



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

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2024年度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点

被跟踪债券及募集资金使用情况

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【2024】00534

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“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，“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：

二〇二四年六月二十四日



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
19 海 国 资 01/19 海资 01	20	5 (3+2)	AAA	AAA	2023. 06
20 海 国 资 01/20 海资 01	20	5 (3+2)	AAA	AAA	2023. 06

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2024. 3	2023	2022	2021
总资产	3,466.29	3,358.43	3,256.74	3,082.37
所有者权益	764.23	770.28	807.98	885.27
实收资本	300.00	300.00	300.00	300.00
营业收入	67.68	379.75	308.86	354.20
净利润	-5.19	1.45	0.06	5.34
净利润*	-1.01	0.02	9.76	0.02
总资产收益率	-0.15	0.04	0.00	0.18
总资产收益率*	-0.05	0.00	0.51	0.00
净资产收益率	-0.68	0.18	0.01	0.60
净资产收益率*	-0.15	0.00	1.32	0.00
资产负债率	77.95	77.06	75.19	71.28
资产负债率*	66.90	66.10	65.60	55.78
流动比率（倍）	2.34	2.03	2.10	2.32
EBITDA 利息保 障倍数（倍）	-	1.26	1.19	1.18

注：公司提供了 2021~2023 年及 2024 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 2021~2023 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；2024 年 1~3 月财务报表未经审计，且总资产收益率和净资产收益率未经年化，*为母公司口径。本报告 2021~2022 年财务数据采用 2022~2023 年审计报告期初数。

评级小组负责人：甄 锐

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，公司在海淀区社会发展中仍发挥重要作用，能够继续获得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；但公司盈利能力仍有待提升，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，短期偿债压力上升。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 2023 年，海淀区经济继续增长，经济实力仍较强，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；
- 2023 年，公司继续获得海淀区国资委在资产划拨及财政补贴等方面的支持。

主要风险/挑战：

- 2023 年，公司净利润水平仍较低，盈利能力仍有待提升；
- 2023 年末，公司其他应收款规模仍较大且整体账龄偏长，未来回款情况仍需持续关注；
- 2023 年末，公司负债规模继续上升，有息债务占比仍较高，且短期偿债压力上升。



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，该方法已在大公国际官网公开披露。本次评级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	6.24
（一）市场竞争力	7.00
（二）运营能力	5.88
（三）可持续发展能力	2.51
要素二：偿债来源与负债平衡	4.61
（一）盈利能力	3.65
（二）资产质量	6.63
（三）筹资能力	5.00
（四）债务结构	5.41
（五）保障能力分析	4.40
（六）现金流量分析	3.93
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，能够继续获得海淀区国资委在资产划拨及财政补贴等方面的支持。

注：大公国际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	19 海 国 资 01/19 海资 01	AAA	2023/06/27	李喆、赵子媛	国有资本运营公司信用评级方法（试行）（V. 2. 1）	点击阅读全文
	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	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、胡晓群	行业信用评级方法总论	点击阅读全文



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“大公国际”）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国际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，未经大公国际书面同意，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国际、大公国际子公司、大公国际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。

大公国际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、大公国际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国际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或其发行人/信息公布方负责。大公国际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）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际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、本报告系大公国际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。大公国际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，主体信用等级有效期为 2024 年 6 月 24 日至 2025 年 6 月 23 日（若受评债券在该日期前均不再存续，则有效期至受评债券到期日），债券信用等级有效期为受评债券存续期。在有效期限内，大公国际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国际所有，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

根据大公国际承做的海淀国资信用评级的跟踪评级安排及相关合同条款，大公国际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。

被跟踪债券及募集资金使用情况

本次被跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 本次被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
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	已按募集资金要求使用
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	已按募集资金要求使用

数据来源：根据公司提供资料整理

主体概况

截至 2023 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（见附件 1-1）。

截至本报告出具日，公司董事会成员 5 人，其中董事长 1 人；监事会成员 4 位，尚空缺 1 位监事¹，后续任命情况需关注；公司经营层设总经理 1 名、副总经理 1 名。截至 2023 年末，公司组织架构情况见附件 1-1。同期末，公司纳入合并范围的二级子公司共 16 家（见附件 1-2），较 2022 年末未发生变化。

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 2024 年 5 月 9 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债务融资工具均正常还本付息。

偿债环境

（一）宏观环境

2023 年我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，实现良好开局，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内发展任务，我国坚持稳中求进的工作总基调，着力扩大内需、优化结构，全年经济总体回升向好，GDP 同比增长 5.2%，在世界主要经济体中名列前茅。高质量发展扎实推进，科技创新引领产业加快转型升级，制造业绿色化、高端化、智能化发展特征显著。政策组合拳有力有效，其中财政政策加力提效，加强重点领域支出保障，全年新增税费优惠超 2.2 万亿元，增发 1 万亿国债支持灾后恢复重建等。货币政策精准有力，两次降低存款准备金率、两次下调政策利率，推动实体经济融资成本持续下降，加强科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融发展，制定实施一揽子化解地方债务方案，有效防范化解风险，各项政策协同发力，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

