	2.84%
其他	0.03	0.01	0.02	75.18%
合计	50.16	35.40	14.76	29.43%

这些业务板块的变动幅度如下表：

表：2013-2014 年变动幅度

单位：%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房地产销售	-50.29%	-40.99%	-67.87%	-35.38%
商业贸易	2.16%	2.70%	-1.10%	-3.19%
酒店餐饮	6.05%	-2.65%	9.83%	3.57%
旅游服务	16.75%	-0.65%	17.27%	0.44%
物业管理	25.66%	35.39%	21.93%	-2.97%
基础设施建设费用补偿	-0.20%	0.25%	-17.44%	-17.28%
其他	34.34%	14.62%	114.68%	59.80%
合计	-0.29%	0.48%	-3.45%	-3.17%

表：2012-2013 年变动幅度

单位：%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
房地产销售	-39.87%	-49.66%	-4.88%	58.21%
商业贸易	592.50%	694.63%	289.14%	-43.81%
酒店餐饮	-9.03%	45.91%	-21.82%	-14.07%
旅游服务	49.35%	399.42%	46.30%	-2.04%
物业管理	48.43%	61.65%	43.92%	-3.04%
基础设施建设费用补偿	14.99%	15.37%	2.13%	-11.18%
其他	520.69%	1908.14%	62.73%	-73.78%
合计	184.02%	223.69%	88.87%	-33.50%

从上表可以看出，截至 2013 年底，房地产销售板块的营业收入、营业成本分别下降 39.87%和 49.66%，而毛利率却增加了 58.21%，主要原因是北京 2012-2013 年房屋销售价格上涨，导致房地产毛利率上升。商业贸易板块营业收入、营业成本和毛利润也发生了大幅变动，分别从 2012 年的 160,005.91 万元、119,703.32 万元和 40,302.59 万元增加至 2013 年的 1,108,037.21 万元、951,202.04 万元和 156,835.17 万元，增幅分别高达 592.50%、694.63%和 289.14%。这是因为北京朝阳副食品总公司持有北京

京客隆商业集团股份有限公司（以下简称“京客隆”）40.61%股权，为京客隆第一大股东，原按权益法核算，2013年度，朝阳副食派出董事会成员占其董事会人数超过半数以上，根据章程相关规定，朝阳副食对京客隆达到控制条件，因而在2013年度将其纳入合并范围。旅游服务板块的营业收入、营业成本和毛利润分别增加了49.35%、399.42%和46.30%，这主要是因为公园人流量上升，使得世奥公园增加收入2,000万，朝阳公园增加收入310万。物业管理板块的营业收入、营业成本和毛利润的增幅分别达到48.43%、61.55%和43.92%，这是因为昆泰房屋租赁收入增加2200万，望京租赁和物业管理收入增加2400万，潘家园租赁收入增加930万。

而在2014年，发行人在房地产销售板块的营业收入、营业成本、毛利润和毛利率都大幅下降，幅度分别达到50.29%、40.99%、67.87%和35.38%，这是因为昆泰房地产销售收入下降5.33亿元。旅游服务板块2014年的营业收入和毛利润较2013年增加了16.75%和17.27%，原因是世奥营业收入增长2490万，朝阳公园收入增长1370万，昆泰旅游服务板块收入增长1470万。物业管理板块2014年的营业收入、营业成本和毛利润的增幅分别为25.66%、35.39%和21.93%，原因是潘家园租赁收入增加3800万，望京租赁物业收入增加8900万。

## 二、发行人主营业务经营模式及经营状况

从发行人上述主营业务构成看，主要分为城市基础设施建设、商业贸易、房地产相关和旅游服务四个板块。

企业名称	所属板块
北京宝嘉恒基础设施投资有限公司	城市建设开发
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	城市建设开发、房地产相关
北京市朝阳区城市建设综合开发公司	房地产相关

北京昆泰房地产开发集团	房地产相关
北京蓝岛大厦有限责任公司	商业贸易
北京潘家园国际民间文化发展有限公司	商业贸易
北京市朝阳区副食品总公司	商业贸易
北京世奥森林公园开发经营有限责任公司	旅游服务
北京朝阳公园开发经营公司	旅游服务

这四个板块业务模式及经营状况分析如下：

### （一）城市基础设施建设板块

#### 1、经营模式

发行人该业务主要由宝嘉恒开展。根据《中共北京市朝阳区委、北京市朝阳区人民政府关于搭建政府融资平台加快基础设施建设的若干意见》（朝发【2013】22号，宝嘉恒为市政基础设施项目的直接融资主体，负责全区交通道路等基础设施项目建设。依据《北京市朝阳区市政基础设施建设项目委托建设框架协议》，从2011年1月1日起北京市朝阳区市政市容管理委员会每年安排10-15亿元资金，逐步收购宝嘉恒完工项目，发行人以此取得该项收入。主要模式为由政府拨款或宝嘉恒融资进行区内基础设施项目的建设，建成后由政府根据投资成本给与宝嘉恒基础设施建设费用补偿费，计入营业收入。

#### 2、经营现状

北京宝嘉恒基础设施投资公司负责朝阳区主要道路的建设。2014年宝嘉恒基础设施建设任务按照区市政市容委的总体计划，以东北热电项目周边道路为重点，实施主干路拆迁及次干路建设。截至2014年末，共启动主干路拆迁7条，续建道路13条，新建道路9条，前期研究道路21条。

发行人公用基础设施建设主要项目运营情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	温榆河大道	25.00	23.53	21.10	21.10

2	广渠路二期	32.00	15.03	/	/
3	幺家店路	14.60	8.36	/	/
4	朝阳路二期	7.77	7.17	/	/
5	高碑店平改立	5.20	4.32	/	/

## （二）商业贸易板块

### 1、经营模式

商业贸易业务主要由发行人下属北京蓝岛大厦有限责任公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司和北京市朝阳区副食品总公司进行，主要的盈利模式为采购商品——在自有物业中对外零售——获得商品差价并获取利润，此外蓝岛大厦和潘家园的部分柜台及门面采取了与品牌合作获得销售分成或者对外租赁的方式获得收益。

公司采用的销售模式主要分为联营和自营两大类，其中自营又分为经销和代销二种方式。

联营是一种百货店与供应商的合作经营方式，即供应商在百货店的指定区域设立品牌商品专柜，由百货店的营业员和供应商的销售人员共同承担销售任务。在商品未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货店不承担该商品因跌价、残损、滞销等所引起的损失；当商品售出后，供应商按售价扣除与公司约定的分成比例后开具发票给公司，公司按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利。联营是目前公司最主要的销售模式，也是国内百货零售企业通常采用的销售模式。

经销是一种自营销销售方式，即百货店直接采购商品后纳入库存，自行负责商品的保管和销售，并承担商品所有权上的风险和报酬。

代销是一种自营销销售方式，即供应商根据百货店的订单提供

商品，并由百货店代为保管和销售，在商品未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货店仅承担商品保管期间发生的残损损失，但不承担该商品未能销售的风险。

## 2、经营现状

发行人的商业贸易板块主要由北京蓝岛大厦有限责任公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司和北京市朝阳区副食品总公司组成。

蓝岛大厦的主要经营模式为综合百货零售。蓝岛大厦坚持现代都市百货店的经营定位，以强化高毛利产品的经营为主导方针，逐步扩大效益较好且有发展空间的部分主营产品销售规模；继续压缩和淘汰与专业连锁店无竞争优势的部分非主营产品及低毛利产品，逐步形成了以穿戴类为主营的经营结构。近来蓝岛大厦有效利用节假日经济资源，提升特色促销活动效果，加强品类结构调整，突出品牌整体经营特色。2014年度蓝岛大厦实现营业收入108,960.10万元，净利润1,528.51万元。

潘家园公司核心业务是通过租金收入，获得资金回报。潘家园公司积极推进北京潘家园古玩艺术品交易中心项目，加大对外拓展力度，扩大经营领域，开拓新项目，提升整体实力。同时结合时下热点，适时组织策划系列展会，共协助和主办了15场系列展览交易会、5场拍卖会，开办两期珠宝培训班。此外依托传统有形市场，上线新网站，不断丰富和完善现代虚拟电商平台——潘家园网，以多样化的营销渠道，开拓新的盈利模式。2014年度潘家园公司实现营业收入11,378.88万元，净利润4,856.66万元。

朝阳副食主要业务板块包括百货销售、汽车销售、修理和租



赁、房屋租赁等。朝阳副食下属京客隆确定了以连锁经营为主的经营业态，经过多年的不懈努力，采取新建、租赁、加盟和托管等多种形式迅速扩大企业规模，并依托京客隆品牌优势，形成区域购物中心、大卖场、综合超市、便利店四种经营业态统筹发展态势；朝阳副食下属腾远公司积极面对北京汽车限购政策下的严峻市场形势，及时调整发展方向及策略。收缩现有经营战线，调整品牌结构规模，探索开发外埠汽车市场；与此同时朝阳副食加大房产管理力度，一方面严格房屋租赁管理，维护良好的经营秩序，不断完善租赁合同，按时收取租金费用，采取措施解决租金拖欠问题，通过到期合同的新签续签，合理调整租金；另一方面努力为承租单位提供服务，创造良好的经营条件。

### （三）房地产开发相关板块

#### 1、保障房项目建设

##### （1）经营模式

发行人下属北京市朝阳区城市建设综合开发公司、北京昆泰房地产开发集团及北京望京新兴产业区综合开发有限公司经营部分房地产相关业务。其中保障房建设为主营业务之一。

保障房主要采取定向销售模式，保障房建成后按照政府规定的成本价定向销售给安置居民，不足弥补成本部分有财政负责解决。

##### （2）经营现状

北京市朝阳区城市建设综合开发公司主要负责朝阳区的保障房项目。近年来朝开公司实施了豆各庄、东坝驹子房、七棵树一三个定向安置房项目和酒仙桥旧城改造项目。豆各庄项目主要解决京津塘二通道农民拆迁安置和豆各庄乡农村城市化拆迁安

置用房问题；东坝驹子房定向安置房项目位于东坝边缘集团南区中南部，将用于金盏金融服务园区拆迁农民定向安置；七棵树项目规划总建筑面积41万平方米，分两期建设。截至2013年底，豆各庄、东坝驹子房及七棵树三个定向安置房项目的已开工工程的建设任务基本完成，保障房累计总建筑面积达到180万平方米，建成房屋18000余套。2014年，朝开公司主要开展了豆各庄项目空置房屋管理工作和配套商业的日常维护工作，豆各庄消防站项目代建工程基本完成；同时驹子房项目及七棵树项目的收尾和维保工作持续推进。酒仙桥项目正在开展前期手续，目前进展顺利。截至2014年末，朝开公司的保障房建设项目主要为东坝驹子房农民定向安置房二期项目和七棵树项目。东坝二期项目已完成销售收入2.00亿元。七棵树项目已完成销售收入1.90亿元。发行人保障房项目具体情况参见下表：

表：截止2014年底发行人保障房项目运营情况

单位：万元

	序号	项目名称	已销售额	
在售项目情况	1	东坝驹子房一期	2,172	
	2	东坝驹子房二期	51,062	
	3	豆各庄一期	215	
	4	豆各庄二期	33,090	
	5	七棵树项目	19,000	
		项目名称	完工百分比	预计完工时间
在建项目情况	1	东坝驹子房二期	D、F区已竣工并交付使用。已建成建成地上面积住宅共236,697平米。E区未完工	2016年

昆泰集团大望京2号地项目进入建设阶段，同时销售准备工作也已全面展开；关东店项目完成地下结构施工，并收回应收房

款的10%，计人民币4600余万元。昆泰集团充分发挥地缘优势，努力将土地项目储备与朝阳区功能区建设、区域产业升级及农村城市化建设紧密结合，成立专业部门，加强开发团队力量，分区域分项目重点进行推进。

## 2、商品房开发建设

### (1) 经营模式

发行人下属北京市朝阳区城市建设综合开发公司、北京昆泰房地产开发集团及北京望京新兴产业区综合开发有限公司经营部分房地产相关业务。其中商品房开发建设为主营业务之一。

商品房建设的主要模式为招、拍、挂取得土地——投资建设——对外销售获得收益。公司依托北京市的房地产开发热潮，积极寻求土地储备，完善业务结构，取得商品房开发收益。公司的商品房建设遵循地块选择，土地收购，融资，项目设计，承包、采购、项目管理及质量控制，销售及营销、客户付款，交付物业的流程运行。在采购模式方面，公司奉行阳光采购的理念，保持与供应商平等、公正、公开、双赢的合作关系。根据采购材料的产品特性和管控需要，分为四种采购形式：总部集中采购、区域联动集中采购、地区公司集中采购和地区公司单项采购。集团集采、区域集采由集团造价采购部采购管理中心主导，地区公司协助；地区集采、单项采购由地区公司造价采购部招标采购中心主导。在销售模式方面，在销售模式上，本公司根据项目所处市场环境和特点，全部采取自销模式。为规范销售业务流程，提高销售服务满意度，提升销售环节专业化水平，本公司总部统一制定标准并发布了《营销渠道组织架构管理指引》、《来电来访现场登记录入管理制度》等一系列管理规范文件。在管理制度的落实上，

通过公司总部品牌及营销部和地区公司营销部的两级监督管控，每月召开集中会议，提升销售业务执行能力。同时，本公司通过建立客户研究中心，提升对客户需求的精细化管理；建立体验中心，负责客户体验提升。

公司的主要客户为广大购买房地产的个人消费者，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

## (2) 经营现状

### 发行人主要项目运营情况

单位：亿元

	序号	项目名称	预计销售总额	已销售额
在售项目情况	1	昆泰嘉瑞中心618-2号楼	28.00	16.00
	2	关东店项目	4.60	4.60
	序号	项目名称	完工百分比	预计完工时间
在建项目情况	1	昆泰嘉瑞中心	共三栋楼，其中两栋2016年底竣工，另1栋2017年竣工	2017年
	2	湖光1号	拆迁基本完成，未开始建	2017年
	3	关东店项目	基本完工	2016年3月

## 3、公司持有物业情况

### (1) 经营模式

公司通过子公司昆泰集团进行持有型物业经营，主要子公司包括北京昆泰嘉禾酒店有限公司、北京金朝房地产发展有限公司、北京泛利房地产开发有限公司、北京市朝阳区房屋管理公司、北京昆泰嘉豪房地产开发有限公司。主要从事持有物业经营模式包括物业管理、房屋租赁业务等业务。2014年昆泰实现房屋租赁收入38,747.79万元，实现市场及房屋管理收入168.71万元。公司通过客户租赁房屋等情况收取租金及物业费等收入获得盈利。

## (2) 经营现状

昆泰集团 2014 年写字楼租赁情况总体平稳，各写字楼项目在保证租金水平稳步提升的同时，开始通过维修改造提高项目品质，通过提升服务质量吸引和留住优质客户，为后续经营做好准备。在商业物业方面，受电子商务的冲击，昆泰集团所属的传统商业物业也面临更严峻的考验；对此，集团打破固有传统思想，加速调整转型，提升项目品质，并重点加强对体验式消费模式的研究，尽快完成改造任务，努力实现与周边商圈的融合；其中雅秀市场已根据制定新的发展战略，并已按照调整改造方案落实实施，现已重新对外营业，通过调整、改造升级使市场进入良性上升通道。静安市场也根据已确定的改造方案，按计划积极推进。

北京望京新兴产业区综合开发有限公司 2014 年实现房租收入 18,354.89 万元，实现物业费收入 9,817.50 万元。望京综开公司利用地缘优势及优质服务，建成办公楼宇出租情况良好，并通过为园区企业提供物业服务收取物业费收入，在获得经济效益的同时，也提升了园区服务水平，为园区更好地招商引资提供了良好的环境。

### 4、公司自有酒店业务

#### (1) 经营模式

酒店业也是公司的支柱产业之一，长久以来保持着持续、稳定的成长，为公司带来可观利润。公司酒店业的运营模式主要分为自助经营、委托代管以及受托管理等三种。公司的酒店业采取传统的以销售酒店住宿、娱乐、餐饮、会议等主打产品，在产品功能调整和提升基础上，实施专业化服务、信息化操作，并根据顾客的需求提供人性化的解决方案，实现产品的高品质和顾客的

