



CREDIT RATING REPORT

报告名称

北京市海淀区国有资本运营有限公司 主体与相关债项2023年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点
跟踪债券及募资使用情况
主体概况
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
公司本部信用质量分析
外部支持
评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2023】00656

大公国际资信评估有限公司通过对北京市海淀区国有资本运营有限公司及“18 海淀国资 MTN003”、“19 海国资 01/19 海资 01”、“20 海国资 01/20 海资 01”的信用状况进行跟踪评级，确定北京市海淀区国有资本运营有限公司的主体信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“18 海淀国资 MTN003”、“19 海国资 01/19 海资 01”、“20 海国资 01/20 海资 01”的信用等级维持 AAA。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二三年六月二十七日



评定等级

主体信用					
跟踪评级结果	AAA	评级展望	稳定		
上次评级结果	AAA	评级展望	稳定		
债项信用					
债券简称	发行额 (亿元)	年限 (年)	跟踪评 级结果	上次评 级结果	上次评 级时间
18 海淀国资 MTN003	20	5 (3+2)	AAA	AAA	2022.06
19 海国资 01/19 海 资 01	20	5 (3+2)	AAA	AAA	2022.06
20 海国资 01/20 海 资 01	20	5 (3+2)	AAA	AAA	2022.06

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)

项目	2023.3	2022	2021	2020
总资产	3,208.68	3,241.03	3,082.37	2,985.82
所有者权益	783.92	820.16	885.27	881.27
实收资本	300.00	300.00	300.00	300.00
营业收入	67.33	308.50	354.20	346.58
净利润	-2.53	0.54	5.34	2.64
净利润*	-1.36	10.29	0.02	0.02
总资产收益率	-0.08	0.02	0.18	0.09
净资产收益率	-0.32	0.06	0.60	0.29
流动比率(倍)	2.09	2.13	2.32	1.77
资产负债率	75.57	74.69	71.28	70.48
资产负债率*	67.66	65.58	55.78	47.28
EBITDA 利息保 障倍数(倍)	-	1.19	1.18	0.80

注: 公司提供了 2022 年及 2023 年 1~3 月财务报表, 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 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。2020~2021 年财务数据使用 2021~2022 年审计报告中的期初数; 2023 年 1~3 月财务报表未经审计, 且总资产和净资产未经年化; *为母公司口径。

评级小组负责人: 李 喆

评级小组成员: 赵子媛

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

北京市海淀区国有资本运营有限公司(以下简称“海淀国资”或“公司”)是海淀区重要的国有资本运营主体, 业务范围涵盖土地开发及转让、能源化工、产品销售、技术服务等。跟踪期内, 海淀区经济继续增长, 公司外部发展环境仍保持良好, 在海淀区社会发展中仍发挥重要作用, 能够继续得到北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“海淀区国资委”)的支持; 但公司营业收入有所下降, 净利润降幅明显, 其他应收款未来回款情况仍需持续关注, 且有息债务占比仍较高, 面临一定的短期偿付压力。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 2022 年, 海淀区经济继续增长, 经济实力仍然较强, 公司外部发展环境仍保持良好;
- 作为海淀区重要的国有资本运营主体, 公司收入结构仍较为多元, 在海淀区社会发展中仍发挥重要作用;
- 2022 年, 公司继续得到海淀区国资委在资金注入、资产划拨及财政补贴等方面的支持。

主要风险/挑战:

- 2022 年, 公司营业收入有所下降, 净利润降幅明显, 盈利稳定性需关注;
- 2022 年末, 公司其他应收款规模仍较大, 未来回款情况仍需持续关注;
- 公司负债规模继续增长, 有息债务占比仍较高, 且面临一定的短期偿付压力。



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《国有资本运营公司信用评级方法(试行)》，版本号为 PF-GYZB-2022-V. 2. 1，该方法已在大公官网公开披露。本次评级所使用模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
要素一：财富创造能力	6.23
（一）市场竞争力	7.00
（二）运营能力	6.00
（三）可持续发展能力	1.00
要素二：偿债来源与负债平衡	4.85
（一）盈利能力	3.77
（二）资产质量	6.58
（三）筹资能力	5.00
（四）债务结构	6.16
（五）保障能力分析	4.69
（六）现金流量分析	4.34
调整项	无
基础信用等级	aa
外部支持	2
模型结果	AAA

外部支持说明：公司作为海淀区重要的国有资本运营主体，能够继续得到海淀区国资委在资金注入、资产划拨及财政补贴等方面的支持。

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。



评级历史关键信息

主体评级	债项名称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	18 海淀国资 MTN003	AAA	2022/06/28	李婷婷、尹冰	产业投融资控股企业信用评级方法 (V. 3.1)	点击阅读全文
	19 海国资 01/19 海资 01	AAA				
	20 海国资 01/20 海资 01	AAA				
AAA/稳定	20 海国资 01/20 海资 01	AAA	2020/04/13	唐川、李旭华	产业投融资控股企业信用评级方法 (V. 2)	点击阅读全文
AAA/稳定	19 海国资 01/19 海资 01	AAA	2019/07/11	唐川、程碧琚、石舒婷	产业投融资控股平台信用评级方法 (V. 1)	点击阅读全文
AAA/稳定	18 海淀国资 MTN003	AAA	2018/09/21	王燕、张雪婷、王泽	产业投融资控股平台信用评级方法 (V. 1)	点击阅读全文
AAA/稳定	-	-	2012/09/17	赵其卓、张鑫	行业信用评级方法总论	点击阅读全文
AA+/稳定	-	-	2010/10/11	陈放、王磊、赵其卓、刘月维、金玲、费宝刚、胡晓群	行业信用评级方法总论	未查询到相关公开披露信息



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、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公对北京市海淀区国有资本运营有限公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。

二、评级对象或其发行人与大公、大公子公司、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公及评级项目组履行了尽职调查以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

四、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，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

五、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象/信息公布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

六、本报告系大公基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，主体信用等级自本报告出具日起一年内有效，债券信用等级有效期至被跟踪债券到期日。在有效期限内，大公将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

八、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。



跟踪评级说明

根据大公承做的海淀国资存续债券信用评级的跟踪评级安排，大公对评级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。

本次跟踪评级为定期跟踪。

跟踪债券及募资使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元）					
债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
18 海淀国资 MIN003	20.0	17.0	2018.12.21~ 2023.12.21	偿还海淀国资有息债务，拟偿还海淀国资于 2019 年 3 月 6 日到期的“18 海淀国资 CP001”	已按募集资金要求使用完毕
19 海国资 01/19 海资 01	20.0	20.0	2019.10.24~ 2024.10.24	补充营运资金	
20 海国资 01/20 海资 01	20.0	20.0	2020.05.12~ 2025.05.12	实创医谷产业园项目	

