



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

北京新城基业投资发展有限公司

主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告

CREDIT RATING REPORT





评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、大公及分析师、评审人员与发债主体之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观、独立、公正的关联关系。

二、大公及评级分析师履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因发债主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。本评级报告所依据的评级方法在大公官网（www.dagongcredit.com）公开披露。

四、本报告引用的受评对象资料主要由发债主体提供，大公对该部分资料的真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。

六、本报告债项信用等级在本报告出具之日至存续债券到期兑付日有效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。

八、本报告预测数据以发债主体提供的经营数据及财务数据为测算基础，不作为大公对发债主体未来业绩的预测。大公将随时补充、更正和修订有关信息，但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。



评级报告导读

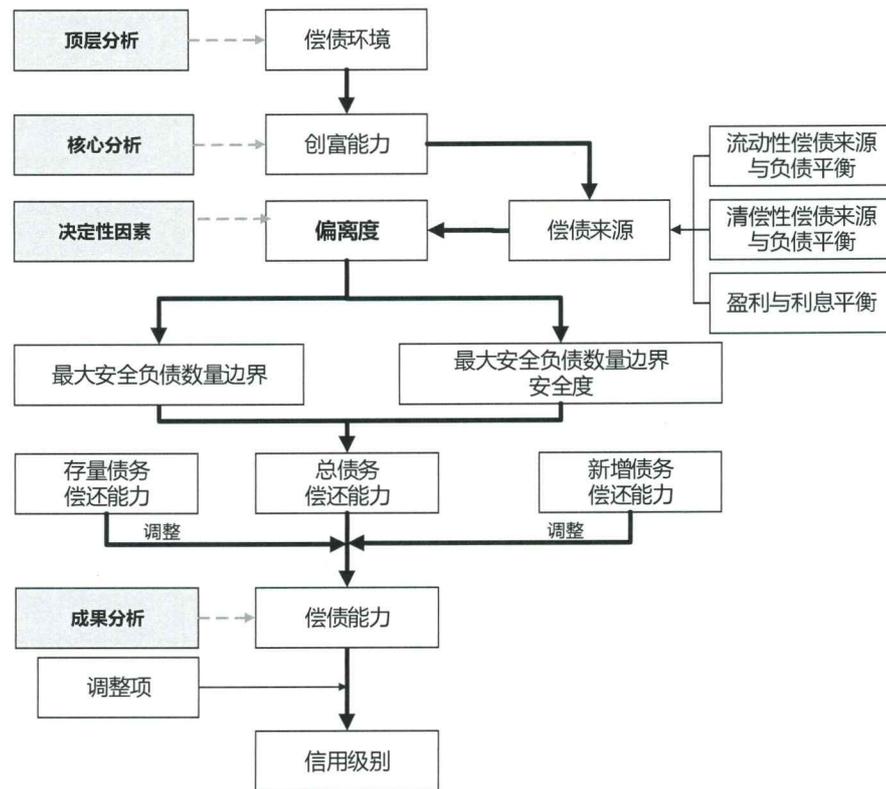
评级报告逻辑

评级结论回答的是债务人未来一定时期最大安全负债数量边界及其安全度，它由以财富创造能力为基石的偿债来源偏离度所决定。

偏离度是大公信用评级核心思想。偏离度是指以财富创造能力为基石每一种偿债来源与财富创造能力的距离，距离越远风险越大。偿债来源按照自主性和可靠性排序为：盈利、经营性现金流、债务收入、外部支持、可变现资产、外汇收入、货币发行。

评级报告依次分析偿债环境、财富创造能力和偿债来源，得到偿债来源偏离度，以此为核心测算出最大安全负债数量边界及其安全度，并最终得到偿债能力分析结论。

大公力求精准量化债务人偿债风险，体现的数字评级逻辑如下：



跟踪评级说明

根据大公承做的北京新城基业投资发展有限公司存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对受评对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。



主体信用					
跟踪评级结果	AA		评级展望	稳定	
上次评级结果	AA		评级展望	稳定	
债项信用					
债券简称	额度 (亿元)	年限 (年)	跟踪评级结果	上次评级结果	上次评级时间
14 新城基业债 /PR 新城基	18	7	AA	AA	2017.05

◆ 主要观点

大公对北京新城基业投资发展有限公司（以下简称“新城基业”或“公司”）“14 新城基业债/PR 新城基”信用等级维持 AA，主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。本次评级结果反映新城基业的偿债环境继续优化，较强的市场竞争力支撑其财富创造能力继续增强，偿债来源保持充足，偿债能力很强。主要理由阐述如下：

- 1、公司外部偿债环境继续优化。中国政治、经济稳健发展，北京市及通州区主要经济、财政指标 2017 年以来继续增长，公司面临较好的发展环境。
- 2、公司核心业务财富创造能力继续增强。作为通州区公司作为通州区重要土地开发和保障房建设主体，市场竞争能力较强，土地开发和基建业务业务仍面临较好的市场需求，公司财富创造能力将继续增强。
- 3、公司偿债来源保持充足。公司经营性净现金流在偿债来源结构中的占比较大，偿债来源对财富创造能力的偏离度较小，偿债来源结构较好；公司清偿性偿债来源主要为可变现资产，规模较大，对公司债务偿付形成一定保障。
- 4、公司偿债能力进一步提升。公司货币资金充裕、债务融资能力较强，流动性还本付息能力很强；可变现资产对公司存量债务保障能力很强；伴随土地开发业务收入的增长，盈利对债务和利息的覆盖能力将有所提高。

◆ 优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 1、通州区作为北京城市副中心，区位优势明显，2017 年以来，经济结构继续优化，为公司提供了良好的发展环境；



2、公司在通州区城市建设及经济社会发展过程中具有重要地位，继续得到地方政府在项目回购、财政补贴等方面的有力支持；

3、2017 年，受自营土地开发业务收入同比大幅增加影响，公司营业收入同比大幅增长。

主要风险/挑战：

1、北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方信托”）仍为公司最大股东，其所持股权将由北京市通州区国有资本运营有限公司（以下简称“通州国资”）逐步回购，回购完成前，通州区国资委对公司的实质控制权仍受到一定影响；

2、公司以委托贷款为主的其他非流动资产占比仍很大，面临较大的资金占用压力。

◆ 主要财务数据与核心指标

（单位：人民币亿元、%）

项目	2017 年	2016 年	2015 年
总资产	220.76	195.13	165.16
所有者权益	141.09	141.05	119.02
总有息债务	63.85	37.91	37.88
营业收入	18.66	3.63	14.72
净利润	0.04	0.03	0.25
经营性净现金流	16.63	-1.23	50.45
毛利率	16.97	86.05	49.74
总资产报酬率	1.04	1.21	1.68
债务资本比率	31.15	21.18	24.14
EBITDA 利息覆盖倍数（倍）	0.43	0.49	0.42
经营性净现金流/总负债	24.86	-2.46	68.16

注：公司提供了 2017 年财务报表，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

◆ 联系方式

评级小组负责人：王燕
联系电话：+86-10-51087768
传真：+86-10-84583355
地址：中国北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

评级小组成员：陈西 王默璇
客服电话：+ 86-4008-84-4008
Email dagongratings@dagongcredit.com

大公国际资信评估有限公司

二〇一八年六月二十七日



基本经营

（一）主体概况与公司治理

公司由北京市通州区政府于 2003 年 8 月成立，原注册资本为 38,800 万元人民币。经过历次增资及股权变更，截至 2015 年末，公司注册资本 64.88 亿元，通州国资持股比例为 7.52%，北方信托持股比例为 92.48%。2016 年 9 月，公司申请增加注册资本金 22.00 亿元人民币，上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）认缴 17.00 亿元，北京城市副中心建设发展基金(有限合伙)（以下简称“北京发展基金”）认缴 5.00 亿元人民币，变更后的公司注册资本为 86.88 亿元人民币。根据《新城基业股权投资增资协议补充协议》，本次增资约定上海信托和北京发展基金的投资期限为 60 个月。2017 年 6 月 20 日，北方信托将持有公司股权中的 1.50 亿元转让给通州国资。2017 年 10 月 25 日，北方信托将持有公司股权中的 2.00 亿元股权转让给通州国资。上述股权变更后，截至 2017 年末，公司注册资本 86.88 亿元人民币，北方信托持股比例降至 65.03%、上海信托持股比例为 19.57%、北京发展基金持股比例为 5.75%、通州国资持股比例增至 9.65%。

通州国资成立于 2014 年 10 月 28 日，注册资金 9,900 万元，是通州区国资委出资的国有独资公司。截至 2017 年末，通州国资总资产 443.99 亿元，净资产 221.38 亿元，定位为城市副中心建设战略功能平台和融资保障平台。通州国资下属 6 家子公司，分别为北京通州房地产开发有限责任公司（以下简称“通州房地产公司”）、新城基业、北京新城投资运营有限公司（以下简称“新城投资”）、北京国润新通投资发展有限公司（以下简称“新通投资”）、北京通政国有资产经营公司（以下简称“通政国资”）、北京建工国通建设工程有限责任公司（以下简称“国通建工”）。

根据公司章程，除股东通州国资外，其余股东不参与公司的日常经营，不享有除收取固定股息以外的分红权，对公司净资产不拥有所有权，不得将其持有的公司股权用于质押担保，且不享有选举董事、监事及其他高级管理人员或推荐前述职位候选人的权利。公司实际控

