

# 信用等级公告

联合〔2020〕1299号

联合资信评估有限公司通过对北京生物医药产业基地发展有限公司及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持北京生物医药产业基地发展有限公司主体长期信用等级为 AA，维持“18 北京医药 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司

二〇二〇年六月十二日



# 北京生物医药产业基地发展有限公司

## 2020 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次 级别	评级 展望	上次 级别	评级 展望
发行人	AA	稳定	AA	稳定
18 北京医药 MTN001	AA	稳定	AA	稳定

评级观点：

北京生物医药产业基地发展有限公司（以下简称“公司”）是大兴区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”）唯一的土地一级开发主体。跟踪期内，公司得到北京市大兴区政府的持续支持，并保持区域专营优势。同时，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）关注到公司短期偿债压力有所增大、资产流动性偏弱、整体盈利能力弱等因素可能对公司信用状况带来不利影响。随着北京市大兴区经济的持续发展以及生物医药基地优质企业的引进，公司整理土地有望实现有序出让，公司未来发展前景良好。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA，并维持“18北京医药MTN001”的信用等级为AA，评级展望为稳定。

跟踪评级债券概况：

债券简称	发行 规模	债券 余额	到期兑 付日
18 北京医药 MTN001	4.50 亿元	4.50 亿元	2021/04/04

注：上述债券仅包括由联合资信评级，且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2020 年 6 月 12 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

优势

- 外部发展环境良好。**跟踪期内，大兴区经济持续增长，生物工程和医药产业规模以上工业生产总值保持平稳增长，为公司发展创造了良好的外部环境。
- 继续保持区域专营优势。**公司作为生物医药基地唯一的土地一级开发主体，其职能定位确定了其在生物医药基地具有一定的业务专营地位。
- 持续获得有力的外部支持。**跟踪期内，公司得到政府在财政补贴等方面的持续支持。

关注

- 资产流动性偏弱。**跟踪期内，公司流动资产中应收类款项和存货占比维持在较高水平，对公司资金形成较大占用，资产流动性偏弱。

本次评级模型打分表及结果:

指示评级	a	评级结果		AA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	1
			经营分析	3
财务风险	F4	现金流	资产质量	4
			盈利能力	6
			现金流量	1
		资本结构		3
		偿债能力		4
调整因素和理由				调整子级
政府支持				3

注:经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级,各级因子评价划分为 6 档,1 档最好,6 档最差;财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级,各级因子评价划分为 7 档,1 档最好,7 档最差;财务指标为近三年加权平均值;通过矩阵分析模型得到指示评级结果

分析师: 闫蓉 吕泽峰

邮箱: [lianhe@lhratings.com](mailto:lianhe@lhratings.com)

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号  
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

网址: [www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

2. 有息债务持续增长,短期偿债压力有所增加。跟踪期内,公司有息债务有所增长;2020 年 4—12 月、2021 年及 2022 年待偿还债务本金分别为 5 亿元、13 亿元和 2 亿元,2021 年集中兑付压力较大。
3. 盈利能力弱。2019 年,公司营业利润率受新增土地一级开发收入毛利水平很低影响由 2018 年的 7.40% 降至 1.80%。

主要财务数据:

合并口径				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
现金类资产(亿元)	3.76	2.70	1.81	3.74
资产总额(亿元)	56.01	60.26	64.28	66.78
所有者权益(亿元)	26.86	26.90	26.93	26.63
短期债务(亿元)	2.00	2.70	7.91	7.91
长期债务(亿元)	10.84	13.14	14.42	17.35
全部债务(亿元)	12.84	15.84	22.33	25.26
营业收入(亿元)	5.00	1.18	3.28	0.28
利润总额(亿元)	0.02	0.04	0.05	-0.30
EBITDA(亿元)	0.19	0.21	0.21	--
经营性净现金流(亿元)	1.55	-0.45	1.11	-0.43
营业利润率(%)	4.47	7.40	1.80	-25.06
净资产收益率(%)	0.06	0.16	0.12	--
资产负债率(%)	52.04	55.36	58.11	60.13
全部债务资本化比率(%)	32.35	37.07	45.33	48.68
流动比率(%)	887.22	661.74	461.38	489.37
经营现金流动负债比(%)	31.45	-6.50	10.81	--
现金短期债务比(倍)	1.88	1.00	0.23	0.47
EBITDA 利息倍数(倍)	0.23	0.26	0.22	--
全部债务/EBITDA(倍)	67.31	77.08	104.62	--
公司本部(母公司)				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
资产总额(亿元)	58.28	61.94	63.96	66.24
所有者权益(亿元)	27.36	27.40	27.55	27.33
全部债务(亿元)	12.84	15.84	20.83	23.76
营业收入(亿元)	4.66	0.65	2.16	0.02
利润总额(亿元)	0.05	0.04	-0.03	-0.22
资产负债率(%)	53.06	55.76	56.93	58.74
全部债务资本化比率(%)	31.95	36.64	43.05	46.51
流动比率(%)	657.55	568.69	439.20	479.49
经营现金流动负债比(%)	23.10	-13.36	5.52	--

注: 公司 2020 年一季度财务报表未经审计

评级历史:

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA	稳定	2019/07/16	张宁 吕泽峰	城市基础设施投资企业主体信用评级方法(2018年) 城投行业企业主体信用评级模型(2016年)	<a href="#">阅读全文</a>
AA	稳定	2018/02/01	王妍 宋金玲	城市基础设施投资企业主体信用评级方法(2017年) 城投行业企业主体信用评级模型(2016年)	<a href="#">阅读全文</a>

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅; 2019年8月1日之前的评级方法和评级模型无版本编号

## 声 明

一、本报告引用的资料主要由北京生物医药产业基地发展有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债项到期兑付日有效；根据后续跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。



# 北京生物医药产业基地发展有限公司

## 2020 年跟踪评级报告

### 一、跟踪原因

根据有关要求，按照联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）关于北京生物医药产业基地发展有限公司（以下简称“公司”）的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

### 二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东及实际控制人未发生变化，股东仍为北京市大兴区国有资本投资运营有限公司（以下简称“大兴国投”），实际控制人仍为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”）。跟踪期内，公司注册资本和实收资本无变动；截至2020年3月底，公司注册资本和实收资本均为9.50亿元。