高满意度，最终实现酒店的盈利。

公司酒店业的运营模式主要采用自主经营，即通过开设酒店，提供客房业务及其它服务吸引客户并最终实现盈利的目的。

## 2、经营现状

昆泰旗下从事酒店经营的子公司有北京昆泰嘉禾酒店有限公司、北京昆泰嘉豪房地产开发有限公司、北京昆泰嘉华酒店有限公司及都江堰市昆泰山庄有限责任公司。2014年昆泰集团旗下嘉禾酒店、昆泰酒店、嘉华酒店等酒店经营收入共计为25,322.07万元。2014年，中央“八项规定”等政策继续对酒店业的经营产生较大影响，政府性会议、高档餐饮等收入严重萎缩。昆泰集团下属各酒店积极面对困难，通过深入挖掘自身特点和优势，重新进行客户定位，调整营销策略，加大会展、企业培训、会议、婚宴以及散客的营销力度，寻找新的效益增长点。同时嘉华、嘉禾酒店将加快维修改造进程，提高项目品质和档次，为持续经营奠定基础。

### （四）旅游服务板块

#### 1、经营模式

发行人的公园开发与管理板块主要由北京世奥森林公园开发经营有限公司和北京朝阳公园开发经营有限公司组成。旅游服务板块的业务模式主要是通过提供娱乐设施、举办活动获得相关收入以及收取门票收入。

公司依据相关主管业务部门的授权开展业务，收费标准已经物价局审核，政府每年还将按照公园的运营情况给予定额的养护补贴

#### 2、经营现状

发行人的公园开发与管理板块主要由北京世奥森林公园开发经营有限公司和北京朝阳公园开发经营有限公司组成。

世奥公园与朝阳区发改委、朝阳区旅游局配合，对公园整体的旅游活动、节日庆典类活动、赛后在建项目的经营方向和策划思路进行设计及开发，并依托奥运会区域体育文化的带动效应，结合公园绿色生态大背景，选择公园发展的优势产业进驻，取得了较好的成效。2014年，世奥公园观光塔项目塔钢结构和土建结构工程已经全部完成，世奥公司按照区“双十工程”实施方案，全力推进“国家全民健身示范基地”二期工程，先后完成了拥有30块羽毛球场地的综合气膜运动馆以及2块人工草场足球场的施工建设，并已投入运营。截至目前，世奥公园活动品牌不断加强，各类大型赛事、文化体育活动亮点突出，取得了良好的经济效益和社会效益。

朝阳公园积极开展各类文化活动，挖掘经营潜力，加强业务合作，并不断扩大活动规模，举办了各类文化活动，接待了大量的游客。公园现有经营性资产创收能力逐渐提升，娱乐区创收能力大幅提高，水面资源经营性利用模式实现新突破，户外剧场经营利用打开新局面，物业租金收入稳步提高，新建羽毛球馆和足球场经营效益显著，小人国项目周边经营初具规模。2014，公园积极配合朝天轮项目复工工作，积极推动了现代汽车儿童交通安全体验项目落户公园，得到了市民的好评。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）城市基础设施建设开发行业

##### 1、我国城市建设开发行业现状及前景

城市建设开发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快速健康发展、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作用，一直得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放 30 多年来，我国城市化率从 20% 左右提高到 2010 年底的 50% 左右，城镇人口达到 6.7 亿人左右。根据联合国的估测，世界发达国家的城市化率在 2050 年将达到 86%，我国的城市化率在 2050 年将达到 72.9%。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。根据《中国城市发展报告 No.3（2010 版）》，在今后一段时期内，中国仍将处于城镇化的快速推进时期，预计年均提高幅度将保持在 0.8-1.0 个百分点。据此推算，到 2015 年，中国的城镇化水平预计将达到 52%；到 2030 年，将达到 65%。这就意味着，未来将有更多人口转移到城镇生活。与发达国家相比，我国城市基础设施建设仍处于相对滞后的发展状态。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大，发展速度也不断加快。

随着城市化进程的加快，交通堵塞、环境污染、住房拥挤、人口过多等问题已经成为城市发展过程的阻碍，探索新的城市发展路径已成为必然选择。我国“十二五”规划明确提出要促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化。强调加强城市公用设施建设，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展，预防和治理“城市病”。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设的多元投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并



参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区和规模经营。以上措施对我国城市建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

未来的 5-10 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市开发建设的需求非常强烈。同时，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## 2、朝阳区城市建设开发行业发展现状和前景

朝阳区自 1958 年建区以来，随着首都五大工业基地、三大使馆区落户朝阳，特别是上世纪 90 年代北京成功举办亚运会以及四环、五环等重点工程的建设，加之作为北京奥运会接待任务及场馆建设的主要承载区之一，其农村城市化在深度、广度上均得到了质的飞跃。

近年来，朝阳区通过深化结构调整，综合经济实力显著提升，经济总量跃居全市首位。根据《2012 年朝阳区政府工作报告》，朝阳投资、消费多年实现两位数增长，总量分别占全市的 22.4% 和 27.9%。区级财政收入稳居全市首位，于 2006 年在全市率先突破 100 亿元的基础上，2010 年突破 200 亿元，2011 年又突破 300 亿元，是 2006 年的近 3 倍，万元 GDP 能耗比 2006 年降低 58.2%。

此外，朝阳区加强了产业结构调整，使得经济发展协调性持续增强，从产业情况看，2014 年，朝阳区第一产业实现增加值 1.4 亿元，第二产业实现增加值 346.6 亿元，第三产业实现增加值 3989.3 亿元，第三产业占比达 91.55%。功能区建设取得了突

破，聚集辐射效应持续增强。已经形成的 CBD、电子城、奥运三大功能区有效地推进农村城市化、城市现代化和区域国际化，促使全区经济实力明显增强；同时，加拿大蒙特利尔银行、中国国际期货总部等 280 多家金融机构相继入驻，文化创意产业的加速聚集，以及新移动通信、新生物医药、新能源等高新技术产业稳步发展，都为朝阳区未来的经济发展奠定了良好的基础，提供了更为广阔的发展空间。

“十二五”期间，朝阳区总体目标是将朝阳建设成为生态环境优美、产业发展强劲、城市特色鲜明、城乡协调发展、充满活力与魅力的宜居城市，中心城区用地规模力争达到 100 平方公里，并形成集公路、铁路、航空为一体的“立体化”运输网络。“十二五”期间，朝阳区将着力推进市政公共基础设施建设，计划新建道路面积 534.9 万平方米，新增公交线路 48 条，线路总长达到 1,271 公里，改造地下排水管道 150 公里。城市基础设施建设在整体规划中的重要地位将为区域内城市建设开发行业的快速发展提供了新的契机。朝阳区规划在“十三五”时期，将突出高端化、服务化、集聚化、融合化、低碳化，形成高端引领、创新驱动、绿色低碳的产业发展模式。重点推进三高（电子信息、高端制造、新能源）、三融（互联网金融、文化创意、绿色生态）、一服务（科技服务）产业发展。

### 3、发行人行业地位

发行人通过下属北京宝嘉恒基础设施投资有限公司、北京市朝阳区城市建设综合开发公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司经营城市建设开发行业。

发行人作为朝阳区政府最大的基础设施投资公司，肩负着做

好基础设施开发建设、资本运营以及探索有效区域开发模式的重任，其下属的企业公司更是朝阳区城市基础设施和功能区建设的重要主体，肩负了包括 CBD、电子城、金盏园区在内的朝阳区域内主要城市基础设施的建设任务，并承担了经济适用房开发建设的职能。发行人在朝阳区城市基础设施建设领域一直处于核心地位，并将在未来的城市建设中继续发挥积极的作用。

## （二）商业贸易行业

### 1、商品贸易行业现状及前景

改革开放 30 年来，我国经济一直保持高速增长，年均复合增长率达到 10% 左右，经济总量按照购买力平价计算已经位居世界第二。在我国经济高速增长的同时，国内居民收入和可支配财富也在不断增长。根据城乡一体化住户调查，2014 年全年全国居民人均可支配收入 20167 元，比上年名义增长 10.1%，扣除价格因素实际增长 8.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 28844 元，比上年增长 9.0%，扣除价格因素实际增长 6.8%；农村居民人均可支配收入 10489 元，比上年增长 11.2%，扣除价格因素实际增长 9.2%。全国居民人均可支配收入中位数 17570 元，比上年名义增长 12.4%。参照世界银行 2010 年的最新划分标准，根据朝阳区统计信息网数据显示，朝阳区继 2010 年人均 GDP 达到 12402 美元、较北京市提前一年进入高收入经济体门槛后，2011 年实现人均 GDP14062 美元，2012 年为 15545 美元，2013 年达到 16874 美元。2014 年朝阳区人均 GDP 达到 111744 元；按年平均汇率折合为 18191 美元，较北京市人均 GDP16278 美元高出 1913 美元。“十二五”以来人均 GDP 的年均增速为 10.8%。

根据《2014 年国民经济和社会发展统计公报》发布的数据

显示，2014年全年社会消费品零售总额262394亿元，比上年名义增长12.0%(扣除价格因素实际增长10.9%)。据朝阳区统计信息网数据显示，2014年1-6月，朝阳区实现社会消费品零售额956.5亿元，同比增长5.0%。近些年我国零售业将会是一个发展高峰，随着全球经济的复苏和我国经济的增长，国民的消费能力提升和消费理念的改变，必将促进我国零售行业的发展。大型超市、大型百货衍生的集团式发展，更是未来零售业发展的趋势。

## 2、发行人行业地位

发行人通过下属北京蓝岛大厦有限责任公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司和北京市朝阳区副食品总公司经营商业贸易行业。

北京蓝岛大厦有限责任公司于1993年1月18日开业，是集购物、餐饮、娱乐休闲为一体的大型现代化百货商业企业，先后荣获了“全国百货店百强企业”、“北京市著名商标(2010-2013)”资质、“朝阳区商业零售业创建全国文明城市一等奖”等20余项荣誉，为全国百货店百强企业。

北京潘家园国际民间文化发展有限公司目前经营管理潘家园市场以及潘家园文化传媒公司，是全国品类最全的收藏品市场。《北京市文化产业发展规划(2004年—2008年)》的提出，再次突出了潘家园文化产业园区在全市文化产业布局中不可替代的地位和作用。在2004年在“首届中国收藏界年度排行榜颁奖大会”上，通过社会公众投票，潘家园市场被评为“全国十大古玩市场”。“潘家园”已成为地域文化的载体，成为一种特色的文化象征，一个牵动乡土情怀的称谓，成为中华民族文化宝库中的一笔无形资产。

北京市朝阳区副食品总公司是京客隆商业集团股份有限公司国有资本的出资人。2003年起京客隆进入中国500强企业，中国连锁零售企业30强，北京市百强企业。2003年被北京市工商行政管理局评为“北京市守信企业”，中国商业联合会评为“全国商业质量效益型先进企业”，2004年被中国商业联合会评为“中国商业信用企业”，2005年获得中国连锁经营协会评选的“中国零售创新奖”，2006年和2007年蝉联“北京十大商业品牌”荣誉称号。

### （三）房地产经营相关行业

#### 1、房地产经营相关行业现状及前景

##### 1.1、保障房

近年来部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010年4月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010年6月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013年7月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，

要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013年8月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。

目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁房为主要形式的住房保障体系初步形成。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1,260万户，中央财政保障性安居工程支出、新开工建设保障性住房套数逐年增加，保障性住房建设的力度进一步加强，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

国家“十二五”规划提出，保障性住房建设的目标在于立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，规划目标是通过新建3,600万套保障房，到“十二五”期末，使保障房的覆盖面达到20%，保障性住房建设市场发展潜力巨大。

## 2.2、酒店行业

在酒店行业中，国家的改革开放政策和旅游业的持续较快发展引导着中国酒店业的飞速发展。持续稳定的保持对外开放的政策将有利于我国旅游酒店业的进一步发展；旅游业在我国未来十几年的历史时期内将再一次迎来历史性的大发展，而作为旅游业基础产业之一的酒店业也将获得空前大发展的机遇。我国会议会展和奖励旅游市场的快速发展，已经成为国内城市酒店需求增长的主要驱动力。北京朝阳区作为我国重要的门户城区，加上拥有成熟的基础设施，并且积累了一些举办该类活动的宝贵经验，因此在会议展览市场上占有较大份额。

## 1.3、持有物业经营

在持有型物业经营中，房地产商在房地产建好后通过物业经营不仅可以持续性产生租金收益，而且可以长期产生资产增值，

由于持有型物业一般地段较好，来自土地的增值空间远远大于普通物业。从房地产全行业来看，受到 2014 年整体房地产市场低迷的影响，国内房地产企业业绩普遍下滑，但是持有型物业经营业务逆市保持了快速增长，从资本市场估值视角来看，持有型物业有着良好的发展前景。

## 2、发行人行业地位

发行人通过下属北京市朝阳区城市建设综合开发公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司及北京昆泰房地产开发集团经营房地产相关行业。

北京市朝阳区城市建设综合开发公司成立于 1981 年，主要经营城市房地产开发、商品房出售、出租房屋、销售建筑材料等业务。朝阳综开已开发建设小庄、六里屯、柳芳南里、小营、石佛营、惠新里、惠新苑、特区 808、公园 5 号、南湖渠等小区和项目。目前，朝阳综开承担着豆各庄、东坝驹子房、七棵树三个定向安置房项目和金盏金融园区土地一级开发任务，其中定向安置房规划总建筑面积达到 200 万平方米，计划可提供安置用房两万余套。

北京望京新兴产业区综合开发有限公司（“望京综开”）成立于 1994 年，被朝阳区政府定位为望京新兴产业区的开发主体。望京综开于 2014 年先后接管了摩托罗拉、恒电大厦等物业项目。

北京昆泰房地产开发集团成立于 1992 年，现有全资子公司、中外合作公司及参股企业 10 余家，开发项目和所属物业超过 20 个。昆泰集团自成立以来，始终致力于北京市朝外市级商业中心的开发建设，现已建成包括昆泰大厦、泛利大厦、昆泰国际中心等在内的多项大型项目。

#### （四）旅游服务

##### 1、旅游服务业现状及前景

公园开发与管理行业则是一个具有生态效益和社会效益、物质文明和精神文明双重效益的行业。中国园林有着悠久的历史，有一批在世界上堪称绝佳的传统园林范例和理论，以独特的艺术风格和深厚的民族文化意蕴，在世界园林史上独树一帜。同时，我国还拥有异常丰富的园林资源，被誉为“世界园林之母”。

北京市自古就为多朝帝都，包括颐和园、北海公园、景山公园等许多曾经的皇家园林在内的大小公园就有几百个。这些园林景区对改善城市面貌、提高城市文化品位、继承和弘扬我国的文化、陶冶人们的情操以及提高人们的文化艺术修养水平、社会行为道德水平和综合素质，具有深远的意义。近些年来，随着城市的不断发展，人民生活水平的不断提高，居民不再只是关注日常的温饱，优美的城市环境、良好的园林绿化更是逐渐受到重视。也正是因此，北京市作为我国政治文化中心，在未来城市发展建设中，改善城市居住环境也是势在必行，公园开发与管理行业也将在此基础上保持持续向好的发展趋势。

##### 2、发行人行业地位

发行人通过北京朝阳公园开发经营公司和北京世奥森林公园开发经营有限责任公司经营旅游服务行业。

朝阳公园始建于1984年，2004年9月15日实现全园向社会开放。作为北京市四环以内最大的城市公园，朝阳公园是国家4A级旅游景区，并于2006年7月被朝阳区授予“朝阳公园国际文化展演聚集区”的称号，以“十一·欢乐游园会”、“春节·朝阳国际风情节”等大型活动为特色，打造了朝阳公园独有的文化品牌。



同时，朝阳公园紧邻使馆区，得天独厚的区位优势使其成为展示异域风情的首选场所。朝阳公园的建设对改善北京市东部地区的生态环境、丰富市民的文化生活起到了重要的作用，也为各国文化的沟通交流作出了不可磨灭的贡献，取得了良好的经济和社会效益。

奥林匹克森林公园在贯穿北京南北的中轴线北端，位于奥林匹克公园的北区，是目前北京市规划建设最大的城市公园，这里被称为第 29 届奥运会的“后花园”，赛后则将成为北京市民的自然景观游览区。此外，这个“生态森林”将成为北京城市的一块“绿肺”，适合北方地区自然气候条件的植物品种和生物群落，在森林公园内共同构建成一个北京当地的生态群落，将为众多的生物提供一个生存空间，尤其是为鸟类提供栖息地，以维持自然界生态平衡，提高城市的生态承载力。因此，奥林匹克森林公园建成以来在创造良好经济效益的同时，也创造出了良好的生态社会效益。

#### （五）发行人竞争优势

##### 1、区位优势

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、崇文区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，全区面积 470.8 平方公里。朝阳区自古以来就是北京的东行门户，现已构成公路、铁路、航空、地铁立体交通网络。