制人仍为通州区国资委。公司章程第十条三规定，股东向股东以外的人转让其出资时，必须经过全体股东一致同意，不同意转让的股东应当购买该转让股份，如果不购买该转让的出资，视为同意转让。因此，通州国资拥有对北方信托持有股份的优先回购权。

公司建立了较为完善的治理结构。根据《北京新城基业投资发展有限公司章程》，公司设立股东会、公司党委、公司纪委、董事会、监事和经理层。股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。公司党委根据《中国共产党章程》等党内法规履行职责。公司董事会成员为 3 人，由股东会选举产生，其中包括北方信托推荐的一名董事。公司设经理一名，对董事会负责，且列席股东会会议。公司设监事一人，由股东会选举产生。

（二）盈利模式

公司的主要业务板块为土地开发、政策性搬迁及委托贷款。2017 年，土地开发板块是公司收入的主要来源，占当期营业收入的比重为 70.31%。

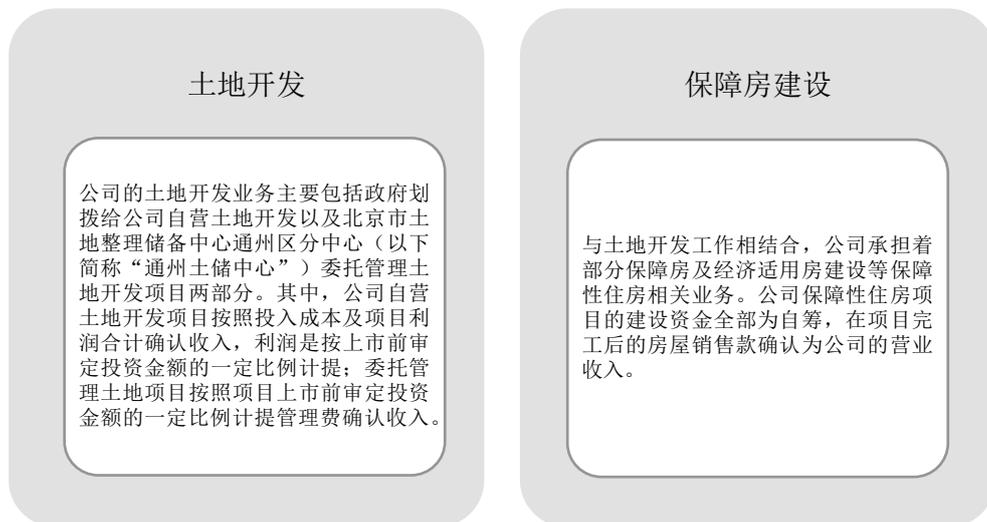


图 1 公司主要业务板块盈利模式

数据来源：根据公司提供资料整理

未来，公司将结合北京城市副中心发展的新形式，按照通州国资的统一部署，做好拆迁安置、土地开发、棚户区改造、重点工程建设、资产运营管理、等各项工作。

（三）股权链

截至 2017 年末，公司注册资本 86.88 亿元人民币，北方信托持股比例为 65.03%、上海信托持股比例为 19.57%、北京发展基金持股比例为 5.75%、通州国资持股比例为 9.65%，通州区国资委仍为公司的实际控制人。

截至 2017 年末，公司纳入合并报表范围子公司合计 2 家，分别为北京新城基业资产运营有限公司及北京市通州宾馆有限公司，持股比例均为 100%。根据审计报告披露，截至 2017 年末，公司的参股企业主要为北京新奥通城房地产开发有限公司和北京北控新城置业有限责任公司（以下简称“北控新城”），持股比例分别为 30%和 49%。

（四）信用链

截至 2017 年末，公司债务来源包括信托借款、发行债券等，总有息债务为 63.85 亿元，占总负债比重 80.14%。截至 2017 年末，公司无未使用授信额度。

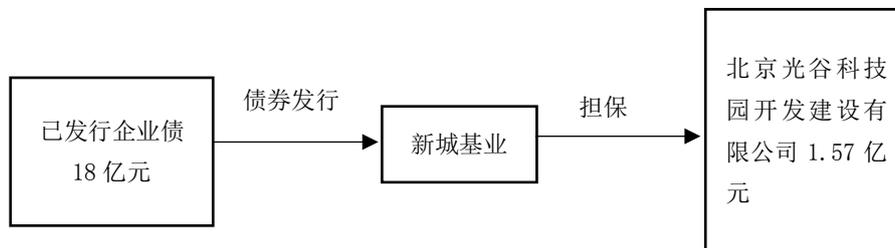


图 2 截至 2017 年末公司主要债权债务关系

数据来源：根据公司提供资料整理

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告，截至 2018 年 3 月 27 日，公司本部未曾发生过信贷违约事件。截至本报告出具日，公司 2014 年在债券市场公开发行 18 亿元 7 年期“14 新城基业债/PR 新城基”到期本金及利息均已按时兑付。



（五）本次跟踪债券概况及募集资金使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

债券简称	发行额度	发行期限	募集资金用途	进展情况
14 新城基业债 /PR 新城基	18	2014. 04. 21~ 2021. 04. 21	通州区西海子棚户区改造项目建设。	截至 2017 年末，公司募集资金 18 亿元已使用完毕，完成了西海子项目内全部拆迁工作，相关地块已全部完成上市交易。

数据来源：根据公司提供资料整理

偿债环境

中国宏观及政策环境稳健，新型城镇化为经济发展的新增长点，国家在地方政府债务和投融资体制管理等方面的加强对投融资平台转型提出更高要求。

偿债环境指数：偿债环境在评级矩阵中的位置

C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
---	----	-----	---	----	-----	---	----	-----

（一）宏观与政策环境

中国政治及经济稳健发展；政策连续性较强，为企业各项业务的平稳发展提供了可靠的制度保障。

2018 年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年，中国政府将继续统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以适应把握引领经济发展新常态，同时坚持以提高发展质量和效益为中心，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，以促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。

中央政府审慎的改革态度、较大的政策回旋空间和较强的执行力将为中国实现经济转型提供重要保障。首先，中央政府继续坚持以稳中求进的工作总基调推进改革。其次，中国政府有能力通过实施稳健的货币政策和积极的财政政策保持一定经济增速，从而为结构调整提

供稳定的经济增长环境。最后，较强的政策执行能力与统筹能力也将为中国顺利推进结构性改革、实现经济转型提供有力政治保障和现实依据。

（二）产业环境

新型城镇化战略的进一步实施为我国地方基础设施建设投资持续提供增长空间；国家在地方政府债务和投融资体制管理等方面的加强对投融资平台转型提出更高要求。

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方政府投融资平台的发展，有力支持了地方城镇基础设施建设及地方经济社会发展。但在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，地方政府投融资平台也积累了较大规模的政府性债务。2017 年末，地方政府一般债务余额 10.33 万亿元，同比增长 5.52%，专项债务余额 6.14 万亿元，同比增长 11.03%。近年来，国务院、财政部、国家发改委等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。

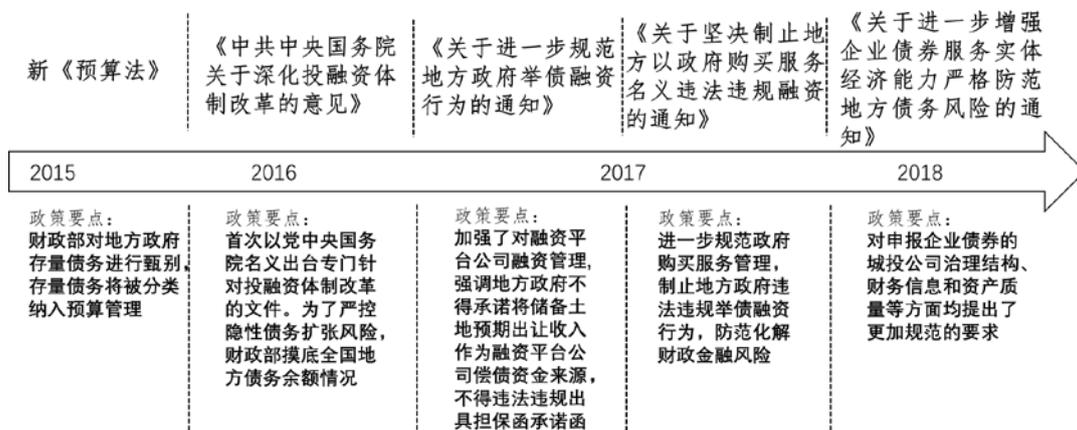


图 3 地方政府融资平台政策分析

数据来源：根据公开资料整理

预计未来，随着各地经济社会发展以及新型城镇化战略的实施，我国地方基础设施建设投资仍具备继续增长的空间，随着市场环境的变化和政府性债务管理模式的不断完善，对融资平台的运作模式的转变也提出了更高要求。

（三）区域环境

2017 年，北京市和通州区经济财政实力均保持较快发展；通州区作为北京城市副中心，区位优势明显，2017 年以来，经济结构继续优化，为公司提供了良好的发展环境。

北京市作为我国的首都，是全国政治、文化和国际交往中心。北京市所处的环渤海经济区是我国最大的工业密集区，社会经济发展具有人才、技术、政策等诸多优势，综合经济实力位居全国前列，第三产业规模在中国内地（除港澳台地区）位列第一。2017 年，北京市经济和财政实力继续增强，实现地区生产总值 28,000.4 亿元，同比增长 6.7%；实现地方财政一般公共预算收入 5,430.8 亿元，同比增长 6.8%。同期，全市工业增加值、全社会固定资产投资及社会消费品零售总额同比均有所增加。

