



跟踪评级公告

大公报 SD【2015】322 号

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经营管理中心及“10 海淀国资债 01”、“10 海淀国资债 02”、“13 海淀国资债/13 海国资”、“15 海淀国资 CP001”、“15 海淀国资 MTN001”的信用状况进行跟踪评级，确定北京市海淀区国有资本经营管理中心主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“10 海淀国资债 01”、“10 海淀国资债 02”、“13 海淀国资债/13 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”的信用等级维持 AAA，“15 海淀国资 CP001”的信用等级维持 A-1。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

二〇一五年六月二十六日



北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与 相关债项 2015 年度跟踪评级报告

大公报 SD【2015】322 号

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	额度(亿元)	年限(年)	跟踪评级结果	上次评级结果
10 海淀国资债 01	10	5	AAA	AAA
10 海淀国资债 02	30	7	AAA	AAA
13 海淀国资债 /13 海国资	16	7	AAA	AAA
15 海淀国资 CP001	16	366 天	A-1	A-1
15 海淀国资 MTN001	5.5	5+N	AAA	AAA

主要财务数据和指标 (人民币亿元)

项目	2015.3	2014	2013	2012
总资产	1,057.29	1,009.68	695.88	572.13
所有者权益	322.10	303.78	239.66	235.94
营业收入	21.51	142.71	111.87	100.58
利润总额	-0.60	17.82	5.13	7.35
经营性净现金流	3.07	-5.58	-37.54	32.71
资产负债率(%)	69.54	69.91	65.56	58.76
债务资本比率(%)	60.61	60.92	56.39	45.87
毛利率(%)	35.26	29.36	30.42	31.11
总资产报酬率(%)	0.19	2.67	2.23	2.33
净资产收益率(%)	-0.29	4.46	1.22	2.38
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	1.19	-0.61	-3.62	5.48
经营性净现金流/总负债(%)	0.43	-0.96	-9.48	10.61

注: 2015 年 3 月财务数据未经审计。

评级小组负责人: 李 晗
 评级小组成员: 王疆婷 李晓然
 联系电话: 010-51087768
 客服电话: 4008-84-4008
 传 真: 010-84583355
 Email : rating@dagongcredit.com

跟踪评级观点

北京市海淀区国有资本经营管理中心(以下简称“海淀国资”)是海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资产运营主体,主要从事海淀区基础设施投融资建设、国有资产运营等业务。评级结果反映了 2014 年北京市经济财政实力很强,海淀区经济继续保持较快增长,海淀国资在海淀区城市建设中继续发挥重要作用并得到地方政府支持等有利因素;同时也反映了海淀国资有息负债占比仍较高,未来面临一定融资压力等不利因素。北京市基础设施投资有限公司(以下简称“京投公司”)对“10 海淀国资债 01”和“10 海淀国资债 02”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用。

综合分析,大公对海淀国资“10 海淀国资债 01”、“10 海淀国资债 02”和“13 海淀国资债/13 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”信用等级维持 AAA,“15 海淀国资 CP001”信用等级维持 A-1,主体信用等级维持 AAA,评级展望维持稳定。

有利因素

- 2014 年,海淀国资仍是海淀区最重要的基础设施投融资建设及国有资产运营主体,继续在海淀区社会发展中发挥重要作用;
- 北京市经济财政实力仍很强,作为北京市重要功能区之一的海淀区经济保持快速增长,社会发展水平居北京市各区县前列;
- 2014 年,海淀国资继续得到海淀区政府在财政补贴等方面的有力支持;
- 京投公司为“10 海淀国资债 01”和“10 海淀国资债 02”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用。

不利因素

- 2014 年,海淀国资负债规模继续扩大,有息负债占比仍较高,资产负债率仍保持在较高水平;
- 海淀国资在建及拟建项目仍较多,未来仍面临一定的融资压力。

大公信用评级报告声明

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、大公及其评级分析师、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。

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、及时性和完整性不作任何明示、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、本报告信用等级在本报告出具之日至存续债券到期兑付日有效，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。

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，大公对海淀国资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，并结合海淀国资外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

发债主体

海淀国资成立于 2009 年 6 月，根据北京市海淀区人民政府海政函【2009】104 号文件《北京市海淀区人民政府关于组建海淀区国有资本经营管理中心批复》，由北京市海淀区国有资产监督管理委员会（以下简称“海淀区国资委”）出资组建的全民所有制企业，实际控制人仍为海淀区国资委。截至 2015 年 3 月末，海淀国资注册资本 100 亿元人民币。

海淀国资是海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资产运营主体，主要从事海淀区基础设施投融资建设、国有资产管理等业务。2014 年，海淀国资新增两个二级子公司，分别为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”）和北京京海联实业开发有限公司，原二级子公司北京市威凯地产开发经营公司（以下简称“北京威凯”）并入实创股份。2014 年，北京甘家口大厦有限责任公司（以下简称“甘家口大厦”）和北京当代商城有限责任公司（以下简称“当代商城”）不再纳入合并报表范围。截至 2014 年末，海淀国资纳入合并范围的二级子公司为 12 家（详见附件 1）。

表 1 截至 2014 年末海淀国资纳入合并范围的二级子公司（单位：%、万元）

子公司名称	简称	持股比例	注册资本
北京海国鑫泰投资控股中心	海国鑫泰	100.00	200,000
北京海淀置业集团有限公司	海淀置业	100.00	100,000
北京实创科技园开发建设股份有限公司	实创股份	63.98	91,594
北京海融达投资建设有限公司	海融达公司	100.00	3,200
北京昊海建设有限公司	北京昊海	98.50	10,000
北京中海投资管理公司	中海投公司	100.00	9,000
北京市通联实业公司	通联公司	100.00	1,000
北京市海育建筑工程公司	海育公司	100.00	600
北京西农投资有限责任公司	西农投资	100.00	330
北京绿海能环保有限责任公司	绿海能公司	100.00	10,000
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	海科金集团	57.45	150,000
北京京海联实业开发有限公司	京海联公司	100.00	100

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

海淀国资存续债券共计 5 期（详见表 2）。“10 海淀国资债 01”和

“10 海淀国资债 02” 两期共募集资金 40 亿元，其中 8 亿元用于补充营运资金，32 亿元用于项目建设，具体包括苏家坨镇中心区 A 地块经济适用房项目、吴家场经济适用房项目、苏家坨中心 C02、C03 地块经济适用房项目、中关村环保科技示范园 J03 科技厂房项目、中关村创新园土地一级开发项目、香山南路工程项目和田村路道路工程项目。截至 2015 年 3 月末，募集资金已按要求使用，其中 32 亿元投入项目建设中，除吴家场经济适用房项目外，其他项目均已基本完工，吴家场经济适用房项目预计 2016 年 5 月全部竣工。“13 海淀国资债/13 海国资” 募集资金 16 亿元，其中 6 亿元用于西二旗限价商品住房项目（以下简称“西二旗项目”）、6 亿元用于温泉镇中心区 F 地块定向安置房项目（以下简称“温泉镇 F 地块项目”）、4 亿元用于上庄镇中心区 B 地块定向安置房项目（以下简称“上庄镇 B 地块项目”）。截至 2015 年 3 月末，16 亿元募集资金均已按要求投入项目建设中，其中西二旗项目处于规划调整阶段，温泉镇 F 地块项目处于拆迁阶段，上庄镇 F 地块项目基本完工。“15 海淀国资 CP001” 和“15 海淀国资 MTN001” 募集资金主要用于偿还银行贷款，目前已按募集资金要求使用完毕。

