

跟踪评级公告

联合[2017] 1625号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持京能置业股份有限公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“16京能置业MTN001”AAA的信用等级。

特此公告。



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)
电话：010-85679696
传真：010-85679228
<http://www.lhratings.com>

京能置业股份有限公司跟踪评级报告

主体长期信用

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

名称	余额	到期兑付日	跟踪评级结果	上次评级结果
16 京能置业 MTN001	8 亿元	2019/04/07	AAA	AAA

评级时间: 2017 年 7 月 20 日

财务数据

项目	2014 年	2015 年	2016 年	17 年 3 月
现金类资产(亿元)	21.83	16.27	10.83	9.85
资产总额(亿元)	59.72	53.04	51.01	49.76
所有者权益(亿元)	20.21	20.72	20.26	20.33
短期债务	3.10	7.01	3.50	3.50
长期债务(亿元)	20.10	15.00	16.00	15.00
全部债务(亿元)	23.20	22.01	19.50	18.50
营业收入(亿元)	18.92	8.30	7.62	0.96
利润总额(亿元)	3.43	1.76	1.18	0.14
EBITDA(亿元)	4.65	2.12	1.40	--
经营性净现金流(亿元)	4.94	-2.25	-0.65	0.16
营业利润率(%)	26.98	31.47	32.51	36.18
净资产收益率(%)	10.77	6.63	3.85	--
资产负债率(%)	66.16	60.94	60.28	59.14
全部债务资本化比率(%)	53.44	51.51	49.05	47.64
流动比率(%)	286.38	282.04	291.18	288.98
全部债务/EBITDA(倍)	4.98	10.38	13.94	--
EBITDA 利息倍数(倍)	2.33	1.25	1.08	--

注: 1. 2017 年 1 季度财务数据未经审计; 2. 2014~2015 年计入“长期应付款”中的融资租赁款已调整至长期债务。

分析师

韩家麒 王聪

邮箱: 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

评级观点

京能置业股份有限公司(以下简称“京能置业”或“公司”)是北京能源投资(集团)有限公司控股的房地产开发企业。跟踪期内,公司房地产业务保持持续开发,天津京能海语城项目顺利开盘,销售良好。联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)也关注到,公司新开发项目较少、在售项目去化速度较慢、储备项目开发进度安排尚未确定、在建项目后续融资压力大等因素对其信用水平的不利影响。

未来,随着天津京能海语城项目的持续开发和销售,公司有望保持稳定发展。联合资信对公司的评级展望为稳定。

“16 京能置业 MTN001”由北京能源投资(集团)有限公司(以下简称“京能集团”)提供本息全额无条件不可撤销的连带责任担保,经联合资信评定,京能集团的主体长期信用等级为 AAA,担保实力极强,显著提升本期中期票据的安全性。

综合评估,联合资信维持京能置业股份有限公司主体长期信用等级为 AA,评级展望为稳定,并维持“16 京能置业 MTN001”的信用等级为 AAA。

优势

- 1、公司主营房地产开发,未来随着天津京能海语城项目的完工销售,收入规模有望增加。
- 2、本期中期票据由京能集团提供不可撤销的连带责任担保,显著提升了本期中期票据到期偿付的安全性。

关注

- 1、房地产行业受国家宏观政策和经济周期性影响大。
- 2、公司盈利能力较强的北京四合上院项目处

于收尾阶段，目前销售重点银川项目去化周期较长，公司未来房地产销售毛利率水平面临一定不确定性。

- 3、公司部分储备项目开发及销售进度安排尚未确定，房地产板块收入的持续性有待观察，在建项目后续融资压力较大。

声 明

一、本报告引用的资料主要由京能置业股份有限公司（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。

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。

京能置业股份有限公司跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关要求,按照联合资信评估有限公司关于京能置业股份有限公司主体长期信用及“16京能置业MTN001”的跟踪评级安排进行本次定期跟踪评级。

二、企业基本概况

京能置业股份有限公司(以下简称“公司”或“京能置业”,股票代码 600791),前身为成立于 1993 年 12 月的贵州华联股份有限公司。1997 年贵州华联股份有限公司在上海证券交易所挂牌交易,证券代码为:600791,总股本 9900 万元,并更名为贵州华联旅业(公司)股份有限公司(以下简称“贵华旅业”),主要经营日用百货、针纺织品等。1999 年 6 月和 1999 年 7 月通过股权转让,北京市天创房地产开发公司(以下简称“天创公司”)成为贵华旅业第一大股东。2001 年 7 月天创公司及其控股子公司与贵华旅业所持有的控股子公司(共 9 家)和非控股公司(共 4 家)之股权进行重大资产置换,经过重大资产置换和变更后,公司总股本仍为 9900 万元,更名为天创置业股份有限公司,股票简称变更为“天创置业”。公司经营范围变更为房地产开发等。2005 年 11 月,天创公司和北京国际电力开发投资公司将持有公司的国有法人股转给北京能源投资(公司)有限公司(现更名为“北京能源投资(集团)有限公司”,以下简称“京能集团”)。划转后,京能集团持有公司 42.46% 的股份,为公司第一大股东。经过 2006 年股权分置改革、2007 年非公开发行股票,以及多次分红、资本公积转增股本。截至 2017 年 3 月底,公司总股本为 45288.00 万股,其中京能集团持股 45.26%,为公司第一大股东,北京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“北京市国资委”)为公司实际控制人。

跟踪期内,公司经营范围未发生变化。

截至 2016 年底,公司纳入合并范围内子公司 8 家,跟踪期内合并范围未发生变化。

截至 2016 年底,公司资产总额为 51.01 亿元,所有者权益 20.26 亿元(含少数股东权益 4.88 亿元);2016 年公司实现营业收入 7.62 亿元,利润总额 1.18 亿元。

截至 2017 年 3 月底,公司资产总额为 49.76 亿元,所有者权益 20.33 亿元(包括少数股东权益 4.89 亿元);2017 年 1~3 月,公司实现营业收入 0.96 亿元,利润总额 0.14 亿元。

公司注册地:北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层;法定代表人为徐京付。

三、存续债券概况及募集资金使用情况

公司于 2016 年 4 月发行 8 亿元“16 京能置业 MTN001”,起息日 2016 年 4 月 7 日,期限为 3 年;截至目前未偿余额 8 亿元,2017 年 4 月 7 日支付利息。募集资金已使用完毕,全部用于偿还银行贷款。

四、宏观经济和政策环境

2016 年,在英国宣布脱欧、意大利修宪公投失败等风险事件的影响下,全球经济维持了缓慢复苏态势。在相对复杂的国际政治经济环境下,我国继续推进供给侧结构性改革,全年实际 GDP 增速为 6.7%,经济增速下滑趋缓,但下行压力未消。具体来看,产业结构继续改善,固定资产投资缓中趋稳,消费平稳较快增长,外贸状况有所改善;全国居民消费价格指数(CPI)保持温和上涨,工业生产者出厂价格指数(PPI)和工业生产者购进价格指数(PPIRM)持续回升,均实现转负为正;制造业采购经理指数(PMI)四季度稳步回升至