数据来源：根据公司提供资料整理

主体概况

截至 2022 年末，公司注册资本和实收资本仍为 300.00 亿元，公司唯一股东及实际控制人仍均为海淀区国资委。

跟踪期内，公司若干董事、监事及高管发生工作变动。其中，原董事长刘卫亚离任，邬斌锋担任公司董事长；原总经理王圣朋离任。截至 2022 年末，公司尚空缺 1 名董事、1 名监事和 1 名总经理，后续补位情况需持续关注。截至 2022 年末，公司组织架构情况见附件 1-1；纳入合并范围的二级子公司共 16 家（见附件 1-2），较 2021 年末减少 3 家，分别为北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司（以下简称“海科金”）、联创瑞业（北京）资产管理有限公司（以下简称“联创瑞业”）和联创嘉业（北京）资产管理有限公司（以下简称“联创嘉业”）。

2022 年 12 月 1 日，公司发布《北京市海淀区国有资本运营有限公司关于北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司股权无偿划转的公告》称，无偿划转公司及其控股公司北京中关村科学城科创服务有限公司、北京中海投资管理有限公司合计持有的海科金 43.35% 股份；无偿划转对海科金的债权 17.70 亿元，划



入方为北京源景企业管理服务有限公司，与公司受同一方控制。2022 年 12 月 26 日，公司发布《北京市海淀区国有资本运营有限公司关于资产划转事项的公告》称，将公司持有的海科金 83.90 亿元应收款债权资产划出，同时划入包括商务楼宇、基础设施等实物资产和现金等价值 97 亿元的资产。2023 年 1 月 18 日，公司发布《北京市海淀区国有资本运营有限公司关于资产划转事项的公告》称，再次划转其持有的对海科金的债权资产，账面金额 69.36 亿元，同时通过现金增资、基金增资、引入战略股东等向公司注入 71 亿元资产。

根据公司提供中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2023 年 3 月 31 日，公司本部未曾发生信贷违约或不良信贷事件。截至本报告出具日，公司本部在债券市场发行的已到期债务融资工具均按时兑付，存续债务融资工具利息均按期支付。

偿债环境

（一）宏观环境

2022 年我国宏观经济大盘总体稳定，2023 年一季度我国经济运行开局良好，随着稳增长政策效应的不断显现，我国经济发展质量将稳步提升。

2022 年，我国经济增长面临一定阻力，政府加大宏观调控的力度，有效应对超预期因素的冲击，宏观经济大盘总体稳定，全年 GDP 比上年增长 3.0%。面对经济下行压力，政府出台实施稳经济一揽子政策和接续措施，推动经济企稳回升。积极的财政政策前置发力，加快地方债券特别是专项债券发行使用，实施大规模留抵退税助企纾困，大力优化支出结构。稳健的货币政策灵活适度，充分发挥总量和结构双重功能，保持流动性合理充裕。我国经济总量再上新台阶，经济高质量发展取得新成效。

2023 年，我国经济运行开局良好，市场预期明显改善，但国内经济回升基础尚不牢固，宏观政策将主要围绕扩内需、稳就业、防风险和促增长等方面加码发力。一季度我国 GDP 同比增长 4.5%，其中消费增长明显回升，基建投资保持稳健，制造业投资保持较强韧性，房地产拖累效应减弱，外贸进出口明显回稳；积极的财政政策加力提效，财政支出持续增加、专项债前置发力以及税费优惠政策优化延续等举措有效支持经济高质量发展；稳健的货币政策精准有力，通过降准等手段保持流动性合理充裕，继续加大结构性货币政策工具对重点经济领域和薄弱环节的支持力度。整体来看，2023 年在市场信心逐渐回升，以及国内扩内需、促消费等政策相互配合作用下，我国经济将整体回升。



（二）行业环境

国有资本运营公司是改革国有资本授权经营体制的重要载体，随着试点工作的全面铺开，国有资本运营公司在推动国有经济布局优化和结构调整、防范化解重大风险以及助力国有企业高质量发展等方面不断发挥重要作用。

国有资本运营公司是应改革国有资本授权经营体制的要求而新设或改组设立的。国有资本运营公司为在国家授权范围内履行国有资本出资人职责的国有独资公司，是国有资本市场化运作的专业平台，以资本为纽带、以产权为基础依法自主开展国有资本运作，不从事具体生产经营活动，不干预所持股企业日常生产经营。国有资本运营公司的功能定位主要是以提升国有资本运营效率、提高国有资本回报为目标，以财务性持股为主，通过股权运作、基金投资、培育孵化、价值管理、有序进退等方式，盘活国有资产存量，引导和带动社会资本共同发展，实现国有资本合理流动和保值增值。政策方面，包括《改革国有资本授权经营体制方案》《国务院国资委关于以管资本为主加快国有资产监管职能转变的实施意见》等政策文件相继出台，从经营考核、授权放权等方面进一步明确了国有资本运营公司的功能定位和经营管理。

2022 年末，作为中央层面的国有资本运营公司，中国国新控股有限责任公司和中国诚通控股集团有限公司均转入持续深化改革阶段，同时，一批省级国有资本运营公司改革试点单位先后设立或明确，并在推动国有经济布局优化和结构调整、防范化解重大风险以及助力国有企业高质量发展等方面不断发挥重要作用。

（三）区域环境

2022 年，海淀区经济继续增长，经济实力仍然较强，公司外部发展环境仍保持良好。

2022 年，海淀区实现地区生产总值 10,206.9 亿元，同比增长 3.5%，受外部不利因素冲击影响经济增速有所下降；三次产业结构调整为 0.02:7.95:92.03，第三产业仍是主导地位。2022 年，海淀区实现规模以上工业总产值 2,749.1 亿元，同比下降 15.3%。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业实现产值 1,857.1 亿元，同比下降 21.1%；高技术制造业实现产值 2,092.8 亿元，同比下降 19.1%。同期，海淀区固定资产投资（不含农户）同比增长 5.2%，社会消费品零售总额同比下降 7.0%，进出口总额同比下降 2.7%。2022 年，海淀区区级一般公共预算收入 490.5 亿元，同比增长 0.1%。金融业方面，截至 2022 年末，海淀区全区中资银行人民币存款余额 42,747.8 亿元，同比增加 3,363.8 亿元，人民币贷款余额 13,058.4 亿元，同比增加 877.2 亿元，金融业整体保持平稳运行，为公司的业务开展提供了良好的市场基础。

整体来看，2022 年，海淀区经济继续增长，经济实力仍然较强，公司外部发



展环境仍保持良好。此外，海淀区内科技、教育、文化资源高度密集，区内设置南部中关村科学城、中部“三山五园”历史文化景区、北部生态科技新区三大功能区，为公司在科技、教育、文化和人力资源领域提供坚实的保障，对公司的发展起到积极促进作用。