近年来，朝阳区经济总体保持了快速稳定的发展态势。2014 年，朝阳区实现地区生产总值（GDP）4337.3 亿元，按现行价格计算，比上年增长 7.6%；GDP 总量占北京市的比重为 20.3%，继续保持全市各区县首位。2014 年，朝阳区实现规模以上现价

工业总产值 1003.6 亿元，比上年下降 4.7%。2014 年，朝阳区完成全社会固定资产投资 1235.4 亿元，比上年增长 1.5%。全社会固定资产投资中，房地产开发投资完成 706.3 亿元，比上年增长 7.5%；城镇固定资产投资完成 492.3 亿元，比上年下降 9.0%；农村固定资产投资完成 36.8 亿元，比上年增长 91.7%。2014 年，朝阳区实现社会消费品零售额 2079.8 亿元，比上年增长 6.0%。2014 年，朝阳区城镇居民人均可支配收入为 44646 元，比上年增长 8.8%。在 GDP 总量继续扩大、经济保持中高速增长的同时，朝阳区人均 GDP 也进一步提升。2014 年，按年平均常住人口计算，全区人均 GDP 达到 111744 元；按年平均汇率折合为 18191 美元，较北京市人均 GDP16278 美元高出 1913 美元。

此外，北京市一般公共预算收入 4,027.2 亿元，增长 10.0%，完成预算的 100.9%。一般公共预算支出 4,119.6 亿元，增长 10.1%，完成预算的 103.3%。

与此同时，朝阳区的产业结构日益优化，形成了以高技术产业、现代服务业、文化创意产业、金融业为重点的多产业综合发展区。朝阳区产业功能区建设日益完善，在全市高端功能区中，CBD、奥运、中关村电子城三大功能区聚集在朝阳。而朝阳区的垡头、定福庄、温榆河三大储备区的建设步伐也不断加快，为朝阳区未来经济发展奠定了良好基础。

在加大固定资产投资、保证经济发展的宏观背景下，为了推进高端产业的快速发展，朝阳区将不断加大对主要产业功能区的投入。作为朝阳区主要的基础设施投资企业，发行人城市建设业务将依托朝阳区强大的经济实力和高速的投资增长速度，获得持续稳定的发展契机，而商贸和园林业务也将在区域内整体经济环

境不断向好的趋势下，得到更为广阔确定的发展空间。

## 2、政策资源优势

作为朝阳区资产规模最大、实力最强的国有企业，发行人得到了朝阳区政府及朝阳区国资委的大力支持和持续关注，在资产注入、财政补贴、资源配置上有着巨大的政策优势。

为确保发行人今后长远、健康的发展，保证其稳定经营及抬升整体利润水平，区国资委陆续将朝阳副食品总公司等优质企业注入中心。发行人下属宝嘉恒、世奥森林公园等企业每年均得到市财政和区财政的大力支持，以市场化模式更好地发挥其公共产品供给职能。而望京综开、朝阳综开、朝阳公园、昆泰集团等公司在承担各大功能区建设任务的同时，在土地资源配置上也获得了区政府的政策倾斜，拥有大量的优质土地和物业资源，尤其是昆泰集团拥有的写字楼物业超过 50 万平米，其市场价值远超过账面价值，为未来发展形成强大潜力。

同时，发行人还得到了北京市以及朝阳区的持续注资支持。2015 年，为支持发行人部分重点建设项目的推荐，根据京发改【2014】680 号文件和京发改文【2015】41 号文件，北京市发改委合计安排了 15 亿元人民币，作为发行人资本金补助，截至目前发行人已收到 11 亿元；为支持发行人组建北京市朝阳区城乡结合部产业引导基金，北京市财政局和朝阳区财政局向发行人注入 15 亿元，用于成立基金，目前该笔款项已经到位。

## 3、行业稳定性优势

发行人的主要资产和业务为城市建设开发和公园开发与管理工作，为朝阳区提供了公共产品，与居民生活及环境改善等直接相关，受经济周期影响很小。

在当前宏观经济走弱，城市化道路转型发展的大环境下，提高居民生活水平、改善居民生活环境是势在必行。城市开发建设也因此成为当前的重中之重。而伴随未来经济的不断转好，城市发展的不断完善，公园开发与管理行业仍将成为政府支持的重点行业之一。

由此可见，在公共品这一弱周期行业中，发行人将保持稳定可期的现金流入和平稳增长的经营规模，并在朝阳区内保持垄断地位。

#### 四、地域经济情况

北京市是中华人民共和国首都、直辖市，中国的政治、文化和国际交往中心，国家经济的决策和管理中心，是中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地北京拥有 7 项世界遗产，是世界上拥有世界文化遗产数最多的城市，是一座有着三千余年建城史、八百六十余年建都史的历史文化名城，拥有众多名胜古迹和人文景观。2014 年，北京市实现地区生产总值 21,330.8 亿元，同比增长 7.30%。同年，北京市一般公共预算收入 4,027.2 亿元，同比增长 10.0%；一般公共预算支出 4,119.6 亿元，同比增长 10.1%。

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，全区面积 470.8 平方公里，平均海拔 34 米，是北京市城近郊区中面积最大的的一个区。朝阳区工业发达，是北京市重要的工业基地。区内集中有纺织、电子、化工、机械制造、汽车制造等工业基地。朝阳区对外交往活动频繁，是北京市重要的外事活动区。2014 年，朝阳区实现地区生产总值（GDP）4337.3 亿元，

按现行价格计算，比上年增长 7.6%；GDP 总量占北京市的比重为 20.3%，继续保持全北京市各区县首位。同年，朝阳区一般公共预算收入 411.83 亿元，同比增长 9.4%；一般公共预算支出 380.75 亿元，同比增长 20.20%。

## 五、其他

发行人的主要职能定位目标是：

统一化的国有融资主体，整合优质资源，通过多种渠道募集资金，以落实重大项目的配套资金、补充基础设施建设资金；

市场化的国资管理主体，利用市场化手段对下属公司以及划入的经营性资产进行整合调整，推动国有企业重组上市工作；

政策性的产业投资主体，发行人将代表政府作为出资人，根据本区域产业政策，围绕重点优势产业进行投资，促进产业升级；

先导性的创业引导主体，在当前市场条件下，创业企业的发展有利于统筹兼顾各种类型的经济主体，有利于更好解决发展和就业保障问题，为全面、协调、可持续发展奠定基础。

为此，发行人在未来的几年中的规划如下：

一是推动园区建设，提供融资保障。发行人将立足于服务朝阳区，保障区政府下达的融资任务能够按时按量完成，除了传统的融资模式外，还要不断创新融资思路，充分发挥朝阳区有利资源，结合中心优势，不仅要继续加强与银行的对接与合作，积极提高自身的信用等级以满足银行的融资条件，构建良好的银企合作机制，进一步提高间接融资能力，而且需要运用投资基金（PE、VC）、优质企业上市等多种方式实现融资，扩大直接融资规模。采取多种渠道，使得众多的社会资本参与到公共基础设施

投资运营中来，提高国有资本的带动作用及运营收益，最终建立起政府、企业、金融机构与社会资本有机结合的多元化的投融资体系。

二是支持优质国有企业，扩大融资范围。发行人将坚决落实区国资委规划的总体目标，除基础设施建设的融资保障外，还将针对优质国有企业的资金需求进行融资，扩大融资范围，进一步推进国有优质资产向优势企业集中、向价值链的高端集中、向产业链的关键环节延伸，实现国有资产布局调整和产业结构优化升级。

三是推动优质国企上市，实现投资收益。发行人下属的全资子公司均为国有企业，未来将陆续通过市场化运作和出资人推动相结合的方式，整合资源，进行股份制改造，着力推动其中部分优质企业成为上市公司，加快国有资本证券化步伐。

四是推动优势产业升级，提高投资效益。根据朝阳区重点优势产业升级的产业政策，配合朝阳区发展规划的分层分类原则，发行人计划对文化创意类、高新技术类以及现代服务业三大类产业进行投资。完成投资后，发行人可以通过每年获得的分红收益，或在适当时机转让股权，实现投资收益。

五是支持创业企业成长，发挥引导作用。发行人将发挥政府资金的种子资本作用，通过资本运作、配合和辅导创业企业成长，发展一批与区域核心产业关联度高、市场前景广阔、经济效益好、技术含量高的新项目、新企业。发行人旨在设立私募股权投资基金（PE），对部分确实有良好发展前景的创业企业进行投资，实现发行人作为政府投融资主体的创业引导功能。

六是探索市场投资模式，实现资本运营。发行人作为朝阳

区主要投融资主体，始终以朝阳区经济建设为己任，除了促进国有资产保值增值和区产业结构优化升级的投融资任务外，还将不断进行业务创新，在保证区国资委部署的工作按要求完成的基础上，积极培植新的利润增长点。

七是树立规范创新理念，打造新型主体。发行人将逐步健全中心组织结构、完善投融资体制和机制、真正建立起“政府引导、社会参与、市场化运作”的投融资增长模式，并修订各项管理制度，引入现代化企业管理方式，形成健康持续的良性发展，最终将自身打造为具有核心竞争力的规范新型投融资主体。

## 第十条 发行人财务情况

发行人2012年-2014年的财务报告经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了标准无保留意见的审计报告（[2015]京会兴审字第14010154号）。本文中2012年-2014年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

### 一、发行人财务总体情况

#### （一）发行人最近三年的主要财务数据

表：发行人近三年资产负债表主要数据

单位：万元

资 产	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产合计	2,769,804.70	2,298,747.02	1,755,537.91
非流动资产合计	3,088,421.63	3,083,932.42	2,854,238.95
资产总计	5,858,226.32	5,382,679.44	4,609,776.86
流动负债合计	2,098,339.20	1,781,013.28	1,243,108.44
非流动负债合计	1,637,239.46	1,556,110.07	1,549,280.26
负债合计	3,735,578.67	3,337,123.34	2,792,388.70
归属于母公司所有者权益合计	1,975,238.57	1,900,215.74	1,812,434.74
所有者权益合计	2,122,647.66	2,045,556.09	1,817,388.16
负债及所有者权益合计	5,858,226.32	5,382,679.44	4,609,776.86

表：发行人近三年利润表主要数据

单位：万元

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	1,529,174.32	1,516,694.82	514,322.08
二、营业总成本	1,501,022.61	1,494,241.47	503,338.79
三、营业利润	37,012.32	27,329.97	19,645.64
四、利润总额	55,303.52	47,040.18	36,448.89
五、净利润	39,857.86	33,981.63	28,102.48
六、归属于母公司所有者的净利润	32,496.31	26,235.25	28,019.96

表：发行人近三年现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	87,436.07	-178,124.08	124,965.03



投资活动产生的现金流量净额	-249,907.76	-137,607.81	-104,695.14
筹资活动产生的现金流量净额	277,498.92	228,337.94	-16,554.59
现金及现金等价物净增加额	114,999.48	-87,383.59	3,715.30
期末现金及现金等价物余额	471,454.48	356,455.01	443,838.60

表：发行人近三年有关财务指标

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
流动比率	1.32	1.29	1.41
速动比率	0.98	0.96	1.14
资产负债率 (%)	63.77	62.00	60.58
利息保障倍数	2.22	2.05	2.87
应收账款周转率 (次/年)	5.33	6.85	3.78
存货周转率 (次/年)	2.32	3.21	1.47
总资产回报率 (%)	0.71	0.68	0.61

- 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20012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2012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2012年资产总额按照期末余额计算)

截至2014年12月31日,发行人资产总额为5,858,226.32万元,其中流动资产为2,769,804.70万元,占资产总额的47.28%;负债总额为3,735,578.67万元,其中流动负债为2,098,339.20万元,占负债总额的56.17%;所有者权益总额为2,122,647.66万元,其中归属于母公司的所有者权益总额为1,975,238.57万元。

2012年至2014年,发行人实现营业收入总额分别为514,322.08万元、1,516,694.82万元、1,529,174.32万元,三年平均复合增长率为72.43%;实现利润总额分别为19,645.64万元、27,329.97万元、37,012.32万元,三年平均复合增长率为37.26%;实现归属于母公司所有者的净利润分别为28,019.96万元、26,235.25万元、32,496.31万元,三年平均复合增长率为7.69%;2012年至2014年发行人资产负债率分别为60.58%、62.00%和

63.77%。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率适度，盈利能力较强，能够保证本期债券按时还本付息。

## （二）营运能力分析

### 发行人 2012-2014 年营运能力指标

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
营业总收入（万元）	1,529,174.32	1,516,694.82	514,322.08
营业总成本（万元）	1,501,022.61	1,494,241.47	503,338.79
存货（万元）	703,257.60	589,609.53	342,329.04
应收账款（万元）	267,518.80	306,455.32	136,099.63
总资产（万元）	5,858,226.32	5,382,679.44	4,609,776.86
存货周转率（万元）	2.32	3.21	1.47
应收账款周转率（次）	5.33	6.85	3.78
总资产周转率（次）	0.27	0.30	0.11

注：（1）存货周转率=营业总成本/存货平均余额；  
 （2）应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额；  
 （3）总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额  
 （4）2012年期初数以期末值代替

2012 年至 2014 年发行人应收账款周转率分别为 3.78、6.85 和 5.33，在 2012 年到 2013 年度，发行人应收账款周转率有显著提升，主要原因是由于京客隆并表后营业收入由 2012 年的 514,322.08 万元大幅增加至 2013 年的 1,516,694.82 万元，而应收账款增加幅度小于营业收入，使得应收账款周转率显著提升。

2012 年至 2014 年发行人存货周转率分别为 1.47、3.21 和 2.32，存货周转率在 2012 年至 2013 年有显著提升，主要原因是由于京客隆并表后营业成本由 2012 年的 503,338.79 万元大幅提高至 2013 年的 1,494,241.47 万元，而同期存货增加幅度小于营业成本，使得存货周转率明显提高。

应收账款周转率和存货周转率的维持在较高水平，表明发行

人营运能力不断提高，资产周转率较强。

### （三）盈利能力分析

#### 发行人 2012 年至 2014 年盈利能力指标

单位：万元

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
营业总收入	1,529,174.32	1,516,694.82	514,322.08
投资收益	8,860.61	4,876.62	8,662.34
营业利润	37,012.32	27,329.97	19,645.64
利润总额	55,303.52	47,040.18	36,448.89
财务费用	24,941.69	28,514.46	5,629.28
净利润	39,857.86	33,981.63	28,102.48
归属于母公司所有者的净利润	32,496.31	26,235.25	28,019.96
净资产	2,122,647.66	2,045,556.09	1,817,388.16
归属于母公司所有者的净资产	1,975,238.57	1,900,215.74	1,812,434.74
净资产收益率（%）	1.68%	1.41%	1.55%
总资产报酬率（%）	1.43%	1.51%	0.91%

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）2012 年期初数以期末值代替

营业收入方面，2012 年至 2014 年，发行人营业收入不断上升，分别为 514,322.08 万元、1,516,694.82 万元和 1,529,174.32 万元，三年平均复合增长率为 72.43%。2012 年至 2013 年末营业收入大幅增长主要是伴随着京客隆并入发行人合并报表，发行人商业贸易类业务收入大幅增加，由 2012 年度的 160,005.91 万元提升至 2013 年度的 1,108,037.21 万元，促使营业收入随之大幅增长。

在利润指标方面，发行人 2012 年到 2014 年净利润分别为 28,102.48 万元、33,981.63 万元和 39,857.86 万元，三年平均复合增长率为 19.09%；2012 年到 2014 年归属于母公司的净利润分别是 28,019.96 万元、26,235.25 万元和 32,496.31 万元，三年平均复合增长率为 7.69%；发行人 2012 年到 2014 年净资产收益率分别为 1.55%、1.41%和 1.68%；总资产报酬率分别为 0.91%、1.51%和 1.43%。发行人近三年营业收入不断上升，营业利润大幅上升，

发行人 2012 年到 2014 年营业利润分别为 19,645.64 万元、27,329.97 万元和 37,012.32，三年平均复合增长率为 37.26%。

具体主营业务收入、主营业务成本和营业利润构成如下：

发行人近三年主营收入构成

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产销售	49,346.00	99,260.28	165,085.40
商业贸易	1,131,975.15	1,108,037.21	160,005.91
酒店餐饮	25,648.69	24,185.65	26,584.95
旅游服务	26,912.19	23,050.17	15,433.63
物业管理	78,944.03	62,823.79	42,324.34
基础设施建设费用补偿	105,500.00	105,706.63	91,927.06
其他	2,261.62	1,683.46	271.22
合计	1,420,587.69	1,424,747.20	501,632.51