¹ 2023 年 3 月，监事马翀离职。



2024 年，我国经济发展坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在转方式、调结构、提质量、增效益上持续发力，一季度实现良好开局，GDP 同比增长 5.3%，其中基建投资、制造业投资、出口表现强劲，消费对经济增长的主引擎作用持续显著。政策方面，积极的财政政策适度加力，支出结构不断优化、资金效益不断提升，财政政策靠前发力护航投资项目提速增效。稳健的货币政策灵活适度、精准有效，资源优化配置作用逐步完善，注重引导资金流向新能源、高端装备制造、生物医药等战略性新兴产业，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本，助力新质生产力加速发展。总体来看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

（二）行业环境

2023 年，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继续发挥重要作用。

作为以资本为纽带、以产权为基础依法自主开展国有资本市场化运作的专业平台，2023 年，国有资本运营公司继续坚持以提升国有资本运营效率、提高国有资本回报为目标，多措并举盘活国有资产存量，实现国有资本合理流动和保值增值。同时，在国企改革三年行动基础上，国家相继出台《中央企业基金业务管理暂行办法》、《国有企业参股管理暂行办法》等文件，进一步规范了国有资本参与股权投资的各项要求，进一步提升国有资本效能。2023 年，国有企业营业总收入为 85.73 万亿元，同比增长 3.6%；利润总额为 4.63 万亿元，同比增长 7.4%²。2023 年，新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发挥重要作用。预计未来，国有资本运营公司将继续深入实施国有企业改革深化提升行动，促进国有资本合理流动和优化配置，并在推动国有企业建设现代化产业体系、加快布局培育新质生产力等方面发挥重要作用。

（三）区域环境

2023 年，海淀区经济继续增长，经济实力仍较强，公司外部发展环境仍保持良好。

2023 年，海淀区地区生产总值继续增长且增速有所提升，经济实力仍较强；三次产业结构调整为 0.01：7.36：92.63，第三产业仍是主导地位。2023 年，海淀区规模以上工业企业实现工业总产值同比下降，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业实现产值 1,652.2 亿元，同比下降 9.6%；高技术制造业实现产值 1,959.3 亿元，同比下降 5.5%。同期，海淀区固定资产投资、社会消费品零售总额均有所增长。

表 2 2021~2023 年海淀区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	11,020.2	6.2	10,206.9	3.5	9,501.7	8.8
规模以上工业企业实现工业总产值	2,637.4	-3.4	3,057.7	-11.1	3,162.9	29.8
固定资产投资	-	7.9	-	5.2	-	10.8
社会消费品零售总额	2,849.6	4.9	2,716.5	-7.0	2,920.8	7.5
进出口总额(亿美元)	457.6	-4.1	477.2	-2.7	490.6	23.5
期末中资银行人民币各项存款余额	50,012.4		42,747.8		39,384.0	
期末中资银行人民币各项贷款余额	14,375.0		13,058.4		12,181.2	
三次产业结构	0.01：7.36：92.63		0.02：7.95：92.03		0.02：8.75：91.23	

数据来源：北京市海淀区人民政府

² 数据来源：国务院国有资产监督管理委员会。



金融业方面，截至 2023 年末，海淀区全区中资银行人民币存贷款余额继续增长，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。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。整体来看，2023 年，海淀区经济继续增长，经济实力仍较强，公司外部发展环境仍保持良好。

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。截至 2024 年 3 月末，公司实收资本为 300.00 亿元，仍处于很高水平，有利于公司不断提升市场竞争力。

（二）运营能力

1、能源净化产品及服务板块

2023 年，受焦化行业市场行情下行叠加产业整合政策影响，北京海新能源科技股份有限公司（以下简称“海新能科”）仍亏损；同时海新能科转让子公司内蒙古美方煤焦化有限公司（以下简称“美方焦化”）股权并不再将其纳入合并范围，海新能科及公司经营变化情况需持续关注。

公司能源净化产品及服务业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”）下属上市公司海新能科（证券代码：300072.SZ）以及北京海新晟实业有限公司（以下简称“海新晟公司”）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，主要从事生物能源、催化净化业务和新型煤化工业务。具体来看，海新能科的生物能源业务主要是烃基生物柴油（HVO）的生产和销售。2023 年，烃基生物柴油价格延续 2022 年下跌趋势，2023 年均价同比降低 29.53%，但得益于产销量的增长，海新能科的烃基生物柴油实现营业收入 23.67 亿元，同比增长 61.16%。海新能科的催化净化业务包括脱硫净化剂、脱硫催化剂、其他净化剂（脱氯剂、脱砷剂等）、特种催化剂材料及催化剂等品种的生产和销售。2023 年，催化剂和净化剂产品价格及下游需求均相对稳定，实现营业收入 6.52 亿元，同比增长 1.39 亿元。海新能科的新型煤化工业务的主要产品为焦炭、焦炉煤气，业务主体是海新能科子公司美方焦化。2023 年，焦化行业延续“煤强焦弱”行情，钢铁行业需求下滑、利润修复不及预期，导致焦炭需求缩减，焦煤价格指数均值由 2022 年的 2,320 元/吨下跌至 2023 年的 1,843 元/吨，跌幅约为 20.56%，受市场价格下行叠加产业整合政策影响，海新能科焦炭产品和化产品实现营业收入 33.67 亿元，同比下降 30.20%，美方焦化净利润亏损 4.51 亿元。受此影响，2023 年海新能科仍处于亏损状态。