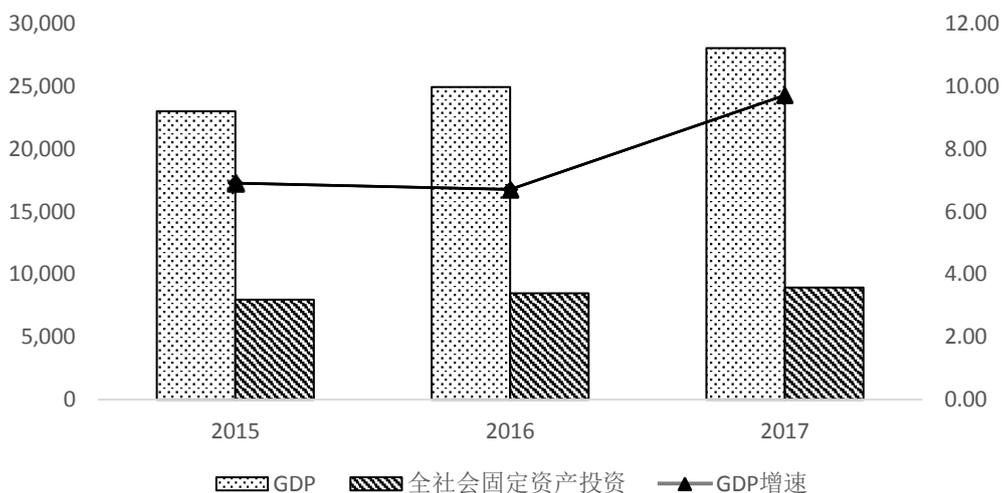


图 4 2015~2017 年北京市主要经济指标情况（单位：亿元，%）

数据来源：根据公开资料整理

通州区区位优势独特，地处北京东西发展轴和东部发展带的节点位置，是京滨（滨海新区）发展带上的重要节点，是北京参与环渤海区域合作的桥头堡。2012 年，在北京市第十一次党代会上，北京市委、市政府明确提出“聚焦通州战略，打造功能完备的北京城市副中心”，更加明确了通州作为北京城市副中心定位。把通州建设成为北京的城市副中心，对于北京加强与京津冀地区融合，参与环渤海发展，构筑面向区域综合发展的城市空间结构具有重要推动作用。目前通州区委、区政府正大力推进新城核心区的城市综合体建设、大力推进水系景观

建设，未来将建成一批独具特色的北京城市副中心标志性建筑群。同时大力发展文化、旅游、休闲等特色功能，发展新增城市功能，有效地吸引和汇聚各类高端资源，不断提升城市的档次与品位。

2017 年，通州区实现地区生产总值 758.1 亿元，同比增长 8.1%，继续保持较快发展。2017 年，通州区实现第三产业增加值 380.7 亿元，同比增长 3.8%，增速有所放缓，通州区三次产业结构调整为 2.1:47.7:50.2。2017 年，通州区完成全社会固定资产投资 1,054.5 亿元，较去年同期增长 12.2%；房地产业完成投资 295.9 亿元，同比下降 15.2%。同期，通州区实现社会消费品零售总额 419.1 亿元，同比增长 8.0%；全区居民人均可支配收入 37,209 元，同比增长 9.1%。

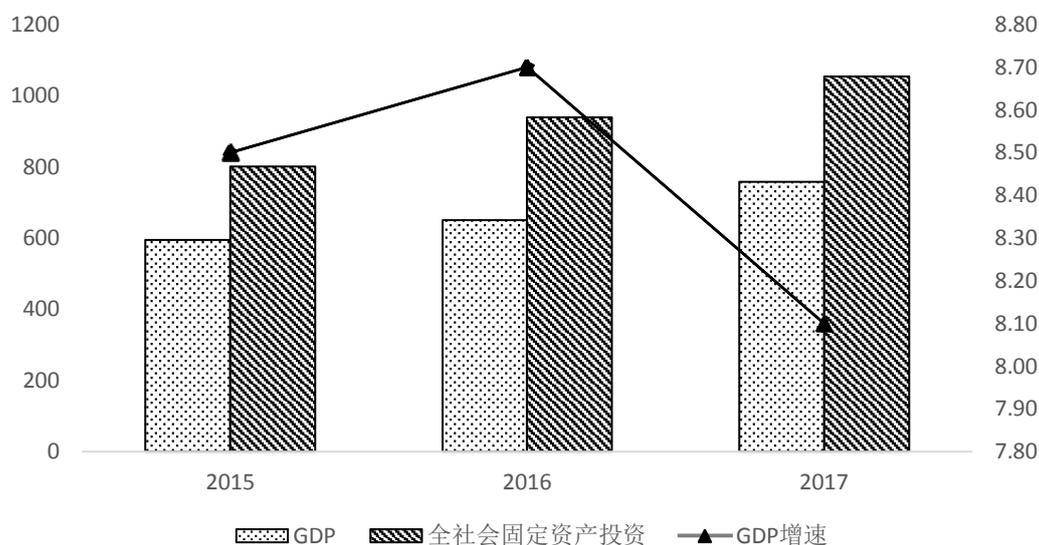


图 5 2015~2017 年通州区主要经济指标情况 (单位: 亿元, %)

数据来源: 根据公开资料整理

2018 年 1~4 月，通州区完成全社会固定资产投资 220.6 亿元，同比下降 2.9%；其中，第一产业投资累计完成 20.2 亿元，同比增长 11.0%，第二产业投资累计完成 14.3 亿元，同比下降 6.5%，第三产业投资累计完成 186.0 亿元，同比下降 3.9%。同期，通州区实现规模以上工业总产值 183.3 亿元，同比下降 0.7%；实现社会消费品零售总额 124.3 亿元，同比增长 5.9%。

综合来看，2017 年，北京市和通州区经济财政实力均保持较快发展；通州区作为北京城市副中心，区位优势明显，2017 年以来，经济



结构继续优化，为公司提供了良好的发展环境。预计未来 1~2 年，通州区经济将继续保持良好发展。

2017 年以来，通州区一般预算收入继续增加，上级补助收入仍是通州区财政收入的重要补充

根据《关于北京市通州区 2017 年财政预算执行情况和 2018 年财政预算草案的报告》，通州区财政局预计，2017 年，通州区完成一般公共预算收入 78.30 亿元，同比增长 2.3%，北京市对通州区返还及补助收入 97.51 亿元，上年市级结转及本年追加转移支付 75.50 亿元。政府性基金方面，通州区财政局预计 2017 年通州区完成政府性基金预算收入 53.89 亿元，提前告知市专项 0.20 亿元，本年市级转移支付 15.85 亿元，本年政府债券收入 45.06 亿元，上年结转 226.09 亿元。

项 目		2014 年	2013 年	2012 年
财政 本 年 收 入	财政本年收入合计	533.80	319.53	196.58
	地方财政收入	437.59	228.83	119.57
	一般预算	60.86	52.91	45.95
	其中：税收收入	54.38	49.99	39.50
	非税收入	6.48	2.92	6.45
	基金预算	363.27	166.64	64.58
	预算外	13.46	9.27	9.04
	转移性收入	96.21	90.70	77.01
	一般预算	78.08	65.80	58.57
	基金预算	18.13	24.90	18.44
财政 支 出	财政本年支出合计	379.62	267.21	195.59
	地方财政支出	379.55	267.18	195.56
	一般预算	131.84	125.46	99.34
	基金预算	242.19	135.83	91.88
	预算外	5.52	5.90	4.34
转移性支出	0.07	0.03	0.03	
本年收支净额		154.18	52.32	0.99

数据来源：根据通州区财政局提供资料整理

综合而言，2017 年以来，通州区一般预算收入继续增加，上级补助收入仍是通州区财政收入的重要补充。



2017 年以来，通州区一般预算支出小幅增长，在财政总支出中占比有所下降

根据《关于北京市通州区 2017 年财政预算执行情况和 2018 年财政预算草案的报告》，通州区财政局预计，2017 年通州区完成一般公共预算支出 322.88 亿元，同比增长 0.61%；置换债券支出 25.19 亿元；政府债券利息及费用支出 2.51 亿元；上解市级支出 0.65 亿元；市级专项结转 4.35 亿元；区级结余结转 3.33 亿元；安排预算稳定调节基金 2.00 亿元。政府性基金方面，2017 年通州区政府性基金预算支出 118.13 亿元，同比增长 50.33%；置换债券支出 45.06 亿元；政府债券利息及费用支出 6.54 亿元；调出资金 10.57 亿元；结转下年 160.79 万元。

公司未提供截至 2017 年末通州区地方政府债务数据。根据通州区人民政府网站公开的《通州区 2016 年末政府一般债务限额和余额情况表》及《通州区 2016 年末政府专项债务限额和余额情况表》，通州区财政局预计，截至 2016 年末，通州区政府一般债务余额 113.50 亿元，专项债务余额 270.80 亿元。

总体来看，2017 年以来，通州区一般预算支出小幅增长，在财政总支出中占比有所下降。

财富创造能力

公司作为通州区重要的土地开发和保障房建设主体，在通州区城市建设及经济社会发展过程中仍具有重要地位；公司收入主要为土地开发业务，未来随着城市建设的不断推进，公司投融资主体地位将进一步增强，土地供应及基建业务需求将持续增加，公司财富创造能力将继续增强。

财富创造能力指数：财富创造能力在评级矩阵中的位置





（一）市场需求

通州作为北京城市副中心定位，目前通州区委、区政府正大力推进新城核心区的城市综合体建设，未来随着通州区城市建设的不断推进，公司投融资主体地位将进一步增强，土地供应及基建业务需求将持续增加。