表 2 目前海淀国资存续期债券及募集资金概况

债券简称	发行额度	发行期限	募集资金用途	进展情况
10 海淀国资债 01	10 亿元	2010. 12. 01~2015. 12. 01	项目建设、补充营运资金	已按募集资金要求使用
10 海淀国资债 02	30 亿元	2010. 12. 01~2017. 12. 01		
13 海淀国资债/13海国资	16 亿元	2013. 08. 07~2020. 08. 07	项目建设	已按募集资金要求使用
15 海淀国资 CP001	16 亿元	2015. 03. 27~2016. 03. 27	偿还银行贷款	已按募集资金要求使用
15 海淀国资 MTN001	5.5 亿元	2015. 06. 17~	偿还银行贷款	已按募集资金要求使用

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

宏观经济和政策环境

近年来我国经济保持平稳运行，但经济增速逐步回落，未来短期内我国经济有望继续保持平稳发展但下行压力仍较大，长期来看经济运行面临较多的风险因素

近年来我国经济保持平稳运行，但主要经济指标同比增速均出现不同程度的下滑。按照可比价格计算，2012~2014 年，我国 GDP 同比增速分别为 7.8%、7.7%和 7.4%，增速逐年放缓。经济增长的放缓制约财政收支规模的扩大，近年来我国财政收入同比增速持续收窄，2014 年公共财政预算收入增速仅为 8.6%，政府性基金收入仅为 3.5%。2015

年一季度，我国经济增长继续放缓，GDP 同比增速为 7.0%，较上年同期下降 0.4 个百分点；全国公共财政预算收入 3.64 万亿元，同比增长 3.90%；政府性基金预算收入为 0.87 万亿元，同比下降 33.30%。针对经济下行压力增大、财政增收困难，近年来国家加大货币政策领域的定向调整。此外，围绕稳增长、促改革、调结构、惠民生和防风险的总体思路，国家制定并实施“一带一路”、京津冀协同发展和长江经济带发展三大战略，推动自贸区等领域的发展，在基础设施建设和房地产开发领域加大投资力度。预计未来短期内，我国经济将继续保持平稳运行但经济下行压力增大，长期来看，我国经济增长将面临产业结构调整、转型提质外部环境变化等风险因素。

行业及区域经济环境

新型城镇化战略推动我国固定资产投资保持增长，地方基础设施建设仍有继续增长的空间；针对投融资平台类企业的政策调整将继续影响这类企业的运作模式

近年来，我国社会固定资产投资额一直保持 20%以上的高速增长，其中地方基础设施建设占有重要地位，对全社会经济增长带动作用较强。十八大将“推进新型城镇化建设”确定为国家战略，未来我国固定资产投资规模将继续保持增长，地方政府基础设施建设投资仍具备继续增长的空间。地方政府投融资类企业在城市基础设施建设方面发挥重要作用，其通过外部融资形成的债务是地方政府性债务的重要组成部分，根据审计署审计结果，截至 2013 年 6 月末我国地方政府负有偿还责任、负有担保责任及可能承担一定救助责任的债务合计为 17.89 万亿元，其中融资平台类公司债务约占 39%。由于城市基建类项目公益性较强，该类债务的还本付息对当地税收和土地出让金收入的依赖程度较高，融资方式和规模受到各级监管部门政策调整的影响很大。近期，财政部、国家发改委、银监会等部门对于地方政府债务和投融资平台类企业融资方式的管理日趋严格，预计今后地方政府投融资平台类企业的运作模式将继续受到政策调整的较大影响。

2014 年，北京市经济财政实力继续增强；海淀区作为北京四大城市功能拓展区之一，经济继续保持快速增长，经济和社会发展水平仍位居北京市各区县前列

北京市作为我国首都，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，经济社会发展具有人才、技术、政策等诸多优势，综合经济实力居全国前列，第三产业呈现良好的增长态势。2014 年，北京市经济财政实力继续增强，实现地区生产总值 21,330.8 亿元人民币，同比增长 7.3%，增速保持稳定；完成地方公共财政预算收入 4,027.2 亿元，同比增长 10.0%；地方公共财政预算支出 4,510.5 亿元，同比增长 8.1%。2015 年 1~3 月，北京市实现地区生产总值 4,773.5 亿元，同比增长 6.8%；全市完成全社会

固定资产投资 1,140.4 亿元，同比增长 3.1%。

海淀区位于北京市西北部，是北京市四个城市功能拓展区之一，区内科技、教育、文化资源高度密集。根据海淀区政府规划，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。其中，中关村科学城总面积约 75 平方公里，是中关村国家自主创新示范区核心区的核心，区域内聚集了清华、北大等 27 所国家重点高等院校、中科院等 30 多家研究所、25 家国家工程技术研究中心，承担 13 项国家科技重大专项的核心任务，汇集了联想集团、航天科技等高科技企业近 8,000 余家。北部生态科技新区总面积 226 平方公里，是中关村国家自主创新示范区北部集聚区的重要组成部分，也是首都提升自主创新能力的战略腹地，承担着服务首都生态涵养保护的重要职责。

表 3 2014 年北京市主要城区经济指标对比（单位：亿元）

城区	地区生产总值	公共财政预算	规模以上工业总产值	全社会固定资产投资	社会消费品零售总额
朝阳区	4,337.3	411.8	1,003.6	1,235.4	2,079.8
海淀区	4,290.0	374.0	2,026.6	841.7	1,764.8
西城区	3,052.3	372.8	972.0	241.2	887.0
东城区	1,733.0	156.0	152.4	214.7	913.3
顺义区	1,339.7	110.6	2,923.9	432.3	337.0
丰台区	1,091.6	86.1	338.7	812.3	963.4
昌平区	611.1	66.3	1,113.4	614.5	322.8

数据来源：北京统计信息网及各区 2014 年国民经济和社会发展统计公报

2014 年，海淀区经济持续快速增长，主要经济指标在北京市 17 个区县中仍位居前列。海淀区产业结构呈现出高端、轻型、优质的特点，2014 年三次产业结构调整为 0.05:13.39:86.57，第三产业继续保持良好的发展态势，实现增加值 3,713.7 亿元，同比增长 7.9%。

表 4 2012~2014 年海淀区主要经济指标（单位：亿元、%）

主要指标	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	4,290.0	8.6	3,835.2	9.1	3,497.9	10.0
全区财政收入	2,092.9	12.1	1,867.4	10.8	1,685.8	28.8
全社会固定资产投资	841.7	8.6	775.1	12.5	688.9	10.2
社会消费品零售总额	1,764.8	9.3	1,614.0	7.3	1,504.8	8.8
进出口总额（亿美元）	342.1	-14.8	401.4	-2.7	412.4	15.5

数据来源：海淀区 2012~2014 年国民经济和社会发展统计公报

2015 年 1~4 月，海淀区累计实现工业总产值 588.9 亿元，同比增

长 12.0%；全社会固定资产投资 156.9 亿元，同比增长 1.8%；社会消费品零售额 621.4 亿元，同比增长 6.5%。

预计未来 1~2 年，海淀区经济财政实力将不断增强，为海淀国资提供良好的发展环境。

经营与竞争

海淀国资在海淀区城市建设发展中仍具有重要地位；2014 年海淀国资营业收入保持增长；受甘家口大厦、当代商城划转影响，百货零售收入有所下降；海淀国资新增能源净化产品及服务业务板块

作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，2014 年海淀国资仍然在海淀区城市建设发展中发挥着重要作用。海淀国资业务涉及城市基础设施建设、商业贸易、房地产开发及销售等多个领域。2014 年，海淀国资营业收入继续保持增长，营业收入 142.71 亿元，同比增长 27.57%。