**表 3 2021~2023 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
2023年	108.84	69.86	76.54	-3.18
2022年	152.77	75.55	86.48	-9.95
2021年	147.70	88.67	57.51	0.57

数据来源：根据公开资料整理

2023 年，海新能科将其持有的美方焦化 70%的股权通过北京产权交易所公开挂牌转让，于 2023 年 12 月 28 日发布《北京海新能源科技股份有限公司关于本次重大资产出售实施完成的公告》称，海新能科已收到全部转让价款即 12.79 亿元，将不再持有美方焦化股权。上述股权转让完成后，海新能科及公司的营业收入将有所减少，但 2023 年美方焦化净利润亏损，股权划转或将有利于海新能科减少亏损，海新能科及公司经营变化情况需持续关注。

此外，2023 年，通过将七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司³纳入合并范围，海新晟公司开始涉及煤炭生产业务，未来业务开展情况需关注。

2、产品销售板块

2023 年，公司产品销售业务包括百货零售业务及煤炭贸易业务等，煤炭贸易业务毛利率仍较低。

2023 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国投开展的煤炭、粮食、棉花等贸易业务。其中，煤炭贸易业务主要由海国投旗下唐山曹妃甸海国京泰能源有限公司（以下简称“海国京泰”）负责，粮食和棉花贸易业务主要由海国投旗下北京海鑫恒泰贸易有限公司负责。

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。截至 2024 年 3 月末，超市发拥有连锁超市店铺 106 家，其中直营店 77 家，加盟店 29 家，店铺经营面积 12.6 万平方米。2023 年，超市业务实现营业收入 22.34 亿元，毛利率为 15.31%。

煤炭贸易业务方面，海国京泰依托体系内焦化产业链开展煤炭贸易业务，主要交易标的物为焦炭、煤炭。2023 年，海国京泰实现煤炭贸易收入 9.20 亿元，同比下降 21.35%，毛利率为 2.57%，仍处于较低水平。从上下游渠道来看，2023 年，海国京泰前五大供应商的采购金额占比为 66.86%，前五大客户的销售金额占比为 40.85%，集中度较高。

³ 暂未自公司处获悉七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司主要财务数据。

**表 4 2023 年海国京泰贸易前五大供应商及采购商情况（单位：亿元、%）**

上游供应商	商品	采购金额	采购占比
山西国益贸易有限公司	柴油煤等	6.03	24.93
七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司	煤产品等	4.70	19.42
七台河市德瑞达商贸有限公司	焦产品等	2.23	9.23
河津市强睿煤业有限公司	煤产品等	1.88	7.76
七台河市鲁龙矿业有限责任公司	煤产品等	1.33	5.52
合计	-	16.17	66.86
下游采购商	商品	销售金额	销售占比
中石化北方能源（大连）有限公司	沥青等	2.94	11.80
水发（上海）农业发展有限公司	农产品	2.76	11.11
鑫物辉成（上海）国际贸易有限公司	焦产品等	1.72	6.92
潍坊石大昌盛能源科技有限公司	燃料油等	1.57	6.32
内蒙古美方煤业有限公司	煤产品等	1.17	4.70
合计	-	10.17	40.85

数据来源：根据公司提供资料整理

3、资金服务及担保板块

2023 年末，公司对外担保及资金拆借规模较大，未来资金回收情况及或有负债代偿风险需关注。

公司资金服务及担保业务收入主要包括公司本部、海国投以及海国投下属子公司北京中关村中技知识产权服务集团有限公司（以下简称“中技集团”）负责。2023 年，公司实现资金服务及担保业务收入 82.22 亿元。

具体来看，公司本部及海国投提供资金服务取得资金占用费收入以及为借款单位提供借款担保取得担保收入。公司对外担保规模较大，截至 2023 年末，公司对外担保余额为 198.94 亿元，占总资产的比例为 5.92%，占净资产的比例为 25.83%，前五大对外担保对象及担保余额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”）51.90 亿元、黑龙江省龙油石油化工有限公司（以下简称“黑龙江龙油”）45.61 亿元、北京海开控股（集团）股份有限公司 42.61 亿元、北京翠微集团有限责任公司 10.00 亿元和联创瑞业（北京）资产管理有限公司（以下简称“联创瑞业”）14.10 亿元，担保集中度较高，且对外担保对象中黑龙江龙油存在多次被执行人记录，未来或有负债代偿风险需关注。

资金拆借方面，截至 2023 年末，公司本部及海国投对原并表子公司有较大规模的拆借款项，前五大其他应收款分别是北京海淀科技发展有限公司、八大处控股集团有限公司、黑龙江省海国龙油石化股份有限公司、北京海开控股（集团）股份有限公司和北京翠微集团有限责任公司，上述其他应收款账面余额合计为 1,365.23 亿元，规模较大，未来资金回收情况需关注。

中技集团主要为国家重点扶持的科技型中小微企业提供小额贷款、委托贷款、商业保理和融资担保等金融服务。截至 2023 年末，中技集团累计服务企业 1,448 家，其中科技型企业 678 家，合计提供资金支持约 575 亿元，2023 年实现收入 4.53 亿元。

4、租赁板块

2023 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。2023 年，公司租赁板块收入 23.92 亿元，同比增加 20.01%。