公司的主要业务板块仍为土地开发、保障性住房建设以及城市基础设施建设等业务。通州作为北京城市副中心定位，目前通州区委、区政府正大力推进新城核心区的城市综合体建设、大力推进水系景观建设，未来将建成一批独具特色的北京城市副中心标志性建筑群。公司作为通州区重要的土地开发和保障房建设主体，在通州区城市建设及经济社会发展过程中具有重要地位，未来随着通州区城市建设的不断推进，公司投融资主体地位将进一步增强，土地供应及基建业务需求仍将持续增加，保证了公司未来的收入。

（二）产品和服务竞争力

1、土地开发

2017 年，由于公司当期按八里桥项目开发进度结算收入规模较大，公司自营土地开发业务收入同比大幅增长；公司仍持有较多的可出让土地，但自营土地开发业务稳定性较弱，受土地出让计划、国家宏观政策等因素影响较大，未来收入及盈利具有不确定性。

公司的土地开发业务主要包括政府划拨给公司自营土地开发以及北京市土地整理储备中心通州区分中心（以下简称“通州土储中心”）委托管理土地开发项目两部分。其中，公司自营土地开发项目按照投入成本及项目利润合计确认收入，利润是按上市前审定投资金额的一定比例计提；委托管理土地项目按照项目上市前审定投资金额的一定比例计提管理费确认收入。2017 年，由于公司当期按八里桥项目开发进度结算收入 13.11 亿元，当期自营土地开发同比大幅增加。

截至 2017 年末，公司土地开发项目共涉及土地 6,207 亩，概算投资总额为 380.22 亿元，出让土地面积合计 2,386 亩（见附件 4），仍有较多土地可供出让。

2017 年，由于公司当期按八里桥项目开发进度结算收入规模较大，公司自营土地开发业务收入同比大幅增长；公司仍持有较多的可



出让土地，但自营土地开发业务稳定性较弱，受土地出让计划、国家宏观政策等因素影响较大，未来收入及盈利具有不确定性。

2、保障房建设

2017 年，由于当期销售的铜牛安置房、海阔安置房项目盈利，公司房地产业务毛利率由负转正；公司在建保障房项目投资额仍较大，未来承担较大的资本支出压力。

与土地开发工作相结合，公司承担着部分保障房及经济适用房建设等保障性住房相关业务。2017 年，公司实现销售收入合计 0.05 亿元，主要为化六安置房、铜牛安置房、海阔安置房项目，销售面积合计 778.12 平方米。公司保障性住房项目的建设资金全部为自筹，在项目完工后的房屋销售款确认为公司的营业收入。2017 年，由于当期销售的铜牛安置房、海阔安置房项目盈利，房地产业务毛利率由负转正。

截至 2017 年末，公司主要在建项目为八里桥棚户区改造项目，已于 2016 年 10 月开工，预计完工时间为 2019 年 12 月，概算总投资为 151.0 亿元，已完成投资 28.7 亿元，尚需投资 122.3 亿元。

总体来看，2017 年，由于当期销售的铜牛安置房、海阔安置房项目盈利，公司房地产业务毛利率由负转正；公司在建保障房项目投资额仍较大，未来承担较大的资本支出压力。

3、委托贷款

2017 年，公司委托贷款收入及毛利率仍较高，但对公司形成较大规模的资金占用，且对公司贷款本金安全造成一定影响

2014 年 12 月 17 日，公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签署《委托贷款委托协议》，将 30.00 亿元人民币借给北京金科建投资开发有限公司（以下简称“北京金科建”），主要用于金桥产业基地集成电路产业园开发，借款期限为 2014 年 12 月 17 日至 2019 年 11 月 15 日，贷款利率为 8.48%。2016 年 9 月 18 日，新城基业与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行、北京金科建签订《委托贷款合同之补充合同》自 2016 年 6 月 21 日贷款利率由 8.48%/年变更为 7.48%/年。北京金科建成立于 2012 年 6 月，注册资本为 4,000



万元人民币，主要作为通州区中关村科技园区通州园金桥科技产业基地的投融资平台。2017 年，公司实现委托贷款利息收入 2.15 亿元；该业务毛利率为 100%。

2017 年，公司委托贷款收入及毛利率仍较高，但对公司形成较大规模的资金占用，且对公司贷款本金安全造成一定影响。

（三）盈利能力

2017 年，受自营土地开发业务收入同比大幅增加影响，公司营业收入大幅增长；期间费用规模仍较大，影响公司的盈利能力

公司主要从事通州区土地开发、保障性住房建设以及城市基础设施建设等业务，2017 年，公司实现营业收入 18.66 亿元，同比增长 414.34%，主要系当期按八里桥项目开发进度结算收入规模较大导致自营土地开发业务板块收入实现大幅增长。

表 3 2015~2017 年公司营业利润情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	18.66	100.00	3.63	100.00	14.72	100.00
自营土地开发	13.12	70.31	0.73	20.00	11.40	77.45
房地产项目	0.05	0.27	0.39	10.71	0.53	3.61
政策性搬迁	3.14	16.82	0.00	0.00	0.00	0.00
委托贷款	2.15	11.51	2.34	64.44	2.58	17.53
其他	0.20	1.10	0.18	4.85	0.21	1.41
毛利润	3.17	100.00	3.12	100.00	7.32	100.00
自营土地开发	0.86	27.10	0.72	22.94	4.66	63.71
房地产项目	0.01	0.16	-0.07	-2.33	-0.09	-1.21
政策性搬迁	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
委托贷款	2.15	67.79	2.34	74.88	2.58	35.23
其他	0.16	4.94	0.14	4.50	0.17	2.26
毛利率		16.97		86.05		49.74
自营土地开发		6.54		98.74		40.92
房地产项目		10.26		-18.71		-16.65
政策性搬迁		0.00		-		-
委托贷款		100.00		100.00		100.00
其他		76.44		79.87		79.94

数据来源：根据公司提供资料整理

2017 年，公司政策性搬迁业务实现收入 3.14 亿元，为化六地块搬迁补偿款；委托贷款利息收入 2.15 亿元，同比小幅下降，主要系



委贷利率下降所致；其他业务收入 0.20 亿元，来自租赁收入，运河游收入、景观养护收入、服务费收入等。

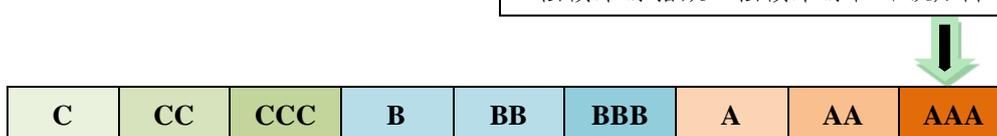
2017 年，公司实现毛利润 3.17 亿元，同比小幅增加，委托贷款业务仍为公司利润的主要来源。从毛利率来看，公司综合毛利率同比大幅下降，主要系 2016 年土地开发业务收入主要为管理费收入，相关成本已于以前年度结算，当期土地开发业务按项目进度同时结转收入成本导致毛利率同比大幅下降。

预计 2018 年，随着八里桥土地开发的加快推进，以及安置房销售收入的增加，公司营业收入将进一步增长。

偿债来源

公司经营性净现金流在偿债来源结构中的占比较大，偿债来源对财富创造能力的偏离度较小，偿债来源结构较好；公司清偿性偿债来源主要为可变现资产，可变现资产中货币资金，以土地开发成本为主的存货规模较大，对公司债务偿付形成一定保障。

偿债来源指数：偿债来源在评级矩阵中的位置



C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
---	----	-----	---	----	-----	---	----	-----

（一）盈利

2017 年，受自营土地开发业务收入同比大幅增加影响，公司营业收入同比大幅增长；期间费用规模仍较大，影响公司的盈利能力。

2017 年，随着土地开发业务收入的增长，公司营业利润同比增长 351.15%至 1,402 万元。

2017 年，公司期间费用规模仍较大，以财务费用为主，2017 年，财务费用规模仍较大，主要为公司支付北方信托固定股息，影响公司的盈利能力。

2017 年，公司实现利润总额 0.15 亿元，同比小幅增加；公司总资产报酬率和净资产收益率分别为 1.04%和 0.03%。



表 4 2015~2017 年公司收入及盈利概况（单位：万元、%）

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	186,559	36,271	147,179
毛利率	16.97	86.05	49.74
期间费用	30,075	30,321	31,230
其中：管理费用	9,946	9,078	8,779
财务费用	20,129	21,243	22,450
期间费用/营业收入	16.12	83.60	21.22
投资收益	-69	358	458
营业利润	1,402	311	3,634
利润总额	1,466	1,220	3,754
净利润	395	344	2,467
总资产报酬率	1.04	1.21	1.68
净资产收益率	0.03	0.02	0.21

总体来看，2017 年，受自营土地开发业务收入同比大幅增加影响，公司营业收入大幅增长；期间费用规模仍较大，影响公司的盈利能力。

（二）自由现金流

2017 年，公司经营性净现金流转为净流入，对债务和利息的保障能力均同比有所增加；但公司资本性支出规模仍较大，经营性现金流对资本性支出的覆盖程度仍较低。

2017 年，公司净利润为 395 万元，规模仍较小，主要来自委托贷款和土地开发业务，是影响公司长期经营性净现金流水平的主要因素。同期，公司经营性净现金流转为净流入，为 16.63 亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 5.65 亿元，同比大幅增加，主要系当期政策性搬迁业务收到补偿款金额较大所致。2017 年，公司经营性净现金流/流动负债为 44.09%，经营性净现金流利息保障倍数 2.71 倍，经营性净现金流对债务和利息的保障能力均同比有所增加。