51%以上，显示制造业持续回暖；非制造业商务活动指数全年均在52%以上，非制造业保持较快扩张态势；就业形势总体稳定。

积极的财政政策和稳健适度的货币政策对经济平稳增长发挥了重要作用。2016年，全国一般公共预算收入15.96万亿元，较上年增长4.5%；一般公共预算支出18.78万亿元，较上年增长6.4%；财政赤字2.83万亿元，实际财政赤字率3.8%，为2003年以来的最高值，财政政策继续加码。2016年，央行下调人民币存款准备金率0.5个百分点，并灵活运用多种货币政策工具，引导货币信贷及社会融资规模合理增长，市场资金面保持适度宽松，人民币汇率贬值压力边际减弱。

三大产业保持稳定增长，产业结构继续改善。2016年，我国农业生产形势基本稳定；工业生产企稳向好，企业效益持续改善，主要受益于去产能、产业结构调整以及行业顺周期的影响；服务业保持快速增长，第三产业增加值占国内生产总值的比重以及对GDP增长的贡献率较上年继续提高，服务业的支柱地位进一步巩固。

固定资产投资缓中趋稳，基础设施建设投资依旧是稳定经济增长的重要推手。2016年，我国固定资产投资59.65万亿元，较上年增长8.1%（实际增长8.8%），增速较上年小幅回落。其中，民间投资增幅（3.2%）回落明显。2016年，受益于一系列新型城镇化、棚户区改造、交通、水利、PPP等项目相继落地，我国基础设施建设投资增速（15.7%）依然保持在较高水平；楼市回暖对房地产投资具有明显的拉动作用，全国房地产开发投资增速（6.9%）较上年明显提升；受经济下行压力和实体经济不振影响，制造业投资较上年增长4.2%，增幅继续回落，成为拉低我国整体经济增速的主要原因。

消费平稳较快增长，对经济支撑作用增强。2016年，我国社会消费品零售总额33.23万亿元，较上年增长10.4%（实际增长9.6%），

增速较上年小幅回落0.3个百分点，最终消费支出对经济增长的贡献率继续上升至64.6%。2016年，我国居民人均可支配收入23821元，较上年实际增长6.3%，居民收入的稳步增长是推动消费改善的重要原因之一。具体来看，居住、医疗保健、交通通信、文化教育等与个人发展和享受相关的支出快速增长；受益于楼市回暖和汽车补贴政策的拉动，建筑及装潢材料、家具消费和汽车消费增幅明显；网络消费维持较高增速。

外贸状况有所改善，结构进一步优化。2016年，我国进出口总值24.33万亿元人民币，较上年下降0.9%，降幅比上年收窄6.1个百分点；出口13.84万亿元，较上年下降2.0%，其中机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，航空航天器、光通信设备、大型成套设备出口额保持较高增速，外贸结构有所优化；进口10.49万亿元，较上年增长0.6%，增幅转负为正，其中铁矿石、原油、煤、铜等大宗商品进口额保持增长，但量增价跌，进口质量和效益进一步提升；贸易顺差3.35万亿元，较上年减少9.2个百分点。总体来看，我国进出口增速呈现稳步回升的态势。

展望2017年，全球经济持续复苏仍是主流，但美国特朗普新政对经济影响的不确定性、欧洲极右翼势力的崛起、英国正式开始脱欧进程等不确定因素使得全球经济复苏面临更大的挑战。2017年，我国货币政策将保持稳健中性，财政政策将更加积极有效，促进经济增长预期目标的实现。具体来看，固定资产投资增速将有所放缓，其中基础设施建设投资依旧是政府稳定经济增长的重要手段，制造业投资受企业盈利的改善或将有所增加，但房地产调控将使房地产投资增速有所回落，拉低我国固定资产投资增速水平；消费将保持稳定增长，随着居民收入水平的不断提高，服务性消费需求将不断释放，从而进一步提升消费对经济的支撑作用；进出口或将有所改善，主要是受到美国、欧元区经济复苏使得外需回暖、区

域间经济合作加强、人民币汇率贬值以及 2016 年进出口基数偏低等因素的影响。总体来看，2017 年，我国将继续推进供给侧结构性改革，促进新旧动能的转换，在着力稳增长的同时注重风险防范，全年 GDP 增速或有所下降，但预计仍将保持在 6.5% 以上，通胀水平将略有回升，就业情况基本稳定。

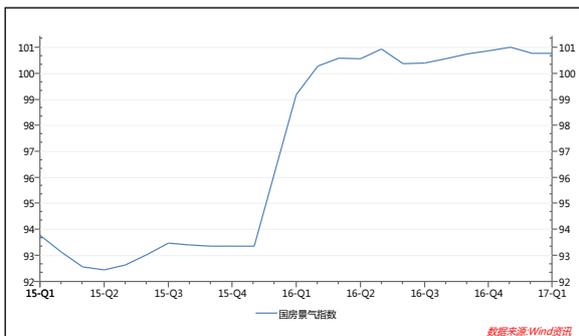
五、行业及区域经济环境

公司主要从事房地产开发业务，受房地产行业整体运行情况、行业政策影响较大。

1. 行业分析

2015 年末以来，在房地产和货币宽松政策有效刺激购房需求的背景下，房地产市场持续升温，2016 年 9 月底开始，各地政府密集出台楼市调控政策，中央经济工作会议和两会多次强调“因城施策”、“住房回归居住属性”，房地产市场景气度进入调整期，各地房地产市场呈分化状态。

图 1 2015 年以来国房景气指数



资料来源：Wind 资讯

2016 年，房地产开发投资增速大幅增长，全年房地产开发投资 10.26 万亿元，同比增长 6.90%；其中住宅投资 6.46 万亿元，同比增长 6.40%。全国房屋新开工面积 16.69 亿平方米，同比增长 8.38%，其中住宅新开工面积 11.59 亿平方米，同比增长 8.32%。

房地产销售方面，2016 年销售增速呈现先升后降的态势。2016 年上半年，在利好政

策的刺激下，全国房地产销售规模快速增长，2016 年 10 月以来，在政策从紧的影响下，销售增速有所回落。2016 年全年商品房销售面积为 15.73 亿平方米，同比增长 22.41%，共实现销售额 11.76 万亿元，同比增长 34.80%。价格方面，根据中国房地产指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示，2016 年百城住宅价格累计上涨 18.71%，较 2015 年全年扩大 14.56 个百分点，创近年新高。四季度多城市调控政策密集出台，市场运行环境趋紧，10~12 月百城均价环比涨幅分别收窄 1.18 个、0.13 个和 0.21 个百分点。