2023 年末，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 373 处，建筑面积约 61 万平方米。2023 年，由于中技大厦经营部项目个别大客户退租导致出租率有所下降，但整体看海淀置业商业地产经营业务情况良好，出租率仍较高⁴。

表 5 2021~2023 年海淀置业主要物业租赁情况（单位：万元、%）						
项目	2023 年		2022 年		2021 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	8,914.10	99.75	6,197.44	99.83	8,480.71	99.05
经营管理三部	17,385.25	99.42	13,146.54	98.40	16,506.68	99.78
中技大厦经营部	10,192.21	40.35	18,574.68	97.57	17,300.81	97.84
合 计	36,491.56	79.84	37,918.66	98.60	42,288.20	98.89

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。2023 年，技术服务板块实现营业收入 15.56 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建设及销售任务。

公司房地产销售板块主要包含保障房、商用及住宅建设及销售业务，主要由实创股份及其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建设和销售工作。威凯建设承建的定向安置房项目均由北京市政府或海淀区政府统一批复，待项目建成后由海淀区人民政府根据区域建设规划和具体项目建设需要，指定海淀区人民政府房屋征收办公室或其他项目开发单位对安置房进行统一回购。威凯保障性住房业务均由北京市政府或海淀区政府统一定价，按照威凯建设与海淀区人民政府房屋征收办公室或其他项目开发单位签订的回购协议的约定，在房屋完成交付之日进行会计结算并确认收入。回购价格根据保障房项目具体情况以及回购时点市场情况等因素，由海淀区人民政府等政府部门进行认定，各保障房项目回购价格或者同一保障房项目不同回购阶段可按照不同的价格进行回购。

⁴ 公司未提供海保发及实创股份商业地产、安置房等租赁情况。

**表 6 截至 2023 年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
辛店 A 地块安置房	47.99	37.71	39.66
上庄 B 地块安置房	17.63	11.86	9.73
吴家场经济适用房	12.61	12.16	10.65
合 计	78.23	61.73	60.04

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2023 年末，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、吴家场经济适用房等项目，总投资 61.73 亿元，已完成投资 60.04 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 7 截至 2023 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	431.01	137.38
环保园	453.65	55.04	37.23	47.95
温泉小城镇开发项目	21.54	47.57	43.41	0
辛店 B、C、D 地块	24.33	17.16	16.24	16.24
合 计	1,893.48	650.77	527.89	201.57

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2023 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 122.88 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，承担了海淀区基础设施建设项目，项目资金回收进度较好。

公司是海淀区基础设施建设重要主体，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%。2023 年，海融达承建海淀区基础设施工程的合同签订额为 30.05 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%，项目资金回收进度较好。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 8 截至 2023 年末海融达重点基础设施建设项目情况（单位：亿元）

在建项目	总投资	已投资
清河北侧路西段（树村路-信息路）道路工程	1.21	0.68
清河镇南路东延（安宁庄东路-清河镇中街）道路工程	0.81	0.06
海淀区清河中街（毛纺路-京藏高速）道路工程	4.06	1.97
上庄路北段（二期）	10.30	1.66
沙阳路	7.20	0.37
安阳西路	2.96	0.71
南沙河南街（上庄家园东路—上庄东路）道路工程	2.73	0.92
合计	29.27	6.37

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 年末，海融达在重点建基础设施建设项目包括上庄路北段（二期）、沙阳路等，总投资 29.27 亿元，已完成投资 6.37 亿元。

表 9 2021~2023 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	2023 年	2022 年	2021 年
开复工面积	144	158	124
建安总产值	13.08	6.79	7.54
实现工程收入	11.79	5.07	7.08
上缴税费（万元）	2,697	6,595	2,779

数据来源：根据公司提供资料整理

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，通过建筑工程招标投标方式取得建设项目。2023 年，北京昊海实现工程施工收入 11.79 亿元，同比大幅增长，主要是当年完成以前年度签订合同结算收入所致。

截至 2023 年末，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、韩家川热力管线拆除工程、海妇幼旧址改造工程等 19 个项目，全部在建工程总造价 39.85 亿元，建筑面积 109.91 万平方米。

（三）可持续发展能力

公司继续以国有资本经营和股权管理为重点，以国有价值最大化为目标，支持海淀区区域经济发展；同时公司制定了一系列风险控制制度，为业务发展提供一定保障。

公司贯彻海淀区政府的战略意图，继续发挥海淀国资的整体优势进行融资，构建规模化、专业



化、多元化的国有资产运营和发展模式，运用市场化手段盘活国有资产，实现国有资本的保值增值和有序进退。构筑并夯实产业平台、扩大产业规模、优化产业结构，打造专业队伍，全面提升企业核心竞争力，为海淀区区域经济的发展和中关村科技园区海淀园建设服务。公司将在海淀区政府的大力支持下继续以国有资本经营和股权管理为重点，进一步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发展。

风险控制方面，公司结合根据实际情况和经营特点，制定出一系列相关风险控制制度、财务制度、资金审批管理制度等，规范公司的财务流程，使公司员工在进行日常业务活动时有章可循，在日常经营活动中，严格遵守国家相关法律法规和公司的有关规章制度，控制可能出现的风险，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