2017 年，公司投资性净现金流仍旧表现为净流出，但净流出规模仍较小，主要为当期对北控新城投资 2,450 万元所致。

截至 2017 年末，公司主要在建保障房项目计划总投资 151.0 亿元，已完成投资 28.7 亿元，尚需投资 122.3 亿元。同时，公司待开发土地规模较大，未来仍需一定投入。整体看来，公司在建工程量较大，预计未来，公司资本性支出规模仍较大，经营性现金流对资本性



支出的覆盖程度较低。

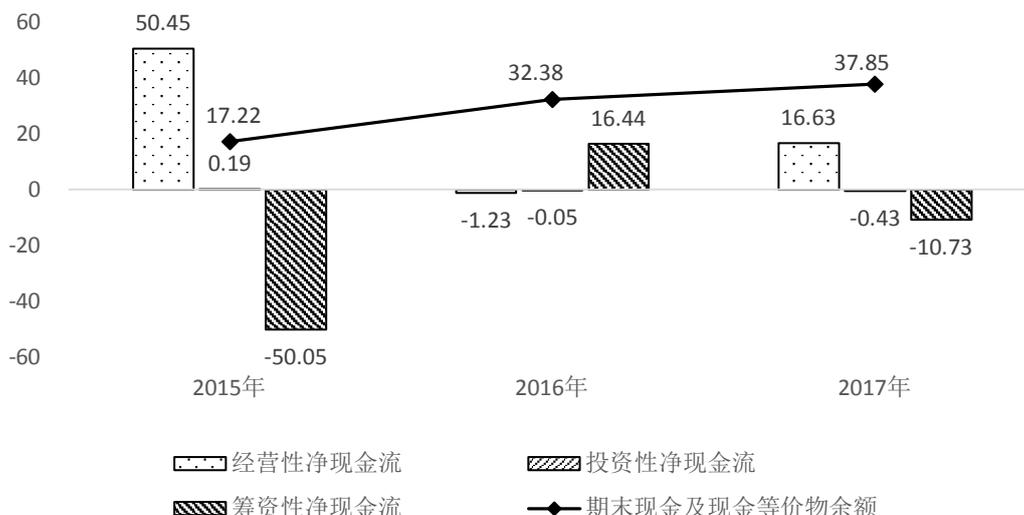


图 6 2015~2017 年现金流和期初现金及现金等价物余额情况（单位：亿元）

总体而言，2017 年，公司经营性净现金流转为净流入，对债务和利息的保障能力均同比有所增加；但公司资本性支出规模仍较大，经营性现金流对资本性支出的覆盖程度仍较低。

（三）债务收入

2017 年，公司未进行债务融资活动，主要以存量自有资金进行到期债务的偿还，当期债务偿还对融资能力依赖程度较低。

公司融资渠道多元，主要有信托借款、发行债券和股权融资等，借款期限结构以长期为主。股权融资是公司最主要的融资方式，截至 2017 年末，北方信托、上海信托及北京发展基金对公司的投资金额分别为 56.50 亿元、17.00 亿元和 5.00 亿元，规模仍较大。债券融资方面，截至 2017 年末，公司存续债券为 2014 年发行的 18 亿元 7 年期企业债券“14 新城基业债/PR 新城基”余额为 14.40 亿元；信托借款余额为 19.00 亿元。大公通过筹资活动现金流入及流出变动来考察公司债务偿还对债务收入的依赖程度。2017 年，公司筹资性现金流入为 0.00 亿元，当期末进行债务融资；公司筹资性现金流出为 10.73 亿元，同比大幅增加，主要系使用存量自有资金偿还债务支付 4.60 亿元，公司当期的债务偿还对融资能力依赖程度较低。

2017 年，公司未进行债务融资活动，主要以存量自有资金进行到



期债务的偿还，当期债务偿还对融资能力依赖程度较低。

（四）外部支持

公司在通州区城市建设及经济社会发展过程中具有重要地位，继续得到地方政府在项目回购、财政补贴等方面的支持。

北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“通州资产管理委员会”）管理的投融资主体主要有 4 家，分别为通州国资、新城基业、通州房地产公司和通政国资，其中通州国资为新城基业的股东，具有城市副中心建设战略功能平台和融资保障平台的重要职责；新城基业负责通州区土地开发、保障房建设及城市基础设施建设投融资等业务；通州房地产公司负责通州区商业地产的开发及销售等业务；通政国资的职能为接受政府委托经营管理国有资产等。

公司作为通州区重要的土地开发和保障房建设主体，在通州区城市建设及经济社会发展过程中具有重要地位，继续得到了通州区政府在项目回购、财政补贴等方面的大力扶持。

在项目回购方面，通州区政府与公司签订一系列基础设施建设项目委托代建协议，约定由政府委托公司实施城市开发基础设施建设项目，并由政府对委托项目予以回购，保证公司在委托代建项目中获得的合理回报。

2017 年，公司获得政府补助收入 15 万元，对公司利润形成一定补充。

综合而言，公司在通州区城市建设及经济社会发展过程中具有重要地位，继续得到地方政府在项目回购、财政补贴等方面的支持。

（五）可变现资产

2017 年末，公司资产继续增长，仍以流动资产为主；公司资产中应收账款和存货的占比仍较高，资产流动性受到一定影响；以委托贷款为主的其他非流动资产占比仍很大，面临较大的资金占用压力；公司可变现资产规模较大，清偿性偿债来源较为充足。

2017 年末，公司资产规模继续增长，仍以流动资产为主。随着对八里桥项目投入的增加，流动资产占总资产的比重增至 66.24%。



表 5 2015~2017 年末公司资产情况 (单位: 亿元、%)

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	37.85	17.15	32.38	16.59	17.22	10.43
应收账款	34.20	15.49	21.08	10.80	20.41	12.36
其他应收款	10.32	4.67	10.09	5.17	11.03	6.68
存货	61.83	28.01	56.72	29.07	41.74	25.27
流动资产合计	146.23	66.24	120.68	61.85	90.53	54.81
固定资产	1.46	0.66	1.54	0.79	1.55	0.94
在建工程	4.17	1.89	4.10	2.10	4.08	2.47
无形资产	8.12	3.68	8.35	4.28	8.58	5.20
其他非流动资产	60.00	27.18	60.00	30.75	60.00	36.33
非流动资产合计	74.54	33.76	74.45	38.15	74.63	45.19
资产总计	220.76	100.00	195.13	100.00	165.16	100.00

2017 年末, 公司流动资产仍主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货组成。公司货币资金由现金和银行存款组成, 受公司当期收到通州国资借款 30.50 亿元影响, 货币资金余额同比增长 16.91%。2017 年末, 公司应收账款主要为应收北京通州区人民政府土地开发款及通州国资八里桥项目款, 应收账款余额同比增长 66.22%, 主要系当期新增应收通州国资八里桥项目款 13.12 亿元所致。同期, 公司其他应收款主要为公司与通政国资、通州房地产公司等单位往来款, 同比小幅增加。2017 年末, 公司其他应收款金额前五名分别为通政国资、通州房地产公司、新通投资、国网北京市电力公司及北京市民望房地产开发有限公司; 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款中, 账龄在 1 年以内的比重为 1.12%, 1~2 年的比重为 0.19%, 2~3 年的比重为 9.76%, 3 年以上的占比为 88.93%, 整体账龄较长。2017 年末, 公司存货仍全部为土地开发成本, 随着公司对八里桥项目投入的增加, 存货余额同比增长 9.00%。

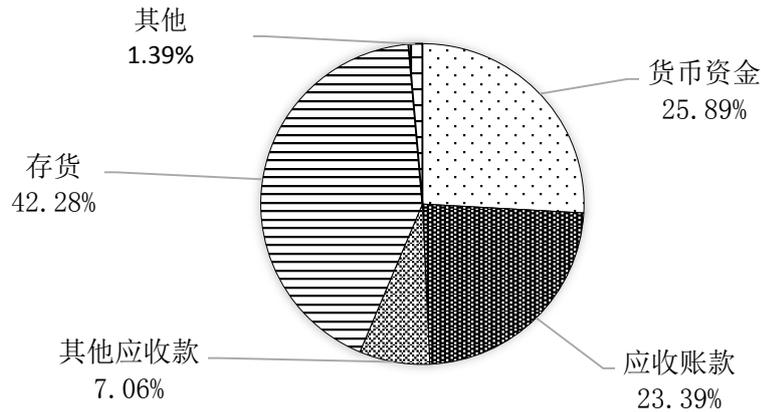


图 7 2017 年末公司流动资产构成情况

2017 年末，公司非流动资产由固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成，非流动资产规模同比变化不大。2017 年末，公司固定资产主要为公司房屋、机械设备、运输设备及办公设备等，公司固定资产同比小幅下降主要系折旧所致。公司在建工程主要为通州宾馆改扩建工程，2017 年末，公司在建工程同比增长 1.71%，主要系对通州宾馆改扩建工程及仿古接待船的投入有所增加所致。2017 年末，公司无形资产仍然以土地使用权为主，无形资产同比有所下降系摊销所致。公司其他非流动资产仍然为公司对通政国资的 30.00 亿元借款，和对北京金科建 30.00 亿元委托贷款，其中，对通政国资的借款为无偿借款，按照有关协议，若用款单位无法偿还，则由通州国资安排资金予以归还；对北京金科建委托贷款利率为 7.48%/年。公司以委托贷款为主的其他非流动资产占比仍很大，面临较大的资金占用压力。