财富创造能力

（一）市场竞争力

作为海淀区重要的国有资本运营主体，公司在海淀区社会发展中仍发挥重要作用，且在资产注入、财政补贴、资源配置上有较强的政策优势。

公司是海淀区重要的国有资本运营主体，以国有资本经营和股权管理为重点，推动海淀区国有经济发展和产业结构升级，以国有价值最大化为目标，支持海淀区区域经济建设发展，在海淀区社会发展中仍发挥重要作用。目前，公司业务范围涉及土地开发及转让、能源化工、产品销售、技术服务等，业务多元化程度较高，且在资产注入、财政补贴、资源配置上有较强的政策优势。

（二）运营能力

1、能源净化产品及服务板块

2022 年，受宏观经济环境引发大宗商品价格大幅波动、低效资产经营亏损影响，海新能科净利润出现亏损，未来经营改善情况需持续关注。

公司能源净化产品及服务主要由二级子公司北京市海淀区国有资产投资集团有限公司（以下简称“海国投”）下属上市公司北京海新能源科技股份有限公司（以下简称“海新能科”，证券代码：300072.SZ）负责运营。海新能科是国家级高新技术企业和中关村科技园区创新型试点企业，主要从事包括生物能源、新型煤化工、催化净化业务。2022 年，海新能科实现营业收入 86.48 亿元，同比有所增长，但受宏观经济环境引发大宗商品价格大幅波动、低效资产经营亏损影响，海新能科净利润亏损 9.94 亿元，未来海新能科经营改善情况需持续关注。

表 2 2020~2022 年海新能科主要财务数据（单位：亿元）

年份	期末总资产	期末净资产	营业收入	净利润
2022年	152.76	75.54	86.48	-9.94
2021年	147.70	88.67	57.51	0.57
2020年	188.89	97.73	71.33	-13.54

数据来源：根据公开资料整理

业务发展方面，2022 年，海新能科生物能源板块生产持续向好，子公司山东三聚生物能源有限公司实现了长周期稳定运行，单体产量提升至 10.3 万吨，销售收入同比大幅增长；海新能科投资新设全资子公司海新新加坡公司（HAIXIN ENERGY TECHNOLOGY INTERNATIONAL PTE. LTD.），完善生物柴油海外营销体系。



但焦炭价格冲高回落，焦化成本严重倒挂，海新能科子公司内蒙古美方煤焦化有限公司（以下简称“美方焦化”）主动降负荷运行，净利润出现较大亏损；美方焦化捣固焦项目被内蒙古乌海市乌达区列入焦化关停淘汰退出名单¹，政府对美方焦化项目的处理进展情况需持续关注。催化剂板块业务受到复杂的经济环境及能源行业走势等环境影响，国内客户推迟换剂，业务开拓难度较大，指标完成情况不理想；三聚美国（SJ ENVIRONMENTAL CORP）催化净化业务开拓情况较好，保持盈利；催化净化板块整体基本实现盈亏平衡。

2、产品销售板块

2022 年，公司供应链贸易业务收入受海科金相关业务压缩及海科金出表影响大幅下降，导致公司产品销售收入同比大幅下降。

2022 年，公司产品销售业务主要来自二级子公司北京海淀置业集团有限公司（以下简称“海淀置业”）旗下的北京超市发连锁股份有限公司（以下简称“超市发”）的百货零售业务以及海科金的供应链贸易业务。供应链贸易业务收入受海科金相关业务压缩及海科金出表影响大幅下降，导致公司产品销售收入同比大幅下降至 49.12 亿元。

百货零售业务的采购方面，由超市发统一进行商品的洽谈、引进、订货、存储、销售等环节管理，统一实施供应商管理及商品配置管理。配送方面，超市发拥有主体配送、果菜配送两个配送基地，有生鲜商品恒温库和低温库，采用现代化物流配送系统，信息化仓储管理。配送商品主要为米、面、油、包装食品、副食品及日用清洁用品、水果、蔬菜、速冻水产、肉食及速冻面点等，统一实施配送。截至 2023 年 3 月末，超市发拥有 169 家连锁店，其中直营店 85 家、加盟店 84 家，连锁店经营面积 13.15 万平米。受外部宏观经济影响，2022 年超市发实现营业收入 24.95 亿元，同比小幅下降。

供应链贸易业务方面，因海科金已出表，公司暂未提供相关数据。

3、资金服务及担保板块

2022 年，由于子公司出表后公司对其资金服务产生的收入不再进行内部抵消，公司资金服务及担保业务收入同比大幅增加。

2022 年，公司资金服务及担保业务收入主要来自公司本部和海国投提供资金服务取得的资金占用费收入以及为借款单位提供借款担保取得的担保收入。2022 年资金服务及担保业务收入 89.93 亿元，同比大幅增加，主要是由于股权变动导致海国投下属的北京海淀科技发展有限公司（以下简称“海科技”）²不再

¹ 2022 年 12 月 8 日，海新能科发布《北京海新能源科技股份有限公司关于对深圳证券交易所创业板公司管理部关注函之回复的公告》称收到乌海市乌达区相关部门发来的函件，美方焦化捣固焦项目被列入关停淘汰退出名单，要求在 2023 年底前完成产能退出工作。

² 2021 年 12 月，公司发布《关于北京市海淀区国有资本运营有限公司下属子公司股权转让的公告》称，海国投将海科技 32%股权转让给北京市广域方圆商贸有限责任公司。本次股权转让完成后，海国投对海科技



纳入合并范围，为海科技提供资金服务等产生的收入不再进行内部抵消。

4、租赁板块

2022 年，海淀置业商业地产经营业务情况良好，出租率仍较高。

公司租赁业务收入主要来源于子公司海淀置业、北京市海淀区保障性住房发展有限公司（以下简称“海保发”）、北京实创科技园开发建设股份有限公司（以下简称“实创股份”）等商业地产、安置房等租金收入。2022 年，公司租赁板块收入同比小幅增加。

截至 2023 年 3 月末，海淀置业通过合作开发、商业区改造、出资收购等方式持有经营性（可出租）房产 354 处，建筑面积 61 万平方米。海淀置业的商业地产经营业务情况较好，出租率在海淀区仍处于较高水平。公司暂未提供海保发及实创股份商业地产、安置房等租赁情况。

表 3 2020~2022 年海淀置业主要物业租赁情况（单位：万元、%）

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	租赁收入	平均出租率	租赁收入	平均出租率	租赁收入	平均出租率
经营管理一部	6,197.44	99.83	8,480.71	99.05	6,333.28	99.05
经营管理二部	5,097.55	99.53	7,737.31	99.54	5,282.43	99.52
经营管理三部	13,146.54	98.40	16,506.68	99.78	12,831.14	99.77
中技大厦经营部	18,574.68	97.57	17,300.81	97.84	15,280.62	91.30
创业大街经营部	6,590.02	95.86	5,528.69	95.60	3,047.00	96.55
合计	49,606.23	98.24	55,554.21	98.36	42,774.46	97.24