发行人近三年主营成本构成

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产销售	38,317.34	64,931.03	128,996.36
商业贸易	976,862.07	951,202.04	119,703.32
酒店餐饮	7,134.08	7,328.13	5,022.20
旅游服务	660.57	664.88	133.13
物业管理	23,596.84	17,429.38	10,782.40
基础设施建设费用补偿	103,300.00	103,041.75	89,317.76
其他	1,549.25	1,351.63	67.31
合计	1,151,420.14	1,145,948.84	354,022.48

发行人近三年各业务板块毛利润构成

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产销售	11,028.66	34,329.25	36,089.04
商业贸易	155,113.08	156,835.17	40,302.59
酒店餐饮	18,514.61	16,857.52	21,562.75
旅游服务	26,251.62	22,385.29	15,300.50
物业管理	55,347.19	45,394.41	31,541.94
基础设施建设费用补偿	2,200.00	2,664.88	2,609.30
其他	712.37	331.83	203.91
合计	269,167.55	278,798.36	147,610.03

#### （四）偿债能力分析

##### 1、短期偿债能力

## 发行人2012年至2014年短期偿债能力指标

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
流动比率	1.32	1.29	1.41
速动比率	0.98	0.96	1.14

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2012年至2014年的流动比率分别为1.41、1.29和1.32，发行人2012年至2014年速动比率分别为1.14、0.96和0.98，由于发行人及其子公司所属的行业的资产特征，导致公司的整体流动比率及速动比率较低，但报告期内，发行人的流动比率、速动比率较为稳定，总体来看，发行人的短期偿债能力处于较好的水平，有良好的抗风险能力。

## 1、长期偿债能力

## 发行人2012年至2014年长期偿债能力指标

项 目	2014年末	2013年末	2012年末
资产负债率(%)	63.77	62.00	60.58
EBIT(万元)	100,642.84	91,869.66	55,920.13
利息保障倍数	2.22	2.05	2.87

注：(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

(3) 利息保障倍数=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60.58%、62.00%和63.77%，资产负债率适中，资本结构健康合理，长期偿债能力有一定的保障。另外，发行人近三年利息保障倍数分别为2.87、2.05和2.22，利息保障倍数较为稳定，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。

## (五) 现金流量分析

## 发行人2012-2014年现金流量情况

单位：万元

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	87,436.07	-178,124.08	124,965.03
投资活动产生的现金流量净额	-249,907.76	-137,607.81	-104,695.14

筹资活动产生的现金流量净额	277,498.92	228,337.94	-16,554.59
现金及现金等价物净增加额	114,999.48	-87,383.59	3,715.30
期末现金及现金等价物余额	471,454.48	356,455.01	443,838.60

从经营活动产生的现金流量看，2012年至2014年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为124,965.03万元、-178,124.08万元和87,436.07万元。经营活动产生的现金流量净额在2012年末至2013年末有较大幅度的下降主要是因为子公司北京宝嘉恒基础设施投资有限公司当年代建工程支出较大，而回收不完全同步，致使经营活动产生的现金流量净额2013年较2012年减少9.30亿元；同时子公司北京市朝阳区城市建设综合开发公司经营活动产生的现金流量净额2013年较2012年减少7.01亿元。

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。2012年至2014年发行人投资性现金净流量净额均为负值，分别为-104,695.14万元、-137,607.81万元和-249,907.76万元，主要是因为发行人子公司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，2012年至2014年发行人筹资活动现金流量净额分别为-16,554.59万元、228,337.94万元和277,498.92万元。2013年发行人筹资活动现金流入为1,135,801.12万元，较之2012年增长了500,180.72万元，主要原因是2013年合并京客隆所致。

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。

#### （六）资产负债结构分析

表：发行人 2012-2014 年资产与负债变化情况

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	2,769,804.70	47.28%	2,298,747.02	42.71%	1,755,537.91	38.08%
货币资金	472,976.26	8.07%	357,658.56	6.64%	443,838.60	9.63%
应收账款	267,518.80	4.57%	306,455.32	5.69%	136,099.63	2.95%
其他应收款	1,067,250.06	18.22%	839,743.34	15.60%	735,442.44	15.95%
存货	703,257.60	12.00%	589,609.53	10.95%	342,329.04	7.43%
<b>非流动资产合计</b>	3,088,421.63	52.72%	3,083,932.42	57.29%	2,854,238.95	61.92%
长期股权投资	69,402.57	1.18%	60,097.33	1.12%	97,690.29	2.12%
固定资产净额	489,696.61	8.36%	438,107.32	8.14%	286,761.98	6.22%
在建工程	1,662,307.52	28.38%	1,733,574.98	32.21%	1,715,876.63	37.22%
无形资产	448,231.25	7.65%	444,403.60	8.26%	416,480.04	9.03%
<b>资产总计</b>	5,858,226.32	100.00%	5,382,679.44	100.00%	4,609,776.86	100.00%
<b>流动负债合计</b>	2,098,339.20	56.17%	1,781,013.28	53.37%	1,243,108.44	44.52%
短期借款	344,518.20	9.22%	287,189.98	8.61%	88,671.84	3.18%
预收款项	344,650.26	9.23%	261,339.13	7.83%	108,458.08	3.88%
其他应付款	919,435.54	24.61%	620,748.73	18.60%	745,707.39	26.70%
一年内到期的非流动负债	279,334.17	7.48%	389,033.00	11.66%	235,422.10	8.43%
<b>非流动负债合计</b>	1,637,239.46	43.83%	1,556,110.07	46.63%	1,549,280.26	55.48%
长期借款	655,967.25	17.56%	670,506.78	20.09%	919,580.98	32.93%
应付债券	583,591.29	15.62%	482,871.31	14.47%	249,401.47	8.93%
专项应付款	370,995.37	9.93%	340,228.98	10.20%	305,823.03	10.95%
<b>负债合计</b>	3,735,578.67	100.00%	3,337,123.34	100.00%	2,792,388.70	100.00%
<b>资产负债率</b>	63.77%		62.00%		60.58%	
<b>归属于母公司所有者权益</b>	1,975,238.57		1,900,215.74		1,812,434.74	

截止 2014 年底，发行人占比最高的 5 项资产包括在建工程、其他应收款、存货、固定资产净额和货币资金，占比最高的 3 项负债包括其他应付款、长期借款和应付债券。

表：占比最高的前 5 项资产变动情况

单位：%

项目	2014 年与 2013 年相比	2013 年与 2012 年相比
----	------------------	------------------

	变动幅度	变动幅度
货币资金	32.24%	-19.42%
其他应收款	27.09%	14.18%
存货	19.28%	72.23%
固定资产净额	11.78%	52.78%
在建工程	-4.11%	1.03%

从上表可以看出，货币资金 2014 年年末余额较上年年末余额增加 32.24%，这是因为银行存款 2014 年末余额 430,424.09 万元较 2013 年年末余额 348,679.78 万元增加了 81,744.31 万元。其他应收款 2014 年年末余额较 13 年年末增加 27.09%，这是因为国资中心 2014 年资金充裕，对外拆借款增加，同时国资中心下属企业昆泰应收乾景款项增加 3.5 亿元。存货 2013 年末余额较 2012 年年末余额增加了 72.23%，这是因为 13 年京客隆被纳入合并报表范围，因其行业性质存货增加。而固定资产 2013 年末余额较 2012 年年末余额增加了 52.78%，这是因为 13 年京客隆被纳入合并报表范围。

表：占比最高的 3 项负债变动情况

单位：%

项目	2014 年与 2013 年相比 变动幅度	2013 年与 2012 年相比 变动幅度
其他应付款	48.12%	-16.76%
长期借款	-2.17%	-27.09%
应付债券	20.86%	93.61%

从上表可以看出，其他应付款 2014 年年末余额较 2013 年增加了 48.12%，这是因为账龄在 1 年以内的其他应付款 2014 年年末余额 436,205.90 万元较 2013 年年末余额 101,197.39 万元增加了 335,008.51 万元。长期借款 2013 年较 2012 年减少了 27.09%，这是因为 389,033.00 万元长期借款转入了一年内到期的非流动负债。应付债券 2014 年增长 20.86%，这是因为发行人在 14 年发行了“14 朝阳国资 PPN001”，应付债券 2013 年增加了 93.61%，这是因为发行人在 2013 年发行了“13 朝国资债”和“13 京客隆”。



截至 2014 年底，发行人总资产 5,858,226.32 万元，总负债 3,735,578.67 万元，股东权益 2,122,647.66 万元，其中归属于母公司的股东权益为 1,975,238.57 万元，资产负债比例较为合理，2014 年资产负债率 63.77%。

截至 2014 年末，公益性资产总额为 408,509.76 万元，扣除公益性资产后净资产为 1,714,137.90 万元，发行人发行企业债券余额未超过扣除公益性资产后的净资产的 40%。上述公益性资产均为发行人成立时划入，2010 年 6 月后不存在新注入中心的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。除上述公益性资产，截至 2014 年 12 月 31 日，北京市朝阳区国有资本经营管理中心资产合并资产负债表范围内不包含其它主要为社会公共利益服务，且依据国家有关法律法规不得或不宜变现的资产。

发行人下属公司股权通过初始投资设立或股权划转方式获得，下属公司均已完成工商登记变更。除尚在办理的土地房产证外，其余资产权属证明已经全部取得。其中划拨土地均未以评估价值入账。

## 二、资产情况分析

表：发行人 2012-2014 年资产变化情况

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	2,769,804.70	47.28%	2,298,747.02	42.71%	1,755,537.91	38.08%
货币资金	472,976.26	8.07%	357,658.56	6.64%	443,838.60	9.63%
应收账款	267,518.80	4.57%	306,455.32	5.69%	136,099.63	2.95%
其他应收款	1,067,250.06	18.22%	839,743.34	15.60%	735,442.44	15.95%
存货	703,257.60	12.00%	589,609.53	10.95%	342,329.04	7.43%
<b>非流动资产合计</b>	3,088,421.63	52.72%	3,083,932.42	57.29%	2,854,238.95	61.92%
长期股权投资	69,402.57	1.18%	60,097.33	1.12%	97,690.29	2.12%

固定资产净额	489,696.61	8.36%	438,107.32	8.14%	286,761.98	6.22%
在建工程	1,662,307.52	28.38%	1,733,574.98	32.21%	1,715,876.63	37.22%
无形资产	448,231.25	7.65%	444,403.60	8.26%	416,480.04	9.03%
资产总计	5,858,226.32	100.00%	5,382,679.44	100.00%	4,609,776.86	100.00%

### （一）资产变化

随着业务规模的不断发展，发行人资产总额由 2012 年的 4,609,776.86 万元增长到 2014 年的 5,858,226.32 万元，三年平均复合增长率 12.73%。主要原因系 2013 年合并京客隆所致。

发行人净资产规模由 2012 年末的 1,817,388.16 万元增长到 2014 年末的 2,122,647.66 万元，少数股东权益由 2012 年末的 4,953.42 万元大幅增加至 2014 年末的 147,409.08 万元，主要是京客隆并表所致；此外，未分配利润的积累也增加了净资产规模，由 2012 年末的 53,196.00 万元增加至 2014 年末的 108,568.59 万元。

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。

### （二）资产构成

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

在货币资金方面，该项余额由2012年末的443,838.60万元增长到2014年末的472,976.26万元，三年平均复合增长率为3.23%。

其他应收款方面，该项余额由2012年末的735,442.44 万元增长到2014年末的1,067,250.06 万元，三年平均复合增长率为20.46%。

存货方面，该项余额由2012年末的342,329.04 万元增长到2014年末的703,257.60 万元，三年平均复合增长率为43.33%。主要原因系房地产开发成本增加明显，同时2013年开始合并京客隆

致使库存商品增加。

固定资产方面，该项余额由2012年末的286,761.98万元增长到2014年末的489,696.61万元，三年平均复合增长率为30.68%。

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37.22%、32.21%和28.38%，由2012年末的1,715,876.63万元减少到2014年末的1,662,307.52万元，三年平均复合增长率为-1.57%。

无形资产方面，该项余额由2012年末的416,480.04万元增长到2014年末的448,231.25万元，三年平均复合增长率为3.74%。

### （三）土地使用权使用情况披露

截至2014年底，发行人土地使用权年末账面原值为458,577.77万元，账面价值为444,076.60万元。

表：全部土地使用权明细

序号	国土证号	宗地位置	账面价值(元)	占地面积(平方米)	用途	证载类型	
1	京朝国用(2013出)第00161号	朝外大街10号	15,565,353.80	4,410.73	商业	出让	
2	京朝国用(2013出)第00158号	朝外大街12号	47,645,736.24	9,140.18	商业	出让	
3	京朝国用(2013出)第00242号	关东店(该项目为开发建设用地)	18,842,176.30	3,844.28	商业	出让	
5	京朝国用(2014出)第00467号	朝阳区华威里18号(西区)	36,109,112.39	14,197.25	商业金融	出让	
6	京朝国用(2015出)第00063号	朝阳区华威里18号(东区)	183,017,695.63	25,437.90	商务金融	出让	
7	京朝国用(地)字第000206号	朝阳区农展南路1号	3,925,609,275.16	46,601.04	公益事业	划拨	
8	京朝国用(地)字第000226号	朝阳区农展南路1号		295,102.68	公益事业	划拨	
9	京朝国用(地)字第000227号	朝阳区农展南路1号		270,615.02	公益事业	划拨	
10	京朝国用(地)字第000281	朝阳区农展南路1号		378,100.10	建公园	划拨	
11	京朝国用(2007划)第0530号	朝阳区农展南路1号(朝阳公园北地块)		103,517.22	公园与绿地	划拨	
12	京朝国用(2007划)第0531号	朝阳区农展南路1号(朝阳公园南地块)		377,496.99	公园与绿地	划拨	
13	京朝国用(2009划)第0455号	朝阳区农展南路1号(朝阳公园内沙滩排球场)		100,606.72	公园与绿地	划拨	
14	京朝国用(2009划)第0519号	朝阳区农展南路1号(朝阳公园内)		1,005,178.19	公园与绿地	划拨	
15	京朝国用(2007出)第0004号	朝阳区朝阳公园内东北角(北京朝天轮配套设施)		29,677,426.48	20,000.16	商业	出让
16	京朝国用(地)字第000142号	朝阳区高碑店乡半壁店村		12,515,767.84 (拆迁成本)	16,336.00	建木器厂	划拨
17	朝全国用(94)字第00268号	朝阳区小亮马桥(北京朝阳综合投资公司)东院	1,869.50		商业服务业	划拨	

2016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

18	京朝国用(地)字第 000160 号	朝阳区高碑店乡高井村		2,100.00	加油站	划拨
19	京朝国用(2011 出)第 00338 号	朝阳区三丰南巷 27 号	10,864,600.43	4,525.33	其他商服	出让
20	京朝国用(2005 划)第 0440 号	朝阳区酒仙桥路 52 号		14,347.32	商业、服务业	划拨
21	京朝国用(2006 划)第 0150 号	朝阳区管庄东里(北京市朝阳区副食品总公司)		13,483.19	商业、住宅用地	划拨
22	京朝国用(2003 划)第 0013 号	朝阳区石佛营 101 号		14,491.14	商业用地	划拨
23	朝全国用(96)字第 00934 号	朝阳区水碓子 3 号楼东侧		219.3	商业、服务业	划拨
24	京朝国用(2003 划)字第 0291 号	朝阳区康家沟		10,892.04	仓储用地	划拨
25	京朝国用(2002 划)字第 0074 号	朝阳区甜水园东街 7 号		1,724.62	商业、服务业	划拨
26	京朝国用(地)字第 000370 号	朝阳区平房乡姚家园西口		21,691.71	建厂	划拨
27	朝全国用(96)字第 00943 号	朝阳区水碓子东里 22 号		431.9	商业、服务业	划拨
28	朝全国用(96)字第 00932 号	朝阳区水碓子东路蔬菜商店		292.6	商业、服务业	划拨
29	朝全国用(95)字第 00434 号	朝阳区建国里 2 号楼北侧		215.2	商业、服务业	划拨
30	朝全国用(94)字第 00311 号	朝阳区东大桥路甲 27 楼南		171.3	商业、服务业	划拨
31	朝全国用(95)字第 00399 号	朝阳区北三里屯南 43 楼		1,074.9	机关、宣传	划拨
32	朝全国用(96)字第 00936 号	朝阳区团结湖东里 3 号楼北侧		142.6	商业、服务业	划拨
33	京朝国用(2011)划第 00348 号	朝阳区豆各庄乡孟家屯南 A2 地块		60,145,008.00	62,974.65	城镇住宅用地
34	京朝国用(2009)划第 0322 号	朝阳区豆各庄乡孟家屯南 A1 地块	45,540.08		住宅用地	划拨
35	京朝国用(2000 出)字第 0011 号	朝阳区安外小关小营四区	15,659.78		住宅、商业	出让
36	京朝国用(2007 出)字第 0271 号	朝阳区甜水园街北里 16 号楼六里屯商业中心	5,120.51		商业、地下商业	出让
37	京朝国用(2001 出)字第 0021 号	朝阳区六里屯碧水园小区 3 号 3a、3b 楼	7,950.95		住宅、商业	出让
38	京朝国用(2000 出)字第 0119 号	朝阳区惠新西街 9 号	13,825.65		住宅	出让
39	京朝国用(2013 出)字第 00259 号	朝阳区石佛营西里 12 号楼现状商业用地	8,749.62		商业	出让
40	京朝国用(2001 出)字第 0127 号	朝阳区石佛营西里 1、21 号楼	9,800.84		住宅、商业	出让
41	京朝国用(1999 划)字第 00034 号	朝阳区石佛营小区	1,935.64		商业 18#底商	划拨
42	京朝国用(1999 划)字第 00036 号	朝阳区石佛营小区	2,683.92		商业 1#	划拨