跟踪期内，公司职能定位和经营范围未发生变化。截至2020年3月底，公司内设办公室、组织科、宣传科、纪检监察室、审计科、工程管理部、财务部等25个职能部门；公司合并报表范围拥有4家子公司。

截至2019年底，公司资产总额64.28亿元，所有者权益合计26.93亿元（其中少数股东权益-0.01亿元）；2019年，公司实现营业收入3.28亿元，利润总额458.61万元。

截至2020年3月底，公司资产总额66.78亿元，所有者权益合计26.63亿元（其中少数股东权益-0.02亿元）；2020年1—3月，公司实现营业收入0.28亿元，利润总额-0.30亿元。

公司注册地址：北京市大兴区黄村镇北京生物工程与医药产业基地天河西路19号；法定代表人：田德祥。

### 三、债券概况与募集资金使用情况

截至2020年3月底，联合资信所评“18北京医药 MTN001”尚需偿还债券余额4.50亿元；募集资金中0.50亿元用于大兴生物医药产业基地生物医药产业创新园项目建设（以下简称“募投项目”），已全部使用完毕，4.00亿元用于偿还银行贷款及信托借款，已全部使用完毕。

表1 跟踪评级债券概况（单位：亿元）

债券简称	发行金额	债券余额	起息日	期限
18 北京医药 MTN001	4.50	4.50	2018/4/4	3年

资料来源：联合资信整理

截至2020年3月底，“18北京医药 MTN001”募投项目累计完成投资2.94亿元，占项目总投资（约6.91亿元）的42.55%。该项目于2018年10月开工建设，原计划2019年竣工并投入使用，进度滞后主要系项目实际开工时间晚于预期，此外受到此次疫情影响项目进度有所延误，预计2021年主体部分实现竣工。由于募投项目仍处于建设期，尚未产生运营收益。

### 四、行业及区域经济环境

#### 1. 城市基础设施建设行业

##### （1）行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生

等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，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的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称“城投企业”或“地方政府投融资平台公司”）应运而生。2008年后，在宽松的平台融资环境及“4万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“《43号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

## （2）行业监管与政策

**2019年以来特别是受“新冠”疫情影响，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台的政府融资职能基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度，明确未来基础设施建设投资重点将集中在交通、水利、公共卫生以及新基建等方面并在资金端提供较大力度支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。**

根据2014年《43号文》，财政部发布《地

方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351号），对2014年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，并建立了以一般债券和专项债券为主的地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018年，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定变化和调整，政府及监管部门提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。

2019年以来，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。具体来看，防范债务风险方面，财政部先后下发财金〔2019〕10号和财办金〔2019〕40号文，旨在厘清PPP项目投资和地方政府隐性债务的界限，严格遏制以PPP名义增加地方政府隐性债务。2019年6月，监管部门下发《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》，指出在不新增隐性债务的前提下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期置换，推动了各地银行、证券、信托、保险等金融机构参与到隐性债务的化解置换中，主要从降低融资成本及拉长债务期限等方面减轻城投企业的偿债压力。值得注意的是，由于信托、融资租赁等非标准化债权（以下简称“非标”）融资用款限制少，可能导致债权债务关系不规范、资金用途不明确等问题，不符合隐性债务置换要求，非标融资规模过大的城投企业在隐性债务置换实务操作

中可能存在较大难度。

项目储备方面，2019年9月，国务院印发《交通强国建设纲要》，强调在交通基础设施建设领域补短板，建设现代化高质量综合立体交通网络。2019年11月，中共中央政治局召开的南水北调后续工程工作会议指出，当前扩大有效投资要把水利工程及配套建设作为突出重点、推进南水北调后续工程等重大水利项目建设。

资金方面，2019年9月，国务院下发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》，指出对“短板”领域的基础设施项目，可适当降低资本金最低比例；对基础设施领域，允许项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金，从而丰富了基建领域的项目资本金来源。

2020年新冠疫情爆发以来，国家进一步出台各种政策措施，推动传统基建和新基建投资发展。2020年3月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。此外，2019年11月、2020年2月及2020年5月，财政部先后下达了2020年部分新增专项债务限额共计2.29万亿元，对基础设施领域补短板形成有效助力。

总体来看，上述有关政策的出台不仅明确了未来基础设施建设投资重点，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时一定程度上缓解了城投企业筹措项目资金的压力，从而进一步改善了城投企业经营和融资环境。

表2 2019年以来与城投企业相关的主要政策

颁布时间	颁发部门	文件名称	核心内容及主旨
2019年3月	财政部	关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见	严格规范PPP项目合规性，对于规范合规的PPP项目，纳入财政支出预算；对于不合规的PPP项目，应在限期内进行整改或予以清退
2019年4月	国家发改委	2019年新型城镇化建设重点任务	在城市群和都市圈构建以轨道交通、高速公路为骨架的多层次快速交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的融合发展
2019年5月	财政部	关于梳理PPP项目增加地方政府隐性债务情况的通知	坚决遏制假借PPP名义增加地方政府隐性债务风险，增加地方政府隐性债务的项目，应当中止实施或转为其他合法合规方式继续实施
2019年6月	中共中央办公厅 国务院办公厅	关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知	提出在控制隐性债务的同时，积极的财政政策要加力提效，充分发挥专项债券作用，支持有一定收益但难以商业化合规融资的重大公益性项目；金融机构按商业化原则依法合规保障重大项目合理融资需求；允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金
2019年6月	监管部门	关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见	在不新增隐性债务的情况下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期
2019年9月	国务院	国务院常务会议	按规定提前下达明年部分专项债额度，确保明年初即可使用见效，扩大专项债使用范围，明确重点领域和禁止领域，不得用于土地储备、房地产、置换债务及可完全商业化运作的产业项目。以省为单位，专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为20%左右
2019年11月	国务院	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知	对基础设施领域和国家鼓励发展的行业，鼓励项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金。降低部分基础设施项目最低资本金比例，将港口、沿海及内河航运项目资本金最低比例由25%降至20%；对补短板的公路、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等方面基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控前提下，可适当降低资本金最低比例，下调幅度不超过5个百分点
2020年1月	国务院	常务会议	大力发展先进制造业，出台信息网络等新型基础设施投资支持政策，推进智能、绿色制造
2020年2月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设