2014 年，海淀国资新增能源净化产品及服务板块，该板块收入主要来自子公司海国鑫泰下属上市公司北京三聚环保新材料股份有限公司（以下简称“三聚环保”，股票代码：300072）。三聚环保是中关村科技园区高新技术企业，主要从事催化剂、净化剂等产品的研发、制造及相关技术服务，产品广泛应用于炼油、化工、天然气、化肥等领域。未来三聚环保将立足能源净化传统产业优势地位，横向拓宽能源净化相关产业，纵向延伸能源净化产业链，为市场提供先进的能源净化技术支持及综合服务。2014 年，能源净化产品及服务业务收入 30.06 亿元，在营业收入中占比 21.06%。百货零售收入主要来自子公司海淀置业下属北京超市发国有资产经营公司（以下简称“超市发”），2014 年百货零售业务收入有所下降，主要由于甘家口大厦和当代商城不再纳入合并范围。房地产销售收入主要来自子公司实创股份下属北京威凯和海国鑫泰下属北京市海淀区国有资产投资经营有限公司（以下简称“海国投公司”），2014 年房地产销售收入略有减少。工程收入主要来自北京昊海，2014 年工程收入有所增加。房屋租赁收入主要来自海淀置业，2014 年以来随着出租率的提高，房屋租赁收入明显增加。土地开发及转让业务收入主要来自实创股份，2014 年土地开发及转让业务收入大幅提升。利息及担保收入主要来自于海国投公司和海科金集团的利息、手续费和佣金收入。其他业务收入主要包括海国投公司的供热供电及物业收入等。

2015 年 1~3 月，海淀国资营业收入 21.51 亿元，同比减少 0.60 亿元，营业利润-0.89 亿元，同比减少 0.03 亿元。

表5 2012~2014年及2015年1~3月海淀国资营业收入和毛利润情况(单位:亿元、%)

项目	2015年1~3月		2014年		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	21.51	100.00	142.71	100.00	111.87	100.00	100.58	100.00
能源净化产品及服务	6.81	31.66	30.06	21.06	-	-	-	-
百货零售	6.86	31.89	37.16	26.04	46.16	41.26	49.02	48.73
房地产销售	1.50	6.97	9.43	6.61	10.81	9.66	7.12	7.08
工程业务	2.18	10.13	12.36	8.66	10.96	9.80	8.75	8.70
商品销售	0.00	0.00	17.74	12.43	17.91	16.01	10.55	10.49
房屋租赁	1.29	6.00	6.43	4.51	3.31	2.96	2.78	2.76
土地开发及转让	0.00	0.00	14.54	10.19	6.33	5.66	8.30	8.25
利息及担保收入	0.27	1.26	7.12	4.99	9.63	8.61	7.12	7.08
其他	2.59	12.04	7.87	5.52	6.75	6.03	6.95	6.91
毛利润	7.59	100.00	41.91	100.00	34.03	100.00	31.29	100.00
能源净化产品及服务	2.64	34.78	8.71	20.78	-	-	-	-
百货零售	0.86	11.33	6.61	15.78	6.66	19.57	7.51	24.00
房地产销售	1.21	15.94	3.28	7.82	2.58	7.57	2.29	7.31
工程业务	0.09	1.19	0.62	1.49	1.32	3.87	0.67	2.15
商品销售	0.00	0.00	6.43	15.34	8.24	24.21	5.11	16.33
房屋租赁	1.12	14.76	5.03	11.99	1.88	5.53	2.76	8.81
土地开发及转让	0.00	0.00	1.81	4.33	0.28	0.84	0.26	0.83
利息及担保收入	0.27	3.56	6.59	15.73	8.08	23.73	7.12	22.75
其他	1.38	18.18	2.82	6.75	5.00	14.70	5.58	17.82
毛利率		35.26		29.36		30.42		31.11
能源净化产品及服务		38.77		28.97		-		-
百货零售		12.54		17.79		14.42		15.32
房地产销售		80.67		34.78		23.84		32.15
工程业务		4.13		5.05		12.01		7.68
商品销售		-		36.22		46.00		48.42
房屋租赁		86.82		78.14		56.77		99.30
土地开发及转让		-		12.47		4.49		3.13
利息及担保收入		100.00		92.53		83.82		100.00
其他		53.28		35.93		74.13		80.21

数据来源:根据海淀国资提供资料整理

● 城市基础设施建设及房地产销售

海淀国资城市基础设施建设及房地产业务主要由子公司海融达公司、子公司实创股份下属北京威凯,以及子公司海国鑫泰下属海国投资公司等企业负责。

海融达公司主要从事北京市、海淀区两级政府确定的基础设施建设业务，其业务收入来源于所承担的基础设施建设工程的代建费收入

海融达公司成立于 2005 年 6 月 22 日，是在原海淀区城市基础设施项目建设管理中心的基础上成立的专门负责基础设施建设的国有独资企业，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，其业务收入全部来源于所承担的基础设施建设工程的代建费收入。

截至 2015 年 3 月末，海融达公司累计完成基础设施建设支出 263.21 亿元；在建项目主要有包括田村路项目、西三旗东路项目、安宁庄西路、树村路、永泰庄东路北延在内的 94 个项目，项目总投资为 294.21 亿元，已完成投资 215.54 亿元。截至 2015 年 3 月末，海融达公司计划投资建设包括邓庄南路、翠湖南路、西三旗南路在内的 94 个项目，新增投资 0.77 亿元，均由海淀区政府投资。

北京威凯承担海淀区北部新区土地一级开发及海淀区经济适用房和安置房建设任务，在建及拟建项目仍较多

北京威凯前身是 1992 年组建的海淀区甘家口地区危改指挥部和海淀区文慧园地区危改指挥部，2010 年更为现名。北京威凯具有房地产开发一级资质，主要负责海淀区经济适用房、安置房及海淀区北部新区土地一级开发、配套基础设施建设工作。北京威凯根据海淀区政府土地开发计划，承接政府划拨土地，在完成拆迁、平整、安置后出让回收开发成本。

截至 2015 年 3 月末，北京威凯在建经济适用房及安置房项目包括上庄 B 地块安置房、辛店 A 地块安置房、吴家场经济适用房、西二旗两限房及温泉 F 地块安置房等项目，总投资 100.42 亿元，已完成投资 76.95 亿元，预计收益 107.82 亿元。

海国投公司代表海淀区政府对北京市和海淀区部分重大基础性项目进行投资并承担部分保障房及安置房建设任务

海国投公司成立于 1992 年 12 月，主要负责为区域经济发展、中关村科技园区和重大基础设施建设筹集资金，同时经政府授权对国有资产行使出资权利，投资领域涉及高科技、房地产、旅游服务业、金融、证券等多个领域。截至 2014 年末，海国投公司累计为海淀区政府贷款 164.90 亿元，主要对北京市和海淀区包括道路、市政基础设施、水厂、电站及水系项目和轨道交通项目等在内的重大基础性项目进行投资。随着海淀国资下属其他投融资主体的成立，海国投公司承担的政府投融资职能趋于弱化，自 2009 年以来，海国投公司不再新增为海淀区政府融资。截至 2014 年末，海国投公司尚未归还的为海淀区政府融资的余额为 10.10 亿元。

海国投公司房地产项目主要由子公司北京八大处房地产开发有限公司（以下简称“八大处”）负责。截至 2015 年 3 月末，八大处在建

的房地产项目主要为天津嘉海花园一、二期项目，总投资额为 67.50 亿元，已完成投资 34.66 亿元。截至 2015 年 3 月末，八大处存量土地储备约 140 多万平方米。