以上地块均以成本法入账，取得方式分别为划拨和出让，出让地块均缴纳出让金。

(四) 发行人全部投资性房地产相关信息

发行人的投资性房地产主要包括两类，一是房屋、建筑物；二是土地使用权。截止2014年底，发行人投资性房地产账面价值为209,525.18万元，较2013年年末余额217,999.87万元减少8,474.69万元。

发行人2014年末投资性房地产明细如下：

表：全部投资性房地产明细

2016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

单位：万元

序号	所有权证编号	证载用途	面积(平方米)	入账方式(成本法/评估法)	是否抵押	是否出租
1	京房权证朝国字第00470	写字楼	5,365.70	成本法	否	是
2	朝全字第1160号	厂房	2,913.90	成本法	否	是
3	朝全字第12705号	出租	522.90	成本法	否	是
4	朝全字第11659号	油站	209.90	成本法	否	否
5	朝全字第00586号	住宅	0.00	成本法	否	否
6	朝全字第00200号	住宅	170.18	成本法	否	否
7	朝全字第00200号	住宅	169.94	成本法	否	否
8	京房权证朝国08字第003213号	住宅	0.00	成本法	否	否
9	京房权证朝国08字第003148号	住宅	1,432.29	成本法	否	否
10	京房权证朝国08字第003190号	住宅	1,997.63	成本法	否	否
11	京房权证朝国08字第003174号	住宅	9,259.92	成本法	否	否
12	京房权证朝国08字第003213号	住宅	6,564.71	成本法	否	否
13	京房权证朝国08字第003195号	住宅	4,458.01	成本法	否	否
14	京房权证朝国08字第003212号	住宅	1,793.57	成本法	否	否
15	京房权证朝国08字第003187号	住宅	5,144.06	成本法	否	否
16	朝全字第8389号	住宅	2,935.07	成本法	否	否
17	京房权证朝国08字第003225号	住宅	1,139.61	成本法	否	否
18	朝全字第11478号	住宅	0.00	成本法	否	否
19	朝全字第07732号	住宅	754.02	成本法	否	否
20	朝全字第10713号	其他	11,480.40	成本法	否	否
21	京房权证朝国02字第01116号	商业	2,941.76	成本法	否	否
22	朝全字第01848号	住宅	1,031.29	成本法	否	否
23	朝全字第01848号	住宅	338.23	成本法	否	否
24	(86)建市字2056号	住宅	754.12	成本法	否	否
25	朝全字第01848	住宅	1,304.02	成本法	否	否
26	朝全字第01848	住宅	1,178.55	成本法	否	否
27	朝全字第01848	住宅	542.48	成本法	否	否

2016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

28	朝全字第 01848 号	住宅	1,531.03	成本法	否	否
29	朝全字第 01848 号	住宅	1,127.77	成本法	否	否
30	朝全字第 01848 号	住宅	1,059.03	成本法	否	否
31	朝全字第 01848 号	住宅	429.35	成本法	否	否
32	朝全字第 01848 号	住宅	468.77	成本法	否	否
33	朝全字第 01848 号	住宅	464.03	成本法	否	否
34	朝全字第 01848 号	住宅	1,596.19	成本法	否	否
35	朝全字第 01848 号	住宅	903.38	成本法	否	否
36	朝全字第 01848 号	住宅	943.45	成本法	否	否
37	朝全字第 01848 号	住宅	992.81	成本法	否	否
38	朝全字第 01848 号	住宅	871.20	成本法	否	否
39	朝全字第 01848 号	住宅	347.37	成本法	否	否
40	将房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	2,574.12	成本法	否	否
41	京房权证朝国 08 字第 003186 号	住宅	2,205.96	成本法	否	否
42	朝全字第 05994	住宅	10,094.5 1	成本法	否	否
43	朝全字第 06976 号	住宅	1,871.94	成本法	否	否
44	京房权证朝国 08 字第 003212 号	住宅	6,938.26	成本法	否	否
45	京房权证朝国 08 字第 003195	住宅	4,925.33	成本法	否	否
46	朝全字第 02021 号	住宅	1,078.49	成本法	否	否
47	朝全字第 02021 号	住宅	246.44	成本法	否	否
48	朝全字第 02021 号	住宅	3,850.56	成本法	否	否
49	朝全字第 02021 号	住宅	0.00	成本法	否	否
50	朝全字第 02021 号	住宅	92.16	成本法	否	否
51	朝全字第 08269 号	住宅	8,960.21	成本法	否	否
52	朝全字第 11482 号	住宅	265.19	成本法	否	否
53	朝全字第 08269 号	住宅	6,010.63	成本法	否	否
54	朝全字第 00207 号	住宅	5,027.40	成本法	否	否
55	朝全字第 08268 号	住宅	2,178.68	成本法	否	否
56	朝全字第 06729 号	住宅	6,348.22	成本法	否	否

2016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

57	朝全字第 06773 号	住宅	6,049.27	成本法	否	否
58	朝全字第 07732 号	住宅	797.36	成本法	否	否
59	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	0.00	成本法	否	否
60	京房权证朝国 08 字第 003188 号	住宅	7,877.95	成本法	否	否
61	京房权证朝国 08 字第 003210 号	住宅	0.00	成本法	否	否
62	京房权证朝国 08 字第 003210 号	住宅	0.00	成本法	否	否
63	京房权证朝国 08 字第 003210 号	bg	342.62	成本法	否	否
64	京房权证朝国 08 字第 003213 号	住宅	12,193.80	成本法	否	否
65	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	3,743.00	成本法	否	否
66	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	741.41	成本法	否	否
67	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	194.15	成本法	否	否
68	朝全字第 02419 号	住宅	1,060.87	成本法	否	否
69	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	1,163.34	成本法	否	否
70	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	847.76	成本法	否	否
71	京房权证朝其 11 字第 003146 号	住宅	926.70	成本法	否	否
72	京房权证朝国 08 字第	住宅	8,303.52	成本法	否	否
73	朝全字第 08202 号	住宅	2,574.74	成本法	否	否
74	朝全字第 03981 号	住宅	1,775.57	成本法	否	否
75	朝全字第 03981 号	住宅	3,491.40	成本法	否	否
76	朝全字第 08205 号	住宅	1,710.28	成本法	否	否
77	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	1,762.64	成本法	否	否
78	京房权证朝国 08 字第 003253 号	住宅	859.36	成本法	否	否
79	朝全字第 10686 号	住宅	1,954.70	成本法	否	否
80	京房权证朝国 08 字第 003210 号	住宅	3,481.22	成本法	否	否
81	朝全字第 11649 号	住宅	3,921.72	成本法	否	否
82	京房权证朝国 08 字第 003189 号	住宅	1,423.92	成本法	否	否
83	京房权证朝国 08 字第 003209 号	住宅	675.87	成本法	否	否
84	京房权证朝国 08 字第 003195 号	住宅	1,578.22	成本法	否	否
85	京房权证朝国 08 字第 003209 号	住宅	151.34	成本法	否	否

2016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

86	朝全字第 08211 号	住宅	3,726.62	成本法	否	否
87	朝全字第 08211 号	住宅	918.70	成本法	否	否
88	朝全字第 10685 号	住宅	107.23	成本法	否	否
89	京朝国 07 字第 002964 号	商业	500.94	成本法	否	否
90	X 京朝国字第 526942 号	商业	12,442.16	成本法	否	否
91	京朝国 07 字第 002963 号	商业	2,712.13	成本法	否	否
92	朝字第 1098036 号	商业	1,234.17	成本法	否	否
93	京房权证朝国字第 00402 号	商业	1,727.70	成本法	否	否
94	京朝国 00403	商业	2,759.65	成本法	否	否
95	京朝国 00404	商业	2,650.54	成本法	否	否
96	京房权证朝国字第 00401 号	商业	26,389.80	成本法	否	否
97	朝全字第 12488 号	其他	99.00	成本法	否	否
98	X 京房权证朝字第 1229393 号	办公	1,616.00	成本法	否	否
99	X 京房权证朝字第 674529 号	办公用房	5,860.34	成本法	否	是
100	X 京房权证朝字第 1291071 号	服务用房	214.33	成本法	否	否
101	X 京房权证朝字第 1297038 号	服务用房	206.41	成本法	否	否
102	X 京房权证朝字第 1302740 号	办公用房	1,161.77	成本法	否	是
103	X 京房权证朝字第 1302743 号	服务用房	707.68	成本法	否	否
104	X 京房权证朝字第 1302156 号	快餐厅	451.25	成本法	否	否
105	朝全字第 04607 号	办公用房	874.53	成本法	否	否
106	朝全字第 08391 号	办公用房	1,751.10	成本法	否	否
107	朝全字第 11027 号	服务用房	643.05	成本法	否	否
108	朝全字第 11027 号	办公用房	1,070.20	成本法	否	是
109	朝权字第 08397 号	服务用房	17,200.93	成本法	否	是
110	朝权字 08397 号	服务用房	280.00	成本法	否	否
111	朝权字 08397	办公用房	2,586.00	成本法	否	是
112	X 京房权证朝国字第 536557 号	网球中心	3,159.18	成本法	否	是
113	朝全字第 08397 号	公共设施用房	476.00	成本法	否	否
114	朝全字 08397 号	办公用房	597.60	成本法	否	否



2016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

115	朝全字第 08397 号	服务用房	31.20	成本法	否	否
116	X京房权证朝字第 1302744 号	服务用房	528.14	成本法	否	是
117	X京房权证朝字第 1302140 号	服务用房	102.56	成本法	否	否
118	X京房权证朝字第 668271 号	公共设施用房	119.63	成本法	否	否
119	X京房权证朝字第 874825 号	服务用房(文化剧场)	1,059.67	成本法	否	否
120	朝全字第 11027 号	经营用房	540.00	成本法	否	否
121	朝全字第 08397 号	公共设施用房	54.20	成本法	否	否
122	朝全字第 08397 号	服务用房	533.00	成本法	否	否
123	京房权证朝国 08 字第 003206 号	住宅	831.30	成本法	否	否
124	京房权证朝国 08 字第 003206 号	住宅	1,076.40	成本法	否	否
125	朝全字第 08397 号	办公	970.60	成本法	否	是
126	X京房权证朝字第 1302736 号	快餐厅	454.05	成本法	否	是
127	朝全字第 10628 号	商业	201.40	成本法	否	否
128	朝全字第 00634 号	商业	312.80	成本法	否	否
129	朝全字第 07665 号	商业	206.60	成本法	否	否
130	京房权证朝国字第 00375 号	商业	266.90	成本法	否	否
131	京房权证朝国字第 00915 号	商业	966.40	成本法	否	否
132	朝全字第 02276 号	商业	775.80	成本法	否	否
133	朝全字第 06673 号	商业	349.40	成本法	否	否
134	朝全字第 06675 号	商业	559.00	成本法	否	否
135	朝全字第 09314 号	商业	409.80	成本法	否	否
136	京房权证朝国字第 00492 号	商业	249.60	成本法	否	否
137	朝全字第 12502 号	商业	1,191.90	成本法	否	否
138	朝全字第 10092 号	商业	109.17	成本法	否	否
139	朝全字第 00123 号	商业	128.90	成本法	否	否
140	朝全字第 09126 号	商业	26.60	成本法	否	否
141	京房权证朝国字第 00597 号	商业	746.80	成本法	否	否
142	京房权证朝国字第 00462 号	商业	285.10	成本法	否	否
143	朝全字第 12133 号	商业	509.30	成本法	否	否
144	京房权证朝国 02 第 01053 号	商业	579.83	成本法	否	否
145	朝全字第 00037 号	商业	229.35	成本法	否	否
146	京房权证朝国字第 00600 号	商业	49.80	成本法	否	否
147	京房权证朝国 05 字第 001930 号	商业	2,628.44	成本法	否	否
148	朝全字第 13428 号	商业	395.20	成本法	否	否
149	朝全字第 12129 朝全字第	商业	3,526.90	成本法	否	否

2016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

	10763					
150	京房权证朝全 06 字第 13017 号	商业	2,375.50	成本法	否	否
151	京房权证朝国字第 00595 号	商业	703.50	成本法	否	否
152	京房权证朝国 05 字第 001945 号	商业	8,552.07	成本法	否	否
153	朝全字第 11043 号	商业	491.90	成本法	否	否
154	朝全字第 11042 号	商业	148.70	成本法	否	否
155	朝全字第 09183 号	商业	144.30	成本法	否	否
156	朝全字第 08884 号	办公	2,191.80	成本法	否	否
157	朝全字第 08489 号	商业	107.00	成本法	否	否
158	朝全字第 07738 号	住宅	12,402.70	成本法	否	否
159	朝全字第 10015 号	住宅	2,016.00	成本法	否	否
160	朝全字第 13017 号	住宅	12,230.00	成本法	否	否
161	京房权证朝国 07 字第 003107 号	商业	618.34	成本法	否	否
162	朝全字第 10431 号	商业	199.40	成本法	否	否
163	朝全字第 10500 号	商业	56.90	成本法	否	否
164	京房权证朝全字第 07738 号	商业	559.70	成本法	否	否
165	朝国字第 529607 号	商业	1,841.51	成本法	否	否
166	京房权证朝国字第 00452 号	其他	1,972.40	成本法	否	否
167	京房权证朝国 07 字第 002832 号	商业	844.64	成本法	否	否
168	京房权证朝国 05 字第 001923 号	商业	574.74	成本法	否	否
169	朝国 05 字第 001936 号	商业	182.52	成本法	否	否
170	朝国 05 字第 001915 号	商业	270.55	成本法	否	否
171	朝国 05 字第 001932 号	商业	496.10	成本法	否	否
172	京房权证朝国字第 00717 号	商业	2,255.70	成本法	否	否
173	朝全字第 08887 号	商业	639.80	成本法	否	否
174	朝房权证朝国 05 字第 001925 号	商业	650.60	成本法	否	否
175	朝全字第 11332 号	商业	301.30	成本法	否	否
176	朝全字第 05044 号	商业	140.30	成本法	否	否
177	朝全字第 05072 号朝全字第 11330 号	商业	3,894.10	成本法	否	否
178	京房权证朝国字第 00060 号	商业	845.70	成本法	否	否
179	京房权证朝国字第 00596 号	商业	1,103.80	成本法	否	否
180	京房权证朝国 08 字第 003208 号	商业	255.57	成本法	否	否
181	朝全字第 08885 号	商业	149.00	成本法	否	否
182	京房权证朝国字第 00599 号	商业	845.80	成本法	否	否
183	朝全字第 09132 号	商业	2,510.70	成本法	否	否
184	京房权证朝国字第 00477 号	商业	590.20	成本法	否	否
185	京房权证朝国字第 00718 号	商业	305.20	成本法	否	否