2020年2月	中央全面深化改革委员会	中央全面深化改革委员会第十二次会议	基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系
2020年3月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度

资料来源：联合资信整理

### （3）行业发展

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。受城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。未来，我国将以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。目前，中央已经提出要加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度，2020年将继续推进棚户区改造、新型城镇化建设、地下综合管廊建设，并在城镇老旧小区改造等方面进行较大规模投资。城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，如城投企业非标逾期等。2020年为“资管新规”过渡的最后一年，城投企业非标产品接续难度增加，“非标转标”压力增加。未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

### 2. 区域经济

公司经营与投资的项目主要位于北京市大兴区，公司的经营范围及投资方向受北京市大兴区经济发展和城市建设的影响较大。

大兴区经济持续增长，生物工程和医药产业规模以上工业生产总产值保持平稳增长，为公司创造了良好的外部环境。

根据《大兴区2019年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2019年，大兴区实现地区生产总值907.6亿元，按可比价格计算，比上年增长6.5%。其中，第一产业实现增加值12.1亿元，同比下降13.0%；第二产业实现增加值277.2亿元，同比增长3.2%；第三产业实现增加值618.3亿元，同比增长8.5%；三次产业构成为1.3：30.6：68.1。

2019年，大兴区规模以上工业总产值实现837.2亿元，同比小幅下降0.9%；其中大兴区生物工程和医药产业实现产值135.2亿元，同比增长0.2%；占大兴区规模以上工业总产值的比重为16.15%。

2019年，大兴区固定资产投资（不含农户）实现803.9亿元，同比下降14.5%；其中建筑安装投资和基础设施投资规模同比分别下降4.6%和9.2%。

### 3. 外部支持

跟踪期内，大兴区一般公共预算收入持续增长；公司在财政补助方面得到了大兴区政府的持续支持。

2019年，大兴区实现一般公共预算收入102.5亿元，同比增长11.0%；税收收入占90%以上。2018年，大兴区财政自给率为35.53%（2019年数据未披露），财政自给率偏低。

2018年（2019年数据未披露），大兴区政府性基金预算收入126.21亿元，政府性基金预算支出262.79亿元；综合专项转移支付收入、上年结转收入和地方政府专项债券转贷收入计算，政府性基金预算结转37.62亿元。

#### 财政补助

2019年，公司收到政府补助合计0.57亿元（计入“其他收益”）。

#### 4. 企业信用记录

跟踪期内，公司无新增不良和关注类贷款记录，过往履约记录良好。

根据企业提供的银行版《企业信用报告》（机构信用代码为G10110115022395502），截至2020年5月8日，公司无新增已结清的不良类贷款和关注类贷款，公司无未结清的不良和关注类贷款记录。

截至2020年5月21日，未查询到公司存在被执行记录。

### 五、管理分析

跟踪期内，公司在高管人员、法人治理结

构、管理制度等方面未发生重大变化。整体看，公司法人治理结构较为完善，目前董事会及监事会成员全部到位；内部管理制度相对健全，且执行情况较好，整体管理水平较高。

### 六、经营分析

#### 1. 经营概况

跟踪期内，受土地一级开发收入增长带动，公司营业收入同比大幅增长，收入构成的变化导致同期毛利率水平大幅下降。

跟踪期内，公司营业收入规模同比增幅较大，主要系实现土地一级开发业务收入所致；受此影响，公司供热供暖收入和园区管理收入占比有所下降。

2019年，公司实现营业收入3.28亿元，同比增长178.52%。公司综合毛利率由2018年的8.70%降至2.37%，主要系公司新增的土地一级开发业务及物业管理板块毛利率水平低所致。

2020年1-3月，公司营业收入为0.28亿元，相当于2019年全年收入的8.46%，主要由供热供暖收入和物业管理费等收入构成；公司综合毛利率为-25.02%。

表3 公司营业收入构成及毛利率情况（单位：万元、%）

业务分类	2018年			2019年			2020年1-3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
土地一级开发	--	--	--	21125.30	64.43	0.00	--	--	--
物业管理	455.14	3.87	-57.75	2864.60	8.74	-24.04	754.77	27.22	-60.65
供热供暖	5883.64	50.00	14.50	5475.78	16.70	14.78	1827.79	65.92	0.72
园区管理	3738.21	31.76	13.07	2225.21	6.79	56.74	10.20	0.37	-1903.00
专项项目	1054.42	9.00	-18.50	568.49	1.73	-101.58	--	--	--
<b>主营业务小计</b>	<b>11131.42</b>	<b>94.63</b>	<b>7.90</b>	<b>32259.38</b>	<b>98.40</b>	<b>2.50</b>	<b>2592.76</b>	<b>93.51</b>	<b>-24.62</b>
房屋租赁	639.68	5.37	21.20	460.25	1.40	14.85	160.70	5.80	1.71
其他	--	--	--	65.95	0.20	-145.85	19.12	0.69	-303.00
<b>其他业务小计</b>	<b>639.78</b>	<b>5.37</b>	<b>21.20</b>	<b>526.19</b>	<b>1.60</b>	<b>-5.29</b>	<b>179.82</b>	<b>6.49</b>	<b>-30.70</b>
<b>合计</b>	<b>11771.2</b>	<b>100.00</b>	<b>8.70</b>	<b>32785.58</b>	<b>100.00</b>	<b>2.37</b>	<b>2772.58</b>	<b>100.00</b>	<b>-25.02</b>

注：各项之和与合计数差异系四舍五入所致；2018年公司其他收入为1058.97元；其他收入主要为园区食堂物业收入

资料来源：公司提供

#### 2. 业务分析

跟踪期内，公司整理土地实现出让，土地收入成为公司营业收入最主要构成；目前公司

土地开发已接近尾声，存量土地对公司未来收入规模形成支撑；但土地开发收入受用地需求、土地指标、土地交易市场行情及出让政策

### 等影响存在一定波动。

公司是生物医药基地唯一的土地一级开发主体，对生物医药基地区域内土地进行整理开发，同时肩负园区招商任务。公司对园区内的工业用地和商业用地实行整体规划和开发。

跟踪期内，公司土地一级开发的业务模式未发生变化：公司受生物医药基地管委会委托将土地进行平整处理，并负责道路等基础设施建设，同时对地块进行招商引资；待土地整理完毕后，将相关地块进行挂牌出让并上报北京市政府；土地出让后，大兴区财政将土地成本全额返还给公司，公司依据出让土地的土地估价、成本测算报告及土地开发补偿协议于土地出让后确认土地一级开发收入，并结转相关成本（一般情况下，公司确认收入金额即为土地开发成本）；回款方面，待大兴区财政局收齐土地出让金后将资金支付给公司（一般为土地出让后的三个月左右）。2019年，公司收到土地出让回款2.11亿元，并据此确认土地一级开发收入2.11亿元。2020年1季度，公司未实现土地一级开发收入。