● 工程业务和房屋租赁

2014 年以来，海淀国资工程业务及房屋租赁仍然由子公司北京昊海、海淀置业等企业负责。

北京昊海以房屋建筑工程承包施工为主要业务，房屋建筑施工业务是其收入和利润的主要来源

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。北京昊海通过建筑工程招投标方式取得建设项目。截至 2015 年 3 月末，北京昊海已完成包括华夏幸福城·朗园工程二标段、徐州中汉佳苑一区、徐州中汉佳苑二区、凯旋城小区 A 区一期、二期工程、西北旺六里屯农民安置点定向安置房工程、冀学佳园住宅小区 A9#-A15#住宅楼工程等项目的建设。2012~2014 年，北京昊海承接项目合同总金额 16.42 亿元，已回款 15.08 亿元。

表6 2012~2014年及2015年1~3月北京昊海主要经营指标

年度	开复工面积 (万平方米)	建安总产值 (亿元)	实现工程收入 (亿元)	上缴税费 (万元)
2015年1~3月	78.21	0.44	2.17	508
2014年	138.42	10.90	11.46	4,177
2013年	111.00	9.62	9.61	3,052
2012年	102.36	8.32	8.62	2,668

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

截至 2015 年 3 月末，北京昊海在建项目主要有大唐电信天津产业园一期、一渡龙湾工程、昌平区东小口镇贺村中滩村组团 A 地块重点村田村改造项目一标段、93513 部队综合楼工程、空军北京军械修理厂 17#18#19#楼、万柳医院、孔雀公馆 1#-7#楼及地下车库工程、河北福泰花园普通商品住宅小区一期 1.2、A1#楼经济适用房等 6 项（中奥嘉园经济适用房住房项目）、海淀区温泉镇 3-3 街区 351 地块集体供地租赁住房项目一标段、通州区永顺镇商务园 D1 北区（D1-2 地块）A1#楼等 25 项工程，全部在建工程总造价 18.47 亿元，建筑面积 65.9 万平方米。

海淀置业商业地产经营租赁情况较好，2014年平均出租率继续保持较高水平

海淀置业成立于2000年4月，2010年12月完成公司制改革，截至2014年末，注册资本10亿元人民币。海淀置业以商业地产经营为主业，并开展超市连锁经营业务。

海淀置业的商业地产经营业务情况较好，出租率在海淀区处于较高水平。2014年，海淀置业的商铺经营部和写字楼平均出租率均达到100.00%，实现租赁收入2.94亿元，同比增长20.98%。2015年1~3月，实现租赁收入1.02亿元，同比增加0.09亿元。

表7 2012~2014年及2015年1~3月海淀置业主要物业租赁情况（单位：万元、%）

主要项目		租赁收入	平均出租率
2015年1~3月	中国技术交易大厦	4,576.97	100.00
	商铺经营部	3,394.39	100.00
	写字楼	2,189.87	100.00
	合计	10,161.23	-
2014年	中国技术交易大厦	11,129.26	98.00
	商铺经营部	9,704.80	100.00
	写字楼	8,556.96	100.00
	合计	29,391.02	-
2013年	中国技术交易大厦	7,841.62	96.00
	商铺经营部	8,893.14	99.00
	写字楼	7,559.97	93.00
	合计	24,294.73	-
2012年	中国技术交易大厦	9,051.93	95.00
	商铺经营部	9,299.48	100.00
	写字楼	7,875.58	97.00
	合计	26,226.99	-

数据来源：根据海淀置业提供资料整理

● 百货零售业务

2014年，甘家口大厦和当代商城不再纳入海淀国资合并报表。零售业务收入主要来自于超市发。

超市发主营生鲜日配品、食品、百货、家居用品及代理品牌商品的零售、批发业务。2014年，超市发超市连锁零售业务实现收入26.81亿元，同比增加2.28亿元，实现利润797.00万元，同比增长43.90%。2015年1~3月，超市发超市连锁零售业务实现收入7.53亿元，同比增长6.52%，实现利润-30.25万元。截至2014年末，超市发拥有连锁超市店铺122家，同比增加4家，其中直营店52家，加盟店70家，店铺经营面积9.62万平方米。

● 政府支持

作为海淀区重要的城市基础设施投融资建设及国有资产运营主体，2014 年海淀国资继续得到政府在资产划拨、财政补贴等方面的有力支持

作为海淀区重要的城市基础设施投融资建设及国有资产运营主体，2014 年以来，海淀国资继续在海淀区建设发展中发挥着重要作用，并得到政府的有力支持。

海淀国资基础设施建设业务采取代建模式，土地一级开发业务由海淀区政府返还开发成本。2014 年，海淀国资新增京海联公司（持股比例 100%）和实创股份（持股比例 63.98%）两个二级子公司。海淀国资每年均获得政府财政补贴支持，2014 年政府补助收入 1.53 亿元。

公司治理与管理

截至 2015 年 3 月末，海淀国资注册资本仍为 100 亿元人民币，实际控制人仍为海淀区国资委。海淀国资继续贯彻海淀区政府的战略意图，发挥规模优势进行融资，构建规模化、专业化、多元化的国有资产运营和发展模式。作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资产运营主体，海淀国资具有较强的区域专营地位，未来将继续在海淀区建设发展中发挥重要作用。目前，海淀国资拥有较为完善的管理制度和财务风险控制制度，整体抗风险能力极强。

财务分析

海淀国资提供了 2014 年及 2015 年 1~3 月财务报表。众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）对海淀国资 2014 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。海淀国资 2015 年 1~3 月财务报表未经审计。

2014 年，海淀国资纳入合并范围的二级子公司新增实创股份和京海联公司两家；原二级子公司北京威凯并入实创股份；甘家口大厦和当代商城不再纳入合并范围。

资产质量

2014 年，海淀国资资产规模大幅上升；资产结构仍以流动资产为主；存货、货币资金及长期股权投资规模增幅较大

2014 年，海淀国资资产规模大幅上升。截至 2014 年末，资产总额为 1,009.68 亿元，同比增长 45.09%；2015 年 3 月末，资产总额继续增加至 1,057.29 亿元。资产结构仍以流动资产为主，2014 年末，流动资产在总资产中占比为 69.61%。

海淀国资流动资产中货币资金、其他应收款和存货占比较高。2014 年末，货币资金为 147.42 亿元，同比增加 54.90%，主要由于 2014 年

发行 32 亿元短期融资券以及海国鑫泰融资增加 34 亿元；货币资金中银行存款 146.22 亿元，占比 99.19%。截至 2014 年末，其他应收款计提坏账 1.25 亿元，账面余额 146.55 亿元，同比变化不大；其中金额较大的是应收北京实创高科技发展总公司 39.00 亿元、海淀区财政局 10.10 亿元、北京金陵华鑫投资合伙企业（有限合伙）10.00 亿元、海淀区政府 7.00 亿元和万景恒丰国际投资控股有限公司 6.68 亿元往来款项；账龄在 1 年以内的其他应收款为 56.77 亿元，占比 52.34%。存货主要是所属开发建设类企业开发成本以及所属商业企业的库存商品等；截至 2014 年末，存货 301.80 亿元，同比增长 81.16%，存货增加主要是海国鑫泰及实创股份等增加房地产项目开发成本。

表 8 2012~2014 年末及 2015 年 3 月末海淀国有资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2015 年 3 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	164.87	15.59	147.42	14.60	95.17	13.68	67.47	11.79
应收账款	23.09	2.18	25.01	2.48	14.07	2.02	10.53	1.84
其他应收款	99.79	9.44	145.30	14.39	144.16	20.72	169.63	29.65
存货	315.33	29.82	301.80	29.89	166.59	23.94	81.30	14.21
流动资产合计	711.48	67.29	702.81	69.61	439.95	63.22	344.60	60.23
固定资产	158.55	15.00	151.17	14.97	160.71	23.09	138.72	24.25
在建工程	7.94	0.75	6.41	0.63	7.25	1.04	4.05	0.71
长期股权投资	90.62	8.57	115.77	11.47	74.37	10.69	69.95	12.23
非流动资产合计	345.81	32.71	306.87	30.39	255.93	36.78	227.53	39.77
资产总计	1,057.29	100.00	1,009.68	100.00	695.88	100.00	572.13	100.00