2016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

186	京房权证朝国字第 00452 号	商业	1,972.40	成本法	否	否
187	京房权证朝国 09 字第 003353 号	商业	294.68	成本法	否	否
188	京房权证朝国 02 字第 00957 号	商业	796.70	成本法	否	否
189	京房权证朝国字第 00716 号	商业	611.30	成本法	否	否
190	京房权证朝国字第 0049 号	商业	459.30	成本法	否	否
191	朝全字第 09922 号	商业	423.50	成本法	否	否
192	朝全字第 07562 号	商业	402.00	成本法	否	否
193	朝全字第 03868 号	商业	227.30	成本法	否	否
194	京房权证朝国 06 字第 001921 号	商业	511.29	成本法	否	否
195	京房权证朝国字第 00511 号	其它	754.00	成本法	否	否
196	朝全字第 10432 号朝全字第 05487 号	商业	913.70	成本法	否	否
197	京房权证朝国 07 字第 003108 号	商业	224.00	成本法	否	否
198	朝全字第 06869 号	其它	1,294.70	成本法	否	否
199	朝全字第 12640 号朝全字第 12641 号	商业	198.70	成本法	否	否
200	京房权证朝国 07 字第 003106 号	商业	1,026.70	成本法	否	否
201	朝全字第 10075 号	商业	321.20	成本法	否	否
202	朝全字第 05368 号	商业	365.30	成本法	否	否
203	京房权证朝国 07 字第 002771 号	商业	565.69	成本法	否	否
204	京房权证朝国字第 00682 号	商业	672.88	成本法	否	否
205	京房权证朝国字第 00572 号	商业	451.49	成本法	否	否
206	京房权证朝国字第 00809 号	商业	387.58	成本法	否	否
207	朝全字第 02027 号朝全字第 02027 号	商业	525.90	成本法	否	否
208	朝全字第 12290 号	商业	301.50	成本法	否	否
209	京房权证朝国字第 00509 号	商业	386.10	成本法	否	否
210	朝全字第 00894 号	商业	107.30	成本法	否	否
211	朝全字第 07733 号	商业	296.80	成本法	否	否
212	朝全字第 09381 号	商业	1,042.50	成本法	否	否
213	京房权证朝国字第 00622 号	商业	277.03	成本法	否	否
214	朝全字第 02440 号	商业	599.30	成本法	否	否
215	京房权证朝国字第 00576 号	商业	719.30	成本法	否	否
216	朝全字第 12318 号	商业	1,062.40	成本法	否	否
217	朝全字第 05350 号	其它	393.50	成本法	否	否
218	朝全字第 08413 号	设计用途	940.60	成本法	否	否
219	京房权证朝国 04 字第 01480 号	设计用途	495.50	成本法	否	否
220	京房权证朝国字第 00469 号	设计用途	777.20	成本法	否	否

2016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

	号	途				
221	朝全字第 09879 号	设计用途	280.60	成本法	否	否
222	京房权证朝国字第 00669 号	设计用途	315.20	成本法	否	否
223	京房权证朝国 02 字第 01189 号	设计用途	5,531.17	成本法	否	否
224	朝全字第 0622 号	设计用途	1,195.10	成本法	否	否
225	三土房(2013)字第 08274 号	住宅	1,984.24	成本法	否	否
226	京房权证朝国 07 字第 003130 号	住宅	16,125.23	成本法	否	否
227	朝全字第 13032 号	住宅	2,857.92	成本法	否	否
228	朝全字第 10101 号	住宅	5,196.70	成本法	否	否
229	朝全字第 13031 号	住宅	5,721.60	成本法	否	否
230	X 京房权证朝字第 1227206 号	设计用途	20,599.10	成本法	是	否
231	X 京房权证朝字第 1227188 号	设计用途	41,580.50	成本法	是	否
232	X 京房权证昌字第 556867 号	设计用途	26,849.09	成本法	是	否
233	京房权证朝全 03 字第 01219 号	设计用途	27,495.10	成本法	是	否
234	京房权证朝全 03 字第 01291 号	设计用途	21,590.90	成本法	是	否
235	京房权证朝字第 951970 号	设计用途	12,603.56	成本法	否	否
236	京房权证朝国 07 字第 002952 号	设计用途	10,409.70	成本法	否	否
237	都房权证监证字第 0109376/77 号	设计用途	2,168.78	成本法	否	否
238	京房权证朝国字第 00620 号	设计用途	1,429.56	成本法	否	否
239	京房权证朝港澳台 06 字第 00004 号	设计用途	46,968.10	成本法	是	否
240	京房权证市朝其字第 0210020 号	设计用途	18,086.76	成本法	是	否
241	京房权证市朝其字第 10073 号	设计用途	83,869.21	成本法	是	否
242	X 京房权证朝字第 1174617 号	设计用途	51,017.09	成本法	是	否
243	X 京房权证朝字第 1174617 号	设计用途	36,249.95	成本法	是	否
244	X 京房权证朝字第 1185152 号	设计用途	54,065.50	成本法	是	否
245	I-2-2-46(2)	商业服务业	33,010.60	成本法	否	否
246	朝全字第 08469	宾馆服务	3,220.60	成本法	否	否
247	朝 13250	住宅	1,399.81	成本法	否	否
248	朝国 08 字 003281	住宅	879.60	成本法	否	否
249	朝全: 10402	住宅、底商	588.15	成本法	否	否
250	朝全: 00267	住宅	707.18	成本法	否	否
251	房权证朝字第 1035031 号	办公	523.84	成本法	否	否

2016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

252	房权证朝字第 1035017 号	入口服务中心	1,116.68	成本法	否	否
253	房权证朝字第 1034704 号	保安管理公司用房	1,524.38	成本法	否	否
254	房权证朝字第 1035264 号	保洁公司管理用房	3,412.76	成本法	否	否
255	房权证朝字第 1035328 号	南入口管理服务用房	1,231.86	成本法	否	否
256	房权证朝字第 1035025 号	办公	909.80	成本法	否	否
257	房权证朝字第 1035278 号	经营商卖	85.04	成本法	否	否
258	房权证朝字第 1035074 号	码头管理	1,203.64	成本法	否	否
259	房权证朝字第 1035301 号	露天剧场管理用房	1,860.19	成本法	否	否
260	房权证朝字第 1035040 号	办公	1,501.33	成本法	否	否
261	房权证朝字第 1035270 号	岩洞茶室	579.38	成本法	否	否
262	房权证朝字第 1035312 号	办公	1,919.51	成本法	否	否
263	房权证朝字第 1028122 号	咖啡厅	1,098.65	成本法	否	否
264	房权证朝字第 1035274 号	展厅	2,710.23	成本法	否	否
265	房权证朝字第 1034833 号	入口管理服务中心	593.87	成本法	否	否
266	房权证朝字第 1035331 号	服务用房	357.05	成本法	否	否
267	房权证朝字第 1035263 号	观景茶室	575.72	成本法	否	否
268	x 京房权证朝字第 1151712 号	保洁管理用房	2,240.70	成本法	否	否
269	x 京房权证朝字第 1163798 号	管理用房	911.06	成本法	否	否
270	X 京房权证朝字第 1163825 号	入口管理用房	2,118.53	成本法	否	否
271	X 京房权证朝字第 1171390 号	入口管理用房	2,546.90	成本法	否	否
272	X 京房权证朝字第 1357830 号	服务用房	3,038.48 3.00	成本法	否	否
273	X 京房权证朝字第 1348141 号	服务用房	51,906.0 0	成本法	否	否
274	京房权证朝国字第 00519 号	其他	6,890.76	成本法	否	是
275	X 京房权证朝字第 1269029 号	其他	774.49	成本法	否	是
276	X 京房权证朝字第 1294763 号	其他	2,168.50	成本法	否	是
277	X 京房权证朝字第 1331706 号	其他	1,877.05	成本法	否	是
278	京房权证朝国 04 字第 001604 号	其他	193.76	成本法	否	是
279	京房权证朝国 04 字第 001633 号	其他	1,378.64	成本法	否	是
280	X 京房权证朝字第	办公	48,216.9	成本法	是	是

2016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

	1270483号		9			
281	京房权证朝国字第00286号	其他	619.50	成本法	否	是
282	京房权证朝国字第00446号	其他	104.63	成本法	否	是
283	京房权证朝国字第00445号	住宅	2,060.12	成本法	否	是
284	朝全字第13257号	其他	240.14	成本法	否	是
285	京房权证朝国字第00285号	其他	253.80	成本法	否	是
286	朝全字第12603号	其他	453.14	成本法	否	是
287	京房权证朝国字第00283、00284号	其他	476.14	成本法	否	是
288	京房权证朝国字第00448号	其他	215.62	成本法	否	是
289	京房权证朝国05字第001989号	其他	509.41	成本法	否	是
290	朝全字第12599号	其他	95.40	成本法	否	是
291	X京房权证朝字第1311218号	办公	37,257.27	成本法	否	是
292	X京房权证朝字第1273170号	办公	7,318.97	成本法	是	是
293	X京房权证朝字第1273170号	办公	17,744.83	成本法	是	是
294	X京房权证朝字第1346883号	办公	46,805.18	成本法	是	是
295	京房权证京朝国字第10178号	办公	4,104.60	成本法	否	是
296	京房权证朝国02字第01038号	其他	3,163.90	成本法	否	是
297	京房权证朝国字第00941号	其他	8,247.00	成本法	否	是
298						

(五) 发行人在建工程情况

截止2014年底，发行人在建工程期末账面价值1,662,307.59万元。发行人最大5项在建工程的明细情况如下：

表：最大5项在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	在建期限	是否为政府代建	账面价值
1	温榆河大道	道路	2009-2016	是	235,339.11
2	广渠路二期	道路	2010-2016	是	150,313.81
3	么家店路	道路	2010-2016	是	83,597.39
4	朝阳路二期	道路	2006-2016	是	71,660.07
5	观景塔	其他	2010-2015	否	62,934.82
合计					603,845.20

## (六) 发行人应收款项情况

应收账款账面价值2,675,187,980.70元，占流动资产的9.66%，占总资产的4.57%。截至2014年12月31日，发行人应收账款主要欠款单位共计1,652,799,367.00元，占应收账款期末余额比例为61.69%。

## 发行人2014年末应收账款前5名单位情况

单位名称	性质	金额(万元)	年限	坏账准备(万元)
北京世盛房地产开发有限公司	土地权益转让款	95,281.50	5年以上	0
北京物美综合超市有限公司	货款	46,660.29	2年以内	0
北京首联商业集团有限公司	货款	8,000.00	4-5年	0
北京家乐福商业有限公司	货款	7,700.55	1年以内	0
北京易初莲花连锁超市有限公司	货款	7,637.59	2年以内	0
合计	——	165,279.94	——	

其他应收款账面价值10,672,500,562.82元，占总资产的18.22%，占流动资产的38.54%。截至2014年12月31日，发行人其他应收款主要欠款单位共计7,376,959,533.63元，占其他应收款期末余额比例为68.73%。

## 发行人2014年末其他应收款主要欠款情况

单位名称	金额(万元)	年限	性质	坏账准备(万元)
朝阳区市政市容管理委员会	276,368.61	5年以内	待还本付息款项	0
北京乾景房地产开发有限公司	236,709.79	1年以内	关联企业拆借款	0
北京中关村电子城开发建设有限公司	112,430.35	2年以内	关联企业拆借款	0
北京国际商务中心区开发建设有限公司	88,000.00	5年以内	关联企业拆借款	0
北京金盏融信投资中心	24,187.20	5年以内	拆借款	0
合计	737,695.95	--		0

发行人大额其他应收款涉及到政府相关部门的为应收朝阳区市政市容管理委员会的27.64亿元，均为宝嘉恒为了承担政府基础设施建设任务而发生贷款后，朝阳区政府承诺安排财政资金予以偿还，偿还时间根据贷款本息偿付时间确定，截至目前均按时划拨相关款项。

发行人2014年末长期应收款账面余额150,403,808.00元，占总资产0.26%，占非流动资产0.49%。

#### 发行人2014年末长期应收款情况

项目	期末余额（万元）	年初余额（万元）
分期收款销售商品	13,350.00	9,297.64
其他	1,690.38	1,371.27
合计	15,040.38	10,668.91

#### （七）资产评估情况

截至目前，发行人资产中不存在已有资产（非注入资产）评估增值的情况。

### 三、负债情况分析

发行人负债总额由2012年的2,792,388.70万元增长到2014年的3,735,578.67万元，三年平均复合增长率15.66%。

发行人负债总额中占比较大的项目为其他应付款、长期借款、应付债券、预收账款。

其他应付款方面，该项余额由2012年末的745,707.39万元增长到2014年末的919,435.54万元，三年平均复合增长率为11.04%。

一年内到期的非流动负债方面，该科目由2012年末的235,422.10万元增长到2014年末的279,334.17万元，三年平均复合增长率为8.93%。

长期借款方面，该项余额由2012年末的919,580.98万元减少



到2014年末的655,967.25万元，三年平均复合增长率为-15.54%，主要系子公司北京宝嘉恒基础设施投资有限公司长期借款减少324,942.16万元所致

应付债券方面，该项余额由2012年末的249,401.47万元增长到2014年末的583,591.29万元，三年平均复合增长率为52.97%，2014年末该项科目余额占负债总额的15.62%。主要原因是发行人及子公司于2013年发行了13朝国资债、13京客隆债券，2014年发行了14朝阳国资PPN001债券所致。

专项应付款方面，该项余额由2012年末的305,823.03万元增长到2014年末的370,995.37万元，三年平均复合增长率为10.14%，主要原因是子公司北京世奥森林公园开发经营有限公司专项应付款2014年较2012年增加65,215.45万元所致。

2012年-2014年，发行人未进行资产评估。截至2014年末，发行人无逾期未偿还负债。

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。

#### （一）有息负债明细

2014年末，发行人负债总额为373.56亿元，同比增加39.85亿元。其中有息负债为187.73亿元，占负债总额的50.25%，规模依然较大。

发行人最大的10项有息负债的具体情况如下表：

表：前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型(贷款、	债务规模	利率	期限(年)	抵质押情况
----	-----	----------	------	----	-------	-------

2016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

		债券、信托等)				
1	13朝国资债	债券	160000.00	5.25%	7	无
2	10朝国资债02	债券	150000.00	4.53%	7	无
3	10朝国资债01	债券	100000.00	4.91%	6	无
4	14朝阳国资PPN001	债券	100000.00	6.20%	3	无
5	中国民生银行股份有限公司	保证借款(一年内到期非流动负债)	98000.00	6.40%	5	无
6	13京客隆	债券	75000.00	5.48%	5	无
7	中国建设银行北京朝阳支行	保证借款(一年内到期非流动负债)	72000.00	6.00%	2	无
8	北京银行股份有限公司东大桥支行	保证借款(长期借款)	71190.91	6.14%	3	无
9	北京银行商务中心区支行	保证借款(长期借款)	61120.00	6.40%	4	无
10	中国工商银行北京朝阳支行	保证借款(一年内到期非流动负债)	49375.56	6.15%	2.5	无
合计			936686.47			

(二) 债务偿还压力测算

表：债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
有息负债当年偿付规模	26.24	39.05	20.51	11.4	11.32	3.72	0
其中：银行借款偿还规模	13.04	10.85	9.81	8.20	8.12	3.72	0
信托计划偿还规模(如有)	0	0	0	0	0	0	0
已发行债券偿还规模(如有)	13.20	28.20	10.70	3.20	3.20	0	0
其他债务偿还规模(如有)	0	0	0	0	0	0	0
本期债券偿付规模	0	0	0	0	10	0	0
合计	52.48	78.1	41.02	22.8	32.64	7.44	0

#### 四、对外担保情况

发行人对外担保（包括对关联方担保和对外部企业担保，不含对并表子公司担保）情况如下：

表：对外担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保类型（贷款、债券等）	担保方式（信用担保、质押担保）	期限	反担保措施（如有）
1	北京市朝阳区国有资本经营管理中心	北京国际商务中心区开发建设有限公司	350,000.00	综合授信	连带责任保证	3年	无
2	北京市朝阳区国有资本经营管理中心	北京中关村电子城建设有限公司	190,000.00	抵押贷款	连带责任保证	7.5年	无
3	北京市朝阳区国有资本经营管理中心	北京国研昭阳水务投资有限公司	88,400.00	固定资产贷款	连带责任保证	10年	无
合计			628,400.00				

#### 五、受限资产情况

截至2014年12月31日，本中心的所有权受到限制的票据保证金存款为人民币15,217,794.00元。

截至2014年底，在短期借款中，质押借款余额为19,017.79万元，这部分借款的质押物是应收账款；该应收账款账面价值为458,975,301元；抵押借款余额为20,000.00万元，抵押物为账面净值为人民币57,380,803元的房屋及建筑物、账面净值为人民币6,290,530元的土地使用权及账面净值为人民币4,206,406元的投资性房地产。

截止2014年底，在一年内到期的长期借款中，发行人以嘉华酒店作为抵押物向中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行