数据来源：根据公司提供资料整理

5、技术服务板块

公司技术服务板块主要由城市大脑业务构成，对公司营业收入形成一定补充。

目前，公司技术服务业务主要由城市大脑业务构成，城市大脑业务主要由公司二级子公司北京中海投资管理有限公司下属的中关村科学城城市大脑股份有限公司（以下简称“中科大脑”）负责。中科大脑成立于 2003 年，主营业务包括城市大脑规划建设、城市大脑赋能应用、城市大脑生态运营等，公司根据不同业务情况，提供区域数字化转型规划咨询、算力和通信等基础能力建设、数字化建设运营模式输出及标准制定以及数字基础设施和数据资产运营等服务，创造价值并实现收入。2022 年，中科大脑实现城市大脑业务收入 8.04 亿元，对公司营业收入形成一定补充。

6、房地产销售板块

公司仍主要承担海淀区北部地区保障房及经济适用房建设及销售任务。

公司房地产销售板块主要包含保障房及经济适用房、商用及住宅建设及销售

持股比例由 51%降至 19%，海科技不再纳入海国投及公司合并报表范围。



业务,主要由实创股份下属子公司北京威凯建设发展有限责任公司(以下简称“威凯建设”)负责。威凯建设具有房地产开发一级资质,海淀区政府授权其从事海淀区北部地区保障房及经济适用房建设和销售工作。其中,经济适用房项目根据经济适用房管理办法,威凯建设提取不高于 3%的利润,经济适用房由市住保办统一分配房源,威凯建设根据分配的名单进行销售;安置房项目用于定向安置被拆迁农民或居民,利润参照经济适用房标准,由威凯建设自行面向安置对象销售。

表 4 截至 2023 年 3 月末威凯建设在建保障房项目情况 (单位:亿元、万平方米)

项目	建筑面积	总投资	已完成投资	可销售面积	已销售面积
辛店 A 地块安置房	47.99	37.71	39.70	37.60	37.60
上庄 B 地块安置房	17.63	11.86	9.71	13.69	9.09
吴家场定向安置房	12.61	12.16	10.42	10.61	3.71
合计	78.23	61.73	59.83	61.90	50.40

数据来源:根据公司提供资料整理

截至 2023 年 3 月末,威凯建设已完工的项目主要包括西北旺新村 C2 地块棚户区改造安置房、苏家坨 A 地块安置房、苏家坨 A 经济适用房;主要在建安置房项目包括辛店 A 地块安置房、上庄 B 地块安置房、吴家场定向安置房等项目,总投资 61.73 亿元,已完成投资 59.83 亿元。

7、土地开发及转让和工程业务

公司土地一级开发业务受城市规划和土地需求影响较大,收入存在一定不确定性;在开发土地未来待投入规模仍较大,面临一定资本支出压力。

海淀区北部新区土地一级开发业务由子公司实创股份负责。根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》(京国土市【2005】540 号)规定,北京市国土资源局授权实创股份对土地进行一级开发整理,开发完成后,由市国土局组织有关部门对土地储备开发工作进行验收;土地储备部门根据城市总体规划、年度土地利用计划等依法以出让方式供应土地;待上市土地除教育科研用地可以协议出让外,一般以“招拍挂”的形式上市交易。土地上市后,由政府与受让人签订土地出让合同,同时由实创股份与受让人签订土地储备开发补偿合同,收回土地储备开发成本(土地储备开发成本包括:征地、拆迁补偿费及有关税费、市政基础设施建设有关费用、贷款利息及招投标等与开发相关的其他费用)和不高于开发成本 8%的利润。土地一级开发业务受城市规划和土地需求影响较大,收入存在一定不确定性。



表 5 截至 2022 年末实创股份土地一级开发项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目	土地面积	总投资	已投资	累计回款
翠湖科技园（创新园、翠湖新增）	1,393.96	531.00	410.47	127.69
环保园	453.65	55.04	36.22	47.95
温泉小城镇开发项目	21.54	47.57	39.31	21.13
辛店 B、C、D 地块	24.33	17.16	14.93	14.55
合计	1,893.48	650.77	500.93	211.32

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2022 年末，实创股份土地一级开发项目仍主要包括翠湖科技园、温泉小城镇开发项目、辛店 B、C、D 块土地的一级开发以及环保园开发项目，土地一级开发业务总投资 650.77 亿元，未来仍需投入 149.84 亿元，未来仍面临一定的资本支出压力。

公司作为海淀区基础设施建设重要主体，承担了海淀区大量基础设施建设项目，项目资金回收进度较好。

公司基础设施建设业务主要由二级子公司北京海融达投资建设有限公司（以下简称“海融达”）负责。海融达主要业务为开展北京市、海淀区两级政府确定的基础设施项目建设及道路相关资源的开发，代表政府作为项目的建设方，将工程分包给施工单位进行施工，对工程质量、进度等负责，提取项目管理费比例为 0.9%~1.2%。2022 年，海融达承建海淀区基础设施工程的合同签订额为 31.02 亿元，合同均在当期完成，海淀区政府按照当期工程进度完成资金划拨，合同款回收率均保持 100%。海融达该部分业务工程价款采取按工程量进度申请财政拨款，确认划款的时间以工程进度作为依据，合同执行按项目资金零余额预算管理。

表 6 截至 2023 年 3 月末海融达基础设施建设项目情况（单位：亿元）

项目	总投资	已完成投资	资金来源情况	项目进度
上庄路北段	23.09	19.05	市级统筹北部资金、区级资金	道路完工 90%
邓庄南路西延	11.68	8.72	市级统筹北部资金、区级资金	道路完工通车
巨山路	5.54	4.30	区级资金	道路工程基本完工
重点区域周边道路架空线入地项目	2.58	1.76	区级资金	工程基本完工
2021 年道路大修工程	1.45	0.90	区级资金	工程基本完工
2022 年道路大修工程	1.32	0.00	区级资金	工程基本完工
安宁庄地区积水点治理工程—京藏高速辅路西侧南段雨水管线（二期）工程	4.50	2.00	区级资金	推进管线工程建设
合计	50.16	36.73	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理



海融达负责的基础设施建设项目主要由区财政拨款，虽建设规模较大，但整体面临的资金压力不大。截至 2023 年 3 月末，海融达在建基础设施建设项目包括上庄路北段、邓庄南路西延等，总投资 50.16 亿元，已完成投资 36.73 亿元。

工程业务方面，公司施工业务主要由海融达下属子公司北京昊海建设有限公司（以下简称“北京昊海”）负责，北京昊海具有国家房屋建筑工程施工总承包一级资质和国家园林古建筑施工专业承包一级资质，主营房屋建筑工程施工总承包业务，通过建筑工程招投标方式取得建设项目。2022 年，北京昊海实现工程施工收入 5.07 亿元。