分类来看，与 2015 年全年相比，2016 年一线城市商品房销售面积与 2015 年基本持平，但价格涨幅持续扩大，代表城市 1-11 月房价累计涨幅达 22.95%；二线城市销售规模显著增长，价格方面增幅较大，二线代表城市 1-11 月房价累计涨幅 13.34%，四季度随调控政策出台，增幅有所回落；三线城市成交规模差异显著，核心城市周边区域成交大幅增长，普通三线城市成交量呈稳定增长态势，代表城市 2016 年 1~11 月房价累计增长 10.15%，价格变化相对一二线城市较为稳定。

土地供给与信贷环境

在全国去库存政策的指导下，地方政府继续减少土地推出量，2016 年全国 300 个城市共推出各类用地 18.2 亿平方米，同比下降 11.0%，降幅较 2015 年收窄 7.8 个百分点，整体仍处于较低水平。2016 年全国 300 个城市各类土地成交量同比持续下滑，共成交 15.0 亿平方米，同比下降 5.7%。虽然成交量下滑，土地价格却快速攀升，各类土地成交出让金 2.9 万亿元，同比增长 30.3%。2016 年全国 300 个城市 2016 年各类用地成交楼面均价为 1904 元/平方米，同比上涨 38.7%，平均溢价率为 43.13%，较 2015 年提高 26.91 个百分点，热点一二线城市地王频出。地价高企伴随限购、限贷政策，为房地产企业后续开发的利润开发空间带来挑战；另一方面，在政策引导下，一

线及重点二线城市 2017 年住宅土地供应量将稳步增加，为前期审慎拿地企业提供一定空间。此外，三四线城市去库存压力犹存，土地供需仍会维持低位水平。

从房地产开发资金来源来看，2016 年房地产开发企业（单位）实际拨入用于房地产开发的货币资金中国内贷款、定金及预收金和个人按揭贷款快速增长，分别占房地产开发资金来源的 14.92%、29.09% 和 16.92%，其中房地产贷款占比有所下降，定金预收金和个人按揭贷款占比有所上升。近年来，房地产贷款规模持续上升，保障房信贷支持力度加大：2015 年，全国主要金融机构房地产贷款余额（含外资，主要由个人住房贷款、房地产开发贷款和保障性住房开发贷款构成）为 21.0 万亿元，同比增长 21.0%，增速提升；全年新增房地产贷款 3.60 万亿元，较上年增加 0.84 万亿元，占各项贷款新增额的 30.6%，较上年有所扩大。2016 年，全国主要金融机构（含外资）房地产贷款余额为 26.68 万亿元，同比增长 27.00%，增速进一步上涨；全年新增房地产贷款 5.67 万亿元，较上年增加 2.07 万亿元，新增规模进一步扩大。保障房信贷方面，截至 2015 年底，全国保障性住房开发贷款余额为 1.8 万亿元，同比增长 59.5%（增速提升 2.3 个百分点）。截至 2016 年底，全国保障性住房开发贷款余额为 2.52 万亿元，同比增长 38.30%，增速有所回落。进入 2017 年，房地产开发贷款增速下降，证券投资基金业协会、证监会、保监会、交易所对房地产企业融资政策收紧，一二线城市限购、限贷也将限制定金、个人按揭贷款的增加，房地产企业资金链或遭重压。

政策环境

2016 年 9 月末以来，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、佛山、南宁、南京、厦门、珠海、东莞、惠州、福州等超过 22 个城市陆续发布新的楼市调控政策，重新启动限购限贷，提高市场监管等执行层面的要求和规范，至 11 月末调控

政策仍在持续加码中。各地根据自身楼市特点出台了差别化、精细化的调控政策，主要从限购资格、首付比例、房价备案管理、增加新住宅用地供应等方面收紧要求。以深圳为例，楼市新政主要包括①限购：深圳市户籍单身（含离异）限购 1 套房，非深圳市户籍要满五年社保，限购一套；②限贷：无房无贷款记录首套首付比例最低 30%，有房二套贷款首付比例不低于 70%；③加大住房用地供应力度：加快落实“十三五”期间 800 公顷商品住房、人才住房和保障性住房用地供应目标，尽快完成 2016 年 137 公顷各类住房供地任务；④加强监督指导：房地产开发企业应当接受主管部门对商品住房和商务公寓项目销售价格的指导；对超出备案价格、擅自提价且不接受价格指导的企业，立即停止网签并责令整改。其他城市中合肥、无锡、苏州、北京、福州、东莞、珠海、天津、南昌、上海出台房价备案管理政策，政策要求对于在售房源进行房价备案管理，在售房源需明码标价且不得高于备案价格；政策明确指出增加土地供给的城市有合肥、厦门、福州、深圳、无锡、南昌、上海；此外，对土地出让金支付期限提出限制的城市有福州、厦门、佛山、合肥。

2016 年 12 月中央经济工作会议重点强调“促进房地产市场平稳健康发展”，首次提出“长效机制”：要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。要加快住房租赁市场立

法，加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。2017年的两会也再次强调了“稳”字当头、因城施策去库存的基调。2017年3月以来，已经有18个城市或地区，出台或升级了限购限贷政策，一线城市北京和广州再次升级政策执行力度，二套房界定标准提升，二线城市中部分16年未出台政策的包括长沙、石家庄、青岛等城市，由于近期房价涨幅过大，也出台了政策，且从政策力度来看，基本上与其他城市相同，而部分近期价格上涨幅度不大的二线城市，虽然也收紧了政策口径，但力度变化不大。

行业竞争

2016年，销售额超过百亿元的房企达到131家，市场占有率快速提升。根据中国指数研究院的统计，2016年百强房企的市场占有率为40.8%，销售额增速为52.5%，行业集中度加速提升，而其中top30的房地产企业规模销售增速显著高于百强房企的平均水平。2016年房地产企业并购案例明显增多。大型房企在资金运作实力、区域布局、产品结构、经营效率具有较为显著的优势，在目前土地价格高居不下、资金面偏紧、行业平均利润率渐趋饱和的背景下，行业整合、行业集中度加速提升、房地产企业经营模式转型已成为趋势，与养老、产业园区、互联网、金融等行业融合程度逐步加深。

总体看，2016年一线城市及部分热点二线城市房地产销售量价齐升，房地产市场繁荣的热潮传导至三四线城市，一定程度上减轻了三四线城市的库存压力，但部分三四线城市库存压力仍较大。2016年9月末后，随着房地产调控政策的不断升级，热点城市销售情况或将出现回落，价格可能有小幅回调，三四线城市未来市场表现有望保持平稳，行业整体面临一定下行压力，开发商竞争加剧。龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空