借款 90,000,000.00 元，以嘉豪房地产作为抵押向北京农商银行来广营支行借款 30,000,000.00 元，以 A2-3、泛利、昆泰商城、雅秀服装市场、丰联广场 B1/2/3 层为抵押物向北京农商银行朝阳支行借款 130,000,000.00 元。另外，发行人以面净值为人民币 117,596,777 元的房屋及建筑物、账面净值为人民币 20,304,654 元的投资性房地产及账面净值为人民币 13,094,707 元的土地使用权等作为抵押物分别向上海浦东发展银行北京分行、上海浦东发展银行北京分行、交通银行股份有限公司借款 2,500,000.00 元、2,500,000.00 元和 68,000,000.00 元。

而截止 2014 年 12 月 31 日，在长期借款中，抵押借款的余额为 260,060.00 万元。具体情况为：发行人以泛利大厦为抵押物向北京农商银行朝阳支行借款的年末余额 483,920,000.00 元，以昆泰嘉豪酒店为抵押物向北京农商银行来广营支行借款的年末余额为 460,000,000.00 元，以嘉华酒店为抵押物向中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行借款的年末余额为 397,000,000.00 元，以昆泰商城为抵押物向北京农商银行朝阳支行借款的年末余额为 368,050,000.00 元，以雅秀服装市场为抵押物向北京农商银行朝阳支行借款的年末余额为 303,730,000.00 元，以 A2-3 为抵押物向北京农商银行朝阳支行借款的年末余额为 218,900,000.00 元，以朝阳区望京东路 6 号 1 栋等 5 栋房地产、利泽中园 103 号楼 2 栋房地产及分摊的国有土地使用权为抵押物向北京农村商业银行股份有限公司来广营支行借款的年末余额为 177,000,000.00 元，以丰联广场 B1\2\3 层为抵押物向北京农商银行朝阳支行借款的年末余额为 96,900,000.00 元，以账面净值为人民币 117,596,777 元的房屋及建筑物、账面净值为人民币

20,304,654 元的投资性房地产及账面净值为人民币 13,094,704 元的土地使用权作出抵押担保向上海浦东发展银行北京三里屯支行借款的年末余额为 95,000,000.00 元，以朝阳区利泽中路 2 号的望京科技园二期房产为抵押物向北京银行股份有限公司借款的年末余额为 100,000.00 元。

除上述已说明情况之外，发行人无其他资产受限情况。

## 六、关联交易情况

(一) 与发行人有关联方关系的企业包括四类：

### 1、发行人出资人：

发行人出资人为朝阳区国资委。

### 2、发行人子公司：

企业名称	注册地	业务性质
北京潘家园国际民间文化发展有限公司	北京市	物业管理；销售工艺品及收藏品、艺术交流；承办展览展示活动
北京昆泰房地产开发集团有限公司	北京市	房地产开发、房屋租赁、客房及餐饮、市场管理
北京蓝岛大厦有限责任公司	北京市	国内商业；中西餐；商业设施租赁
北京朝阳公园开发经营公司	北京市	景区景点及住宅综合开发、旅游服务；物业管理；
北京市朝阳城市建设综合开发公司	北京市	城市房地产开发、商品房出售；出租房屋
北京世奥森林公园开发经营有限公司	北京市	房地产开发；销售商品房；公园管理；游乐设施经营；承办展览展示活动
北京宝嘉恒基础设施投资有限公司	北京市	经营管理基本建设基金中的经营性资金；基础设施项目的建设、维护；租赁房屋
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	北京市	房地产开发，房屋出租，物业管理
北京市朝阳副食品总公司	北京市	汽车销售、汽车修理、汽车租赁、代理机动车险、康体服务、房屋租赁、广告服务

### 3、发行人的合营企业、联营企业

被投资单位	核算方法	在被投资单位持股比例(%)
北京中关村电子城建设有限公司	权益法	49.00

2016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

北京国际商务中心区开发建设有限公司	权益法	30.00
北京国融富安小额贷款有限公司	权益法	30.00
北京丰联广场商业有限公司	权益法	50.00
北京金隅蓝岛商业运营管理有限公司	权益法	50.00

4、发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京国际商务中心区开发建设有限公司	母公司联营企业
北京中关村电子城建设有限公司	子公司联营企业
北京丰联广场商业有限公司	子公司合营企业

(二) 发行人的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2014 年度	2013 年度	2012 年度
北京国际商务中心区开发建设有限公司	借款利息、资金占用费	7,079.83	7,172.25	8,125.07
北京中关村电子城开发建设有限公司	借款利息、资金占用费	6,715.92	5,232.99	6,217.27
合计	——	13,795.75	12,405.24	14,342.34

(三) 应收、应付关联方款项情况

1、应收关联方款项情况

(1) 其他应收款

单位：万元

债务人	期末余额	年初余额
北京中关村电子城建设有限公司	112,430.35	107,248.40
北京国际商务中心区开发建设有限公司	88,000.00	108,000.00
合计	200,430.35	215,248.40

2、应付关联方款项情况

(1) 其他应付款

单位：万元

2016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

债权人	期末余额	年初余额
北京市朝阳区国资委	75,616.30	75,616.30
北京丰联广场商业有限公司	14,464.70	13,714.70
合计	90,081.00	89,331.00

七、发行人 2012 年至 2014 年的合并资产负债表(见附表二)

八、发行人 2012 年度至 2014 年度的合并利润表(见附表三)

九、发行人 2012 年度至 2014 年度的合并现金流量表(见附表四)

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人及下属子公司发行的直接融资品种和私募品种情况如下：

1、发行人于2010年2月1日发行了总额为25亿元的“2010年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券”。其中品种一为6年期，第3年末附发行人上调利率选择权和投资者回售权，规模为10亿元；品种二为7年期，第5年末附发行人上调利率选择权和投资者回售权，规模为15亿元。

2、发行人于2013年3月27日发行了总额为16亿元的“2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券”，发行期限为7年。

3、发行人于2014年6月3日发行了2014年度第一期非公开定向债务融资工具（14朝阳国资PPN001债券），期限为3年，发行总额为10亿元。

4、发行人下属孙公司北京京客隆商业集团股份有限公司于2013年8月13日发行“北京京客隆商业集团股份有限公司2013年公司债券”，发行规模7.5亿元，发行期限5年。

5、发行人下属子公司世奥森林公园于2011年9月28日与北京京城国际融资租赁有限公司签署融资租赁合同，募集资金用于奥林匹克森林公园瞭望塔项目，贷款利率为6.90%，合同到期日为2016年12月21日。该募集资金用于公园的经营性项目。

除以上产品外，截至本期债券发行前，发行人及下属子公司无其他已融资尚未到期的企业债券、公司债券、中期票据等直接融资产品、各类私募债权品种或融资租赁、售后回租、代建回购等融资。



## 二、已发行债券资金使用情况

截至目前，发行人于2010年2月1日发行了总额为25亿元的“2010年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券”。其中品种一为6年期，第3年末附发行人上调利率选择权和投资者回售权，规模为10亿元；品种二为7年期，第5年末附发行人上调利率选择权和投资者回售权，规模为15亿元。“10朝国资债”募集资金按照募集资金使用计划，9.6亿元用于朝阳区豆各庄经济适用房项目的建设，1.4亿元用于朝阳区金盏金融后台服务区三岔河村北街道路工程项目的建设，6亿元用于中关村科技园区电子城西区四期土地一级开发工程项目的建设，3亿元用于奥运森林公园项目，5亿元用于补充流动资金

发行人于2013年4月9日发行了总额为16亿元的“2013年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券”，发行期限为7年。发行人将该期债券募集资金全部用于朝阳区东坝驹子房农民定向安置房二期项目的建设。后经履行募集资金用途变更手续，将3.2亿元募集资金变更使用于中关村科技园电子城北扩土地储备项目，2亿元募集资金变更使用于E2-1地块西区爱立信研发中心二期项目。

发行人于2014年6月3日发行了2014年度第一期非公开定向债务融资工具（14朝阳国资PPN001债券），期限为3年，发行总额为10亿元，资金用途为全部用于偿还民生银行流动资金贷款。

截至目前，募集资金均用于指定用途。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金用途情况介绍

本期债券拟募集资金 19 亿元人民币，其中 11.9 亿元用于发行人发起设立的“北京市盈润基金管理中心”进行出资，7.1 亿元用于补充发行人流动资金。具体情况如下：

本期债券募集资金用途一览表

序号	项目	使用债券资金额度（亿元）
1	发起设立“北京市盈润基金管理中心”进行出资	11.9
2	补充流动资金	7.1

#### （一）发起设立“北京市盈润基金管理中心”项目概况

本期债券部分募集资金拟用于对发行人发起设立的“北京市盈润基金管理中心”出资。

##### （1）项目概况

为了促进朝阳区产业结构优化升级和国有经济结构调整、加快重点功能区发展和产业集聚、加大对新兴产业企业的支持力度，北京市朝阳区国有资本经营管理中心发起设立“北京市盈润基金管理中心（有限合伙）”。基金规模 20 亿元，由发行人与北京朝投发投资管理有限公司共同出资。其中发行人出资 19.9 亿，为有限合伙人，北京朝投发投资管理有限公司出资 0.1 亿，为普通合伙人。朝阳国资中心的出资将全部来源于自有资金，后期将根据基金运作情况征集银行等金融机构进一步增资。

北京朝投发投资管理有限公司成立于 2015 年 4 月 2 日，股东为北京京赢科技发展有限公司（发行人持股比例为 40%，是第一大股东），注册资本 100 万元，公司法人为王岩，为法人独资的有限责任公司。公司住所位于北京市朝阳区东三环北路辛 2 号 2 栋 10 层 1005 室，公司经营范围包括投资管理与资产管理。

该基金将围绕朝阳区重点功能区的产业发展、通过投资新兴产业的股权投资基金，重点支持商务和金融服务业、高品质生活性服务业、高新技术、文化创意、生物医药、信息技术和移动互联网等新兴产业的发展。

## （2）项目的必要性

为进一步贯彻落实《国家发改委关于加强小微企业融资服务支持小微企业发展的指导意见》，发行人通过设立股权投资母基金搭建为新兴产业企业服务的平台，大力扶持企业发展。由于创新企业设立及业务开拓初期普遍存在发展资金不足的问题，发行人自身投资资金有限，因此通过设立盈润母基金可以引导社会资金加大对创新型企业的投入。重点支持商务和金融服务业、高品质生活性服务业、高新技术、文化创意、生物医药、信息技术和移动互联网等新兴产业的发展。

## （3）项目的经济效益

盈润母基金根据合伙协议的约定从事投资业务，实现资本增值，存续期预计为自成立之日起 10 年。盈润母基金将投资于经验丰富的股权投资基金，与优秀的投资团队合作，投资方向符合北京市以及朝阳区的发展政策，预计在基金将在存续期满时顺利回收全部投入本金并将会获得良好的收益，发行人将通过基金分配和基金情况获得充足的现金流入。

## （4）项目的社会效益

盈润母基金拟引导设立专注投资商务和金融服务业、高品质生活性服务业、高新技术、文化创意、生物医药、信息技术和移动互联网等新兴产业，将联合北京各地市政府、社会资本合作设立区域创投基金，围绕北京重点扶持的战略性新兴产业设立相应

的产业基金，以及吸引国内外优秀创投机构来北京市朝阳区创业与投资，此举有利于促进北京市内各区域经济的发展及创投业务的开展，为北京市的科技创新型企业的融资提供支持，推动北京市战略性新兴产业的健康快速发展，以及技术进步与科技创新。

#### （5）项目进展情况

该基金已获得相关批复，各合伙人已经签署合伙协议，确定基金运作架构。截至目前，发行人已到位出资5亿元，拟于本期债券募集资金到位后，同步到位其余出资，盈润基金将正式注册成立。

### （二）补充流动资金

发行人拟将本期债券募集资金中的7.1亿元用于补充中心流动资金，满足中心在日常生产经营过程中对流动资金的需求，降低融资成本，为中心的发展提供有力的支持，保证中心生产经营活动的顺利进行。

## 二、募集资金使用计划及管理制度

### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照本募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理。

### （二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家相关法律法规的规定，制定了完善的资金管理计划，并对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及使用情况不定期检查核实，并将检查核实情况报告发行人高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

### 第十三条 偿债保障措施

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

#### 一、偿债计划安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

##### （一）本期债券债务负担分析

本期债券发行总规模为 19 亿元，每年付息一次，回售部分将于 2020 年还本，其余部分将于 2022 年还本。发行人将通过债券托管机构支付利息和本金。偿债资金将来源于发行人日常营运及本期债券募集资金投入基金清算和分配时产生的现金流。

##### （二）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司北京分行金台路支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

根据《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

##### （1）拟变更《募集说明书》的约定；

- (2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；
  - (3) 拟变更、解聘债券债权代理人；
  - (4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
  - (5) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
  - (6) 发行人主要或者全部业务陷入停顿；
  - (7) 本期债券被暂停或终止上市交易；
  - (8) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
  - (9) 单独或合并代表 10% 以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
  - (10) 债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
  - (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。
- (三) 聘请监管人，并设立偿债资金专户

发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司北京分行金台路支行作为监管人，并签署《募集资金使用专项账户和偿债资金专户监管协议》。发行人在监管人处开设专项账户，并由监管人对账户进行监管。发行人应当将本次募集资金集中存于专项账户中，专项账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。为保障本期债券本息的按时兑付，发行人将于本期债券成功发行后 5 个工作日内在监管人处开立偿债资金专户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。发行人必须按照本期债券募集说明书登载的还本付息金额和方式，及时筹集资金，保证按时还本付息。在本期债券的付息日（兑付日）前 5 个工作日，发行人应归集当年需支付债券本息金额至偿债资金专户账户。

#### （四）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，自发行起至兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### （五）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运及本期债券募集资金投资项目建成后所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与稳定的现金流将为偿还债券本息提供保障。

## 二、偿债保障措施

### （一）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2012年至2014年归属于母公司所有者的净利润分别为28,019.96万元、26,235.25万元和32,496.31万元，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。

### （二）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。

### （三）良好的募集资金投向为本期债券到期偿还提供了保障

本期债券发行规模为人民币19亿元，发行期限为7年期，



其中 11.9 亿元用于发行人发起设立的“北京市盈润基金管理中心”进行股权投资，7.1 亿元用于补充发行人流动资金。

发行人将严格按照中心内部的投资决策流程，运用募集资金对股权投资基金进行投资，与优秀的投资团队合作，不断提升项目投资收益，从而保障本期债券的还本付息。

#### （四）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 2014 年 12 月 31 日，发行人合并报表口径的流动资产余额为 2,769,804.70 万元，不含存货的流动资产余额为 2,066,547.10 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 16,740.98 万元，以上股权均无质押情况。截至 2014 年末发行人拥有的 56 宗土地使用权账面价值合计 455,569.58 万元，整体抵押比例 0.43%；发行人拥有房屋建筑物账面价值合计 627,820.45 万元，整体抵押比例 55.52%。未抵押资产也为本期债券的偿付提供了保证。

#### （五）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。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

### 一、风险

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

#### （一）与债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

##### 2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

##### 3、流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

#### （二）与发行人相关的风险

##### 1、经营风险

城市基础设施开发建设业务收入的增长依赖于城市化面积的逐步增长以及城市发展程度的提高，发行人要实现盈利水平逐

步增长的经营目标，在一定程度上还有赖于政府的政策支持和资金支持。

## 2、财务风险

由于基础设施的投资金额巨大，投资回收期长，长期债务金额较大，如果未来利率上行，发行人将面临债务负担上升的财务风险。

## 3、管理风险

发行人投资管理的下属企业众多，且分属不同行业，对发行人在财务管理、规划管理、购销管理、制度建设、企业文化建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。如果发行人未能有效管理下属企业、较好整合相关企业资源，并逐步形成协同效应、发挥规模优势，可能会对未来经营发展产生不利影响。

## 4、有息负债规模较大风险

2014年末，发行人负债总额为373.56亿元，同比增加39.85亿元。其中有息负债为188.26亿元，占负债总额的50.40%，规模依然较大。由此可见，发行人负债总额保持增长，且有息负债规模依然较大。未来随着有息负债规模的进一步增大，如果发行人无法合理分配资金投向，按时收回投资资金，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

## 5、资本支出压力风险

截至2014年12月末，昆泰集团主要在建项目包括大望京二号地项目、昆泰嘉瑞中心和关东店项目等，项目投资规模较大，未来面临一定资本支出压力。如果出现资金链断裂，将对发行人的运营产生较大的风险。