生物医药基地总规划面积11.24平方公里，其中一期面积3.72平方公里、二期面积2.72平方公里、三期面积4.80平方公里。截至目前，公司已完成园区内一期和二期项目的土地开发和招商任务，三期项目已完成土地整理，部分基础设施项目已开始建设。截至2020年3月底，公司存货项下开发成本28.73亿元，均为未出让土地开发成本和基建成本，涉及土地面积约1534亩左右（以上土地均可出让，其中绝大部分为三期土地，尚余少量二期土地，一期土地已经出让完毕），包括工业用地261亩、多功能用地811亩、研发类及住宅类用地约462亩。

从土地出让情况看，2018年，公司出让工业土地27.83亩；2019年，公司出让工业用地291.68亩（对应土地成本1.95亿元）；2020年1季度，公司未实现土地出让。

2020年，公司计划出让五宗工业用地，面积约为256.45亩，预计形成土地收入1.72亿

元。预计出让二宗多功能用地，建筑规模23.40万平方米，预计形成土地收入13.15亿元。由于公司土地一级开发业务受用地需求、土地指标、土地交易市场行情及出让政策等因素影响，公司土地一级开发业务收入存在一定波动。

表4 近年公司土地出让面积（单位：亩）

项目	2018年	2019年	2020年3月
工业用地	27.83	291.68	0.00
综合用地	0.00	0.00	0.00
合计	27.83	291.68	0.00

资料来源：公司提供

### 供热供暖、物业及园区管理等板块属于公司辅助业务，跟踪期内，上述板块业务正常开展，为公司收入的重要来源。

公司供热供暖业务的实施主体为公司供热分公司，负责大兴生物医药基地内企业的供热与供暖业务，公司采用天然气锅炉供热供暖。跟踪期内，公司供热供暖覆盖面积、收费标准、供热能力等指标较上年同期未发生变化：供热面积仍为3.55平方公里，供热供暖收费标准为410元/吨，供热供暖能力90吨/小时，供热供暖管网长度15公里。公司供热供暖业务规模较小，2019年，公司供热供暖业务实现收入0.55亿元，同比略有减少；2020年1—3月实现供热供暖业务收入0.18亿元，相当于2019年全年的32.73%。2020年1季度该板块毛利率大幅下降，主要系受疫情影响，园区用气量减少同时管道维护成本未相应减少所致。

园区物业管理业务实施主体为子公司北京联港物业管理有限责任公司，主要对生物医药基地内建设物业进行运营维护。2019年，该板块收入大幅增长至2864.60万元，主要原因系业务规模扩张所致；毛利率有所提升主要系收入规模增大，单位成本利用率提高所致。

园区管理业务的实施主体为子公司北京联港市政园林绿化有限公司，主要负责生物医药基地内市政基础设施维护、绿化养护、道路保洁、入区企业服务等工作。2019年，公司实现园区管理费收入0.22亿元，同比下降

40.47%；毛利率大幅上升至 56.74%，主要系市政园林部分业务划出同时成本控制力度加大所致。2020 年 1—3 月，公司实现园区管理费收入 10.20 万元，毛利率-1903.00%，毛利率大幅为负主要系固定费用等必要的运营费用支出及部分上年未完成项目的成本结算所致。

公司房屋租赁业务为自有资产对外出租，包括房屋、公租房和土地等，其中公租房和土地系 2016 年起实现对外出租。2019 年，公司实现房屋租赁收入 460.25 万元，同比有所下降，主要系部分收入因手续等原因未能及时确认所致；2020 年 1—3 月，公司确认租赁收入 160.70 万元。2019 年，房屋租赁业务毛利率较 2018 年有所上升，主要系房屋出租收入减少，但主要成本房屋折旧未因此减少所致。

公司为发展租赁业务，在生物医药基地内通过招拍挂程序竞得土地，自建项目用于出租。目前唯一在建项目为生物医药产业创新园（“18 北京医药 MTN001”的募投项目）。截至 2020 年 3 月底，“18 北京医药 MTN001”募投项目累计完成投资 2.94 亿元（包括土地款），占项目总投资的 42.55%。由于募投项目仍处于建设期，无任何收益产生。项目收益主要来源于孵化楼租金收入，预计建成后每年产生的孵化楼租金收入为 2 亿元左右。

### 3. 未来发展

**截至跟踪期末，公司在建项目未来投资规模一般，对外融资需求不大。随着生物医药产业基地基础设施的逐渐完善以及更多优质企业的落户，公司整理土地有望实现陆续出让、园区运营板块收入有望实现增长。**

目前，公司主要在建项目为生物医药产业创新园项目和天堂河景观工程。其中前者计划建成后对外出租；天堂河景观工程为政府工程，建设内容包括河道工程、管道工程、绿化景观工程、附属用房建设工程和电力迁改工程等，资金由财政拨款，不产生收益。截至 2020 年 3 月底，公司主要在建项目计划总投资 9.55 亿元，已完成投资 4.71 亿元，尚需投资 4.84

亿元。

表 5 截至 2020 年 3 月底公司主要在建项目情况  
(单位: 亿元)

项目名称	计划总投资	已投资额
生物医药产业创新园	6.91	2.94
天堂河景观建设	2.64	1.77
合计	9.55	4.71

资料来源：公司提供

目前，公司土地一级开发整理项目已经完工，公司未来将履行园区运营管理职能，重点协助生物医药基地吸引高端项目落地，推进产业转型升级。2020 年，公司将继续加大招商引资力度，依托产业联盟、产业研究院、科研院所以及专业团队，整合园区空间资源，加快高精尖产业引进，引进较大影响力的企业。同时积极推进园区土地的出让，加快孵化器项目的建设和基础设施的进一步完善，以此推动区域产业发展。另外在园区企业服务方面，依托产业基金、产业联盟等载体，为企业提供个性化精确服务；积极举办国际性学术论坛、会展等活动，充分利用各类主流媒体宣传企业发展，提升园区的品牌价值和企业知名度。