2023 年，公司收入结构仍较为多元，多项业务收入的提升带动公司营业收入增长；但公司净利润水平仍较低，盈利能力仍有待提升。

2023 年，公司收入结构仍较为多元，得益于能源净化产品及服务、产品销售及房地产销售等多个业务板块营业收入的增长，公司营业收入同比增长 22.95%。

具体来看，2023 年，由于海科金于 2022 年末出表，公司资金服务及担保业务收入有所下降；公司产品销售收入同比增长，主要是由于海国投扩大产品销售业务规模；公司能源净化产品及服务收入同比增长，主要是海新晟公司当年新增煤炭生产业务所致；公司房地产销售收入同比增长，主要是实创股份实现部分项目销售所致；工程业务收入增加主要是由于北京昊海集中结算收入所致；土地开发及转让业务收入增加主要是实创股份收到翠湖科技园项目土地开发利润返还款所致。

表 10 2021~2023 年公司营业收入构成情况（单位：亿元、%）						
项目	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资金服务及担保	82.22	21.65	89.93	29.12	49.51	13.98
能源净化产品及服务	100.92	26.58	86.49	28.00	116.45	32.88
产品销售	64.18	16.90	49.17	15.92	102.50	28.94
租赁	23.92	6.30	19.93	6.45	18.23	5.15
技术服务	15.56	4.10	12.96	4.19	16.91	4.77
工程	13.43	3.54	8.18	2.65	6.74	1.90
房地产销售	36.88	9.71	6.28	2.03	3.18	0.90
酒店管理及物业	4.18	1.10	3.80	1.23	4.26	1.20
土地开发及转让	9.96	2.62	2.79	0.90	12.40	3.50
其他	28.48	7.50	29.34	9.50	24.03	6.78
营业收入	379.75	100.00	308.86	100.00	354.20	100.00

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

2023 年，随着各项业务扩展，公司营业成本有所增长，带动营业总成本增长。同期，公司控制



成本支出，期间费用整体有所下降。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，2023 年规模下降主要是公司本部于 2022 年处置了联创嘉业（北京）资产管理有限公司（以下简称“联创嘉业”）和联创瑞业的股权，当期产生的投资收益规模较大，以及 2023 年其他权益工具投资持有期间产生的投资收益下降所致。同期，公司信用减值损失同比大幅下降，主要是海科金于 2022 年末出表所致；资产减值损失增加主要是来自海国投的存货跌价损失增加。

表 11 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司盈利情况（单位：亿元、%）				
项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业总成本	73.43	380.95	311.94	371.98
其中：营业成本	40.60	262.42	187.39	243.42
销售费用	2.10	8.13	8.38	8.78
管理费用	4.80	19.20	19.33	19.71
财务费用	24.25	81.50	89.51	92.27
研发费用	0.62	3.58	3.07	2.96
其他收益	0.31	2.19	2.80	2.26
投资收益	0.15	11.44	20.54	27.88
资产减值损失	0.00	3.18	0.98	0.39
信用减值损失	-0.78	4.37	16.06	0.98
净利润	-5.19	1.45	0.06	5.34
总资产收益率	-0.15	0.04	0.00	0.18
净资产收益率	-0.68	0.18	0.01	0.60

注：资产减值损失和信用减值损失的损失金额以“+”列示；2022 年总资产收益率为 0.002%；2024 年 1~3 月，资产减值损失为 20.24 万元，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

2023 年，由于营业收入增长、期间费用的控制以及信用减值损失的下降等原因，公司净利润有所增加，总资产收益率及净资产收益率随之上升，但净利润水平仍较低，盈利能力仍有待提升；2024 年 1~3 月，公司实现营业收入 67.68 亿元，同比小幅增长 0.52%，但融资规模较大导致当期利息支出规模仍较大，且投资类业务产生的投资收益规模小，导致净利润处于亏损状态。

2、筹资能力

2023 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。截至 2023 年末，公司获得银行等金融机构授信额度共计 2,293.04 亿元，其中已使用额度 1,653.59 亿元，备用流动性仍较为充足。债券融资方面，截至 2023 年末，公司合并口径存续的信用类债券金额合计为 430.05 亿元，债券品种和包括公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具以及境外债券，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。



2、资产质量

2023 年末，公司总资产规模继续增加，其他应收款规模仍较大且整体账龄偏长，未来回款情况仍需持续关注。

2023 年末，公司总资产规模继续增加，资产结构仍以流动资产为主。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。其中，2023 年末，公司货币资金中受限货币资金为 12.68 亿元，可用现金仍较为充裕；公司存货主要由房地产在开发项目构成，2023 年末规模小幅增加。

表 12 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	228.18	6.58	170.82	5.09	206.40	6.34	180.13	5.84
其他应收款	1,557.35	44.93	1,537.59	45.78	1,411.68	43.35	1,340.31	43.48
存货	547.43	15.79	526.01	15.66	521.89	16.02	445.54	14.45
流动资产合计	2,488.46	71.79	2,376.33	70.76	2,289.99	70.32	2,133.23	69.21
长期股权投资	97.88	2.82	98.55	2.93	101.69	3.12	88.50	2.87
固定资产	150.45	4.34	152.21	4.53	147.71	4.54	146.30	4.75
投资性房地产	263.65	7.61	269.80	8.03	252.21	7.74	234.91	7.62
其他权益工具投资	190.81	5.50	188.48	5.61	199.33	6.12	268.78	8.72
非流动资产合计	977.83	28.21	982.10	29.24	966.75	29.68	949.14	30.79
资产总计	3,466.29	100.00	3,358.43	100.00	3,256.74	100.00	3,082.37	100.00