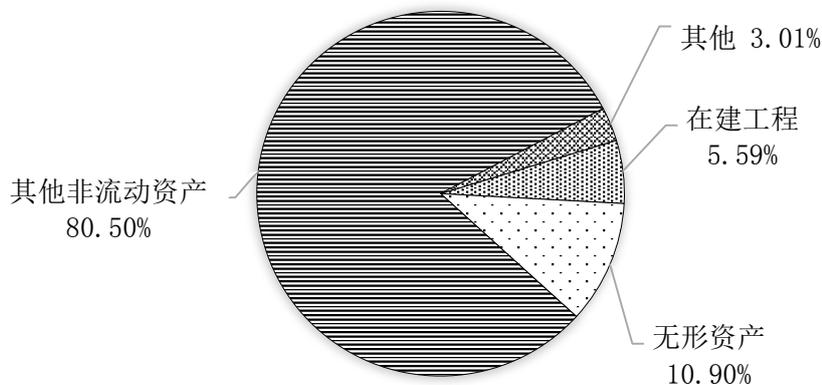


图 8 2017 年末公司非流动资产构成情况



根据大公测算，截至 2017 年末，公司可变现资产价值¹为 139.10 亿元，清偿性偿债来源较为充足。截至 2017 年末，公司无受限资产。

综合来看，2017 年末，随着对八里桥项目投入的增加，公司资产规模继续增长，仍以流动资产为主。预计未来 1~2 年，公司可变现资产规模将继续增长，资产结构仍以流动资产为主。

2017 年，公司可用偿债来源结构中，经营性净现金流占比较大，偿债来源对财富创造能力的偏离度较小，偿债来源结构较好；公司融资渠道通畅、可变现资产等偿债来源较为充足，对债务偿还形成较好保障。

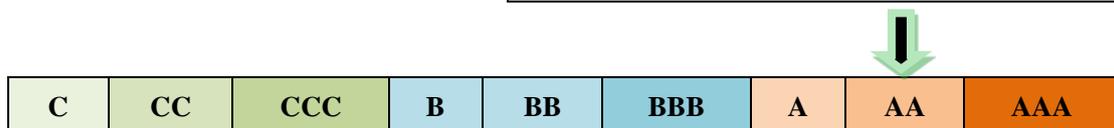
偿债来源结构主要包括经营性净现金流、债务收入、可变现资产和外部支持。2017 年，公司经营性净现金流为 16.63 亿元，筹资活动现金流入 0.00 亿元，获得外部支持 15 万元。公司流动性偿债来源结构中，财富创造能力产生的经营性净现金流占比较大，是其债务偿付的主要来源。总体而言，公司主要业务盈利能力较强，货币资金充裕，融资渠道通畅，流动性偿债来源总体充足。

公司清偿性偿债来源为可变现资产，2017 年末，公司可变现资产为 139.10 亿元。鉴于公司可变现资产中货币资金充裕，且以土地开发成本为主的存货占比较高，资产质量相对较高，可变现价值较大，可对公司整体债务偿还形成有力保障。

偿债能力

公司货币资金充裕、债务融资能力较强，流动性还本付息能力很强；可变现资产对公司存量债务保障能力很强；伴随土地开发业务收入的增长，盈利对债务和利息的覆盖能力将有所提高。

偿债能力指数：偿债能力在评级矩阵中的位置



¹ 未经专业评估。



（一）存量债务分析

2017 年末，公司总负债规模进一步增长，有息负债继续增加，且在总负债中占比较高，债务压力较重。

2017 年末，公司负债总额同比增长 47.32%，主要系当年取得通州国资 30.50 亿元借款所致；公司负债仍以非流动负债为主，资产负债率增至 36.09%。

表 6 2015~2017 年末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	1.35	1.69	1.35	2.50	1.35	2.92
其他应付款	44.09	55.34	13.73	25.39	5.52	11.96
流动负债	54.68	68.63	20.75	38.37	8.25	17.89
非流动负债	25.00	31.37	33.33	61.63	37.89	82.11
负债总额	79.67	100.00	54.08	100.00	46.14	100.00
有息债务合计	63.85	80.14	37.91	70.11	37.88	82.09
一年内到期的非流动负债	8.35	10.48	4.60	8.51	-	-
其他非流动负债	14.25	17.89	19.00	35.13	20.00	43.34
应付债券	10.75	13.49	14.31	26.47	17.88	38.75
资产负债率	36.09		27.71		27.94	

2017 年末，公司流动负债以其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。受当年取得通州国资 30.50 亿元借款影响，2017 年末，公司其他应付款同比增长 221.11%；其他应付款主要为公司应付通州区土地储备中心的往来款，应付通州国资、通政国资及北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会等单位的往来借款等。同期，公司一年内到期的非流动负债为 1 年内到期的应付债券“14 新城基业债/PR 新城基”本金 3.60 亿元，及 1 年内到期的信托借款本金 4.75 亿元。

2017 年末，公司非流动负债主要为应付债券和其他非流动负债。2017 年末，公司应付债券余额 10.75 亿元，同比减少 3.57 亿元，主要系公司将一年内需偿付的“14 新城基业债/PR 新城基”本金 3.60 亿元计入一年内到期的非流动负债科目所致；其他非流动负债余额 14.25 亿元，同比减少 4.75 亿元，主要系公司将一年内需偿付的本金 4.75 亿元计入一年内到期的非流动负债科目所致，其他非流动负债全部为应付百瑞信托有限责任公司（以下简称“百瑞信托”）的受让款，还款期限为 2017 年 8 月 21 日~2021 年 6 月 21 日。新城基业、百瑞信托和通政国



资三方于 2013 年 8 月 21 日签署了《应收账款转让合同》，合同约定百瑞信托以信托资金折价购买新城基业公司持有的应收通政国资 30.00 亿元债权，折价率不超过 70%，信托到期前，新城基业按约定回购百瑞信托购买的应收账款，该合同下的应收账款转入金额（受让款）为 20.00 亿元，接受让款的余额及 9.5%/年溢率每季度支付溢价款，并自 2017 年起至 2021 年止，开始支付受让款，其中：2017 年 8 月 21 日支付受让款 1.00 亿元，其余每年 8 月 21 日归还受让款 4.75 亿元。2016 年 1 月 15 日，新城基业、百瑞信托和通政国资三方签订《应收账款转让合同之补充合同（一）》，自 2016 年 1 月 25 日至信托终止日，年利率由 9.5%调整为 8.5%。

2017 年末，公司有息负债规模及在总负债中占比进一步增加，债务压力有所增长；公司有息负债期限较长且分布较为平均，短期债务负担较小。

截至 2017 年末，公司有息负债总额 63.85 亿元，占总负债的比重 80.14%，同比有所提高；公司有息债务包括应付债券余额 10.75 亿元，其他应付款（付息项）30.50 亿元、一年内到期的非流动负债 8.35 亿元，其他非流动负债 14.25 亿元。

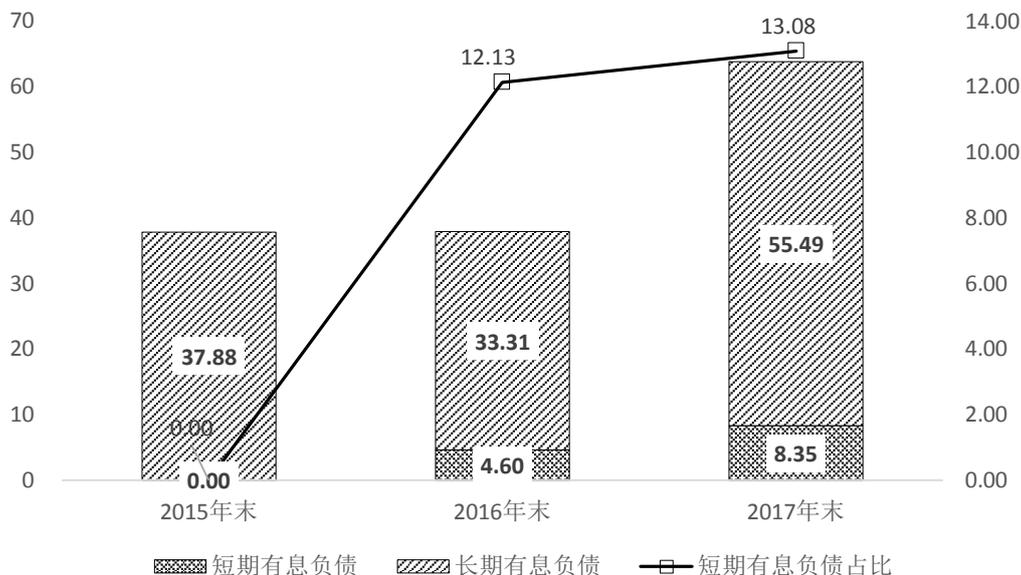


图9 2015~2017 年末公司有息债务及构成情况（单位：亿元，%）

公司有息负债期限较长且分布较为平均，短期债务负担较小。

**表7 截至2017年末公司有息债务期限结构（单位：亿元、%）**

项目	≤1年	(1,2]年	(2,3]年	(3,4]年	(4,5]年	>5年	合计
金额	8.35	8.35	8.35	12.15	25.35	1.30	63.85
占比	13.08	13.08	13.08	19.03	39.70	2.04	100.00