表 7 2020~2022 年北京昊海工程业务主要经营指标情况（单位：亿元、万平方米）

项目	2022 年	2021 年	2020 年
合同签订额	13.75	14.48	8.2
合同款回收额	9.87	9.06	8.17
开复工面积	158.24	123.82	142.13
建安总产值	7.22	7.54	7.22
实现工程收入	5.07	7.08	8.49
上缴税费（万元）	6,595	2,779	2,443

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2023 年 3 月末，北京昊海在建项目主要有中国（武汉）文化消费体验区项目-04B9 地块工程总承包（EPC）项目、中国（武汉）文化消费体验区项目-04B4 地块工程总承包（EPC）项目、两园之间棚改安置房项目二期二标段、北京京仪敬业电工科技有限公司敬业园区东区升级改造工程、熙和家园 1#-3#、7#、12#-14#、17#、18#楼及地下车库（含桩基）工程、海淀区温泉镇中心区 F 地块“三定三限三结合”定向安置房项目（22-1#住宅楼等 21 项，17-1#住宅楼等 31 项）、昌黎孔雀城 A 区、B 区项目施工总承包工程、熙和家园 1#-3#、7#、12#-14#、17#、18#楼及地下车库（含桩基）工程等 30 项工程，全部在建工程总造价 25.21 亿元，建筑面积 82.96 万平方米。

（三）可持续发展能力

公司业务结构有所调整，对公司经营业绩造成一定波动，未来业务布局情况及经营稳定性需持续关注。

随着海淀区“国企改革三年行动”推进、优化国资国企布局力度加大，公司业务结构调整动作频繁，通过对多家子公司进行业务整合和关系梳理、调整产业结构和布局，2022 年，海科金、联创瑞业和联创嘉业的出表导致公司经营业绩出现一定波动，未来业务布局情况及经营稳定性需持续关注。风险控制方面，公司已建立起一套较为完备的内部控制体系。在内部经营风险的控制方面，公司已初步形成重大经营决策、内部审计等内部控制系统，为公司业务发展提供一定保障。



偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

公司收入结构仍较为多元，但受宏观经济、子公司业务压缩、合并范围调整等因素影响，营业收入有所下降；2022 年公司净利润降幅明显，盈利稳定性需关注。

2022 年，公司收入结构仍较为多元，受宏观经济、子公司业务压缩、合并范围调整等因素影响，公司营业收入同比有所下降，且各板块在营业收入中的占比有一定变动。具体来看，2022 年，受海科技出表影响，公司资金服务及担保业务收入同比大幅增长；受海科技出表影响，公司能源净化产品及服务业务收入同比有所下降；受海科金供应链贸易压缩及海科金出表影响，公司产品销售收入同比大幅下降；公司房地产销售业务收入大幅上升主要是因为 2022 年公司结转保障房收入及成本；受外部不利因素影响，公司酒店管理及物业收入同比有所下降；公司土地开发及转让板块收入同比大幅下降主要是由于 2021 年较为集中确认收入结转成本。

表 8 2020~2022 年公司营业收入构成情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	308.50	100.00	354.20	100.00	346.58	100.00
资金服务及担保	89.93	29.15	49.51	13.98	78.82	22.74
能源净化产品及服务	86.49	28.04	116.45	32.88	71.37	20.59
产品销售	49.12	15.92	102.50	28.94	50.23	14.49
租赁	19.91	6.45	18.23	5.15	22.57	6.51
技术服务	12.64	4.10	16.91	4.77	15.12	4.36
工程	8.18	2.65	6.74	1.90	9.14	2.64
房地产销售	6.28	2.04	3.18	0.90	19.61	5.66
酒店管理及物业	3.80	1.23	4.26	1.20	3.30	0.95
土地开发及转让	2.79	0.90	12.40	3.50	6.38	1.84
其他	29.36	9.52	24.03	6.78	70.04	20.21

注：本表为审计报告口径，与公司业务数据口径存在一定差异

数据来源：根据公开资料整理

2022 年，公司营业总成本有所下降。其中，受海科金出表等因素影响，公司营业成本同比有所下降。期间费用整体小幅下降。公司其他收益和投资收益对利润形成一定补充，其他收益主要来自所辖企业的各项补贴、奖励等，投资收益仍主要来自股权投资和基金投资等，2022 年公司处置长期股权投资产生的投资收益和其他权益工具投资持有期间的投资收益规模有所下降。公司信用减值损失同



比大幅增加，主要是对八大处控股集团有限公司（以下简称“八大处控股”）与海科技其他应收款计提的坏账准备。

表 9 2020~2023 年及 2023 年 1~3 月公司盈利情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年 1~3 月	2022 年	2021 年	2020 年
营业总成本	70.73	311.59	371.98	359.44
其中：营业成本	43.06	187.23	243.42	250.69
销售费用	1.93	8.38	8.78	12.97
管理费用	4.31	19.15	19.71	22.53
财务费用	19.44	89.51	92.27	65.00
研发费用	1.07	3.07	2.96	3.67
其他收益	0.20	2.80	2.26	2.69
投资收益	0.58	20.54	27.88	33.24
资产减值损失	-0.09	0.98	0.39	2.64
信用减值损失	-0.11	16.06	0.98	13.31
净利润	-2.53	0.54	5.34	2.64
总资产收益率	-0.08	0.02	0.18	0.09
净资产收益率	-0.32	0.06	0.60	0.29

注：2023 年 1~3 月总资产收益率和净资产收益率未经年化

数据来源：根据公开资料整理

2022 年，公司净利润降幅明显，总资产收益率及净资产收益率均有所下降，公司盈利稳定性需关注；2023 年 1~3 月，公司营业总收入同比小幅增加，但因存量负债产生的利息支出较大，净利润处于亏损状态。

2、筹资能力

2022 年，公司融资渠道较为丰富，仍具备较好的融资能力，对债务偿还将形成良好保障。

公司及下属子公司融资渠道较为丰富，公司及子公司可在资本市场进行债券等直接融资，也可利用银行等金融机构开展间接融资。目前公司融资方式主要以银行借款和发行债券为主。截至 2022 年末，公司获得银行等金融机构授信额度共计 2,252.03 亿元，其中未使用额度 488.91 亿元，备用流动性仍较为充足。债券融资方面，截至 2022 年末，公司合并口径存续的信用类债券中，公司债券余额 145.50 亿元，企业债券余额 70.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 214.69 亿元，境外债券余额 34.47 亿元，公司发行债券品种仍较为丰富。整体看，公司仍具备较好的融资能力，对债务偿还将形成良好保障。

