



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

跟踪评级公告

大公报 SD【2017】377 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 02”、“13 海淀国资债/PR 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”、“16 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 02”、“13 海淀国资债/PR 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”、“16 海淀国资 MTN001”的信用等级维持 AAA。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

二〇一七年六月二十一日



北京市海淀区国有资本经营管理中心 主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告

大公报 SD【2017】377 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

主要财务数据和指标 (人民币亿元)

项 目	2017.3	2016	2015	2014
总资产	1,849	1,754	1,316	1,010
所有者权益	580.84	574.46	463.01	303.78
营业收入	73.44	310.95	162.46	142.71
利润总额	3.26	37.74	16.96	17.82
经营性净现金流	7.56	30.27	-65.34	-5.58
资产负债率(%)	68.59	67.24	64.82	69.91
债务资本比率(%)	61.33	59.38	57.69	60.92
毛利率(%)	21.58	23.87	31.73	29.36
总资产报酬率(%)	0.18	3.15	1.98	2.79
净资产收益率(%)	0.35	4.91	2.86	4.46
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	-	1.72	-7.15	-0.54
经营性净现金流/总负债(%)	0.62	2.98	-8.38	-1.07

注：2017 年 3 月财务数据未经审计。

债项信用

债券简称	额度(亿元)	年限(年)	跟踪评级结果	上次评级结果	上次评级时间
10 海淀国资债 02	30	7	AAA	AAA	2016.06
13 海淀国资债/PR 海国资	16	7	AAA	AAA	2016.06
15 海淀国资 MTN001	5.5	5+N	AAA	AAA	2016.06
16 海淀国资 MTN001	20	5	AAA	AAA	2016.06

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”或“中心”）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 2016 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，经济总量跃居北京市各区县首位，中心下属子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”）具有一定的技术积累，拥有多项国内外专利，业务规模不断扩大，带动海淀国资营业收入大幅增长，海淀国资在海淀区城市建设中继续发挥重要作用并得到区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，未来面临一定或有风险和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 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 02”、“13 海淀国资债/PR 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”和“16 海淀国资 MTN001”信用等级维持 AAA，主体信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定。

评级小组负责人：王 燕
评级小组成员：张雪婷 王 泽
联系电话：010-51087768
客服电话：4008-84-4008
传 真：010-84583355
Email：rating@dagongcredit.com

有利因素

- 2016 年，海淀国资仍是海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，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，2016 年经济总量跃居北京市各区县首位；
- 三聚环保具有一定的技术积累，拥有多项国内外专利，2016 年业务规模继续扩大，能源净化产品及服务业务收入大幅增加；
- 2016 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 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

- 2016 年，海淀国资负债规模继续扩大，有息负债占比仍较高；
- 海淀国资对外担保规模仍较大，部分被担保企业资产负债率很高或处于亏损状态，面临一定或有风险；
- 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。本评级报告所依据的评级方法在大公官网（www.dagongcredit.com）公开披露。

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

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

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

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

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”）出资组建的全民所有制企业。截至 2017 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。

表 1 截至 2017 年 3 月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	136,376
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	3,800
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	10,000
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	1,000
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
北京海金仓金融信息服务有限公司	海金仓	100.00	3,000
联创嘉业（北京）资产管理有限公司	嘉业资管	100.00	73,000
联创瑞业（北京）资产管理有限公司	瑞业资管	100.00	127,000

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

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。2016 年，海淀国资通过企业合并新增 3 家全资二级子公司，分别为海金仓、嘉业资管和瑞业资管。截至 2017 年 3 月末，海淀国资纳入合并范围的二级子公司为 14 家。

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 2 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况

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 02	30 亿元	2010.12.01~2017.12.01	项目建设、补充营运资金	已按募集资金要求使用
13 海淀国资债/PR 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 MTN001	5.5 亿元	2015.06.17~于发债主体依照发行条款约定赎回之前长期存续	偿还银行贷款	已按募集资金要求使用
16 海淀国资 MTN001	20 亿元	2016.03.11~2021.03.11	偿还银行借款	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

现阶段我国国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，但市场需求疲软，未来短期内结构调整带来的经济下行压力仍较大，长期来看经济运行仍面临较多的风险因素

现阶段国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，但仍面临较大的经济下行压力。据初步核算，2016 年，我国实现 GDP74.41 万亿元，按可比价格计算，同比增速为 6.7%，较 2015 年下降 0.2 个百分点，规模以上工业增加值同比增长 6.0%，增速同比下降 0.1 个百分点；固定资产投资（不含农户）同比增长 8.1%，增速同比下降 1.9 个百分点，其中房地产开发投资同比增长 6.9%，对全部投资增长的贡献率比上年提高 12.8 个百分点。此外，近年来国内需求增长减慢，国际需求降幅收窄，2016 年，社会消费品零售总额同比名义增长 10.4%，进出口总额同比下降 0.9%，降幅比上年收窄 6.1 个百分点。2016 年，全国公共财政预算收入同比增长 4.5%，增速同比继续下滑，政府性基金收入同比增长 11.9%。2017 年一季度，我国经济继续稳中向好，GDP 同比增速为 6.9%，较上年同期加快 0.2 个百分点，全国公共财政预算收入为 4.43 万亿元，同比增长 14.1%，增速较去年同期增加 7.6 个百分点；政府性基金预算收入为 1.15 万亿元，同比增长 27.5%。