海淀国资非流动资产主要由长期股权投资和固定资产构成。2014 年末海淀国资长期股权投资 115.77 亿元，同比增加 41.40 亿元，主要是新增对北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”）21.11 亿元投资，对北京农村商业银行股份有限公司（以下简称“农村商业银行”）16.50 亿元投资，以及对北京中关村发展集团股份有限公司 1.69 亿元投资。固定资产主要是房屋及建筑物，2014 年末固定资产为 151.17 亿元，同比减少 9.54 亿元，主要由于房屋、建筑物计提折旧。固定资产中，中海投公司下属中海纪元公司的账面净值 4,015 万元的房屋、建筑物用于抵押借款 3,000 万元。

总体而言，2014 年海淀国资资产规模大幅上升，资产结构仍以流动资产为主。预计未来 1~2 年，随着海淀国资业务规模的不断扩大，资产规模将继续保持增长。

资本结构

海淀国资负债规模大幅增加，有息负债占比仍较高；随着承担城市基础设施建设项目的增加，海淀国资债务规模仍将继续扩张

海淀国资所属单位承担城市基础设施建设的资金主要来源于银行借款。随着海淀区城市基础设施建设规模的扩大，海淀国资所属单位承接建设项目不断增多，融资需求不断加大。2014年以来，海淀国资负债规模大幅增加。

海淀国资流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2014年末，短期借款65.68亿元，同比增加15.71亿元；其中保证借款32.60亿元；质押借款7.74亿元，质押物主要为定期存单以及海国鑫泰下属北京海淀科技发展有限公司（以下简称“海淀科技公司”）持有的三聚环保股票；抵押借款12.25亿元，抵押物主要是海国鑫泰深圳新闻大厦以及海科金投资性房地产等。2014年末，应付账款20.72亿元，主要是与海淀区财政局及相关建设单位的往来款；其中账龄在1年以内的为12.94亿元，占比62.45%，账龄在3年以上的为4.87亿元，占比23.50%。2014年末，其他应付款103.36亿元，同比增加43.56亿元；其他应付款主要包括与海淀区土地储备中心58.52亿元、海淀区财政局18.67亿元、北京新牧置业发展有限公司8.20亿元、北部开发指挥平台7.09亿元的往来款，以及与农村商业银行温泉支行5.60亿元委托贷款等。2014年末，一年内到期的非流动负债93.30亿元，其中一年内到期的长期借款63.80亿元、一年内到期的长期应付款25.00亿元、一年内到期的应付债券4.50亿元。

表9 2012~2014年末及2015年3月末海淀国资负债构成（单位：亿元、%）

科目	2015年3月末		2014年末		2013年末		2012年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	299.50	40.74	371.01	52.56	181.78	39.84	175.58	52.22
非流动负债合计	435.69	59.26	334.89	47.44	274.44	60.16	160.62	47.78
负债总额	735.19	100.00	705.90	100.00	456.22	100.00	336.19	100.00
有息负债合计	495.71	67.43	473.56	67.09	309.85	67.92	199.95	59.47
短期借款	69.17	9.41	65.68	9.31	49.97	10.95	25.71	7.65
应付票据	1.35	0.18	1.69	0.24	1.93	0.42	0.12	0.03
一年内到期的非流动负债	17.25	2.35	93.30	13.22	11.75	2.58	25.16	7.48
长期借款	347.63	47.28	252.57	35.78	195.70	42.89	108.96	32.41
应付债券	60.33	8.21	60.32	8.55	50.50	11.07	40.00	11.90

海淀国资非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。截至2014年末，长期借款252.57亿元，同比增加56.87亿元；其中，保证借款241.53亿元、信用借款10.26亿元、抵押借款59.16亿元、质押借款5.41亿元（以上四类长期借款金额中包括一年内到期的长期借款63.80

亿元)；抵押物主要为子公司拥有的房产及土地使用权，质押物主要为海淀科技公司持有的股票。截至 2015 年 3 月末，海淀国资应付债券包括 2010 年发行的 40 亿元企业债券、2013 年发行的 16 亿元企业债券、2014 年发行的 10 亿元非公开定向工具，以及下属三聚环保于 2014 年非公开发行的 5 亿元公司债券（简称“14 三聚债”）。

截至 2014 年末，海淀国资有息负债为 473.56 亿元，同比增长 52.84%，在总负债中占比 67.09%。截至 2015 年 3 月末，海淀国资有息负债为 495.71 亿元，在总负债中占比 67.43%。综合分析，有息负债在总负债中占比仍较高。

2014 年末，海淀国资所有者权益为 303.78 亿元，较 2013 年末增加 64.12 亿元，主要由于取得实创股份 63.98% 股份和翠微股份 29.71% 股份，获得海淀区政府拨款及增资 4.20 亿元等使得资本公积增加。2015 年 3 月末，海淀国资所有者权益为 322.10 亿元。

截至 2014 年末，海淀国资对外担保余额为 74.64 亿元，担保比率为 24.57%，其中海淀国资本部对北京实创高科技发展有限公司（以下简称“实创高科技”）担保 74.34 亿元，海国投公司下属八大处对北京万企富华进出口有限公司（以下简称“万企富华”）担保 0.30 亿元。实创高科技是经北京市政府批准于 1992 年成立的以科技园区开发、建设、管理、服务为主业的大型国有企业，是海淀区土地信息产业基地的总发展商，承担永丰产业基地的开发建设任务。截至 2014 年末，实创高科技资产总额 194.37 亿元，负债总额 178.56 亿元，所有者权益 15.81 亿元。2014 年，实创高科技营业收入 7.51 亿元，净利润 0.73 亿元。截至 2014 年末，万企富华资产总额 8,195 万元，负债总额 2,842 万元，所有者权益 5,353 万元。2014 年，万企富华营业收入 31,020 万元，净利润 479 万元。

预计未来 1~2 年，随着海淀区城市建设项目的增多以及城建资金来源的多元化，海淀国资融资规模将继续扩张。

盈利能力

2014 年，海淀国资营业收入大幅增加；投资收益成为营业利润的重要来源

2014 年以来，随着海淀国资各项业务的不断发展，营业收入大幅增加。2014 年营业收入 142.71 亿元，同比增长 27.57%，主营业务收入 112.11 亿元，同比增长 3.94%。

2014 年，期间费用基本保持稳定，其中财务费用同比减少 2.40 亿元，主要由于部分资金融资费用资本化，管理费用同比增加 2.25 亿元，管理费用占期间费用比重为 41.84%；期间费用占营业收入的比重为 20.53%，对毛利润有一定影响。2014 年，海淀国资投资收益同比增加 6.09 亿元，主要由于新增对翠微股份、农村商业银行等的投资取得收益。2014 年，海淀国资继续得到北京市、海淀区等各级政府部门的

支持，获得政府补助收入 1.53 亿元。

表 10 2012~2014 年及 2015 年 1~3 月海淀国资营业收入及利润情况（单位：亿元、%）

项目	2015 年 1~3 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	21.51	142.71	111.87	100.58
毛利率	35.26	29.36	30.42	31.11
期间费用	8.58	29.30	29.36	26.05
营业费用	2.15	9.69	9.60	8.07
管理费用	3.84	12.26	10.01	12.22
财务费用	2.59	7.35	9.75	5.76
投资收益	0.44	9.04	2.95	3.04
营业利润	-0.89	15.22	3.90	5.94
政府补助	-	1.53	0.67	0.35
利润总额	-0.60	17.82	5.13	7.35
净利润	-0.93	13.55	2.92	5.62
总资产报酬率	0.19	2.67	2.23	2.33
净资产收益率	-0.29	4.46	1.22	2.38