3、资产质量

2022 年末，公司其他应收款规模仍较大，未来回款情况仍需持续关注。

2022 年末，公司总资产继续增长，资产结构仍以流动资产为主；2023 年 3 月末，公司总资产有所下降，资产结构变动不大。公司流动资产主要由货币资金、



其他应收款和存货等构成。

表 10 2020~2022 年末及 2023 年 3 月末公司资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	231.94	7.23	206.20	6.36	180.13	5.84	200.35	6.71
其他应收款	1,349.35	42.05	1,411.64	43.56	1,340.31	43.48	1,089.47	36.49
存货	511.69	15.95	508.08	15.68	445.54	14.45	381.18	12.77
流动资产合计	2,242.91	69.90	2,275.47	70.21	2,133.23	69.21	1,924.29	64.45
长期股权投资	102.65	3.20	101.69	3.14	88.50	2.87	70.18	2.35
固定资产	146.13	4.55	147.71	4.56	146.30	4.75	144.71	4.85
投资性房地产	274.06	8.54	252.52	7.79	234.91	7.62	188.82	6.32
其他权益工具投资	179.79	5.60	199.33	6.15	268.78	8.72	379.69	12.72
非流动资产合计	965.78	30.10	965.56	29.79	949.14	30.79	1,061.53	35.55
资产总计	3,208.68	100.00	3,241.03	100.00	3,082.37	100.00	2,985.82	100.00

数据来源：根据公开资料整理

截至 2022 年末，公司货币资金有所增加，其中受限资金 3.22 亿元，占比较小，可用现金充裕。公司其他应收款主要为借款和往来款，规模仍较大，其中坏账准备 22.70 亿元，其中八大处控股坏账准备 13.71 亿元，海科技坏账准备 1.41 亿元；前五大其他应收款合计 1,230.06 亿元，占比 85.95%，未来回款情况仍需持续关注。公司存货主要由房地产在开发项目构成，2022 年末存货规模继续增加。

表 11 截至 2022 年末金额前五名的其他应收款项情况（单位：亿元、%）

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例
北京海淀科技发展有限公司	往来款	706.59	49.37
八大处控股集团有限公司	往来款	315.46	22.04
黑龙江省海国龙油石化股份有限公司	往来款	89.03	6.22
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	往来款	59.98	4.19
北京海开控股（集团）股份有限公司	借款	59.00	4.12
合计	-	1,230.06	85.95

数据来源：根据公开资料整理

2022 年末，公司非流动资产继续增长，仍主要由长期股权投资、固定资产、投资性房地产、其他权益工具投资等构成。其中，长期股权投资规模继续增长，主要为对联营企业的投资；固定资产规模保持稳定，主要是机器设备和房屋建筑物；投资性房地产规模继续增加，主要是公司房屋和建筑物的增加；其他权益工具投资减少，主要是海科金出表所致。

截至 2022 年末，公司受限资产账面价值共计 134.96 亿元，占总资产的比例



为 4.16%，占净资产的比例为 16.46%，占比较低，主要是用于抵押的存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等。

表 12 截至 2022 年末公司受限资产情况（单位：亿元）

项目	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	3.22	银行承兑汇票保证金、冻结款项、履约保证金等
存货	78.73	长期抵押借款
固定资产	22.61	银行借款抵押、租赁抵押、售后回租、诉讼查封
无形资产	0.30	银行借款抵押、诉讼查封
投资性房地产	30.12	抵押
合计	134.96	-

数据来源：根据公开资料整理

（二）债务及资本结构

2022 年以来，公司负债规模继续增长，有息债务占比仍较高，且面临一定的短期偿付压力。

2022 年以来，公司负债规模继续增长，流动负债的占比有所提升。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等构成。2022 年末，公司短期借款有所下降，主要是由于海科金出表；其他应付款增加，主要是由于海国投的其他应付款有所增加；一年内到期的非流动负债大幅增加主要是应付债券重分类所致。截至 2023 年 3 月末，其他流动负债较 2022 年末增加明显主要是公司发行短期融资券所致。

表 13 2020~2022 年末及 2023 年 3 月末公司负债构成情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	265.31	10.94	280.97	11.61	332.77	15.15	282.90	13.44
应付账款	33.69	1.39	25.17	1.04	28.38	1.29	75.59	3.59
其他应付款	139.54	5.75	157.38	6.50	114.99	5.23	144.67	6.87
一年内到期的非流动负债	354.87	14.64	394.96	16.31	229.16	10.43	378.38	17.98
其他流动负债	180.12	7.43	120.20	4.97	140.00	6.37	119.06	5.66
流动负债合计	1,075.26	44.35	1,066.36	44.05	918.52	41.81	1,085.44	51.58
长期借款	920.80	37.97	939.43	38.81	785.75	35.76	476.21	22.63
应付债券	233.47	9.63	222.85	9.21	331.91	15.11	435.34	20.69
长期应付款	172.00	7.09	170.56	7.05	136.45	6.21	66.75	3.17
非流动负债合计	1,349.50	55.66	1,354.50	55.95	1,278.59	58.19	1,019.11	48.42
负债合计	2,424.76	100.00	2,420.87	100.00	2,197.10	100.00	2,104.55	100.00

数据来源：根据公开资料整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。2022 年



末，公司增加了信用借款导致长期借款规模大幅增长；应付债券同比下降主要是重分类至一年内到期的非流动负债所致；长期应付款的增长主要是新增翠湖科技园组团项目资金和北京市海淀区财政局政府专项债款项所致。

截至 2022 年末，公司总有息债务为 2,019.70 亿元，占总负债规模的 83.43%，占比仍很高，其中短期有息债务为 759.48 亿元，占总总有息债务的 37.60%，占比仍较高，存在一定短期偿付压力。

对外担保方面，截至 2022 年末，公司对合并口径外企业的担保余额 244.10 亿元，担保比率为 29.76%，对外担保规模仍较高，且担保集中度较高。

表 14 截至 2022 年末公司主要对外担保情况（单位：亿元）

被担保名称	担保方式	担保余额	是否逾期
黑龙江省龙油石油化工有限公司	保证	56.52	否
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	保证	42.07	否
北京海淀科技发展有限公司	保证	34.19	否
北京实创高科技发展有限责任公司	保证	29.50	否
北京海开控股(集团)股份有限公司	保证	21.81	否
合计	-	184.09	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2022 年末，公司本部无重大未决诉讼。

2022 年末，受其他权益工具到期影响，公司净资产规模有所下降，资产负债率仍处于较高水平。

2022 年末，公司净资产规模为 820.16 亿元，同比有所下降，主要是由于公司 60.00 亿元的其他权益工具“19 海淀国资 MTN003”到期所致。受海淀区国资委拨付增资款、对少数股东增资、划入资产以及划出海科金股权和债权等综合影响，2022 年末公司资本公积同比有所增加。2022 年末，公司资产负债率为 74.69%，仍处于较高水平；流动资产对流动负债的覆盖程度仍较好，盈利对利息的覆盖程度基本稳定。截至 2023 年 3 月末，受海科金债权划出影响，公司所有者权益继续下降。