针对经济下行压力增大，国家加大财政政策和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，国家着眼开拓发展空间，促进区域协调发展和新型城镇化。继续推动东、中、西、东北地区“四大板块”协调发展，重点推进“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展“三大战略”，在基础设施建设和房地产领域加大调控力度。2017 年政府工作报告指出，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防



风险各项工作，保持经济平稳健康发展和社会和谐稳定。预计未来短期内，我国经济在平稳运行的基础上仍面临较大下行压力，经济将继续延续低位运行态势，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

随着新型城镇化战略进一步实施，地方基础设施建设投资仍具备继续增长的空间；国家在地方政府债务和投融资体制管理等方面的加强对投融资平台转型提出更高要求

城镇化建设为我国经济发展的重点领域，在我国城镇化快速推进过程中，地方政府投融资平台的发展，有力支持了地方城镇基础设施建设，促进了地方经济社会发展。在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，地方政府投融资平台也积累了较大规模的政府性债务。截至 2015 年末，地方政府一般债务余额 9.93 万亿元，同比增长 5.30%，专项债务余额 6.08 万亿元。近年来，国务院、财政部、国家发改委等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。2015 年新《预算法》开始实施，财政部对地方政府存量债务进行甄别，存量债务将被分类纳入预算管理。2016 年以来，《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（以下简称“18 号文”）公布实施，是历史上首次以党中央国务院名义出台专门针对投融资体制改革的文件。同时为了严控隐性债务扩张风险，财政部正在摸底全国地方债务余额情况。在目前我国经济下行压力大的背景下，随着房地产领域调控力度的加大，房地产投资将得到抑制，基础设施建设将成为稳增长的最重要抓手。预计未来，随着各地经济社会发展以及新型城镇化战略的实施，我国地方基础设施建设投资仍具备继续增长的空间，随着市场环境的改变和政府性债务管理模式的不断完善，对融资平台的运作模式的转变也提出了更高要求。

2016 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，经济继续保持较快增长，经济总量跃居北京市各区县第一名；海淀区生产性服务业及新兴服务业在地区经济发展中具有重要地位，带动了经济效益的明显提升

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。2016 年，北京市实现地区生产总值 24,899.3 亿元人民币，同比增长 6.7%，增速保持稳定；其中第三产业增加值 19,995.3 亿元，增长 7.1%，第三产业中金融、信息、科技服务业等优势行业增长较快。2016 年全年完成社会固定资产投资 8,461.7 亿元，同比增长 5.9%，全年实现工业增加值 3,884.9 亿元，同比增长 5.0%，

其中规模以上工业增加值增长 5.1%。2016 年，北京市完成一般公共预算收入 5,081.3 亿元，同比增长 7.5%；一般公共预算支出 6,406.7 亿元，同比增长 11.7%。

表 3 2016 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 预算收入	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
海淀区	5,036.8	477.1	1,753.9	872.5	2,213.2
朝阳区	5,001.6	477.1	674.6	1,257.9	2,654.5
西城区	3,533.6	413.8	1,091.0	252.7	968.9
东城区	2,009.8	165.5	185.8	264.6	1,046.6
丰台区	1,262.6	104.6	323.4	960.9	1,075.3
石景山区	465.6	52.1	212.8	225.6	287.5

数据来源：北京市及各区统计信息网公开数据

海淀区位于北京市西北部，是北京市四个城市功能拓展区¹和六个中心城区²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 4 2014~2016 年海淀区主要经济指标（单位：亿元、%）

主要指标	2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	5,036.8	7.5	4,613.5	7.5	4,290.0	8.6
全区财政收入	2,387.4	9.3	2,184.0	4.4	2,092.9	12.1
全社会固定资产投资	872.5	0.2	870.5	3.4	841.7	8.6
社会消费品零售总额	2,213.2	5.7	2,094.7	6.8	1,960.8	9.3
进出口总额（亿美元）	282.7	-6.9	303.6	-11.3	342.1	-14.8
三次产业结构	0.03:11.13:88.83		0.04:12.27:87.69		0.05:13.39:86.57	