数据来源：根据公开资料整理

公司其他应收款主要为借款和往来款，2023 年末规模仍较大；其中账龄在 2 至 3 年的账面余额占比为 17.39%，账龄在 3 年以上的占比为 50.93%，整体账龄偏长。2023 年末，其他应收款增长主要是对其他企业的借款计提的利息增加所致，计提坏账准备 28.32 亿元，其中对八大处控股计提坏账准备 14.35 亿元，对北京海淀科技发展有限公司计提坏账准备 1.60 亿元；同期末，公司前五大其他应收款合计 1,365.23 亿元，占比 87.25%，未来回款情况仍需持续关注。

表 13 截至 2023 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	797.86	50.99
八大处控股集团有限公司	往来款	329.86	21.08
黑龙江省海国龙油石化股份有限公司	往来款	122.02	7.80
北京海开控股（集团）股份有限公司	借款	59.00	3.77
北京翠微集团有限责任公司	借款	56.49	3.61
合 计	-	1,365.23	87.25

数据来源：根据公开资料整理

2023 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，公司固定资产、投资性房地产规模均继续增长；公司将所持有部分股权划出等原因导致其他权益工具投资小幅下降。

截至 2023 年末，公司受限资产账面价值为 123.54 亿元，占总资产的比例为 3.68%，占净资产的比例为 16.04%，主要是抵押借款产生。



（二）债务及资本结构

2023 年末，公司负债规模继续上升，有息债务占比仍较高，且短期偿债压力上升。

2023 年末，公司负债规模继续上升，负债结构仍以非流动负债为主。公司流动负债主要由短期借款、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。2023 年末，公司短期借款有所增加，仍以信用借款和保证借款为主；其他应付款主要是往来款与拆迁、房屋征收补偿；一年内到期的非流动负债大幅增加主要是长期借款转入所致；其他流动负债规模有所下降主要是子公司海国投短期应付债券到期兑付所致。

表 14 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司负债构成情况（单位：亿元、%）								
项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 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	295.30	10.93	299.65	11.58	280.97	11.47	332.77	15.15
其他应付款	134.17	4.97	152.77	5.90	158.22	6.46	114.99	5.23
一年内到期的非流动负债	389.57	14.42	495.50	19.15	394.96	16.13	229.16	10.43
其他流动负债	105.72	3.91	103.51	4.00	144.17	5.89	140.00	6.37
流动负债合计	1,064.80	39.41	1,173.07	45.32	1,092.70	44.62	918.52	41.81
长期借款	1,047.75	38.78	888.00	34.31	939.43	38.36	785.75	35.76
应付债券	345.44	12.78	288.64	11.15	222.85	9.10	331.91	15.11
长期应付款	201.64	7.46	197.62	7.64	170.56	6.97	136.45	6.21
非流动负债合计	1,637.25	60.59	1,415.08	54.68	1,356.06	55.38	1,278.59	58.19
负债合计	2,702.05	100.00	2,588.15	100.00	2,448.76	100.00	2,197.10	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。2023 年末，公司部分长期借款转入一年内到期的非流动负债导致其规模有所下降；公司继续保持较大规模的债券融资，应付债券规模有所增长；长期应付款主要是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等，2023 年末增加主要是实创股份收到的政府专项债计入长期应付款所致。2024 年 3 月末，公司加大长期借款及债券融资力度，负债规模继续增长。

有息债务方面，截至 2023 年末，公司总有息债务为 2,098.39 亿元，占总负债的 81.08%，占比仍较高，其中短期有息债务为 927.24 亿元⁵，占总息债务的比例 44.19%，短期有息债务占比同比有所增加，公司短期偿债压力上升。

截至 2023 年末，公司无重大未决诉讼。

2023 年末，由于资产无偿划出导致资本公积下降，公司净资产规模有所下降，资产负债率仍处于较高水平。

2023 年末，公司净资产规模为 770.28 亿元，同比有所下降，主要是由于公司将持有的海科金债权无偿划出，减少资本公积所致。同期末，公司资产负债率为 77.06%，同比有所增加且仍处于较高水平；流动资产对流动负债的覆盖程度仍较好，盈利对利息支出的覆盖程度有所增加。截至 2024 年 3 月末，受净利润亏损影响，公司净资产规模小幅下降。

⁵ 为融资口径数据，与财务口径数据有所差异。



（三）现金流

2023 年，公司经营性净现金流及投资性净现金流呈净流出状态，经营发展对外部融资存在较强依赖性。

2023 年，公司经营性净现金流转为净流出主要是由于子公司实创股份加快建设进度支付的建设成本增加，且当期收到财政拨付的一级开发专项款规模降低；同期，公司投资性净现金流仍为净流出，但净流出规模有所下降，主要是收到联创嘉业、联创瑞业以及美方焦化的股权转让款所致；由于公司经营性净现金流及投资性净现金流呈现净流出状态，且每年均需偿还一定规模到期债务，公司存在一定外部融资需求，筹资性净现金流仍为净流入，公司经营发展对外部融资存在较强依赖性。