2015 年 1~3 月，海淀国资营业收入 21.51 亿元，同比减少 0.60 亿元，营业利润-0.89 亿元，同比减少 0.03 亿元。

现金流

2014 年，海淀国资经营性现金流净流出规模减少；投资性净现金流仍保持流出状态且规模变大；筹资性净现金流大幅减少，未来仍面临一定的融资压力

2014 年，海淀国资经营性净现金流为-5.58 亿元，流出规模较 2013 年明显减少，主要由于对外收购业务规模有所减少。2015 年 1~3 月，海淀国资经营性净现金流转为净流入状态。

表 11 2012~2014 年及 2015 年 1~3 月海淀国资现金流情况（单位：亿元）

项目	2015 年 1~3 月	2014 年	2013 年	2012 年
经营性净现金流	3.07	-5.58	-37.54	32.71
投资性净现金流	-18.65	-29.61	-14.54	-14.48
筹资性净现金流	33.28	-4.73	77.79	1.35

作为海淀区城市基础设施和重点项目建设主体，海淀国资根据项目建设进度进行投融资，2014 年以来投资性净现金流继续保持净流出状态，且净流出规模同比增加 15.07 亿元。

2014 年，海淀国资筹资性净现金流大幅减少，主要由于 2013 年 16 亿元短期融资券到期还本付息以及偿还银行贷款等。2015 年 1~3 月，海淀国资筹资性净现金流 33.28 亿元，转为净流入状态。

总体来看，2014 年海淀国资经营性净现金流流出规模有所减少。预计未来 1~2 年，作为海淀区城市基础设施和重点项目建设主体，海淀国资的融资需求仍然较大，未来仍面临一定的融资压力。

偿债能力

2014 年，海淀国资流动比率和速动比率分别为 1.89 倍和 1.08 倍，流动资产能够实现对流动负债的覆盖；长期资产适合率为 208.13%，同比增加 7.25 个百分点，长期资本对长期资产的覆盖程度仍较好。同期，资产负债率为 69.91%，债务资本比率为 60.92%。

作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，海淀国资在海淀区社会经济发展中将继续发挥重要作用，继续得到地方政府的支持，有利于偿债能力的提升。

债务履约情况

根据海淀国资提供的人民银行信用信息报告，截至 2015 年 6 月 1 日，海淀国资本部未曾发生信贷违约事件。截至本报告出具日，海淀国资 2010 年 12 月 1 日发行的 40 亿元企业债券尚未到期，各期利息均已按时支付，2013 年 12 月 1 日，根据中债托管【2013】076 号文关于《10 海淀国资债 01（1080149）含权债券履行结果公告》10 海淀国资债 01 发行总额 10 亿元，回售金额 5.5 亿元，继续托管总金额 4.5 亿元，10 海淀国资债 01 及 02 托管金额合计为 34.5 亿元；2013 年和 2014 年发行的短期融资券已正常兑付，2013 年发行的 16 亿元企业债券、2015 年发行的 16 亿元短期融资券及 2015 年发行的 5.5 亿元中期票据尚未到还本付息日。

担保分析

京投公司为“10 海淀国资债 01”和“10 海淀国资债 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有一定的增信作用

京投公司前身是成立于 1981 年的北京市地下铁道公司，2001 年 12 月 7 日，北京市人民政府以“京政函【2001】110 号”文件批复，在北京市地下铁道总公司的基础上成立北京地铁集团有限责任公司（以下简称“地铁集团公司”），承担地铁建设的融资、还贷责任。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”）2004 年 3 月 10 日印发“关于将北京地铁集团有限责任公司更名为北京市基础设施投资有限公司的函”（京国资函【2004】14 号），同意北京地铁集团有限责任公司更名为北京市基础设施投资有限公司。

京投公司是北京市政府轨道交通建设的基础设施建设投融资主体，北京市轨道交通建设投资主要由政府主导，京投公司作为全市轨道交通项目的政府出资人代表，具有很强的专营地位。轨道交通项目

总投资的 40%由政府作为资本金注入京投公司，其余 60%资金由京投公司通过银行借款、发债等方式筹措。京投公司轨道交通项目建设融资借款的偿还由其线网运营收入和市财力共同承担。

京投公司采用 PPP、BT 等项目投资模式，采取多种方式控制融资成本，在银行和资本市场的融资渠道畅通。投融资能力是京投公司完成政府项目和京投公司发展的核心竞争力，在保障京投公司全面完成政府赋予的投融资职能，低成本融资、节约政府投资成本，确保轨道建设资金、更新改造资金及其他相关投资及时足额到位等方面起到了关键作用。京投公司通过对轨道交通衍生资源的开发，有利于其投融资能力和经营效益的提高。

截至 2014 年末，京投公司总资产 3,805.85 亿元，总负债 2,550.76 亿元，所有者权益 1,255.09 亿元，资产负债率 67.02%。2014 年，实现营业收入 111.73 亿元，净利润 13.35 亿元，经营性净现金流-32.14 亿元。

预计未来 1~2 年，随着北京市政府财政实力的增强以及轨道交通客运需求的增长，北京市政府将加大对轨道交通的投入，对京投公司的支持力度也将进一步加大。

京投公司为海淀国资发行的“10 海淀国资债 01”和“10 海淀国资债 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有一定的增信作用。

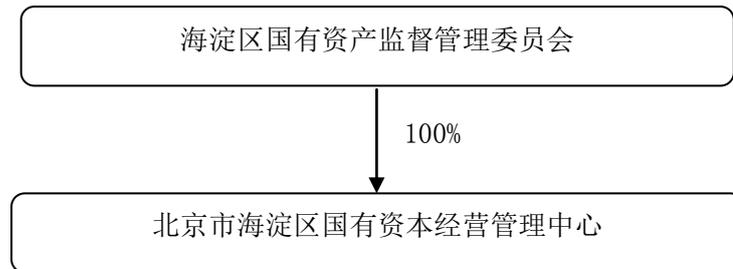
结论

2014 年，北京市继续保持很强的经济财政实力。作为北京市重要功能区的海淀区经济持续快速增长，经济实力在北京市各区县中仍居于前列。作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，海淀国资在海淀区社会经济发展中继续发挥重要作用，得到地方政府的支持。2014 年以来，海淀国资资产规模大幅上升，有息负债规模仍较大，营业收入继续保持增长。预计未来 1~2 年，海淀国资作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营的主体地位不会改变，将继续得到政府的有力支持。

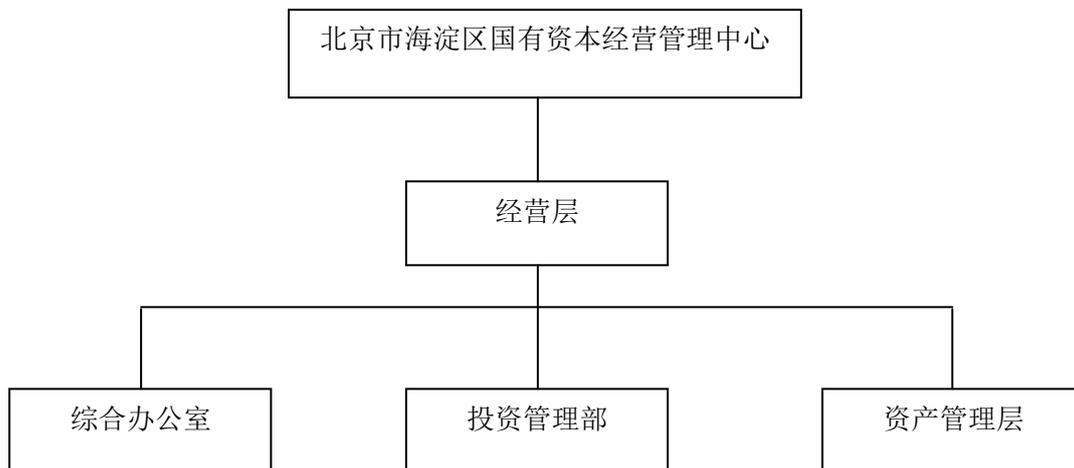
综合分析，大公对海淀国资“10 海淀国资债 01”、“10 海淀国资债 02”、“13 海淀国资债/13 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”信用等级维持 AAA，“15 海淀国资 CP001”信用等级维持 A-1，主体信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定。