数据来源：海淀区 2014~2016 年国民经济和社会发展统计公报

2016 年，海淀区经济继续保持较快增长，实现地区生产总值 5,036.8 亿元，同比增长 7.5%，经济总量超过朝阳区跃居北京市各区

¹ 分别是朝阳区、海淀区、丰台区和石景山区。

² 分别是朝阳区、海淀区、西城区、东城区、丰台区和石景山区。



县第一名，规模以上工业总产值 1,753.9 亿元，同比下降 8.5%，全社会固定资产投资 872.5 亿元，同比增长 0.2%，社会消费品零售总额 2,213.2 亿元，同比增长 5.7%。海淀区产业结构继续呈现出高端、轻型、优质的特点，2016 年三次产业结构调整为 0.03:11.13:88.83，第三产业占比继续提升。

2017 年 1~4 月，海淀区累计实现规模以上工业总产值 491.3 亿元，同比增加 7.9%；完成全社会固定资产投资 202.0 亿元，同比增长 16.9%；社会消费品零售额 661.6 亿元，同比增长 4.5%。同期，海淀区区级一般公共预算收入实现 171.7 亿元，同比增长 6.8%。

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；2016 年海淀国资营业收入大幅增长，能源净化产品及服务业务收入占比进一步增加，是营业收入的主要来源

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，2016 年海淀国资仍然在海淀区城市建设和社会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、土地一级开发、能源净化产品及服务、商业贸易、房地产开发及销售等多个领域。2016 年，受益于能源净化产品及服务以及房地产销售业务收入大幅增加，海淀国资营业收入同比大幅增长，营业收入 310.95 亿元，同比增长 91.40%。

2016 年，海淀国资能源净化产品及服务板块营业收入规模大幅上升，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）。2016 年，能源净化产品及服务业务收入 175.31 亿元，在营业收入中占比 56.38%，同比上升 21.31 个百分点，是中心营业收入的最主要来源。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”），2016 年百货零售业务收入及毛利润均有所上升。房地产销售收入主要来自子公司实创股份下属北京市威凯房地产开发经营公司（以下简称“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”），2016 年房地产销售收入大幅增加，主要是海国投下属单位北京八大处房地产公司（以下简称“八大处公司”）收入规模大幅增加所致。工程收入主要来自北京昊海，2016 年工程收入小幅上升。房屋租赁收入主要来自海淀置业，2016 年房屋租赁收入有所回升。土地开发及转让业务收入主要来自实创股份，2016 年受土地开发投入及转让面积减少影响，土地开发及转让业务收入大幅下降。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，2016 年由于并入嘉业资管和瑞业资管，使得利息及担保收入同比大幅提升。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和技术服务等。

表 5 2014~2016 年及 2017 年 1~3 月海淀国资营业收入和毛利润情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年 1~3 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	73.44	100.00	310.95	100.00	162.46	100.00	142.71	100.00
能源净化产品及服务	55.22	75.19	175.31	56.38	56.98	35.07	30.06	21.06
百货零售	4.31	5.87	26.71	8.59	25.05	15.42	37.16	26.04
房地产销售	3.24	4.41	43.36	13.95	22.69	13.97	9.43	6.61
工程业务	1.41	1.92	9.86	3.17	8.41	5.18	12.36	8.66
商品销售	0.72	0.98	6.20	1.99	2.79	1.72	17.74	12.43
房屋租赁	1.48	2.02	6.25	2.01	5.80	3.57	6.43	4.51
土地开发及转让	0.00	0.00	4.66	1.50	15.11	9.30	14.54	10.19
利息及担保收入	3.18	4.33	23.35	7.51	11.80	7.26	7.12	4.99
其他	3.88	5.28	15.25	4.90	13.84	8.52	7.87	5.52
毛利润	15.85	100.00	74.24	100.00	51.55	100.00	41.91	100.00
能源净化产品及服务	8.63	54.45	31.09	41.88	18.54	35.96	8.71	20.78
百货零售	1.09	6.88	5.21	7.02	3.54	6.88	6.61	15.78
房地产销售	1.04	6.56	10.03	13.50	5.02	9.74	3.28	7.82
工程业务	0.15	0.95	0.66	0.89	0.66	1.28	0.62	1.49
商品销售	0.03	0.19	0.18	0.24	-0.05	-0.10	6.43	15.34
房屋租赁	0.76	4.79	3.90	5.26	2.91	5.65	5.03	11.99
土地开发及转让	0.00	0.00	0.36	0.48	2.05	3.97	1.81	4.33
利息及担保收入	2.35	14.83	15.94	21.48	10.44	20.25	6.59	15.73
其他	1.80	11.36	6.87	9.25	8.44	16.37	2.83	6.75
毛利率	21.58		23.87		31.73		29.36	
能源净化产品及服务	15.63		17.73		32.53		28.97	
百货零售	25.29		19.52		14.15		17.79	
房地产销售	32.10		23.12		22.13		34.78	
工程业务	10.64		6.69		7.87		5.05	
商品销售	4.17		2.88		-1.85		36.22	
房屋租赁	51.35		62.50		50.24		78.14	
土地开发及转让	-		7.67		13.55		12.47	
利息及担保收入	73.90		68.27		88.49		92.53	
其他	46.39		45.04		60.99		35.93	