## 七、财务分析

公司提供了 2019 年合并财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论；公司提供的 2020 年 1—3 月财务数据未经审计。

2019 年，公司合并范围未发生变化。2020 年 1 季度，公司投资新设子公司 1 家（注册资本 5000 万元），主营技术服务、技术咨询、技术转让等。此次变更对公司财务数据无影响，公司财务数据可比性强。

### 1. 资产质量

**跟踪期内，公司资产规模持续增长，以流动资产为主；流动资产中应收类款项和存货占**



比大，资产流动性偏弱，公司整体资产质量一般。

较上年底增长 6.68%。资产结构以流动资产为主。

截至 2019 年底，公司资产总额 64.28 亿元，

表6 公司主要资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2.70	4.49	1.81	2.82	3.74	5.59
应收账款	5.70	9.45	5.76	8.96	5.69	8.53
其他应收款	4.70	7.80	4.67	7.26	4.57	6.85
存货	32.22	53.47	34.32	53.38	34.67	51.91
<b>流动资产合计</b>	<b>45.74</b>	<b>75.91</b>	<b>47.29</b>	<b>73.57</b>	<b>49.50</b>	<b>74.13</b>
可供出售金融资产	3.53	5.86	6.23	9.69	6.23	9.32
在建工程	5.75	9.53	7.91	12.31	8.21	12.29
长期股权投资	2.55	4.23	--	--	--	--
<b>非流动资产合计</b>	<b>14.52</b>	<b>24.09</b>	<b>16.99</b>	<b>26.43</b>	<b>17.28</b>	<b>25.87</b>
<b>资产总额</b>	<b>60.26</b>	<b>100.00</b>	<b>64.28</b>	<b>100.00</b>	<b>66.78</b>	<b>100.00</b>

注：各项之和与合计数不一致系四舍五入所致  
资料来源：根据公司财务报表整理

截至 2019 年底，公司流动资产合计 47.29 亿元，较上年底增长 3.39%。公司货币资金 1.81 亿元，较上年底下降 32.88%，全部为银行存款，无受限资金。应收账款 5.76 亿元，较上年底变动不大；其中 5.12 亿元为对生物医药基地管委会的应收代建款（待生物医药基地整体建设完成后由生物医药基地管委会回购，未进行坏账计提）；公司应收账款中采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账面原值 0.79 亿元，账龄基本 3 年以上，公司累计计提坏账准备 0.39 亿元。其他应收款 4.67 亿元，较上年底基本持平，主要为对生物医药基地管委会和北京大兴工业开发区开发经营总公司（系大兴工业开发区投资主体，以下简称“开发区总公司”）的往来款，合计占比 77.71%，集中度高；上述其他应收款中采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄以 3 年以上为主（占比 95.82%），账龄较长，公司依据账龄累计计提坏账准备 1.87 亿元（包括对开发区总公司应收款计提坏账 0.84 亿元以及对生物医药基地管委会应收款计提坏账 0.39 亿元）。存货 34.32 亿元，较上年底增长 6.51%，主要系园区土地开发成本增加所致；存货构成主要为园区土地

整理、项目投入成本。公司未计提存货跌价准备。其他流动资产全部为待抵扣进项税，共计 0.46 亿元。

截至 2019 年底，公司非流动资产 16.99 亿元，较上年底增长 17.05%，主要系在建工程、无形资产等增长所致。公司可供出售金融资产 6.23 亿元，较上年底增长 76.47%，主要系 2.55 亿元长期股权投资（对北京兴产基金管理中心的投资，该基金属于政府产业引导基金）转入所致。在建工程 7.91 亿元，较上年底增长 37.76%，主要系增加对生物医药基地园区孵化器项目的投资所致。无形资产 1.19 亿元，同比增长 23.88%，主要由土地使用权构成。

截至 2020 年 3 月底，公司资产总额 66.78 亿元，较 2019 年底增长 3.89%，主要系货币资金增加所致。公司货币资金 3.74 亿元，较 2019 年底增长 105.90%。其他科目均较 2019 年底变化不大。

截至 2020 年 3 月底，公司受限资产共计 2.35 亿元（其中在建工程 1.78 亿元，无形资产 0.58 亿元）。资产受限比例 3.52%。

## 2. 资本结构

跟踪期内，公司所有者权益变动不大，权益稳定性较好。

截至 2019 年底，公司所有者权益合计 26.93 亿元，较上年底变动不大。公司实收资本及资本公积未发生变动，未分配利润小幅增加至 0.90 亿元。公司实收资本和资本公积合计占比 95.80%，公司所有者权益稳定性较好。

截至 2020 年 3 月底，公司所有者权益合计 26.63 亿元，较上年底变动不大。

跟踪期内，公司债务结构仍以非流动负债为主，整体债务负担有所加重，公司于 2021 年存在较大的集中兑付压力。

截至 2019 年底，公司负债合计 37.35 亿元，较上年底增长 11.99%，主要系长期借款等增加所致，负债结构仍以非流动负债为主。

表 7 公司主要负债和所有者权益构成情况（单位：亿元、%）

项目	2018 年		2019 年		2020 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	2.57	7.72	0.80	2.15	0.50	1.26
一年内到期的非流动负债	2.70	8.09	7.91	21.17	7.91	19.69
<b>流动负债合计</b>	<b>6.91</b>	<b>20.72</b>	<b>10.25</b>	<b>27.44</b>	<b>10.12</b>	<b>25.19</b>
长期借款	5.97	17.90	9.71	26.00	12.65	31.49
应付债券	7.17	21.51	4.71	12.60	4.71	11.72
长期应付款	12.03	36.08	12.69	33.96	9.86	24.56
专项应付款	1.27	3.80	--	--	2.83	7.04
<b>非流动负债合计</b>	<b>26.44</b>	<b>79.28</b>	<b>27.10</b>	<b>72.56</b>	<b>30.04</b>	<b>74.81</b>
<b>负债总额</b>	<b>33.36</b>	<b>100.00</b>	<b>37.35</b>	<b>100.00</b>	<b>40.15</b>	<b>100.00</b>
实收资本(或股本)	9.50	35.31	9.50	35.28	9.50	35.68
资本公积	16.30	60.58	16.30	60.53	16.30	61.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>26.90</b>	<b>100.00</b>	<b>26.93</b>	<b>100.00</b>	<b>26.63</b>	<b>100.00</b>