资料来源：根据公司提供资料整理

2017 年末，公司对外担保比率很低，对外担保风险整体可控。

截至 2017 年末，公司对外担保余额 1.57 亿元，担保比率 1.11%，全部为对北京光谷科技园开发建设有限公司银行贷款的保证担保，担保期限为 2015 年 2 月至 2020 年 2 月，该笔贷款已于 2018 年 1 月 2 日提前偿还完毕；截至本报告出具日，公司无对外担保。

2017 年末，公司所有者权益继续增加，资本实力继续增强，主要系盈余公积和未分配利润增长所致。

2017 年末，公司所有者权益同比增长 0.03%，主要为盈余公积和未分配利润的增加。2017 年末，公司资本公积、盈余公积和未分配利润分别为 38.52 亿元、1.77 亿元和 13.92 亿元。

（二）偿债能力分析

公司流动性偿债来源以期初现金及现金等价物、经营性净现金流为主，以投资性净现金流为补充；清偿性偿债来源变现能力较好，对公司存量债务保障能力仍很强；未来随着土地开发业务收入的增长，盈利对利息的覆盖能力将有所提高。

大公将公司的偿债来源分为流动性偿债来源和清偿性偿债来源。公司流动性偿债来源主要包括经营性净现金流、期初现金及现金等价物、融资收入以及外部支持等；清偿性偿债来源主要为存货、其他应收款等可变现资产。

公司流动性偿债来源以期初现金及现金等价物、经营性净现金流为主，投资性净现金流为补充。2017 年初，公司期初现金余额为 32.38 亿元，2017 年获得筹资性现金流入为 0.00 亿元、经营性现金流入为 20.25 亿元、投资性现金流入为 3.06 万元，支付的筹资性现金流出为 10.73 亿元、经营性现金流出为 20.25 亿元、投资性现金流出为 0.43 亿元。2017 年，公司流动性来源为 69.25 亿元，流动性消耗为 31.40 亿元，流动性来源对流动性消耗的覆盖倍数为 2.21 倍。综合流动性偿债来源



和存量债务结构分析，预计公司 2018 年流动性来源对流动性消耗的覆盖倍数为 2.27 倍。

清偿性偿债来源为公司可变现资产，综合偿债来源部分对于可变现资产的分析，公司 2017 年末可变现资产价值为 139.10 亿元，同时 2017 年末总负债为 79.67 亿元，对外担保余额 1.57 亿元，可变现资产对总负债的覆盖率为 1.75 倍。

表 8 2017~2018 年公司三个平衡关系（单位：倍）

三个平衡关系	2017 年	2018 年 F
流动性还本付息能力	2.21	2.27
清偿性还本付息能力	1.75	2.63
盈利对利息覆盖能力	0.43	0.46

数据来源：公司提供、大公测算

公司利润来源主要为土地开发和委托贷款业务，公益性较强，且公司计入财务费用的利息支出规模较大，EBITDA 对利息的保障水平整体较低；2017 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.43 倍，伴随土地开发收入的增长，盈利对债务和利息的覆盖能力将有所提高。

预计 2018 年伴随土地开发业务收入的增长，将带动公司利润提高，盈利对利息保障能力有所提高。

总体来看，公司可变现资产对总债务覆盖能力仍较强，清偿性还本付息能力仍较强；稳定的经营性现金流预期及充裕的货币资金为公司流动性还本付息能力提供保障；预计未来随着土地开发业务收入的增长，盈利能力将有所改善，带动公司最大安全负债数量扩大。

结论

综合来看，公司的抗风险能力很强。通州区作为北京城市副中心，区位优势明显，2017 年以来，经济结构继续优化，为公司提供了良好的发展环境。公司在通州区城市建设及经济社会发展过程中具有重要地位，继续得到地方政府在项目回购、财政补贴等方面的有力支持。2017 年，受自营土地开发业务收入同比大幅增加影响，公司营业收入同比大幅增长。同时，北方信托仍为公司最大股东，其所持股权将由通州国资逐步回购，回购完成前，通州区国资委对公司的实质控制权受到一定影响。公司以委托贷款为主的其他非流动资产占比仍很大，



面临较大的资金占用压力。

综合分析，大公对公司“14 新城基业债/PR 新城基”信用等级维持 AA，主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。



附件 1

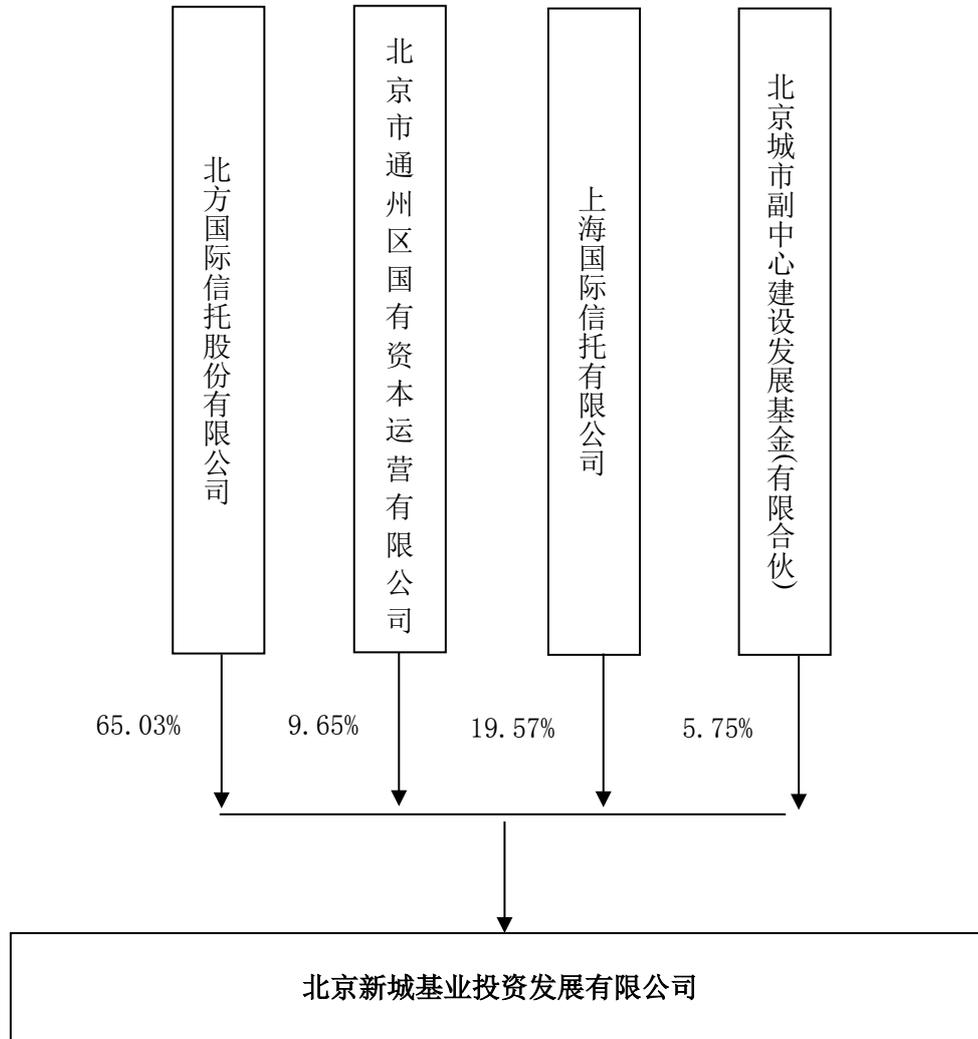
报告中相关概念

概念	含义
偿债环境	偿债环境是指影响发债主体偿还债务能力的外部环境。
信用供给	信用供给是指一国中央政府为满足本国发展需要对宏观信用资源的供给能力。
信用关系	信用关系是由债权人与债务人构成的借贷关系。
财富创造能力	财富创造能力是指债务人的盈利能力，它是偿还债务的源泉和基石。
偿债来源	偿债来源是指债务主体在偿还债务时点上保障各项事务正常进行所需流动性后剩余可支配资金。
偿债来源安全度	偿债来源安全度通过确定偿债来源与财富创造能力的偏离度来判断。偿债来源偏离度是指债务主体的可用偿债来源与以财富创造能力为基础形成的偿债来源之间的距离，偏离度越小，说明债务主体的偿债来源与财富创造能力的距离越小，偿债来源可靠性越强。
偿债能力	偿债能力是指债务主体在评级有效期内的最大安全负债数量区间，分为总债务偿付能力、存量债务偿付能力、新增债务偿付能力。
清偿性还本付息能力	清偿性还本付息能力是指债务人丧失可持续经营能力时的债务偿还能力，是时期偿债来源与负债的平衡。
流动性还本付息能力	流动性还本付息能力是指债务人维持可持续经营能力的债务偿还能力，是时点偿债来源与负债的平衡。
盈利对利息的覆盖能力	盈利对利息的覆盖能力是指债务人新创造价值对全部债务利息的偿还能力。