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

从毛利率来看，2016 年海淀国资综合毛利率为 23.87%，同比下降 7.86 个百分点，主要由于能源净化产品材料价格及制造成本增加，使能源净化产品及服务板块毛利率下降明显，拉低了综合毛利率。

2017 年 1~3 月，海淀国资实现营业收入 73.44 亿元，同比增加



121.67%，主要得益于能源净化产品及服务收入上升；同期，毛利率为21.58%，同比有所下降。

总体来看，2016年以来，受益于能源净化产品及服务业务收入大幅增加，海淀国资营业收入大幅增长，毛利率有所下降。能源净化产品及服务业务收入占比继续增加，是海淀国资营业收入的主要来源；百货零售、房地产销售及工程业务等传统板块仍是海淀国资营业收入的重要构成。

● 能源净化产品及服务

海淀国资的能源净化产品及服务业务收入主要来自下属上市公司三聚环保；三聚环保具有一定的技术积累，拥有多项国内外专利，2016年逐步加大能源净化服务投入，业务规模不断扩展，营业收入大幅增加

海淀国资能源净化产品及服务主要由海国鑫泰下属上市公司三聚环保负责。三聚环保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，主要从事脱硫催化剂、脱硫净化剂、其他净化剂（脱氯剂、脱砷剂等）、特种催化材料及催化剂等产品的研发、制造、销售及相关的技术服务，产品广泛应用于石油炼制、石油化工、天然气及天然气化工、煤化工、化肥、钢铁、沼气等领域的生产过程及产品的清洁化。

2016年以来，三聚环保收入规模继续快速增长，主要由于能源净化产品及综合服务业务规模迅速扩张，2016年，能源净化产品及服务营业收入175.31亿元，同比大幅增加118.33亿元；同期，受三聚环保业务规模迅速扩张及产品原材料价格上涨使成本大幅增加影响，能源净化产品及服务业务毛利率同比下降14.80个百分点。2017年1~3月，海淀国资能源净化产品及服务营业收入为55.22亿元，同比大幅上升。

随着能源供需矛盾的日趋严峻以及环境污染的不断恶化，能源净化受到政府及主管部门高度重视，有利于行业发展的产业政策及措施陆续出台，三聚环保未来发展面临良好的外部环境。

● 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



设施建设项目的代建费收入。2016 年及 2017 年一季度，海融达公司合同完成额均按期收回。

2016 年，海融达公司累计完成基础设施建设支出 29.63 亿元；在建项目包括树村路、永泰庄东路北延、肖家河路网在内的 160 个项目，总投资为 789.08 亿元，已完成投资 324.00 亿元。截至 2016 年 12 月末，海融达公司计划投资项目包括上庄路、京张铁路、平原造林等项目，新增投资 24.38 亿元，其中北京市政府投资 4.52 亿元，海淀区政府投资 19.86 亿元。

2017 年 1~3 月，海融达公司累计完成基础设施建设支出 7.24 亿元；在建项目主要有包括田村路、香山南路、双清路在内的 164 个项目，项目总投资为 844.61 亿元，已完成投资 331.00 亿元。截至 2017 年 3 月末，海融达公司计划投资建设项目新增投资 9.20 亿元，其中北京市政府投资 4.30 亿元，海淀区政府投资 4.90 亿元。截至 2017 年 3 月末，市属资金累计到位 5.12 亿元，区属资金累计到位 28.52 亿元。

北京威凯承担海淀区经济适用房和安置房建设任务；由于在建及拟建项目较多，未来仍存在一定的资本支出压力

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。

表 6 截至 2017 年 3 月末北京威凯土地一级开发项目及土地储备情况（单位：万平方米、亿元）

项目	面积	总投资	累计投资	项目进度
翠湖科技园	666.24	679.25	214.10	已经完成 B、D21、A1、A2 地上物腾退，D22 腾退完成 95%，A1、A2、D21、D22 地块已签署完征地协议，并已支付。D21、D22 地块已取得征地结案批复。A1、A2 地块土地确属已办完。
温泉 C 地块	37.80	15.30	16.63	已经完成 C03、C06、C07、C08、C11 地块上市。
辛店 B、C、D 地块	23.61	8.04	9.82	规划实施方案已编制完成，等待市规划委审批。正在进行拆迁腾退工作，已腾退 37 个院落，剩余 3 个院落未腾退。
环保园	140.50	55.04	27.81	拆迁基本完成，市政未全部完工。
合计	868.15	614.38	268.36	-

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

截至 2017 年 3 月末，北京威凯土地一级开发项目包括中关村翠湖科技园一级开发项目（以下简称“翠湖科技园”）、温泉 C 地块、辛

店 B、C、D 块土地的一级开发以及环保园开发项目，合计土地面积 868.15 万平方米，总投资 614.38 亿元，累计投资 268.36 亿元。

截至 2017 年 3 月末，北京威凯在建经济适用房及安置房项目包括苏家坨 A 经济适用房、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 102.19 亿元，已完成投资 86.91 亿元，预计收益 107.82 亿元。