注：各项之和与合计数不一致系四舍五入所致  
资料来源：根据公司财务报表整理

截至 2019 年底，公司流动负债合计 10.25 亿元，较上年底增长 48.29%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。公司应付账款 0.30 亿元，较上年底下降 9.25%，全部为应付工程款。公司其他应付款 0.80 亿元，较上年底下降 68.86%，主要系减少对区国资委监管国企的往来款所致。公司预收款项 0.79 亿元，较上年底增长 18.48%，主要系尚未交付土地而待结转的土地款；公司一年内到期的非流动负债 7.91 亿元，较上年底增长 192.87%，包括一年内到期的长期借款、应付债券及长期应付款。

截至 2019 年底，公司非流动负债 27.10 亿元，较上年底小幅增长 2.50%。其中，公司长期借款 9.71 亿元，较上年底增长 62.68%，其中抵押借款 1.97 亿元、保证借款 2.00 亿元、

信用借款 5.74 亿元。公司长期应付款 12.69 亿元（包含专项应付款 2.83 亿元；其中有息部分 12.03 亿元），较上年底小幅增长 5.42%，主要为委托贷款；应付债券 4.71 亿元（包含 2021 年需要偿还的“18 北京医药 MTN001”），较上年底下降 34.40%。

截至 2019 年底，公司全部债务 22.33 亿元，较上年底增长 40.91%；其中短期债务占 35.42%，比例较上年底增长 18.38 个百分点。若将长期应付款中有息债务计入长期债务，截至 2019 年底，公司调整后长期债务为 26.45 亿元，公司调整后的全部债务为 34.36 亿元；资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率较上年底分别上升至 58.11%、56.06%和 49.55%。

截至 2020 年 3 月底，公司负债合计 40.15 亿元，较上年底增长 7.49%，主要系长期借款增加所致，其余科目变动不大（专项应付款增加系从长期应付款中调出单独列示所致）。若将长期应付款（有息部分 12.03 亿元）中有息债务计入全部债务核算，截至 2020 年 3 月底，公司调整后全部债务 37.29 亿元，调整后全部债务资本化比率较 2019 年底上升至 58.34%，调整后长期债务资本化比率较 2019 年底上升至 52.46%，资产负债率较 2019 年底上升至 60.13%。

公司 2020 年 4—12 月、2021 年及 2022 年待偿还债务本金分别为 5 亿元、13 亿元和 2 亿元；2021 年集中兑付压力较大。

### 3. 盈利能力

**跟踪期内，受土地一级开发业务收入带动，公司收入规模大幅上升；公司利润总额对专项资金和财政补助的依赖性强，整体盈利能力弱。**

2019 年，公司实现营业收入 3.28 亿元，同比增长 178.52%，主要系确认土地一级开发业务收入所致；公司营业成本 3.20 亿元，同比增长 197.70%；公司营业利润率受新增收入毛利水平很低影响由 2018 年的 7.40% 降至 1.80%。

2019 年，公司期间费用 0.58 亿元，占同期营业收入的比重为 17.66%，同比下降 35.88 个百分点，主要系当年营业收入大幅增长所致。其中财务费用为负，主要系公司将利息支出资本化所致。

2019 年，公司收到财政补助资金合计 0.57 亿元，计入其他收益；公司利润总额 0.05 亿元，公司利润总额对财政支持的依赖性强。

从收益率来看，2019 年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为 0.07% 和 0.12%，调整后总资本收益率为 0.05%；上述指标较 2018 年均略有下降。公司整体盈利能力弱。

2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 0.28

亿元，主要由园区供热供暖收入和物业管理费收入构成；营业成本 0.35 亿元。2020 年 1—3 月，公司期间费用率 82.62%，公司营业利润率为 -25.06%。整体来看，由于疫情影响，公司一季度园区管理相关业务收入有所下滑，但相关成本未同比例减少，因此该季度盈利指标弱化明显。

### 4. 现金流分析

**跟踪期内，公司经营活动产生的现金流入同比增长，收入实现质量较高；因投资政府产业引导基金，公司投资活动现金流加速流出；同时，公司未来债务本金偿还压力较大，面临一定外部融资需求，未来公司筹资活动现金净流量将会扩大。**

公司经营活动现金流主要是经营业务收支、政府补助以及与关联方和政府相关部门的往来款等。2019 年，公司经营活动现金流入 6.41 亿元，同比增长 16.48%；其中销售商品、提供劳务收到的现金同比增长 168.53%，主要系当期实现土地出让并收到回款所致；公司经营活动现金流出 5.30 亿元，同比下降 10.91%，主要系公司土地一级开发等项目投资减少所致；公司经营活动产生的现金流量净额为 1.11 亿元，较 2018 年由负转正。2019 年，公司现金收入比 101.28%，同比下降 3.77 个百分点。

2019 年，公司投资活动现金流表现为净流出 3.03 亿元，主要系对园区孵化器等项目投入所致。

2019 年，公司筹资活动现金流净额 1.03 亿元，较 2018 年下降 49.73%；公司筹资活动现金流入全部为取得借款收到的现金；公司筹资活动现金流出主要为偿还债务本金及利息支付的现金。

2020 年 1—3 月，受疫情及工期影响，公司经营活动、投资活动现金流规模均较小，经营活动现金流净额为 -0.43 亿元，投资活动现金流净额为 -0.34 亿元。筹资活动方面，公司取得借款收到现金 4.39 亿元，筹资活动现金流净额为

2.69亿元。

#### 5. 偿债能力

**跟踪期内，公司短期偿债指标有所弱化；长期偿债能力弱；考虑到股东对公司的支持力度较大，公司整体偿债风险很小。**

2019 年底，公司流动比率和速动比率较 2018 年底均有所下降，分别为 461.38% 和 126.58%。2019 年，公司经营活动净现金流由负转正，对公司流动负债覆盖比率为 10.81%；同期，公司现金类资产对短期债务的覆盖能力有所下降，现金短期债务比由 2018 年的 1.00 倍降至 0.23 倍。