（三）现金流

2022 年，由于公司子公司资金拆借及资金归集业务相关的现金流科目有所调整，公司经营性净现金流有所增加，投资性净现金流有所减少。

2022 年，公司子公司海国投的资金拆借及资金归集业务相关的现金流科目有所调整，由经营活动的现金流调整为投资或筹资活动的现金流，导致公司经营性净现金流有所增加，投资性净现金流有所减少。同期，公司筹资性净现金流仍为净流入，规模变动不大。2023 年 1~3 月，公司经营性净现金流仍为净流入，投资活动和筹资活动的现金流入及流出规模基本维持平衡。

**表 15 2020~2022 年及 2023 年 1~3 月公司现金流情况（单位：亿元、倍）**

项目	2023 年 1~3 月	2022 年	2021 年	2020 年
经营性净现金流	19.25	57.36	-53.08	-276.20
投资性净现金流	-0.12	-148.01	-97.29	-49.98
筹资性净现金流	6.12	126.31	124.40	209.20
经营性净现金流利息保障倍数	1.17	0.67	-0.58	-4.10
经营性净现金流/流动负债（%）	1.80	5.78	-5.30	-24.93

数据来源：根据公司提供资料整理

公司本部信用质量分析

2022 年，公司本部总资产及总负债规模继续增长，得益于营业收入和投资收益的增加，公司本部净利润同比大幅增加，盈利能力有所增强。

2022 年末，公司本部总资产及总负债规模继续增长。公司本部总资产同比增长主要是由于对子公司拆借款增加导致其他应收款增加；同期末，公司本部总负债同比增长，其中长期借款增幅较大，公司本部的资产负债率进一步上升至 65.58%。

盈利方面，公司本部营业收入仍以利息收入为主，2022 年公司本部营业收入同比有所增长，主要是对子公司拆借款增加导致利息收入增加所致。投资收益同比大幅增长主要是由于公司 2022 年处置了联创嘉业和联创瑞业的股权。财务费用同比增长主要是公司本部对外融资规模增加所致。受上述因素共同影响，公司本部净利润同比大幅增加，盈利能力有所增强。

现金流方面，2022 年，公司本部经营性净现金流仍为净流出，规模仍较小。投资性现金流主要由公司本部对子公司进行拆借以及对控股及参股企业的投资活动产生，仍为净流出。公司本部筹资渠道主要来自银行借款和发行债券，2022 年，公司本部对外融资规模增加，筹资性净现金流有所增加。

外部支持

作为海淀区重要的国有资本运营主体，2022 年，公司继续得到海淀区国资委在资金注入、资产划拨及财政补贴等方面的支持。

作为海淀区重要的国有资本运营主体，2022 年，公司继续得到海淀区国资委在资金注入、资产划拨及财政补贴等方面的支持。资产划拨方面，2022 年，海淀区国资委将海淀区循环经济产业园、海淀区再生能源发电厂、万柳新贵大厦等资产无偿划入公司。资金注入方面，2022 年，公司收到海淀区国资委拨付的增资款，增加资本公积 66.51 亿元。财政补贴方面，2022 年，公司本部及子公司获得政府补助 8.33 亿元，其中 2.80 亿元计入其他收益，0.05 亿元计入营业外收入，



5.49 亿元计入递延收益。

评级结论

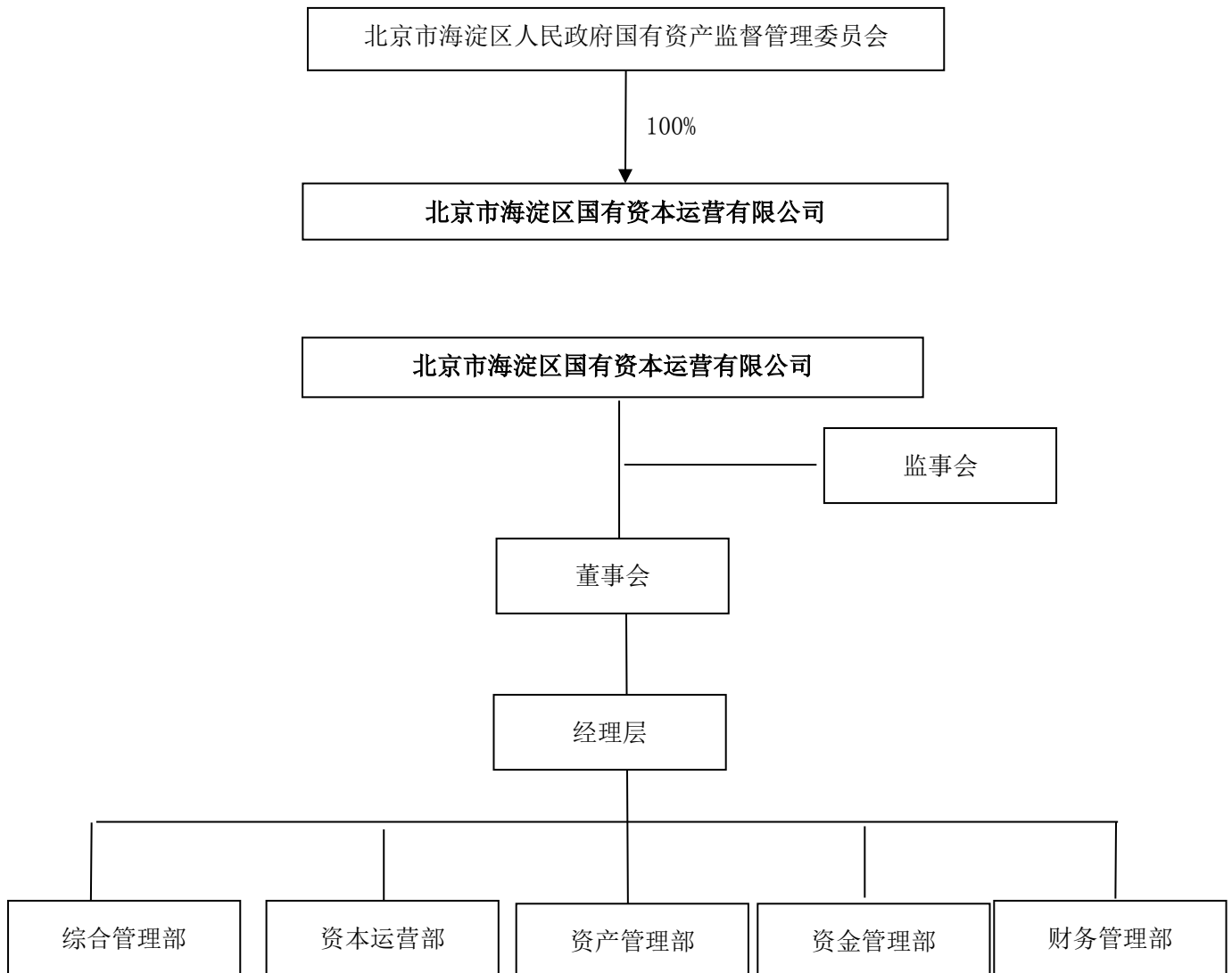
跟踪期内，海淀区经济继续增长，公司外部发展环境仍保持良好，在海淀区社会发展中仍发挥重要作用，能够继续得到海淀区国资委的支持；但公司营业收入有所下降，净利润降幅明显，其他应收款未来回款情况仍需持续关注，且有息债务占比仍较高，面临一定的短期偿付压力。