间。未来，宏观调控将逐步回归市场化，长效机制逐步取代短期调控手段。中国城镇化进程的发展使房地产市场仍存增长空间，但中长期需求仍面临结构性调整。

2. 区域经济环境

目前公司房地产项目主要位于天津和银川。

天津市区域经济环境

天津是中国四个直辖市之一，市中心距首都北京137公里，位于环渤海经济圈的中心，是中国北方最大的沿海开放城市、近代工业的发源地、近代北方最早对外开放的沿海城市之一，是中国北方国际航运中心和北方国际物流中心。

根据《2016年天津市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2016年天津市全市生产总值（GDP）17885.39亿元，按可比价格计算，比上年增长9.0%。其中，第一产业增加值220.22亿元，增长3.0%；第二产业增加值8003.87亿元，增长8.0%；第三产业增加值9661.30亿元，增长10.0%。三次产业结构为1.2:44.8:54.0。

2016年天津市投资保持较快增长。全年全社会固定资产投资14629.22亿元，增长12.0%。在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资289.15亿元，增长19.5%；第二产业投资3940.48亿元，增长6.5%；第三产业投资10376.56亿元，增长14.0%，比重达到71.0%，比上年提高1.3个百分点。实体投资主体地位进一步显现，完成投资9590.06亿元，增长17.2%，占固定资产投资的65.7%；基础设施投资2716.12亿元，占固定资产投资的18.6%。

总体看，天津快速的经济增长势头为公司提供良好的外部环境。

银川市区域经济环境

根据《2016年银川市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2016年，银川市实现地区生产总值(GDP)1617.28亿元，按可比价

格计算，同比增长 8.1%。分产业看，第一产业实现增加值 58.61 亿元，同比增长 4.3%；第二产业实现增加值 825.46 亿元，增长 6.6%；第三产业实现增加值 733.21 亿元，增长 10.3%。按常住人口计算，人均地区生产总值 74269 元，同比增长 6.6%。三次产业结构为 3.6:51.0:45.4，对经济增长的贡献率分别为 2.1%、42.5%、55.4%。

2016 年全市规模以上工业实现增加值 533.06 亿元，比上年增长 8.5%，全市规模以上工业大中型企业完成增加值 427.97 亿元，增长 9.8%。

2016 年银川市全年完成全社会固定资产投资 1723.31 亿元，同比增长 11.8%。其中，基本建设投资 1150.81 亿元，增长 24.8%；更新改造投资 38.14 亿元，下降 79.4%。

2016 年，银川市共完成房地产开发投资 474.94 亿元，同比增长 16.1%。其中，住宅开发投资 278.16 亿元，同比增长 9.5%。商品房施工面积 4272.83 万平方米，同比增长 1.0%；商品房销售面积 564.86 万平方米，同比增长 6.6%，其中住宅销售面积 492.84 万平方米，同比增长 8.4%；商品房待售面积 723.08 万平方米，同比增长 10.0%。全年商品房销售额 270.57 亿元，增长 3.2%，其中住宅销售额 219.23 亿元，增长 7.2%。

总体看，银川地区经济平稳发展，房地产开发投资规模有所增大，商品房销售规模明显回升。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2017 年 3 月底，公司总股本为 45288.00 万股，其中京能集团持股比例为 45.26%，为公司第一大股东，北京市国资委为公司实际控制人。跟踪期内，公司的产权状况

未发生改变。

2. 人员素质

截至 2017 年 3 月底，公司共拥有在职员工 152 人，按学历划分，本科及以上学历占 65%，大专占比 27%，中专及以下占 8%；从年龄结构看，35 岁以下占 36%，36~45 岁占 35%，46 岁~55 岁占 26%。跟踪期内，公司在职工规模及结构均未发生显著变化，高级管理人员未发生重大变动。

总体看，公司高级管理人员管理经验丰富，员工构成符合公司发展需要。

七、管理分析

跟踪期内，公司在治理结构、管理制度等方面未发生重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

跟踪期内，公司主营业务仍以房地产开发为主。2016 年，公司实现营业收入 7.62 亿元，同比下降 8.19%，主要系由于公司 2016 年符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致。2017 年 1~3 月，公司实现营业收入 0.96 亿元，为 2016 年全年的 12.73%。

从毛利率来看，2016 年，房地产开发业务板块的毛利率为 52.26%，基本与上年持平；2017 年 1~3 月，该板块毛利率为 57.18%，较 2016 年略有上升。整体看，由于公司前期拿地成本较低，毛利率水平持续处于行业较高水平。未来随着土地成本的不断升高，盈利空间将有所缩小。

表 1 2014~2017 年一季度公司营业收入与毛利率情况（单位：亿元、%）

分类	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
----	--------	--------	--------	--------------

	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
商品房销售	18.89	51.73	8.25	52.00	7.12	52.26	0.96	57.18
其他	0.03	56.78	0.05	-31.04	0.50	53.55	0.01	-258.10
合计	18.92	51.73	8.30	51.52	7.62	52.34	0.97	55.59

资料来源：公司提供

2、房地产开发业务

公司以房地产开发业务为主，跟踪期内主要房地产项目包括北京四合上院、银川天下川、天津的京能海语城和大连京能阳光港湾4个项目。2016年，商品房销售收入7.12亿元，较2015年有所减少，主要系公司当期符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致。目前，商品房销售项目主要是银川天下川项目和天津京能海语城项目。

北京四合上院项目是由子公司北京天创世缘房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业和北京鑫福海工贸集团有限公司，双方持股比例分别为62%和38%，双方按比例出资合作开发建设该项目。四合上院项目是公司开发的高档住宅小区，位于北京市西城区，地上总建筑面积15.70万平方米，该项目分三期建设，三期项目分别于2010年12月、2011年11月、2013年11月竣工。该项目地段优良，前期销售均价逐年走高。目前，该项目处于收尾阶段，尾盘大户型基本去化完毕，剩余少量车位和店面待售。2016年，共实现签约面积3300平方米，签约金额1.70亿元。

银川天下川项目是由子公司宁夏京能房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股70%）和京能集团（持股30%），双方按比例共同出资开发建设该项目。该项目总建筑面积88万平方米，分三期开发，其中一期和二期总建筑面积约45万平方米，分别于2011年6月、2013年10月开始销售，目前已进入销售末期阶段，三期（南区）于2016年9月开盘销售。2016年，银川天下川项目共实现签约面积7.80万平方米，签约金额5.28亿元，签约销售均价约6770元/平方米，