附件 1 截至 2015 年 3 月末北京市海淀区国有资本经营管理中心股权结构图



附件 2 截至 2015 年 3 月末北京市海淀区国有资本经营管理中心组织结构图



附件 3 北京市海淀区国有资本经营管理中心主要财务指标

单位：万元

年份	2015年3月 (未经审计)	2014年	2013年	2012年
资产类				
货币资金	1,648,680	1,474,155	951,670	674,698
应收票据	16,764	7,675	3,569	6,691
应收账款	230,868	250,126	140,670	105,311
其他应收款	997,873	1,453,027	1,441,554	1,696,328
预付账款	660,638	688,553	125,834	108,241
存货	3,153,342	3,017,963	1,665,881	813,020
流动资产合计	7,114,843	7,028,090	4,399,544	3,446,001
长期股权投资	906,170	1,157,687	743,733	699,450
在建工程	79,438	64,099	72,514	40,525
固定资产净额	1,585,476	1,511,742	1,607,110	1,387,201
无形资产	64,043	64,560	90,152	116,431
长期待摊费用	12,783	13,765	23,492	20,150
非流动资产合计	3,458,097	3,068,693	2,559,288	2,275,321
总资产	10,572,940	10,096,783	6,958,832	5,721,322
占资产总额比(%)				
货币资金	15.59	14.60	13.68	11.79
应收账款	2.18	2.48	2.02	1.84
其他应收款	9.44	14.39	20.72	29.65
存货	29.82	29.89	23.94	14.21
流动资产合计	67.29	69.61	63.22	60.23
长期股权投资	8.57	11.47	10.69	12.23
在建工程	0.75	0.63	1.04	0.71
固定资产净额	15.00	14.97	23.09	24.25
非流动资产合计	32.71	30.39	36.78	39.77
负债类				
短期借款	691,654	656,841	499,738	257,080
应付账款	195,951	207,249	207,952	172,005
预收账款	438,747	411,103	92,074	114,631
应付职工薪酬	4,170	8,831	6,736	6,098
其他应付款	1,194,895	1,033,610	597,971	896,761
流动负债合计	2,995,048	3,710,052	1,817,791	1,755,770
长期借款	3,476,285	2,525,661	1,956,956	1,089,596
应付债券	603,255	603,210	505,000	400,000
长期应付款	226,467	167,493	238,561	84,501

附件 3 北京市海淀区国有资本经营管理中心主要财务指标 (续表 1)

单位: 万元

年份	2015年3月 (未经审计)	2014年	2013年	2012年
非流动负债合计	4,356,880	3,348,910	2,744,448	1,606,177
负债合计	7,351,928	7,058,962	4,562,239	3,361,947
占负债总额比(%)				
短期借款	9.41	9.31	10.95	7.65
应付账款	2.67	2.94	4.56	5.12
预收账款	5.97	5.82	2.02	3.41
其他应付款	16.25	14.64	13.11	26.67
流动负债合计	40.74	52.56	39.84	52.22
长期借款	47.28	35.78	42.89	32.41
应付债券	8.21	8.55	11.07	11.90
非流动负债合计	59.26	47.44	60.16	47.78
权益类				
少数股东权益	691,541	709,611	340,600	298,143
实收资本(股本)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
资本公积	1,328,354	1,126,956	938,775	921,741
盈余公积	28,749	28,749	20,028	15,146
未分配利润	172,368	172,505	97,191	124,345
归属于母公司所有者权益(新)	2,529,471	2,328,210	2,055,993	2,061,232
所有者权益	3,221,012	3,037,821	2,396,593	2,359,375
损益类				
营业收入	215,075	1,427,080	1,118,735	1,005,832
营业成本	139,239	1,008,029	778,386	692,900
销售费用	21,504	96,904	96,025	80,721
管理费用	38,442	122,604	100,089	122,165
财务费用	25,901	73,452	97,452	57,608
营业利润	-8,918	152,239	38,984	59,385
营业外收支净额	2,872	25,996	12,287	14,070
利润总额	-6,046	178,235	51,270	73,456
所得税	3,236	42,689	22,078	17,240
净利润	-9,282	135,547	29,193	56,216
归属于母公司所有者的净利润	-9,005	74,814	4,175	36,421
占营业收入比(%)				
营业成本	64.74	70.64	69.58	68.89
销售费用	10.00	6.79	8.58	8.03
管理费用	17.87	8.59	8.95	12.15
财务费用	12.04	5.15	8.71	5.73

附件 3 北京市海淀区国有资本经营管理中心主要财务指标 (续表 2)

单位: 万元

年份	2015 年 3 月 (未经审计)	2014 年	2013 年	2012 年
占营业收入比 (%)				
营业利润	-4.15	10.67	3.48	5.90
利润总额	-2.81	12.49	4.58	7.30
净利润	-4.32	9.50	2.61	5.59
归属于母公司所有者的净利润	-4.19	5.24	0.37	3.62
现金流类				
经营活动产生的现金流量净额	30,739	-55,809	-375,428	327,074
投资活动产生的现金流量净额	-186,525	-296,081	-145,395	-144,796
筹资活动产生的现金流量净额	332,807	-47,286	777,928	13,502
财务指标				
EBIT	19,855	269,578	154,929	133,128
EBITDA	-	387,068	209,282	164,336
总有息负债	4,957,145	4,735,588	3,098,525	1,999,482
毛利率 (%)	35.26	29.36	30.42	31.11
营业利润率 (%)	-4.15	10.67	3.48	5.90
总资产报酬率 (%)	0.19	2.67	2.23	2.33
净资产收益率 (%)	-0.29	4.46	1.22	2.38
资产负债率 (%)	69.54	69.91	65.56	58.76
债务资本比率 (%)	60.61	60.92	56.39	45.87
长期资产适合率 (%)	219.13	208.13	200.88	174.29
流动比率 (倍)	2.38	1.89	2.42	1.96
速动比率 (倍)	1.32	1.08	1.50	1.50
保守速动比率 (倍)	0.56	0.40	0.54	0.39
存货周转天数 (天)	1,994.47	836.38	573.24	423.60
应收账款周转天数 (天)	100.64	49.29	39.58	36.25
经营性净现金流/流动负债 (%)	0.92	-2.02	-21.01	18.63
经营性净现金流/总负债 (%)	0.43	-0.96	-9.48	10.61
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	1.19	-0.61	-3.62	5.48
EBIT 利息保障倍数 (倍)	0.77	2.95	1.49	2.23
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	4.24	2.02	2.75
现金比率 (%)	55.17	39.86	53.43	38.43
现金回笼率 (%)	114.86	88.57	92.60	99.65
担保比率 (%)	-	24.57	18.74	27.83