表 7 截至 2017 年 3 月末北京威凯在建经济适用房及安置房项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目	建筑面积	预计收益	总投资	已完成投资	竣工面积	开复工面积
苏家坨 A 经济适用房	43.48	20.99	21.26	21.26	43.48	0.00
上庄 B 地块安置房	17.63	12.56	12.27	8.53	13.16	0.00
辛店 A 地块安置房	47.99	28.50	25.96	27.18	31.43	16.56
吴家场经济适用房	12.11	12.40	12.16	11.21	3.79	9.89
西二旗两限房	14.14	12.43	11.30	8.39	0.00	0.00
温泉 F 地块安置房	14.82	20.94	19.24	10.34	0.00	0.00
合计	150.17	107.82	102.19	86.91	91.86	26.45

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

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。由于在建及拟建项目较多，未来存在一定的资本支出压力。

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。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 2015 年末，海国投公司为海淀区政府融资已全部偿还完毕。未来海国投公司将重点发挥海淀区国有资产保值增值职能，加大在互联网金融、互联网教育、区域教育集团、物业集团等新兴产业的投入力度；作为海淀区属企业，海国投公司还将在海淀区京津冀一体化发展中发挥带头作用，重点推进北京锦绣大地农副产品批发市场有限责任公司（以下简称“锦绣大地”）农副产品批发市场外迁升级等工作。

海国投公司房地产项目主要由八大处公司负责。八大处公司在建的房地产项目主要为天津嘉海花园一、二期项目、会展酒店、北塘假日花园、金健森林庄园项目和海南琼海白石岭项目等，总投资合计 253.86 亿元，截至 2017 年 3 月末，已完成投资 130.73 亿元，未来仍需投资 123.13 亿元，预计可实现收入 262.20 亿元，截至 2017 年 3 月末已累计获得销售收入 94.83 亿元。截至 2017 年 3 月末，八大处公司



存量土地储备约 276.15 万平方米³。

● 工程业务和房屋租赁

2016 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标投标方式取得建设项目。2016 年及 2017 年 1~3 月，北京昊海承接项目合同总金额分别为 5.74 亿元和 0.25 亿元，已回款 8.48 亿元和 3.25 亿元，公司工程施工业务发展良好，主要是公司经过改制和清产核资后，整体施工能力提升，竞标成功率提高。

2016 年，北京昊海新开工项目包括安瑞嘉园一期 10#~19#楼、21#~30#楼及地下车库（含桩基）工程、香堤小区 1#~3#楼等工程，全年开复工面积 125.89 万平方米，实现工程收入 9.20 亿元，同比增长 23.66%。

截至 2017 年 3 月末，北京昊海在建项目主要为昌平区东小口镇贺村中滩村组团 A 地块重点村旧村改造项目一标段、海淀区西北旺镇 4-1-021 地块集体土地租赁住房二标段、河北福泰花园普通商品住宅小区工程·美林一期 1.1 工程、福泰花园普通商品住宅小区·美林一期 1.2 工程、安瑞嘉园一期 10#~19#楼、21#~30#楼及地下车库（含桩基）工程、香堤小区 1#、2#、3#、商业 1#、商业 2#楼（含桩基）工程、海淀区温泉镇 3-3 街区 351 地块集体土地租赁住房项目一标段、建设盛景创业园（唐家岭产业项目）T01 地块等 23 项工程，全部在建工程总造价 30.00 亿元，建筑面积 140 万平方米。

表8 2014~2016年及2017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)
2017年1~3月	104.21	0.89	1.56	1,331
2016年	125.89	9.00	9.20	2,961
2015年	125.25	6.04	7.44	2,480
2014年	138.42	10.90	11.46	4,177

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

海淀置业商业地产经营租赁情况较好，2016 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 2016 年末，实收资本为 13.64 亿元人民币。海淀置业以商业地产经

³ 其中，已有 259.32 万平方米土地获得土地证，其余土地的土地证还在办理过程中。



营为主业，并开展超市连锁经营业务。

表 9 2014~2016 年海淀置业主要物业租赁情况（单位：万元、%）

主要项目	2016 年		2015 年		2014 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
中国技术交易大厦	13,108	96.83	12,132	100.00	11,129	98.00
商铺经营部	10,252	98.22	34,887	99.00	9,705	100.00
写字楼	10,055	97.78	8,558	100.00	1,829	100.00
合计	33,415	-	55,577	-	22,663	-

数据来源：根据海淀置业提供资料整理

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。2016 年，海淀置业的商铺经营部和写字楼平均出租率接近 100.00%，实现租赁收入 3.34 亿元，同比有所回落。