同比上涨2.48%。

天津京能海语城项目是由控股子公司天津海航东海岸发展有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股60%）、康因投资控股有限公司（持股25%）、天津通合投资有限公司（持股15%），三方按比例出资合作开发建设该项目。该项目由两个相邻地块组成，总占地面积约39.49万平方米，主要用地性质为住宅，规划总建筑面积98.16万平方米，容积率2.0，绿化率45%。该项目一期已于2016年12月开盘销售。2016年，天津京能海语城项目共实现签约面积2.62万平方米，签约金额2.56亿元，签约销售均价约9757元/平方米。2017年1~3月，该项目共实现签约面积1.52万平方米，签约金额1.43亿元。未来，随着海语城项目逐步完工结转以及签约销售的持续进行，公司收入规模将有所回升。

大连阳光港湾项目是由大连京能阳光房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股51%）和大连阳光世界发展有限公司（持股49%），双方按比例出资合作开发该项目。目前该项目处于前期策划阶段，尚未动工。

总体看，跟踪期内，公司主要在售项目为银川天下川项目和天津京能海语城项目。北京四合上院项目已处于收尾阶段，剩余少量车位和店面待售。在银川天下川项目签约面积大幅增长的带动下，公司整体房地产项目签约面积有所增长。未来随着天津海语城项目逐步完工结转以及签约销售的持续进行，公司收入规模将有所回升。

表2 2014~2017年一季度公司各项目销售情况

项目名称	2014年		2015年		2016年		2017年1-3月	
	签约面积 (万 M ²)	签约金额 (万元)	签约面积 (万 M ²)	签约金额 (万元)	签约面积 (万 M ²)	签约金额 (万元)	签约面积 (万 M ²)	签约金额 (万元)
四合上院项目	1.28	68100	1.35	67536.45	0.33	16957.00	--	--
银川天下川项目	2.09	16219	4.30	28407.15	7.80	52805.00	2.28	15300.00
天津京能海语城项目	--	--	--	--	2.62	25564.00	1.52	14300.00
合计	3.37	84319	5.39	95943.60	10.75	95326.00	3.80	29600.00

资料来源：公司提供

从销售区域来看，跟踪期内，公司收入主要来自于北京和银川两个地区，其中北京地区的收入占比大。由于四合上院项目目前已处于收尾阶段，未来公司北京地区的销售区域占比将大幅下降。

表3 公司区域收入占比情况

地区	2014年	2015年	2016年
北京	74.52%	73.68%	62.93%
宁夏	28.12%	31.77%	37.18%
内蒙古	0.16%	--	--
内部抵消	-2.80%	-5.45%	-0.11%
合计	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：公司提供

目前，公司主要开发的房地产项目包括天津京能海语城、银川天下川项目三期和大连阳

光港湾项目。银川天下川项目一、二期已全部竣工，三期项目总建筑面积为45万平方米，计划总投资为26亿元，截至2017年3月底已投资10.41亿元。天津京能海语城项目总建筑面积为98.16万平方米，计划总投资61.90亿元，截至2017年3月底已投资8.86亿元。大连阳光港湾项目跟踪期内尚未动工。

截至2017年3月底，公司在建房地产项目总投资104.20亿元，由于三个项目均为合作开发模式，出资比例按持股比例投入，需由公司出资的投资规模合计63.65亿元。截至2017年3月底，公司已投资金额为25.92亿元，后续尚需投资37.73亿元。资金来源为股东投入、银行贷款及销售回款，筹资压力较大。公司主要在建项目未来投资将根据项目批文和市场情况逐步投资。

表4 截至2017年3月底公司各项目进度情况

项目名称	总建筑面积(万平方米)	总投资(万元)	截至17年3月底已投资(万元)	权益出资比例(万元)
银川天下川项目三期	45.00	260000	104113.47	182000
天津京能海语城	98.16	619000	88599.15	371400
大连阳光港湾项目	27.00	163000	66453.84	83130
合计	170.16	1042000	259166.46	636530

资料来源：公司提供

注：大连项目尚未取得相关批文，后续投资计划不确定。

土地储备方面，跟踪期内，公司没有新增土地储备。截至2017年3月底，主要土地储备为正在开发的天津东疆港地块（天津京能海语城项目）、大连琥珀湾地块（大连阳光港湾项目）和银川天下川三期项目。总体看，现有

土地储备规模较小，没有待开发的新项目土地储备。公司目前正在积极洽谈天津、武汉、深圳等多地的土地竞标项目。

公司其他收入来自于库房和车库的出租收入。目前，公司共有库房1220平方米，基

本平均租金水平 883 元/平方米/年，出租率 100%；共有车库 434 个，基本平均租金水平 2758 元/个/年，出租率 100%，所有库房和车库均位于北京地区。

3. 经营效率

跟踪期内，受结转项目较少影响，公司存货周转次数由 2015 年的 0.13 次下降至 0.12 次；总资产周转次数与 2015 年持平，均为 0.15 次；销售债权周转次数由 2015 年的 2758.86 次下降至 1905.58 次。整体看，公司资产经营效率低且跟踪期内有所下滑。

4. 未来发展

根据发展定位，公司未来仍将以房地产开发为核心，以住宅开发为基础，以上市公司为平台，通过资本运作和外部合作，扩大开发规模，提高运营和盈利能力。同时加大土地资源储备，适当增加持有物业比例，增强公司盈利的稳定性。

公司将加强重点区域市场及行业研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，力争实现新项目储备。同时继续加强产品策划和营销管理，提高库存产品去化速度；加强对项目重点工作的管理，推进项目开发建设。

九、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供了 2016 年度财务报告，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2017 年一季度财务报表未经审计。

从合并报表范围看，公司 2016 年并表范围子公司 8 家，合并范围较 2015 年底未发生变化，财务报表可比性强。

截至 2016 年底，公司资产总额为 51.01 亿元，所有者权益 20.26 亿元（含少数股东权益 4.88 亿元）；2016 年公司实现营业收入 7.62

亿元，利润总额 1.18 亿元。

截至 2017 年 3 月底，公司资产总额为 49.76 亿元，所有者权益 20.33 亿元（包括少数股东权益 4.89 亿元）；2017 年 1~3 月，公司实现营业收入 0.96 亿元，利润总额 0.14 亿元。

2. 资产质量

截至 2016 年底，公司资产总额为 51.01 亿元，同比下降 3.83%，主要是货币资金的减少所致。截至 2016 年底，流动资产占资产总额的 84.07%，是资产的主要构成部分。

流动资产

截至 2016 年底，公司流动资产合计 42.88 亿元，同比下降 12.16%，主要由货币资金（占比 25.92%）和存货（占比 71.36%）构成。

截至 2016 年底，公司货币资金为 11.12 亿元，同比下降 32.10%，其中银行存款占 99.89%。受经营活动产生现金流净额逐年下降和筹资规模有所缩减的影响，公司货币资金逐年下降，但仍较为充足。

截至 2016 年底，公司存货为 30.60 亿元，同比增长 8.90%，其中开发成本占 84.46%，主要为天津东疆港、银川天下川三期和大连琥珀湾项目；开发产品占 15.54%，主要为四合上院和银川天下川一期和二期项目，目前四合上院与银川天下川一期项目基本已完成全部销售，银川天下川二期项目剩余存货金额为 3.46 亿元。2016 年公司未新增存货跌价准备。