附件 4 北京市基础设施投资有限公司主要财务数据及指标

单位：万元

年 份	2015年3月 (未经审计)	2014年	2013年	2012年
资产类				
货币资金	2,715,760	2,782,136	1,425,219	1,755,788
应收账款	80,168	103,201	74,386	136,998
其他应收款	2,012,121	1,752,081	2,044,557	1,211,525
预付款项	58,441	294,514	172,224	160,964
存货	3,395,105	3,237,364	2,597,320	1,982,342
流动资产合计	9,462,636	9,317,287	6,971,454	5,701,440
长期股权投资	207,855	208,171	947,751	783,079
固定资产	9,745,875	9,746,957	5,463,207	3,440,743
在建工程	18,058,127	17,450,975	18,841,282	17,892,901
无形资产	20,229	19,947	9,482	9,954
非流动资产合计	29,393,674	28,741,238	25,730,913	22,375,118
总资产	38,856,310	38,058,525	32,702,367	28,076,558
占资产总额比 (%)				
货币资金	6.99	7.31	4.36	6.25
应收账款	0.21	0.27	0.23	0.49
其他应收款	5.18	4.60	6.25	4.32
存货	8.74	8.51	7.94	7.06
流动资产合计	24.35	24.48	21.32	20.31
固定资产	25.08	25.61	16.71	12.25
在建工程	46.47	45.85	57.61	63.73
非流动资产合计	75.65	75.52	78.68	79.69
负债类				
短期借款	1,236,404	1,311,443	492,450	1,223,450
应付账款	249,022	330,796	421,546	263,519
预收款项	735,941	604,687	243,048	111,320
应付职工薪酬	7,214	16,764	13,343	10,542
其他应付款	1,055,938	997,378	979,487	1,098,047
流动负债合计	4,481,346	4,591,710	4,809,142	3,773,782
长期借款	15,060,042	14,975,999	13,082,679	10,609,604
应付债券	3,089,578	2,741,338	1,080,000	1,800,000
非流动负债合计	21,455,713	20,915,909	16,892,133	14,586,501
负债合计	25,937,059	25,507,619	21,701,274	18,360,283

附件 4 北京市基础设施投资有限公司主要财务数据及指标 (续表 1)

单位: 万元

年 份	2015 年 3 月 (未经审计)	2014 年	2013 年	2012 年
占负债总额比 (%)				
短期借款	4.77	5.14	2.27	6.66
应付账款	0.96	1.30	1.94	1.44
预收款项	2.84	2.37	1.12	0.61
其他应付款	4.07	3.91	4.51	5.98
流动负债合计	17.28	18.00	22.16	20.55
长期借款	58.06	58.71	60.29	57.79
应付债券	11.91	10.75	4.98	9.80
非流动负债合计	82.72	82.00	77.84	79.45
权益类				
少数股东权益	1,899,321	2,005,692	1,727,914	1,741,458
实收资本 (股本)	8,780,867	8,315,867	7,265,867	6,580,867
资本公积	1,492,327	1,492,327	1,512,442	1,048,657
盈余公积	72,186	72,186	59,422	45,854
未分配利润	521,578	511,917	435,634	299,471
归属于母公司所有者权益	11,019,930	10,542,536	9,273,179	7,974,817
所有者权益合计	12,919,251	12,548,228	11,001,092	9,716,275
损益类				
营业收入	171,325	1,117,304	1,060,345	646,504
营业成本	201,053	1,171,883	1,119,604	639,410
销售费用	2,536	14,023	9,404	9,416
管理费用	23,647	98,280	96,540	86,510
财务费用	11,039	30,725	27,626	26,096
投资收益	16,482	102,540	168,081	39,235
营业利润	-52,968	-180,674	-76,159	-104,202
营业外收支净额	57,723	342,531	288,652	226,225
利润总额	4,755	161,857	212,493	122,022
所得税	744	28,395	37,305	17,304
净利润	4,011	133,462	175,187	104,718
归属于母公司所有者的净利润	11,044,914	117,729	168,149	99,872
占营业收入比 (%)				
营业成本	117.35	104.88	105.59	98.90
销售费用	1.48	1.26	0.89	1.46
管理费用	13.80	8.80	9.10	13.38

附件 4 北京市基础设施投资有限公司主要财务数据及指标 (续表 2)

单位：万元

年 份	2015 年 3 月 (未经审计)	2014 年	2013 年	2012 年
财务费用	6.44	2.75	2.61	4.04
营业利润	-30.92	-16.17	-7.18	-16.12
利润总额	2.78	14.49	20.04	18.87
净利润	2.34	11.95	16.52	16.20
现金流类				
经营活动产生的现金流量净额	-15,461	-321,395	-903,535	-581,403
投资活动产生的现金流量净额	-623,367	-3,750,981	-3,426,619	-3,493,967
筹资活动产生的现金流量净额	572,343	5,429,412	4,093,477	4,479,064
财务指标				
EBIT	35,507	182,635	212,493	122,022
EBITDA	-	184,700	221,755	133,089
总有息负债	19,746,676	19,494,538	16,296,365	14,390,096
毛利率 (%)	-17.35	-4.88	-5.59	1.10
营业利润率 (%)	-30.92	-16.17	-7.18	-16.12
总资产报酬率 (%)	0.09	0.48	0.65	0.43
净资产收益率 (%)	0.03	1.06	1.59	1.08
资产负债率 (%)	66.75	67.02	66.36	65.39
债务资本比率 (%)	60.45	60.84	59.70	59.69
长期资产适合率 (%)	116.95	116.43	108.40	108.62
流动比率 (倍)	2.11	2.03	1.45	1.51
速动比率 (倍)	1.35	1.32	0.91	0.99
保守速动比率 (倍)	0.61	0.61	0.30	0.47
存货周转天数 (天)	1,484.49	497.26	417.57	558.05
应收账款周转天数 (天)	48.16	16.63	12.63	38.14
经营性净现金流/流动负债 (%)	-0.34	-14.00	-37.58	-30.81
经营性净现金流/总负债 (%)	0.61	0.61	-8.33	-6.33
现金比率 (%)	60.60	60.59	29.64	46.53
现金回笼率 (%)	190.14	146.93	123.84	90.48
担保比率	-	7.89	20.25	27.83

附件 5 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. 营业利润率 (%) = $\text{营业利润} / \text{营业收入} \times 100\%$
3. 总资产报酬率 (%) = $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
4. 净资产收益率 (%) = $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
5. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
6. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
7. 资产负债率 (%) = $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
8. 长期资产适合率 (%) = $(\text{所有者权益} + \text{非流动负债}) / \text{非流动资产} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) = $\text{总有息债务} / \text{资本化总额} \times 100\%$
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. 资本化总额 = 总有息债务 + 所有者权益
14. 流动比率 = $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
15. 速动比率 = $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
16. 保守速动比率 = $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
17. 现金比率 (%) = $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
18. 存货周转天数¹ = $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
19. 应收账款周转天数² = $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
20. 现金回笼率 (%) = $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
21. EBIT 利息保障倍数 (倍) = $\text{EBIT} / \text{利息支出} = \text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

¹ 一季度取 90 天。

² 一季度取 90 天。

22. 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）
23. 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）
24. 担保比率（%）= 担保余额/所有者权益×100%
25. 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%
26. 经营性净现金流/总负债（%）= 经营性现金流量净额/[（期初负债总额+期末负债总额）/2]×100%

附件 6 中长期债券及主体信用等级符号和定义

大公中长期债券及主体信用等级符号和定义相同。

AAA 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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 级：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。

大公评级展望定义：

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。

附件 7 短期债券信用等级符号和定义

- A-1 级：**为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高。
- A-2 级：**还本付息能力较强，安全性较高。
- A-3 级：**还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
- B 级：**还本付息能力较低，有一定的违约风险。
- C 级：**还本付息能力很低，违约风险较高。
- D 级：**不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。