综合分析，大公维持海淀国资信用等级为 AAA，评级展望维持稳定。“18 海淀国资 MTN003”、“19 海国资 01/19 海资 01”、“20 海国资 01/20 海资 01”信用等级维持 AAA。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2022 年末海淀国资股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2022 年末海淀国资二级子公司情况

(单位: 万元、%)

序号	子公司名称	实收资本	持股比例
1	北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	1,000,000.00	100.00
2	北京海淀置业集团有限公司	178,174.00	100.00
3	北京实创科技园开发建设股份有限公司	152,062.79	87.04
4	北京海融达投资建设有限公司	3,800.00	100.00
5	北京中海投资管理有限公司	50,000.00	100.00
6	北京市通联实业公司	1,000.00	100.00
7	北京西农投资有限责任公司	1,000.00	100.00
8	北京绿海能环保有限责任公司	24,700.00	91.90
9	北京海房投资管理集团有限公司	56,350.00	100.00
10	北京寿比轩文化发展有限公司	100.00	100.00
11	北京海国永丰科技有限责任公司	50,000.00	100.00
12	北京海国永嘉科技有限责任公司	3,000.00	100.00
13	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	630,000.00	100.00
14	北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司	50,000.00	100.00
15	北京中关村科学城创新发展有限公司	155,500.00	100.00
16	北京市海淀区市政服务集团有限公司	30,000.00	100.00

数据来源: 根据公开资料整理



附件 2 主要财务指标

2-1 海淀国资主要财务指标

(单位: 亿元、%)

项目	2023 年 1~3 月 (未经审计)	2022 年	2021 年	2020 年
期末货币资金	231.94	206.20	180.13	200.35
期末存货	511.69	508.08	445.54	381.18
期末其他应收款	1,349.35	1,411.64	1,340.31	1,089.47
期末长期股权投资	102.65	101.69	88.50	70.18
期末投资性房地产	274.06	252.52	234.91	188.82
期末固定资产	146.13	147.71	146.30	144.71
期末其他权益工具投资	179.79	199.33	268.78	379.69
期末资产总计	3,208.68	3,241.03	3,082.37	2,985.82
期末短期借款	265.31	280.97	332.77	282.90
期末其他应付款	139.54	157.38	114.99	144.67
期末一年内到期的非流动负债	354.87	394.96	229.16	378.38
期末长期借款	920.80	939.43	785.75	476.21
期末应付债券	233.47	222.85	331.91	435.34
期末负债合计	2,424.76	2,420.87	2,197.10	2,104.55
期末实收资本	300.00	300.00	300.00	300.00
期末资本公积	302.37	354.54	338.57	316.26
期末所有者权益合计	783.92	820.16	885.27	881.27
营业收入	67.33	308.50	354.20	346.58
投资收益	0.58	20.54	27.88	33.24
营业总成本	70.73	311.59	371.98	359.44
营业成本	43.06	187.23	243.42	250.69
财务费用	19.44	89.51	92.27	65.00
信用减值损失	-0.11	16.06	0.98	13.31
净利润	-2.53	0.54	5.34	2.64
经营活动产生的现金流量净额	19.25	57.36	-53.08	-276.20
投资活动产生的现金流量净额	-0.12	-148.01	-97.29	-49.98
筹资活动产生的现金流量净额	6.12	126.31	124.40	209.20
总资产收益率	-0.08	0.02	0.18	0.09
净资产收益率	-0.32	0.06	0.60	0.29
期末资产负债率	75.57	74.69	71.28	70.48
期末流动比率(倍)	2.09	2.13	2.32	1.77
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.19	1.18	0.80



2-2 海淀国资（本部）主要财务指标

（单位：亿元、%）

项目	2023 年 1~3 月 (未经审计)	2022 年	2021 年	2020 年
期末货币资金	45.52	44.63	34.61	16.19
期末其他应收款	1,064.45	1,120.86	863.39	552.31
期末长期股权投资	670.71	668.71	693.80	631.38
期末固定资产	70.48	70.48	70.49	70.49
期末其他权益工具投资	73.68	94.18	80.63	64.32
期末资产总计	1,964.90	2,040.67	1,759.84	1,354.79
期末短期借款	151.90	175.00	156.00	62.00
期末一年内到期的非流动负债	244.23	244.23	15.00	140.30
期末长期借款	613.46	653.91	360.37	72.50
期末应付债券	130.00	130.00	287.00	220.00
期末负债合计	1,329.47	1,338.21	981.71	640.61
期末股本或实收资本	300.00	300.00	300.00	300.00
期末资本公积	245.53	311.21	332.78	281.85
期末所有者权益合计	635.43	702.46	778.13	714.18
营业收入	12.44	51.16	39.80	19.15
营业总成本	14.02	56.94	43.97	21.84
营业成本	0.31	0.74	2.10	-
财务费用	13.61	55.81	41.56	21.51
投资收益	0.22	15.20	2.77	2.71
净利润	-1.36	10.29	0.02	0.02
经营活动产生的现金流量净额	-0.36	-1.06	-1.79	18.78
投资活动产生的现金流量净额	4.53	-331.95	-304.32	-318.39
筹资活动产生的现金流量净额	-3.27	343.03	324.52	277.98
总资产收益率	-0.07	0.54	0.001	0.002
净资产收益率	-0.20	1.39	0.003	0.003
期末资产负债率	67.66	65.58	55.78	47.28
期末流动比率（倍）	1.92	2.14	2.75	1.70



附件 3 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
EBIT	利润总额+计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT+折旧+摊销
总资产收益率 (%)	净利润×2/(当期期末总资产+上期期末总资产)×100%
净资产收益率 (%)	净利润×2/(期初净资产+期末净资产)×100%
资产负债率 (%)	(当期期末总负债/当期期末总资产)×100%
总有息债务	短期有息债务+长期有息债务
短期有息债务	短期借款+应付票据(付息项)+其他流动负债(付息项)+一年内到期的非流动负债+其他应付款(付息项)
长期有息债务	长期借款+应付债券
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	经营性净现金流/计入财务费用的利息支出
经营性净现金流/流动负债 (%)	经营性现金流量净额/[(期初流动负债+期末流动负债) /2]×100%
流动比率(倍)	流动资产/流动负债
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)



附件 4 信用等级符号和定义

4-1 一般主体评级信用等级符号及定义

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，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，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，信用等级下调的可能性较大。

注：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。

4-2 中长期债项信用等级符号及定义

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。

注：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。