2020 年 3 月底，公司流动比率和速动比率分别较 2018 年底上升至 489.37% 和 146.67%。同期，公司现金短期债务比为 0.47 倍。整体来看，跟踪期内，公司短期偿债指标较 2018 年有所弱化。

2019 年，公司 EBITDA 为 0.21 亿元，同比变动不大；同期，调整后全部债务/EBITDA 为 160.99 倍，同比增幅较大。EBITDA 利息倍数同比小幅下降至 0.22 倍。整体来看，公司 EBITDA 对 有息债务的保障能力弱。

截至 2020 年 3 月底，公司无对外担保。

截至 2020 年 3 月底，公司共获金融机构授信额度总额 21.00 亿元，已使用额度 14.00 亿元。公司间接融资渠道有待拓展。

考虑到股东对公司的支持力度较大，公司整体偿债风险很小。

#### 6. 母公司财务概况

**跟踪期内，母公司各项财务指标同比变动不大；母公司资产和收入占合并口径的比例很高。母公司作为公司经营和管理主体，承接了公司大部分有息债务，对公司整体收入贡献很大。**

截至 2019 年底，母公司资产总额 63.96 亿元，较上年底小幅增长 3.26%；占合并口径资产总额的 99.50%。母公司各项资产规模较上年

底变动较小。其中，流动资产占 74.23%，占比较 2018 年底变动不大。

截至 2019 年底，母公司所有者权益 27.55 亿元，较上年底变动不大。占合并口径的 102.29%，主要由实收资本和资本公积构成。

截至 2019 年底，母公司负债总额 36.41 亿元，较上年底小幅增长 5.43%，主要系长期借款增加所致。其中，流动负债占 29.69%，占比较上年底上升 6.24 个百分点，债务结构仍以非流动负债为主。有息债务方面，母公司全部债务 20.83 亿元（占合并口径 93.28%，调整后全部债务占合并口径 95.63%），较上年底增长 31.44%，主要系长期借款增加所致。债务结构仍以长期债务为主，占比 62.03%。

2019 年，母公司实现营业收入 2.16 亿元，占合并口径 65.85%；收入规模较 2018 年大幅增长，主要系母公司 2019 年实现土地出让收入所致；期间费用同比变动较小，期间费用率为 26.97%；母公司当期收到财政补助 0.57 亿元，利润总额为 -0.02 亿元。整体来看，母公司收入主要来源土地整理业务毛利率为零，自身盈利能力很弱。

2019 年，母公司经营活动现金流净额为 0.60 亿元，同比由负转正，主要系土地款到位所致；投资活动现金流净额为 -1.25 亿元，流出金额较 2018 年有所减少；筹资活动现金流净额为 -0.43 亿元，同比由正转负。

2020 年 3 月底，母公司资产规模、权益规模及构成较 2019 年底变动不大；受疫情等因素影响，1 季度母公司收入规模及现金流规模很小。

### 八、存续期内债券偿债能力分析

**截至 2020 年 5 月底，公司存续债券的短期偿债压力较去年同期有所增大，未来存在一定集中偿债压力。**

截至 2020 年 5 月底，公司存续债券余额 5.70 亿元，全部为一年内到期。2019 年底，公



司现金类资产 1.81 亿元（无受限资金）；2019 年，经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额和 EBITDA 分别为 6.41 亿元、1.11 亿元和 0.21 亿元，对公司存续债券保障情况如下表。整体看，公司经营活动现金流入量对公司一年内到期兑付债券本金的覆盖能力尚可。

表8 公司存续债券保障情况（单位：亿元、倍）

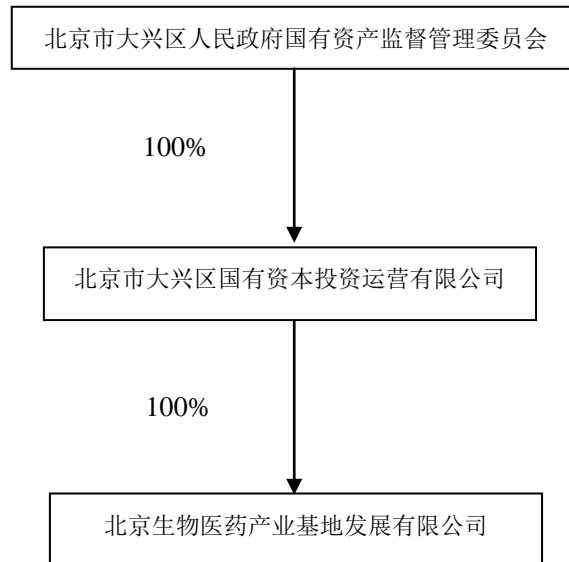
项目	2019 年
一年内到期债券余额	5.70
未来待偿债券本金峰值	5.70
现金类资产/一年内到期债券余额	0.32
经营活动现金流入量/未来待偿债券本金峰值	1.12
经营活动现金流净额/未来待偿债券本金峰值	0.19
EBITDA/未来待偿债券本金峰值	0.04