截至 2016 年底，其他应收款为 0.16 亿元，同比下降 95.20%，主要系由于原计入“其他应收款”科目的天津港东疆港区地块土地出让金跟踪期内转入“其他非流动资产”科目，2015 年子公司天津海航东海岸发展有限公司与天津东疆保税港区管委会建设交通和环境市容局签订了《国有土地使用权有偿收回协议书》，约定回收价款 2.91 亿元，截至 2016 年底该笔款项尚未收回。

非流动资产

非流动资产方面，截至 2016 年底，公司非

流动资产合计8.12亿元，同比增长92.57%，主要由于原计入“其他应收款”科目的天津港东疆港区地块土地出让金2.91亿元跟踪期内转入“其他非流动资产”科目。从构成来看，主要由其他非流动资产（占38.18%）、长期股权投资（占29.46%）和投资性房地产（占21.48%）构成。

截至2016年底，公司长期股权投资为2.39亿元，同比下降4.03%。公司长期股权投资主要是持有的联营企业北京天汇成房地产开发有限公司和京能天阶（北京）投资有限公司的股份。

截至2016年底，公司投资性房地产为1.75亿元，同比增长99.75%，主要系由于1.06亿元的存货改为出租，转入投资性房地产所致。

截至2017年3月底，公司资产总额为49.76亿元，较2016年底下降2.44%，主要系公司货币资金减少所致。从资产构成来看，流动资产41.63亿元（占83.66%），非流动资产8.13亿元（占16.34%），资产构成较2016年底无显著变化。

总体看，公司资产主要由货币资金和存货构成，跟踪期内，受货币资金减少影响，公司资产规模有所下降，资产质量较好。

3. 负债及所有者权益

所有者权益

截至2016年底，公司所有者权益20.26亿元，同比下降2.21%；归属于母公司所有者权益合计15.38亿元，其中股本占29.44%、资本公积占8.59%、盈余公积占5.22%、其他综合收益占1.26%、未分配利润占55.49%。

截至2017年3月底，公司所有者权益为20.33亿元，其中归属于母公司所有者权益合计15.44亿元，股本、资本公积、盈余公积、其他综合收益均未发生变化，未分配利润增加至8.60亿元，各科目占比与2016年底基本保持一致。

总体看，公司所有者权益中未分配利润占

比较大，权益结构稳定性一般。

负债

截至2016年底，公司负债总额30.75亿元，同比下降4.88%。从负债结构看，流动负债占47.90%，非流动负债占52.10%。

流动负债方面，截至2016年底，公司流动负债总额14.73亿元，同比下降14.92%，主要由于跟踪期内偿还短期债务规模较大所致。从构成来看，主要以短期借款（占10.18%）、应付账款（占13.07%）、预收款项（占31.74%）、其他应付款（占16.54%）和一年内到期的非流动负债（占13.58%）为主。

截至2016年底，公司新增短期借款金额为1.50亿元；一年内到期的非流动负债由7.01亿元减少至2.00亿元，同比下降71.46%。

截至2016年底，公司应付账款金额为1.93亿元，同比增长58.80%，主要为公司未结算工程施工款，受工程进度影响，跟踪期内应付账款有所增加。

截至2016年底，公司预收款项金额为4.68亿元，同比下降3.18%，主要系天津海语城项目于2016年12月开盘，银行贷款尚未到账所致。

截至2016年底，公司其他应付款金额为2.44亿元，同比增长34.77%，主要由于本期退房款有所增加所致，其他应付款主要由在建项目往来款项（金额为1.54亿元）构成。

非流动负债方面，截至2016年底，公司非流动负债总额16.02亿元，同比增长6.71%。公司非流动负债主要为长期借款和应付债券构成，占比均为49.93%。

截至2016年底，公司长期借款金额为8.00亿元，同比下降42.86%，主要系由于公司提前偿还以前年度向京能集团财务有限公司取得的借款8.00亿元，2016年新增向京能集团财务有限公司取得的借款5.00亿元（该笔借款利率低于以前年度所借款项）。

截至2016年底，公司应付债券金额为8.00亿元，系新增本期中期票据（期限为3年，利

率为 3.50%)。

有息债务方面，截至 2016 年底，公司全部债务为 19.50 亿元，同比下降 8.32%，主要由于短期借款的减少。从债务结构来看，短期债务占比为 17.95%，长期债务占比为 82.05%，跟踪期内，公司通过债务置换，短期债务占比大幅下降，债务结构得到优化。债务指标方面，截至 2016 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率和分别为 60.28%、49.05% 和 44.13%。跟踪期内，随着长期债务占比的提升，长期债务资本化比例略有上升，公司整体债务规模有所下降，债务负担适中。

截至 2017 年 3 月底，公司负债总额为 29.43 亿元，较 2016 年底下降 4.30%，主要系长期借款减少所致。其中流动负债占 48.95%，非流动负债占比 51.05%，较 2016 年底无显著变化。有息债务方面，公司全部债务为 18.50 亿元，较 2016 年底债务规模进一步下降。资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 59.14%、47.64% 和 42.45%，公司债务负担适中。

总体看，跟踪期内，公司负债规模和有关债务规模均有所下降，有息债务以长期债务为主，债务结构与主业匹配，债务负担适中。

4. 盈利能力

公司营业收入主要来自房地产开发。2016 年公司营业收入为 7.62 亿元，同比下降 8.13%，主要系由于公司 2016 年符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致。同期，营业成本为 3.63 亿元，同比下降 9.70%，降幅略高于营业收入。2016 年公司营业利润率较上年增加 1.04 个百分点至 32.51%。

从期间费用来看，跟踪期内，由于公司销售费用有所增加，期间费用同比增长 22.71%。受此影响，期间费用率较上年增加 3.92 个百分点至 15.60%，公司成本费用控制能力有所下滑，期间费用占比较高。

跟踪期内，非经营性损益占比较低，投资收益为 -0.09 亿元，主要由于联营企业京能天街（北京）投资有限公司亏损所致；营业外收入 0.03 亿元。

公司利润主要来源于经营性业务利润，2016 年实现利润总额 1.18 亿元，同比下降 33.11%，主要系 2016 年符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致。

从盈利指标来看，2016 年公司总资本收益率和净资产收益率分别 2.35% 和 3.85%，较 2015 年分别下降 1.64 和 2.78 个百分点。随着北京地区房地产项目结转量的减少，公司整体盈利能力有所下降。