2024 年 1~3 月，公司经营性净现金流和投资性净现金流仍为净流出，同时公司新增部分融资导致筹资性净现金流入增加。

表 15 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司现金流情况（单位：亿元、%）				
项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营性净现金流	-20.43	-12.81	60.09	-53.08
投资性净现金流	-21.73	-102.04	-148.01	-97.29
筹资性净现金流	94.87	76.90	126.27	124.40
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-0.97	-0.14	0.64	-0.50
经营性净现金流/流动负债	-1.83	-1.13	5.98	-5.30

数据来源：根据公司提供资料整理

公司本部信用质量分析

2023 年，公司本部期末总资产及总负债均小幅下降，同时盈利能力稳定性有待增强。

2023 年末，受海科金债权的无偿划出以及其他权益工具投资的下降等因素影响，公司本部总资产小幅下降至 2,017.60 亿元，对外资金拆借形成的其他应收款仍是资产的最主要构成；由于债务的到期偿还以及阶段性融资规模变动，公司本部总负债同比小幅下降至 1,333.55 亿元，银行借款和应付债券仍是公司本部总负债的主要构成。同期末，公司本部的资产负债率小幅上升至 66.10%。

盈利方面，公司本部营业收入仍以资金拆借产生的利息收入为主，2023 年公司本部营业收入同比有所增长，主要是当期利息收入增加所致；营业支出方面，公司本部作为融资主体，财务费用规模仍很大。2023 年，公司本部投资收益同比大幅下降主要是公司于 2022 年处置了联创嘉业和联创瑞业的股权导致当期投资收益规模较大。受此影响，2023 年，公司本部净利润同比大幅下降，盈利能力稳定性有待增强。2024 年 1~3 月，由于公司本部暂未收到投资分红且无投资资产的处置，但仍需承担较大规模的财务费用，导致净利润亏损。

现金流方面，2023 年，公司本部经营性净现金净流出规模仍较小，为日常性经营开支。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，2023 年净流出大幅规模下降主要是公司本部加强债权管理，控制对外拆借规模，同时加强本息催收所致；2024 年 1~3 月，投资性净现金流转为净流入主要是阶段性收回拆借款导致。公司本部筹资渠道主要来自银行借款和发行债券，2023 年筹资性净现金流转为净流出主要是债务集中到期还款以及阶段性融资规模变动所致。



外部支持

作为海淀区重要的国有资本运营主体，2023 年，公司继续获得海淀区国资委在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，2023 年，公司继续获得海淀区国资委在资产划拨及财政补贴等方面的支持。资产划拨方面，2023 年，公司收到海淀区国资委以货币资金和实物资产的资本性投入，增加资本公积 49.71 亿元。财政补贴方面，公司本部及子公司能够获得政府补助，2023 年公司其他收益 2.19 亿元，主要是各项补贴资金，计入营业外收入的政府补助 63.03 万元。