资料来源：联合资信整理

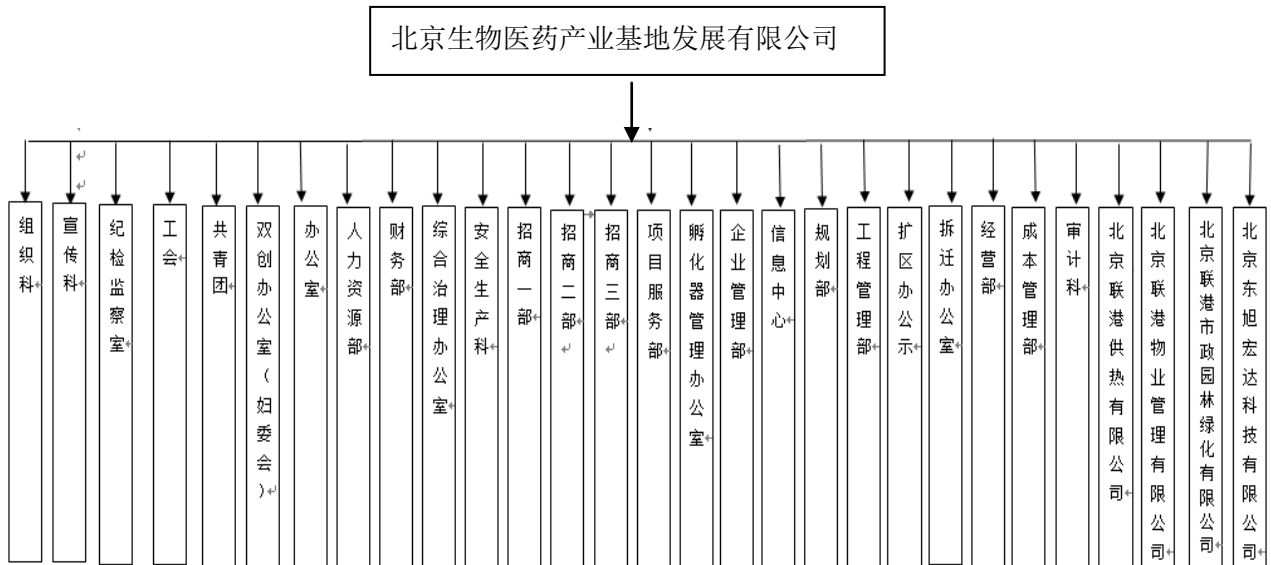
## 九、结论

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，并维持“18 北京医药 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 附件 1-1 公司股权结构图



### 附件 1-2 公司组织结构图



### 附件 1-3 截至 2020 年 3 月底公司下属子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
北京联港物业管理 有限责任公司	北京市大兴区	物业管理	500.00 万元	80.00%
北京联港市政园林 绿化有限公司	北京市大兴区	园林绿化	500.00 万元	100.00%
北京东旭宏达科技 有限公司	北京市大兴区	技术开发	20000.00 万元	100.00%
北京联港兴业科技 有限公司	北京市大兴区	技术服务、投资咨 询、技术转让等	5000.00 万元	100.00%

资料来源：公司提供



**附件 2 主要财务数据及指标（合并口径）**

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	3.76	2.70	1.81	3.74
资产总额(亿元)	56.01	60.26	64.28	66.78
所有者权益(亿元)	26.86	26.90	26.93	26.63
短期债务(亿元)	2.00	2.70	7.91	7.91
调整后短期债务(亿元)	2.00	8.54	7.91	7.91
长期债务(亿元)	10.84	13.14	14.42	17.35
调整后长期债务(亿元)	21.60	20.06	26.45	29.38
全部债务(亿元)	12.84	15.84	22.33	25.26
调整后全部债务(亿元)	23.60	28.60	34.36	37.29
营业收入(亿元)	5.00	1.18	3.28	0.28
利润总额(亿元)	0.02	0.04	0.05	-0.30
EBITDA(亿元)	0.19	0.21	0.21	--
经营性净现金流(亿元)	1.55	-0.45	1.11	-0.43
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	0.88	0.21	0.57	--
存货周转次数(次)	0.16	0.04	0.10	--
总资产周转次数(次)	0.09	0.02	0.05	--
现金收入比(%)	91.92	105.05	101.28	99.45
营业利润率(%)	4.47	7.40	1.80	-25.06
总资本收益率(%)	0.04	0.10	0.07	--
调整后总资本收益率(%)	0.04	0.08	0.05	--
净资产收益率(%)	0.06	0.16	0.12	--
长期债务资本化比率(%)	28.76	32.82	34.87	39.45
调整后长期债务资本化比率(%)	44.57	42.71	49.55	52.46
全部债务资本化比率(%)	32.35	37.07	45.33	48.68
调整后全部债务资本化比率(%)	46.77	51.53	56.06	58.34
资产负债率(%)	52.04	55.36	58.11	60.13
流动比率(%)	887.22	661.74	461.38	489.37
速动比率(%)	297.81	195.64	126.58	146.67
经营现金流动负债比(%)	31.45	-6.50	10.81	--
现金短期债务比(倍)	1.88	1.00	0.23	0.47
全部债务/EBITDA(倍)	67.31	77.08	104.62	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	123.68	129.39	160.99	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.23	0.26	0.22	--

注：1.2020 年 1-3 月财务数据未经审计；2.2018 年调整后短期债务=短期债务+其他应付款中的有息部分+长期债务中未调整至一年内到期的非流动负债部分；3.调整后长期债务=长期债务+长期应付款中有息部分

### 附件 3 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	3.71	2.57	1.48	3.49
资产总额(亿元)	58.28	61.94	63.96	66.24
所有者权益(亿元)	27.36	27.40	27.55	27.33
短期债务(亿元)	2.00	2.70	7.91	7.91
长期债务(亿元)	10.84	13.14	12.92	15.85
全部债务(亿元)	12.84	15.84	20.83	23.76
营业收入(亿元)	4.66	0.65	2.16	0.02
利润总额(亿元)	0.05	0.04	-0.03	-0.22
EBITDA(亿元)	0.20	0.19	0.11	--
经营性净现金流(亿元)	1.55	-1.08	0.60	-0.65
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	0.82	0.11	0.38	--
存货周转次数(次)	0.14	0.02	0.06	--
总资产周转次数(次)	0.08	0.01	0.03	--
现金收入比(%)	89.72	100.04	97.76	0.00
营业利润率(%)	6.49	12.79	-0.50	1.66
总资本收益率(%)	0.12	0.09	-0.06	--
净资产收益率(%)	0.17	0.15	-0.10	--
长期债务资本化比率(%)	28.38	32.42	31.93	36.71
全部债务资本化比率(%)	31.95	36.64	43.05	46.51
资产负债率(%)	53.06	55.76	56.93	58.74
流动比率(%)	657.55	568.69	439.20	479.49
速动比率(%)	219.84	167.08	118.85	142.41
经营现金流动负债比(%)	23.10	-13.36	5.52	--
现金短期债务比(倍)	1.86	0.95	0.19	0.44
全部债务/EBITDA(倍)	63.15	85.53	182.05	--

注：母公司 2020 年一季度财务报表未经审计

## 附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
应收类款项/资产总额	(应收账款+其他应收款+长期应收款)/资产总额×100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

## 附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

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

## 附件 5-2 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

## 附件 5-3 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变