## （三）政策风险

## 1、货币政策风险

我国货币政策存在周期性，发行人所处小额贷款、信用担保等行业与货币政策密切相关。在货币政策宽松的情况下，发行人融资便捷，可获得充裕的资金，保证各项业务快速发展。在货币政策收紧的情况下，发行人融资受限，融资成本上升，从而影响发行人盈利水平。2014年以来，我国经济增长速度逐渐放缓，货币政策具有不确定性，发行人面临着货币政策周期变化的风险。

## 2、产业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。为保持房地产行业的持续健康发展，近年来，中央及地方政府择机出台了各种调控政策。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，因而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

## 二、对策

### （一）与债券相关的风险对策

#### 1、利率风险对策

本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的证券交易场所交易流通，如交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### 2、兑付风险对策

发行人具备稳定的盈利能力，政府也给与了大力支持，同时发行人拟采取提取偿债准备金的措施保障债券的偿还，并将制定严格、周密的管理制度以加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

### 3、流动性风险对策

随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商也将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，同时尽力促进本期债券交易的活跃度。

## （二）与发行人相关风险对策

### 1、经营风险对策

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍将保持增长趋势，政府的相关补贴也将不断落实，发行人经营风险相对较低。此外，为减少对财政补贴的依赖，发行人正积极探索彻底解决城市投资建设业务盈利能力薄弱的途径，逐步考虑在未来城市基础设施建设业务中采取代建等经营模式，以期进一步降低经营风险。

### 2、财务风险对策

发行人整体实力较强，资产规模较大，将很快与银行等金融机构建立起良好的合作关系，以便在融资方面得到其大力支持。此外发行人正在通过资本市场调整债务结构，使之跟项目的资金使用相匹配，并力争控制融资成本，进一步降低财务风险。

### 3、管理风险对策

发行人将通过规范和强化经营管理，逐步完善内控制度，保证经营工作顺利开展。通过加强内部审计制度、财务制度、激励

与考核制度、重大投资管理、信息化管理等内控制度，防范管理风险，提高管理效率。同时规范下属企业经营行为，实现管理责任到位，从而提高核心竞争力，优化资源配置。

#### 4、有息负债规模较大风险对策

发行人有息负债规模逐年增大的原因是发行人下属公司承担城市基础设施建设规模的增加，基础设施建设周期较长，故中长期有息负债较高。未来，发行人将加强对基础设施建设的管理，通过合理有效的措施，对于每项工程进行合理的预算，并确保资金的回流到位。同时，朝阳区财政实力很强，发行人在朝阳区城市建设中仍处于重要地位，继续得到政府的大力支持等有利因素。

#### 5、资本支出压力风险对策

发行人将通过合理安排资本支出的时间，努力提高资金管理水平，同时控制房地产项目的投资规模，提高房地产销售收入，以缓解资本支出的压力，提高风险抵抗能力。

### （三）政策风险对策

#### 1、货币政策风险对策

发行人将密切关注货币政策的变化，积极拓宽融资渠道，多品种、多渠道募集资金，以便应对货币政策的临时变化。同时发行人也将提前进行财务安排，合理进行资金储备，确保公司经营不受货币政策的影响。

#### 2、产业政策风险对策

发行人将积极关注产业政策变化，不断调整经营策略，提前进行多种业务布局。目前发行人在商品房建设之外，也广泛介入保障房建设、商业地产营运以及酒店经营等领域，提升了发行人

抵御产业政策风险的能力。

## 第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)综合评定,发行人主体信用等级为AAA,本期债券信用等级为AAA。该级别反映了本期债券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。该等级是大公国际基于对发行人的运营环境、经营竞争状况、财务实力等因素综合评估确定的。

### 一、评级报告内容概要

#### (一) 评级结论

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19亿元企业债券的评级结果为AAA该级别反映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) 基本观点

1、2014年,朝阳区经济财政实力持续快速增长,经济发展水平仍居北京市各区县前列;

2、2014年,中心仍是朝阳区最主要的城市基础设施投融资建设及区属国有资产运营管理主体,在朝阳区经济发展中仍居重要地位,继续得到政府的大力支持;

#### (三) 关注

1、中心负债总额保持增长,2014年末,有息负债规模依然较大;

2、中心在建房地产项目投资规模较大,未来仍面临一定资本支出压力。

### 二、跟踪评级安排

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：

#### （1）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 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### （2）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。

（3）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。

### 三、发行人银行授信情况

截至目前，发行人无银行授信额度。

#### 四、发行人信用记录

发行人近三年不存在任何违约情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请北京市兰台律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行人本次债券发行事宜出具法律意见书,认为:

(一) 发行人已取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权,该等已经取得的批准和授权合法有效;

(二) 发行人是依法设立并有效存续的企业法人,具备发行本期企业债券的主体资格;

(三) 发行人申请本次企业债券发行符合相关法律、法规、规章和规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质条件;

(四) 本次企业债券发行募集资金的拟投资项目已经取得现阶段相关主管部门的批准,符合国家产业政策和行业发展规划;

(五) 除《审计报告》已有记载和发行人已依法披露的情形外,发行人不存在对本次企业债券发行构成不利影响的产权纠纷、产权受限和重大债权债务情况;

(六) 本次企业债券发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续,具备从事企业债券发行相关业务的主体资格;

(七) 本期企业债券《募集说明书》及其摘要中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

(八) 不存在对发行人本次企业债券发行有实质性影响的法律问题或法律障碍。

综上所述,发行人具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发

展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律、法规、规章和规范性文件规定的发行企业债券的主体资格和条件；发行人取得国家有关主管部门对本期债券发行批准后即取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以发行本期债券。

## 第十七条 其他应说明事项

### 一、税务说明

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。

### 二、流动性安排

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或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2016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》；
- 3、发行人经审计的2012年、2013年和2014年的审计报告；
- 4、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；
- 5、北京市兰台律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、本期债券的债权代理协议；
- 7、本期债券的债券持有人会议规则；

### 二、查询地址：

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：

（一）北京市朝阳区国有资本经营管理中心

联系人：王岩

联系地址：北京市朝阳区东三环北路辛2号迪阳大厦10层

联系电话：010-84537969

传真：010-84537853

（二）中信建投证券股份有限公司

联系人：赵筱露

联系地址：北京市东城区朝内大街188号

电话：010-85130665

传真：010-65608440

邮政编码：100010

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

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

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2016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》的一部分。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2016年北京市朝阳区国有资本经营管理中心企业债券发行营业网点

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
▲ 1	中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	邹迎光	010-85130688
				谢丹	010-85130660
2					
3					
4					



## 附表二：

## 发行人2012年至2014年经审计的合并资产负债表

单位：元

项 目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	4,729,762,638.31	3,576,585,550.08	4,438,386,033.46
应收票据	-	-	-
应收账款	2,675,187,980.70	3,064,553,151.07	1,360,996,255.80
预付款项	1,654,848,872.95	1,611,515,359.84	916,908,486.58
应收利息	1,315,983.00	2,413,216.52	-
应收股利	278,989.39	1,293,685.98	1,216,827.87
其他应收款	10,672,500,562.82	8,397,433,442.28	7,354,424,430.26
存货	7,032,576,001.80	5,896,095,315.95	3,423,290,427.23
一年内到期的非流动资产	728,077.27	221,290.19	-
其他流动资产	930,847,879.69	437,359,186.00	60,156,664.85
流动资产合计	27,698,046,985.93	22,987,470,197.91	17,555,379,126.05
非流动资产：			
可供出售金融资产	967,951,292.27	865,290,771.27	617,812,606.25
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	150,403,808.00	106,689,056.00	-
长期股权投资	694,025,656.80	600,973,283.62	976,902,927.04
投资性房地产	2,095,251,759.26	2,179,998,700.78	2,487,741,820.26
固定资产	4,896,966,095.88	4,381,073,211.73	2,867,619,828.70
在建工程	16,623,075,185.04	17,335,749,838.55	17,158,766,302.15
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	4,482,312,480.87	4,444,036,043.36	4,164,800,373.31
开发支出	-	-	-
商誉	112,665,367.34	112,665,367.34	25,991,579.34
长期待摊费用	625,075,615.68	580,349,412.83	26,143,358.04
递延所得税资产	44,891,610.08	40,901,097.58	25,013,314.55
其他非流动资产	191,597,389.50	191,597,389.50	191,597,389.50
非流动资产合计	30,884,216,260.72	30,839,324,172.56	28,542,389,499.14
资产总计	58,582,263,246.65	53,826,794,370.47	46,097,768,625.19
流动负债：			
短期借款	3,445,182,026.24	2,871,899,817.24	886,718,375.24
应付票据	138,893,652.00	65,731,115.00	15,150,980.00
应付账款	1,375,055,645.50	1,415,225,290.98	195,758,761.00
预收款项	3,446,502,553.93	2,613,391,342.68	1,084,580,791.59
应付职工薪酬	182,940,545.94	188,122,178.78	205,186,634.86
应交税费	30,333,433.62	16,661,325.83	-13,701,002.93
应付利息	231,735,400.29	168,091,821.45	123,189,155.63

2016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

应付股利	5,545,226.00	5,000.00	-
其他应付款	9,194,355,408.77	6,207,487,250.79	7,457,073,938.69
一年内到期的非流动负债	2,793,341,722.91	3,890,330,000.00	2,354,221,000.00
其他流动负债	139,506,421.46	373,187,642.76	122,905,779.66
流动负债合计	20,983,392,036.66	17,810,132,785.51	12,431,084,413.74
非流动负债：			
长期借款	6,559,672,497.30	6,705,067,780.00	9,195,809,780.00
应付债券	5,835,912,907.34	4,828,713,143.05	2,494,014,654.57
长期应付款	212,629,594.33	587,347,324.61	740,747,843.67
专项应付款	3,709,953,720.36	3,402,289,757.57	3,058,230,286.70
预计负债	910,612.00	910,612.00	-
递延收益	23,516,607.00	4,039,449.00	-
递延所得税负债	14,135,472.39	16,160,822.61	4,000,019.46
其他非流动负债	15,663,227.00	16,571,770.00	-
非流动负债合计	16,372,394,637.72	15,561,100,658.84	15,492,802,584.40
负债合计	37,355,786,674.38	33,371,233,444.35	27,923,886,998.14
所有者权益：			
实收资本	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	8,642,916,347.21	8,204,315,363.95	7,585,497,077.27
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	23,783,445.49	3,529,545.15	6,890,382.89
专项储备	-	-	-
盈余公积	-	-	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	1,085,685,935.86	794,312,442.44	531,959,973.50
归属于母公司股东益合计	19,752,385,728.56	19,002,157,351.54	18,124,347,433.66
少数股东权益	1,474,090,843.71	1,453,403,574.58	49,534,193.39
所有者权益合计	21,226,476,572.27	20,455,560,926.12	18,173,881,627.05
负债和所有者权益总计	58,582,263,246.65	53,826,794,370.47	46,097,768,625.19
流动资产：			
货币资金	4,729,762,638.31	3,576,585,550.08	4,438,386,033.46
应收票据	-	-	-
应收账款	2,675,187,980.70	3,064,553,151.07	1,360,996,255.80
预付款项	1,654,848,872.95	1,611,515,359.84	916,908,486.58
应收利息	1,315,983.00	2,413,216.52	-
应收股利	278,989.39	1,293,685.98	1,216,827.87
其他应收款	10,672,500,562.82	8,397,433,442.28	7,354,424,430.26
存货	7,032,576,001.80	5,896,095,315.95	3,423,290,427.23
一年内到期的非流动资产	728,077.27	221,290.19	-
其他流动资产	930,847,879.69	437,359,186.00	60,156,664.85
流动资产合计	27,698,046,985.93	22,987,470,197.91	17,555,379,126.05
非流动资产：			

## 附表三：

## 发行人2012年度至2014年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	15,291,743,220.93	15,166,948,166.57	5,143,220,812.89
二、营业总成本	15,010,226,073.92	14,942,414,668.82	5,033,387,853.74
其中：营业成本	11,534,248,291.32	11,479,211,798.97	3,544,521,280.51
提取保险合同准备金净额	-	-	-
营业税金及附加	208,268,498.88	266,106,809.70	200,092,511.48
销售费用	2,036,680,441.67	1,937,817,755.43	465,213,152.45
管理费用	975,648,748.88	966,369,578.26	760,415,046.99
财务费用	249,416,859.68	285,144,572.80	56,292,804.25
资产减值损失	5,963,233.49	7,764,153.66	6,853,058.06
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“—”号填列）	88,606,100.29	48,766,202.79	86,623,442.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	63,052,373.18	31,020,839.37	81,542,529.89
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	370,123,247.30	273,299,700.54	196,456,401.23
加：营业外收入	194,270,482.96	210,631,269.96	173,490,834.73
其中：非流动资产处置利得	201,140.07	193,099.32	1,853,484.59
减：营业外支出	11,358,565.50	13,529,160.22	5,458,359.85
其中：非流动资产处置损失	3,068,148.22	4,967,591.49	1,914,756.23
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	553,035,164.76	470,401,810.28	364,488,876.11
减：所得税费用	154,456,578.90	130,585,492.58	83,464,030.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	398,578,585.86	339,816,317.70	281,024,845.58
归属于母公司所有者的净利润	324,963,071.14	262,352,468.94	280,199,624.98
少数股东损益	73,615,514.72	77,463,848.76	825,220.60
其中：同一控制下合并被合并方在合并日前实现的净损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	20,573,715.49	-5,384,338.55	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	20,253,900.34	-3,360,837.74	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	319,815.15	-2,023,500.81	-
六、综合收益总额	419,152,301.35	334,431,979.15	281,024,845.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	345,216,971.48	258,991,631.20	280,199,624.98

## 附表四：

## 发行人 2012 年度至 2014 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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	16,504,019,023.40	15,255,065,853.98	4,638,650,055.20
收到的税费返还	767,383.80	20,104.93	15,675.59
收到其他与经营活动有关的现金	2,319,749,586.90	2,267,362,819.43	2,824,391,635.92
经营活动现金流入小计	18,824,535,994.10	17,522,448,778.34	7,463,057,366.71
购买商品、接受劳务支付的现金	12,295,586,055.34	12,869,602,597.81	3,308,973,206.62
支付给职工以及为职工支付的现金	1,200,118,089.29	1,157,809,651.20	549,899,231.45
支付的各项税费	637,671,582.48	663,520,590.86	364,792,366.21
支付其他与经营活动有关的现金	3,816,799,610.07	4,612,756,738.74	1,989,742,229.45
经营活动现金流出小计	17,950,175,337.18	19,303,689,578.61	6,213,407,033.73
经营活动产生的现金流量净额	874,360,656.92	-1,781,240,800.27	1,249,650,332.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,068,382,636.46	2,793,796,009.00	232,783,241.55
取得投资收益收到的现金	55,001,398.75	43,929,966.08	41,394,322.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,253,839.00	19,316,105.60	669,262.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	34,300,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	714,406,348.67	741,481,032.45	1,069,307,195.23
投资活动现金流入小计	5,839,044,222.88	3,632,823,113.13	1,344,154,021.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,149,155,343.24	1,401,695,580.73	1,100,368,308.03
投资支付的现金	5,718,210,980.45	3,433,829,272.57	327,397,460.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动	1,470,755,458.83	173,376,332.83	963,339,666.84

2016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

有关的现金			
投资活动现金流出小计	8,338,121,782.52	5,008,901,186.13	2,391,105,434.87
投资活动产生的现金流量净额	-2,499,077,559.64	-1,376,078,073.00	-1,046,951,413.04
三、筹资活动产生的现金流量：			-
吸收投资收到的现金	177,779,100.00	35,452,474.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,779,100.00	35,452,474.00	-
取得借款收到的现金	10,404,638,630.69	10,174,855,016.00	5,891,768,780.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,459,683,122.34	1,147,703,682.76	464,435,161.54
筹资活动现金流入小计	13,042,100,853.03	11,358,011,172.76	6,356,203,941.54
偿还债务支付的现金	9,185,725,086.18	8,273,619,248.70	5,770,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	972,074,593.90	714,079,189.97	501,647,448.42
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	48,159,472.00	48,991,371.00	432,600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	109,312,000.00	86,933,286.20	249,662,396.92
筹资活动现金流出小计	10,267,111,680.08	9,074,631,724.87	6,521,749,845.34
筹资活动产生的现金流量净额	2,774,989,172.95	2,283,379,447.89	-165,545,903.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-277,518.00	103,484.00	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,149,994,752.23	-873,835,941.38	37,153,016.14
加：期初现金及现金等价物余额	3,564,550,092.08	4,438,386,033.46	4,401,233,017.32
六、期末现金及现金等价物余额	4,714,544,844.31	3,564,550,092.08	4,438,386,033.46