● 百货零售业务

海淀国资百货零售业务主要由超市发负责，在区域超市连锁经营领域具有较强的竞争优势

2016 年，百货零售业务收入仍主要来自于超市发。

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。2016 年，超市发超市连锁零售业务实现收入 24.05 亿元，同比减少 1.00 亿元，毛利润 3.22 亿元，同比减少 0.33 亿元。2017 年 1~3 月，超市发超市连锁零售业务实现收入 5.81 亿元，同比有所下降，实现毛利润 0.97 亿元，同比有所上升。截至 2016 年末，超市发拥有连锁超市店铺 128 家，同比增加 17 家，其中直营店 57 家，加盟店 71 家，店铺经营面积 9.31 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，2016 年海淀国资继续得到政府在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，2016 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。2016 年，海淀国资共收到海淀区国资委及财政局拨付的海淀区建设投资项目资金 53.50 亿元。海淀国资每年均获得政府财政补贴支持，2016 年政府补助收入为 0.69 亿元。

预计未来 1~2 年，随着海淀国资基础设施建设及经营规模的扩大，仍将继续获得各级政府的有力支持。



公司治理与管理

截至 2017 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 2016 年及 2017 年 1~3 月财务报表。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对海淀国资 2016 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 2017 年 1~3 月财务报表未经审计。

资产质量

2016 年以来，海淀国资资产规模大幅上升；资产结构仍以流动资产为主；预计未来资产规模仍将保持增长趋势

2016 年以来，海淀国资资产规模大幅上升，2016 年末总资产为 1,753.74 亿元，同比增长 33.24%，2017 年 3 月末继续增加至 1,849.12 亿元。资产结构仍以流动资产为主，2016 年末及 2017 年 3 月末，流动资产在总资产中占比分别为 62.72%和 63.97%。

海淀国资流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。2016 年末，货币资金为 238.57 亿元，同比增加 31.33%，主要由于中心 2016 年通过借款、发债等方式融资规模较大，使得银行存款同比增加 32.92%至 225.85 亿元，在同期货币资金中占比 94.67%；2017 年 3 月末，货币资金继续增加。2016 年末，应收账款规模继续增加，主要是因为下属子公司三聚环保业务规模增长，能源净化综合服务增值业务及产品原材料采购款增加所致；从账龄结构来看，1 年以内的应收账款占比 79.78%，1~2 年的占比 11.14%，2016 年末计提坏账准备 6.83 亿元。中心其他应收款主要是应收往来企业的借款及政府机构的往来款，2016 年末为 213.75 亿元，同比大幅增加 50.32%，其中金额较大的是应收北京实创高科技发展有限责任公司(以下简称“实创高科”)48.60 亿元、万景恒丰国际投资控股有限公司 40.98 亿元、北京市海淀区海淀镇人民政府 27.00 亿元以及北京小月河科技园有限责任公司 20.00 亿元往来款，其中账龄在 2 年以内的占比 86.62%，2016 年末共计提坏账准备 2.04 亿元。存货主要由房地产项目开发成本及库存商品构成，2016 年末为 415.47 亿元，同比增加 18.94%，主要为海国鑫泰及实创股份等增加的房地产项目开发成本。2017 年 3 月末，存货规模继续保



持增加。

表 10 2014~2016 年末及 2017 年 3 月末海淀国资资产构成情况（单位：亿元、%）

项目	2017 年 3 月末		2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	298.96	16.17	238.57	13.60	181.66	13.80	147.42	14.60
应收账款	80.62	4.36	79.13	4.51	43.85	3.33	25.01	2.48
其他应收款	205.22	11.10	213.75	12.19	142.20	10.80	145.30	14.39
存货	434.81	23.51	415.47	23.69	349.30	26.54	301.80	29.89
流动资产合计	1,182.89	63.97	1,099.92	62.72	868.13	65.96	702.81	69.61
可供出售金融资产	275.55	14.90	276.69	15.78	127.71	9.70	4.15	0.41
持有至到期投资	38.87	2.10	37.22	2.12	43.84	3.33	-	-
长期股权投资	82.47	4.46	75.29	4.29	67.39	5.12	115.77	11.47
固定资产	177.28	9.59	178.61	10.18	174.94	13.29	151.17	14.97
非流动资产合计	666.23	36.03	653.82	37.28	448.06	34.04	306.87	30.39
资产总计	1,849.12	100.00	1,753.74	100.00	1,316.20	100.00	1,009.68	100.00

海淀国资非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资和固定资产构成。2016 年末，可供出售金融资产大幅增加 148.98 亿元，主要由于子公司海国鑫泰对股权投资大幅上升所致。同期，长期股权投资小幅增加。2016 年末及 2017 年 3 月末，固定资产规模基本保持稳定，主要为房屋、建筑物和机械设备等。

截至 2017 年 3 月末，海淀国资受限资产账面价值为 117.70 亿元，在总资产和净资产中分别占比 6.37%和 20.26%，主要为房产及建筑物、在建工程和所持共计 240,214,186 股三聚环保股票等（详见附件 5）。