2017 年 1~3 月，公司实现营业收入 0.96 亿元，利润总额 0.14 亿元；营业利润率为 36.18%，较 2016 年增加 3.67 个百分点。

总体看，跟踪期内由于公司天津海语城项目的销售尚未达到结转条件，在售银川天下川项目体量大，但去化速度较慢，收入规模和盈利能力均有所下降。

5. 现金流分析

经营活动方面，2016 年，公司经营活动产生的现金流入量为 8.98 亿元，同比下降 15.65%，主要系海语城项目开盘时间较晚，银行贷款尚未到账，导致收到现金大幅减少。2016 年公司经营活动产生得现金流入以销售商品、提供劳务收到现金为主，金额为 8.47 亿元，同比下降 18.56%；收到的其他与经营活动有关的现金为 0.51 亿元，主要为在建项目的往来款项。从收入实现质量指标看，2016 年公司现金收入比为 111.13%，收入实现质量好。2016 年，公司经营活动现金流出量为 9.63 亿元，主要以在建项目的现金支出为主。2016 年，公司经营活动产生的现金流净额为 -0.65 亿元。

投资活动方面，2016 年公司投资活动产生的现金流入金额为 59.47 万元，主要为收到的投资收益；投资活动的现金流出金额为

153.79万元，全部用于购建固定资产。2016年，公司投资活动产生的现金流量净额为-95.32万元，投资活动规模小。

筹资活动方面，2016年，公司筹资活动现金流入金额为14.50亿元，全部为取得借款收到的现金；筹资活动现金流出金额为19.39亿元，主要用于偿还债务（金额为17.00亿元）；2016年，公司筹资活动现金流净额为-4.89亿元。

2017年1~3月，公司经营活动现金流入金额为2.35亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为2.28亿元；经营活动现金流出金额为2.18亿元，其中支付其他与经营活动有关的现金0.95亿元，主要为往来款项；公司经营活动产生的现金流净额为0.16亿元。公司2017年一季度无投资活动现金流入，投资活动现金流出4.72万元用于购置固定资产。筹资活动方面，无新增筹资，筹资活动现金流出1.14亿元，全部用于偿还债务和借款利息。

总体来看，由于天津海语城项目12月底开盘，银行贷款尚未到账，经营性现金流表现为净流出；2017年以来，经营性现金流由负转正。随着公司已有项目的逐步建设及新项目落地，未来建设投资将造成较大筹资压力。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2016年，公司的流动比率和速动比率分别为291.18%和83.39%，较上年均有所下降。由于公司存货所占比重较大，速动比率与流动比率相差较大。截至2017年3月底，公司流动比率及速动比率分别为288.98%和79.05%。2016年，由于公司经营活动产生的现金净流量为负值，经营现金对流动负债无保障能力。整体看，跟踪期内，公司短期偿债能力指标表现有所下滑，但仍保持较好水平，同时考虑到公司货币资金较为充裕，短期债务规模相对较小，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看，2016年，公司

EBITDA为1.40亿元，同比下降45.17%，主要系由于利润总额大幅减少。受此影响，全部债务/EBITDA上升至13.94倍，EBITDA利息倍数为1.08倍。跟踪期内，受盈利能力下降影响，公司的整体偿债能力有所下降，处于较低水平。

截至2017年3月底，剔除为商品房承购人向银行抵押借款提供的担保，公司无对外担保。

截至2017年3月底，公司无银行授信。公司是A股上市企业，直接融资渠道畅通。

7. 存续期内债券偿还能力

2016年，公司EBITDA、经营活动现金流入量和经营活动现金流净额分别为1.40亿元、8.98亿元和-0.65亿元，分别为存续期内中期票据待还本金的0.18倍、1.12倍和-0.08倍。

整体看，公司EBITDA及经营活动现金流对“16京能置业MTN001”的保障能力较弱。

8. 过往债务履约情况

根据中国人民银行征信《企业信用报告》（中征码：5201010000092647），截至2017年7月13日，公司无未结清和已结清不良信贷信息，过往债务履约情况良好。

9. 抗风险能力

公司作为京能集团房地产板块的主要运营实体，股东支持力度较大，整体抗风险能力较强。

十、担保方分析

本期中期票据由北京能集团提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

京能集团是北京市人民政府出资设立，根据北京市国资委京国资改发字【2004】45号文《关于北京国际电力开发投资公司与北京市

综合投资公司合并重组相关问题的通知》的批准，由北京国际电力开发投资公司与北京市综合投资公司于 2004 年 12 月合并重组成立的国有独资企业，是北京市政府出资的唯一电力投资主体。

根据北京市国资委《关于北京能源集团有限责任公司与北京市热力集团有限责任公司实施重组的通知》（京国资【2011】277 号），2012 年 1 月起，将热力集团纳入京能集团合并范围，并成为公司热力板块的经营主体。

2013 年，依据京能集团董事会 2013 年度第四次会议决议，其母公司将 66.80 亿元资本公积及收到的国有资本经营预算资金 3.20 亿元转增京能集团注册资本。2014 年 12 月 31 日，京能集团发布提示性公告称，北京市国资委决定对京能集团和京煤集团实施合并重组，将京煤集团的国有资产无偿划转给京能集团，并由京能集团对京煤集团行使出资人职责。2015 年 4 月 21 日，根据北京市国资委《关于修改公司章程的批复》，将国有资本经营预算资金增加注册资本 4.43 亿元，京能集团注册资本变更为 204.43 亿元。工商变更手续于 2016 年 3 月 11 日办理完成，北京能源投资（集团）有限公司名称变更为北京能源集团有限责任公司。截至 2017 年 3 月底，公司注册资本 204.43 亿元，为北京国有资本经营管理中心的全资子公司，实际控制人为北京市国资委。

京能集团所处行业为电力生产和供应行业，主要业务包括电力生产和供应、热力生产和供应、煤炭生产和销售，以及房地产开发经营和管理。

截至 2016 年底，公司合并资产总额 2416.33 亿元，所有者权益（其中少数股东权益 277.42 亿元）合计 979.62 亿元。2016 年，公司实现营业总收入 586.51 亿元，利润总额 46.67 亿元。

截至 2017 年 3 月底，公司合并资产总额 2498.16 元，所有者权益（其中少数股东权益 303.10 亿元）合计 1035.18 亿元。2017 年 1~3 月，公司实现营业总收入 168.92 亿元，利润

总额 14.40 亿元。

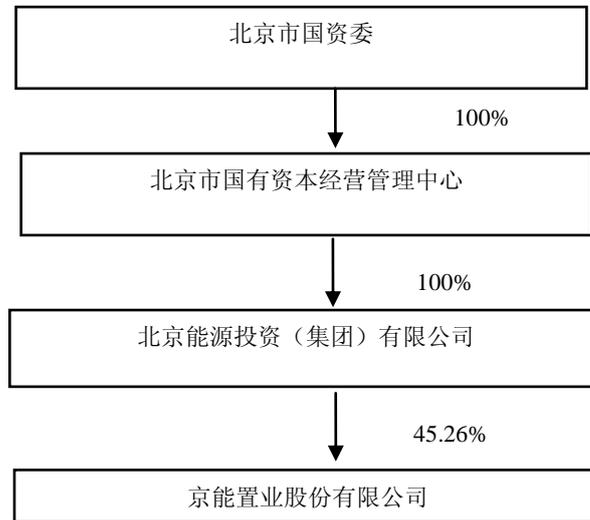
公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街甲 2 号天银大厦 A 西 9 层；法定代表人：朱炎。