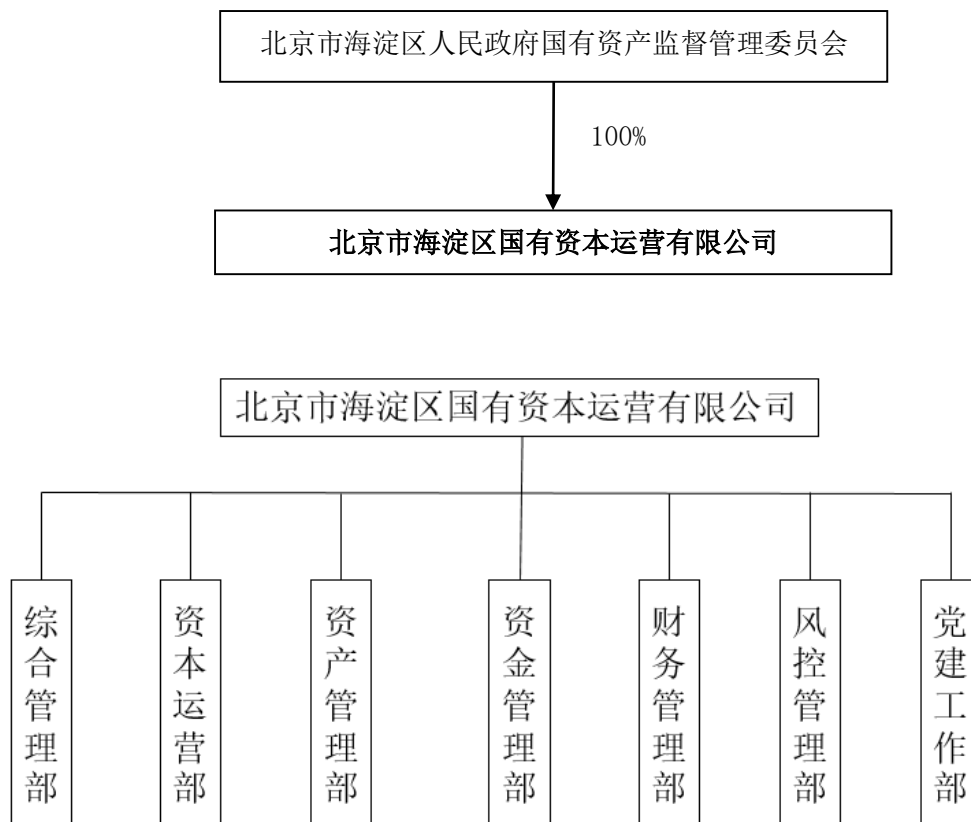
评级结论

综合分析，大公国际维持海淀国资信用等级 AAA，评级展望维持稳定。“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 2023 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 2023 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	185,217.50	100.00
3	北京实创科技园开发建设股份有限公司	152,062.79	87.12
4	北京海融达投资建设有限公司	6,059.00	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	167,575.00	98.81
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	640,696.96	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	157,153.72	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	2024 年 1~3 月 (未经审计)	2023 年	2022 年	2021 年
期末货币资金	228.18	170.82	206.40	180.13
期末存货	547.43	526.01	521.89	445.54
期末其他应收款	1,557.35	1,537.59	1,411.68	1,340.31
期末长期股权投资	97.88	98.55	101.69	88.50
期末投资性房地产	263.65	269.80	252.21	234.91
期末固定资产	150.45	152.21	147.71	146.30
期末其他权益工具投资	190.81	188.48	199.33	268.78
期末资产总计	3,466.29	3,358.43	3,256.74	3,082.37
期末短期借款	295.30	299.65	280.97	332.77
期末其他应付款	134.17	152.77	158.22	114.99
期末一年内到期的非流动负债	389.57	495.50	394.96	229.16
期末长期借款	1,047.75	888.00	939.43	785.75
期末应付债券	345.44	288.64	222.85	331.91
期末负债合计	2,702.05	2,588.15	2,448.76	2,197.10
期末实收资本	300.00	300.00	300.00	300.00
期末资本公积	336.38	336.71	361.00	338.57
期末所有者权益合计	764.23	770.28	807.98	885.27
营业收入	67.68	379.75	308.86	354.20
投资收益	0.15	11.44	20.54	27.88
营业总成本	73.43	380.95	311.94	371.98
营业成本	40.60	262.42	187.39	243.42
财务费用	24.25	81.50	89.51	92.27
信用减值损失	-0.78	4.37	16.06	0.98
净利润	-5.19	1.45	0.06	5.34
经营活动产生的现金流量净额	-20.43	-12.81	60.09	-53.08
投资活动产生的现金流量净额	-21.73	-102.04	-148.01	-97.29
筹资活动产生的现金流量净额	94.87	76.90	126.27	124.40
总资产收益率	-0.15	0.04	0.00	0.18
净资产收益率	-0.68	0.18	0.01	0.60
期末资产负债率	77.95	77.06	75.19	71.28
期末流动比率(倍)	2.34	2.03	2.10	2.32
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.26	1.19	1.18

注: 2022 年, 公司总资产收益率为 0.002%



2-2 海淀国资（本部）主要财务指标

（单位：亿元、%）

项目	2024 年 1~3 月 (未经审计)	2023 年	2022 年	2021 年
期末货币资金	69.29	23.61	44.63	34.61
期末其他应收款	1,122.28	1,122.04	1,120.88	863.39
期末长期股权投资	707.01	703.52	668.71	693.80
期末固定资产投资	70.48	70.48	70.48	70.49
期末其他权益工具投资	73.43	73.15	94.18	80.63
期末资产总计	2,067.24	2,017.60	2,040.69	1,759.84
期末短期借款	172.51	161.02	175.00	156.00
期末一年内到期的非流动负债	357.85	325.56	244.23	15.00
期末长期借款	471.66	461.94	653.91	360.37
期末应付债券	230.00	230.00	130.00	287.00
期末负债合计	1,383.03	1,333.55	1,338.73	981.71
期末股本或实收资本	300.00	300.00	300.00	300.00
期末资本公积	294.66	293.97	311.21	332.78
期末所有者权益合计	684.20	684.05	701.96	778.13
营业总收入	15.29	54.71	51.16	39.80
营业总成本	16.31	54.75	56.94	43.97
营业成本	0.17	0.95	0.74	2.10
财务费用	15.95	53.34	55.81	41.56
投资收益	0	0.22	15.20	2.77
净利润	-1.01	0.02	9.76	0.02
经营性净现金流	-4.61	-1.19	-1.06	-1.79
投资性净现金流	0.35	-14.51	-331.95	-304.32
筹资性净现金流	49.94	-5.32	343.03	324.52
总资产收益率	-0.05	0.00	0.51	0.00
净资产收益率	-0.15	0.00	1.32	0.00
期末资产负债率	66.90	66.10	65.60	55.78
期末流动比率（倍）	1.77	1.81	2.13	2.75

注：2021 年，公司本部总资产收益率和净资产收益率分别为 0.001%和 0.003%；2023 年，公司本部总资产收益率和净资产收益率分别为 0.001%和 0.003%；2024 年 1~3 月，公司本部总资产收益率和净资产收益率未经年化



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（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）
总资产收益率（%）	净利润/[（期初资产总额+年末资产总额）/2]×100%
净资产收益率（%）	净利润/[（期初净资产+年末净资产）/2]×100%
资产负债率（%）	负债总额/资产总额×100%
总有息债务	短期有息债务+长期有息债务
短期有息债务	取自海淀国资 2023 年债券年度报告
总有息债务	取自海淀国资 2023 年债券年度报告
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/计入财务费用的利息支出+资本化利息支出
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	经营性现金流量净额/计入财务费用的利息支出+资本化利息支出



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。