附件 1

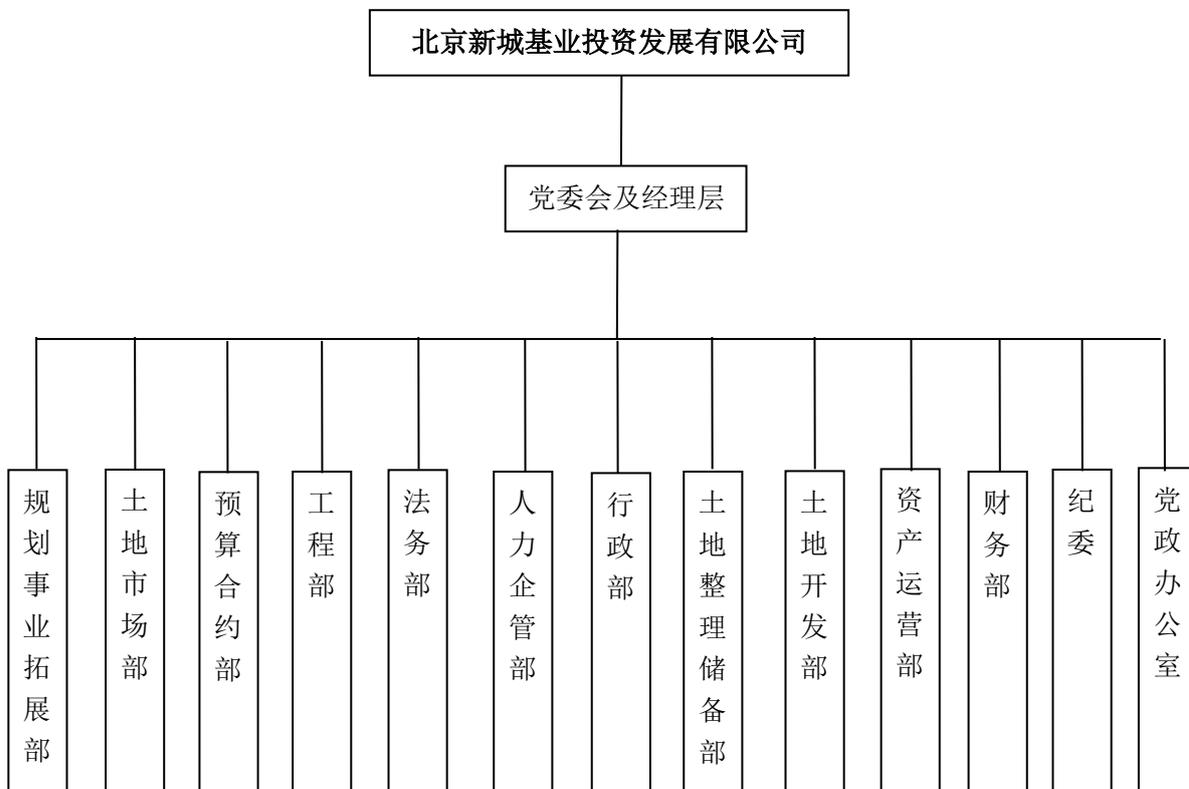
截至 2017 年末北京新城基业投资发展有限公司股权结构图





附件 3

截至 2017 年末北京新城基业投资发展有限公司组织结构图





附件 4

截至 2017 年末北京新城基业投资发展有限公司土地开发情况

(单位: 亿元)

项目名称	土地性质	开发面积	已出让面积	投资概算	已完成投资
核心区 1、5、6 号土地	1 号地为公共娱乐用地, 其他为多功能用地	2,255	1,589	205.35	139.26
西海子棚户区项目	多功能用地	303	43	52.53	50.31
上营棚户区项目	多功能用地	564	412	44.75	49.28
北苑商务区项目	居住及商业	291	227	29.23	24.39
核心区 3 号地项目	商住及配套	2,317	-	44.85	6.56
彩虹之门项目	多功能用地	477	115	3.51	3.51
合计	-	6,207	2,386	380.22	273.31

数据来源: 根据公司提供资料整理



附件 5

新城基业（合并）主要财务指标

（单位：万元）

资产类			
项目	2017 年	2016 年	2015 年
货币资金	378,536	323,787	172,194
应收账款	341,991	210,816	204,063
其他应收款	103,164	100,879	110,338
预付款项	13,491	3,116	1,258
存货	618,291	567,232	417,404
流动资产合计	1,462,281	1,206,839	905,257
长期股权投资	6,902	4,521	4,163
固定资产	14,588	15,366	15,549
在建工程	41,665	40,966	40,756
无形资产	81,235	83,518	85,802
其他非流动资产	600,000	600,000	600,000
非流动资产合计	745,356	744,477	746,349
总资产	2,207,638	1,951,316	1,651,606
占资产总额比 (%)			
货币资金	17.15	16.59	10.43
应收账款	15.49	10.80	12.36
其他应收款	4.67	5.17	6.68
预付款项	0.61	0.16	0.08
存货	28.01	29.07	25.27
流动资产合计	66.24	61.85	54.81
长期股权投资	0.31	0.23	0.25
固定资产	0.66	0.79	0.94
在建工程	1.89	2.10	2.47
无形资产	3.68	4.28	5.20
其他非流动资产	27.18	30.75	36.33
非流动资产合计	33.76	38.15	45.19
负债类			
应付账款	13,471	13,500	13,477
其他应付款	440,925	137,314	55,179
应付利息	7,456	9,321	9,295
一年内到期的非流动负债	83,500	46,000	0
流动负债合计	546,761	207,510	82,546
应付债券	107,450	143,142	178,800
其他非流动负债	142,500	190,000	200,000
非流动负债合计	249,950	333,275	378,873
负债合计	796,711	540,785	461,419



附件 5-1

新城基业（合并）主要财务指标

（单位：万元）

负债类			
项目	2017 年	2016 年	2015 年
占负债总额比 (%)			
应付账款	1.69	2.50	2.92
其他应付款	55.34	25.39	11.96
应付利息	0.94	1.72	2.01
一年内到期的非流动负债	10.48	8.51	0.00
流动负债合计	68.63	38.37	17.89
应付债券	13.49	26.47	38.75
其他非流动负债	17.89	35.13	43.34
非流动负债合计	31.37	61.63	82.11
权益类			
实收资本（股本）	868,800	868,800	648,800
资本公积	385,209	385,209	385,209
未分配利润	17,708	17,442	17,253
归属于母公司所有者权益	139,210	139,080	138,925
所有者权益合计	1,410,927	1,410,531	1,190,187
损益类			
营业收入	186,559	36,271	147,179
营业成本	154,898	5,059	73,974
营业税金及附加	121	836	38,777
管理费用	9,946	9,078	8,779
财务费用	20,129	21,243	22,450
营业利润	1,402	311	3,634
利润总额	1,466	1,220	3,754
所得税	1,071	876	1,287
净利润	395	344	2,467
归属于母公司所有者的净利润	395	344	2,467
占营业收入比 (%)			
营业成本	83.03	13.95	50.26
营业税金及附加	0.06	2.31	26.35
管理费用	5.33	25.03	5.97
财务费用	10.79	58.57	15.25
营业利润	0.75	0.86	2.47
利润总额	0.79	3.36	2.55
所得税	0.57	2.42	0.87
净利润	0.21	0.95	1.68
归属于母公司所有者的净利润	0.21	0.95	1.68



附件 5-2

新城基业（合并）主要财务指标

(单位：万元)

现金流类			
项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	166,261	-12,310	504,485
投资活动产生的现金流量净额	-4,254	-497	1,936
筹资活动产生的现金流量净额	-107,258	164,399	-500,494



附件 5-3

新城基业（合并）主要财务指标

（单位：万元）

主要财务指标			
项目	2017 年	2016 年	2015 年
EBIT	23,028	23,646	27,823
EBITDA	26,436	26,983	31,050
总有息债务	638,450	379,142	378,800
毛利率（%）	16.97	86.05	49.74
营业利润率（%）	0.75	0.86	2.47
总资产报酬率（%）	1.04	1.21	1.68
净资产收益率（%）	0.03	0.02	0.21
资产负债率（%）	36.09	27.71	27.94
债务资本比率（%）	31.15	21.18	24.14
长期资产适合率（%）	222.83	234.23	210.23
流动比率（倍）	2.67	5.82	10.97
速动比率（倍）	1.54	3.08	5.91
保守速动比率（倍）	0.69	1.56	2.09
存货周转天数（天）	1,378	35,037	2,054
应收账款周转天数（天）	533	2,059	1,181
经营性净现金流/流动负债（%）	44.09	-8.49	258.02
经营性净现金流/总负债（%）	24.86	-2.46	68.16
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	2.71	-0.22	6.84
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.38	0.43	0.38
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.43	0.49	0.42
现金比率（%）	69.23	156.03	208.60
现金回笼率（%）	30.28	79.29	475.90
担保比率（%）	1.11	19.85	27.73



附件 6

各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) = $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) = $\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
5. 总资产报酬率 (%) = $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
6. 净资产收益率 (%) = $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
7. 现金回笼率 (%) = $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
8. 资产负债率 (%) = $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) = $\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) = $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) = $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
15. 经营性净现金流/总负债 (%) = $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
16. 存货周转天数 = $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
17. 应收账款周转天数 = $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
18. 流动比率 = $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
19. 速动比率 = $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
20. 保守速动比率 = $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
21. 现金比率 (%) = $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
22. 流动性来源 = $\text{期初现金及现金等价物余额} + \text{经营性现金流入} + \text{投资性现金流入} + \text{筹资性现金流入}$



23. 流动性损耗 = 经营性现金流出+投资性现金流出+筹资性现金流出
24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出 = EBITDA /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）
26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出 = 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）



附件 7

主体及中长期债券信用等级符号和定义

信用等级		定义
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，有较高违约风险。
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。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，未来信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，未来信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，未来信用等级下调的可能性较大。

注：大公中长期债券及主体信用等级符号和定义相同；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。