总体而言，2016 年末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

2016 年以来，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工程项目的增加，海淀国资债务规模仍将继续扩张；海淀国资对外担保规模较大，担保比率较高，部分被担保企业资产负债率很高或处于亏损状态，面临一定的或有风险

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和债券融资。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。2016 年以来，海淀国资负债规模大幅增加，以非流动负债为主，在总负债中占比不断提升。



表 11 2014~2016 年末及 2017 年 3 月末海淀国资负债构成（单位：亿元、%）

科目	2017 年 3 月末		2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	448.81	35.39	472.96	40.11	372.41	43.65	371.01	52.56
非流动负债合计	819.48	64.61	706.32	59.89	480.78	56.35	334.89	47.44
负债总额	1,268	100.00	1,179	100.00	853.18	100.00	705.90	100.00
有息负债合计	921.33	72.64	839.65	71.20	631.38	74.00	473.56	67.09
短期借款	107.02	8.44	87.77	7.44	111.26	13.04	65.68	9.31
应付票据	13.21	1.04	13.54	1.15	2.31	0.27	1.69	0.24
一年内到期的非流动负债	27.53	2.17	79.77	6.76	62.24	7.30	93.30	13.22
长期借款	585.65	46.18	465.70	39.49	324.03	37.98	252.57	35.78
应付债券	187.92	14.82	192.87	16.35	131.54	15.42	60.32	8.55

海淀国资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构成。2016 年末，短期借款 87.77 亿元，同比减少 21.11%，主要是保证借款和信用借款，质押借款 13.98 亿元，质押物主要为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”）持有的三聚环保股票，抵押借款同比大幅减少，2016 年末仅余 0.59 亿元；2017 年 3 月末，短期借款增加至 107.02 亿元。2016 年末，应付账款 49.83 亿元，主要是应付海淀区财政局及相关建设单位尚未结算的工程建设款；其中账龄在 1 年以内的为 38.55 亿元，占比 77.36%。2016 年末，其他应付款 99.91 亿元，同比减少 1.63 亿元；账龄在 1 年以上的大额其他应付款主要包括与北京市土地整理储备中心海淀区分中心 13.75 亿元、北京新牧置业发展有限公司（以下简称“新牧置业”）8.20 亿元、北部开发指挥平台 7.09 亿元等尚未结算的往来款；账龄集中在 1 年以内和 3 年以上，分别占比 60.08%和 27.76%；截至 2017 年 3 月末，其他应付款较 2016 年末减少 18.45 亿元。2016 年末，一年内到期的非流动负债 79.77 亿元，同比增加 17.53 亿元，其中一年内到期的长期借款 78.28 亿元，占比 98.13%；截至 2017 年 3 月末，一年内到期的非流动负债减少至 27.53 亿元。2016 年末，其他流动负债大幅增加 54.03 亿元，主要为 2016 年发行的合计 56.00 亿元（超）短期融资券。

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 2016 年末，长期借款 465.70 亿元，同比增加 43.72%；其中，保证借款 338.88 亿元、信用借款 18.00 亿元、抵押借款 72.83 亿元、质押借款 35.99 亿元；抵押物主要为子公司拥有的房产、在建工程及土地使用权，质押物主要为海国鑫泰下属海淀科技持有的三聚环保股票和八大处公司持有的北京农村商业银行股份有限公司（以下简称“北京农商行”）股权；2017 年 3 月末，海淀国资长期借款继续增加至 585.65 亿元，在总负债中占比进一步扩大。截至 2016 年末，海淀国资应付债券共计 192.87 亿元，同比大幅增加，主要包括海淀国资 2010 年发行的 30 亿



元企业债券、2013 年发行的 16 亿元企业债券、2015 年 4 期共 50 亿元定向工具、2016 年发行的 20 亿元短期融资券、子公司海国鑫泰 2 期共 10 亿元的中期票据、八大处公司 2016 年发行的 2 期共计 10 亿元债券融资计划、海淀科技 2 期共 5.6 亿元私募债以及下属三聚环保于 2014 年和 2016 年非公开发行的共计 20 亿元公司债券等。

截至 2016 年末，海淀国资有息负债为 839.65 亿元，受长期借款及发行债券规模大幅增加影响，同比增长 32.99%，在总负债中占比 71.20%。截至 2017 年 3 月末，海淀国资有息负债为 921.33 亿元，在总负债中占比 72.64%，融资规模进一步扩大，其中，由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动资产及其他流动负债付息项构成的短期有息债务为 235.56 亿元，占同期总有息负债的 25.57%，短期偿债压力较大。海淀国资未提供有息债务期限结构。

2017 年 3 月末，海淀国资总负债规模较 2016 年末有所增加，非流动负债占比继续提升，主要是公司偿付大量短期有息债务，并增加了长期借款和债券融资，导致流动负债规模下降，非流动负债规模上升。