经联合资信评定，京能集团主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期中期票据由京能集团提供本息全额无条件不可撤销的连带责任担保，显著提升本期中期票据的安全性，对本期中期票据保障能力强。

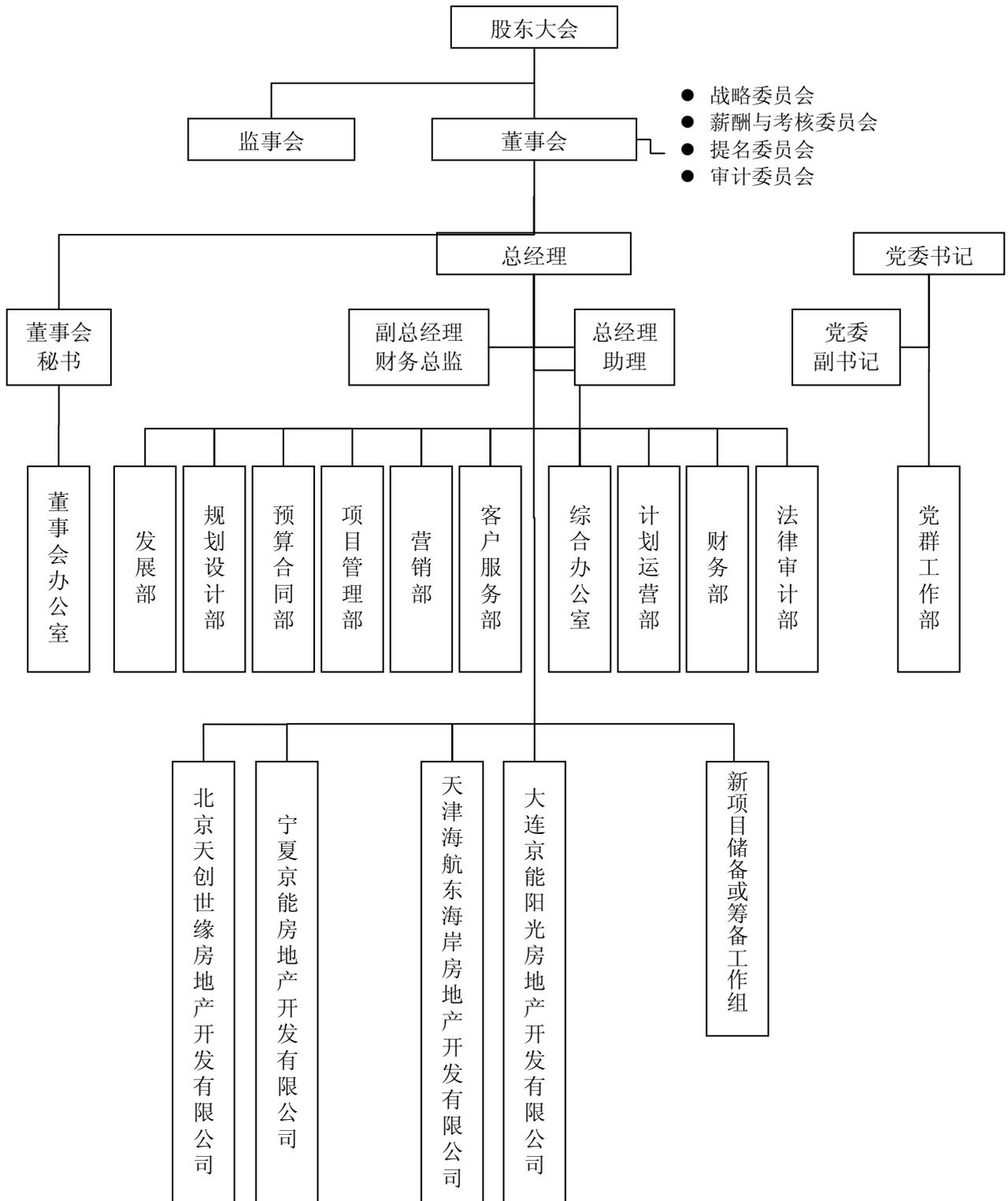
十一、结论

综合评估，联合资信评估有限公司维持京能置业股份有限公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，并维持“16 京能置业 MTN001”的信用等级为 AAA。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织结构图



附件 2 主要财务数据及指标

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	21.83	16.27	10.83	9.85
资产总额(亿元)	59.72	53.04	51.01	49.76
所有者权益(亿元)	20.21	20.72	20.26	20.33
短期债务(亿元)	3.10	7.01	3.50	3.50
长期债务(亿元)	20.10	15.00	16.00	15.00
全部债务(亿元)	23.20	22.01	19.50	18.50
营业收入(亿元)	18.92	8.30	7.62	0.96
利润总额(亿元)	3.43	1.76	1.18	0.14
EBITDA(亿元)	4.65	2.12	1.40	--
经营性净现金流(亿元)	4.94	-2.25	-0.65	0.16
财务指标				
销售债权周转次数(次)	4238.68	2758.86	1905.58	--
存货周转次数(次)	0.25	0.13	0.12	--
总资产周转次数(次)	0.29	0.15	0.15	--
现金收入比(%)	56.34	125.36	111.13	236.60
营业利润率(%)	26.98	31.47	32.51	36.18
总资本收益率(%)	7.79	3.99	2.35	--
净资产收益率(%)	10.77	6.63	3.85	--
长期债务资本化比率(%)	49.86	41.99	44.13	42.45
全部债务资本化比率(%)	53.44	51.51	49.05	47.64
资产负债率(%)	66.16	60.94	60.28	59.14
流动比率(%)	286.38	282.04	291.18	288.98
速动比率(%)	119.89	119.71	83.39	79.05
经营现金流动负债比(%)	25.33	-13.00	-4.42	--
EBITDA 利息倍数(倍)	2.33	1.25	1.08	--
全部债务/EBITDA(倍)	4.98	10.38	13.94	--

注：1.2016 年 1 季度财务数据未经审计；

2.2013~2016 年 1 季度计入“长期应付款”中的融资租赁款已调整至长期债务。

附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
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) ^{1/(n-1)} - 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	
经营效率指标	
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%
盈利指标	
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-营业税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
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%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
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%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期(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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 4-1 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 4-2 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

附件 4-3 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。