2016 年末，海淀国资所有者权益为 574.46 亿元，较 2015 年末增加 111.45 亿元，主要是收到海淀区国资委及财政局拨付的海淀区建设投资项目资金 53.50 亿元、少数股东权益增加 49.81 亿元以及未分配利润增加 4.01 亿元。2017 年 3 月末，海淀国资所有者权益继续增加至 580.84 亿元。

截至 2016 年末，海淀国资对外担保余额为 158.82 亿元，担保比率为 27.65%，较 2015 年末有所下降，被担保企业较多且所属行业较分散，其中海淀国资本部为实创高科担保 96.10 亿元，海国鑫泰为北京锦绣大地农副产品批发市场有限责任公司（以下简称“锦绣大地”）担保 15.00 亿元，实创股份为北京新牧置业发展有限公司（以下简称“新牧置业”）担保 18.80 亿元，北京威凯为北京上城永泰置业有限公司（以下简称“上城永泰”）担保 7.10 亿元（详见附件 6）。

实创高科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。2016 年末，实创高科资产总额 227.03 亿元，负债总额 208.11 亿元，资产负债率 91.67%；2016 年实现营业收入 39.70 亿元，净利润 2.51 亿元。

新牧置业由北京市海淀区苏家坨乡农工商总公司、北京市海淀北安河农工商总公司、北京凤凰岭环利农业技术有限公司共同出资成立，主要负责苏家坨镇农民定向安置保障性住房开发建设。2016 年末，新牧置业资产总额 56.02 亿元，负债总额 49.51 亿元，所有者权益 6.51 亿元，资产负债率 88.38%，2016 年实现营业收入 0.17 亿元，净利润 -0.02 亿元。

上城永泰是由北京市西郊农工商总公司于 2010 年成立的专业实施镇域范围内农民安置房及集体产业用房建设的镇集体独资股份制公司。2016 年末，上城永泰资产总额 20.05 亿元，负债总额 15.00 亿元，资



产负债率 74.81%，2016 年实现净利润-0.03 亿元。

综合来看，海淀国资对外担保规模较大，担保比率较高，部分被担保企业资产负债率很高或处于亏损状态，未来面临一定的或有风险。

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

2016 年，海淀国资营业收入继续增加；投资收益仍是营业利润的重要来源

2016 年以来，随着海淀国资业务范围不断拓展以及能源净化产品及服务等主要板块收入的增加，营业收入大幅提升；2016 年营业收入 310.95 亿元，同比增长 91.40%。

表 12 2014~2016 年及 2017 年 1~3 月海淀国资营业收入及利润情况（单位：亿元、%）				
项目	2017 年 1~3 月	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入	73.44	310.95	162.46	142.71
毛利率	21.58	23.87	31.73	29.36
期间费用	13.85	46.33	36.48	29.30
营业费用	4.03	10.55	9.02	9.69
管理费用	5.08	16.16	13.55	12.26
财务费用	4.74	19.62	13.91	7.35
投资收益	1.51	19.38	7.45	9.04
营业利润	2.85	37.12	15.57	15.22
政府补助	-	0.69	0.56	1.53
利润总额	3.26	37.74	16.96	17.82
净利润	2.01	28.21	13.22	13.55
总资产报酬率	0.18	3.15	1.98	2.79
净资产收益率	0.35	4.91	2.86	4.46

2016 年，海淀国资期间费用继续升高，期间费用占营业收入的比重为 14.90%。其中，随着有息负债规模大幅上升，财务费用同比增加 41.05%；同期，管理费用 16.16 亿元，同比增加 19.26%，占期间费用比重为 34.88%。2016 年，受子公司海国鑫泰对股权等金融资产投资大幅增加影响，海淀国资投资收益同比大幅增加至 19.38 亿元，在营业利润中的占比为 52.21%，比重较 2015 年增加 4.36 个百分点。2016 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 0.69 亿元。

2017 年 1~3 月，海淀国资营业收入 73.44 亿元，同比增加 40.31 亿元，营业利润 2.85 亿元，同比增加 2.71 亿元。

总体来看，2016 年以来，海淀国资营业收入大幅增加，期间费用对营业利润的影响有所减弱，投资收益仍是营业利润的重要来源。



现金流

2016 年以来，海淀国资经营性净现金流大幅增加并转为净流入状态；投资性净现金流仍保持较大净流出规模；筹资性净现金流仍能对投资活动形成良好资金支持

2016 年，海淀国资经营性净现金流为 30.27 亿元，受益于营业收入大幅增加 148.49 亿元，经营性净现金流较 2015 年大幅上升 95.61 亿元，转为净流入状态；同期，海淀国资经营性净现金流/总负债和经营性净现金流/流动负债均明显提升，经营性现金流对债务的保障能力增强。2017 年 1~3 月，海淀国资经营性净现金流依然保持净流入状态。

表 13 2014~2016 年及 2017 年 1~3 月海淀国资现金流情况（单位：亿元）

项目	2017 年 1~3 月	2016 年	2015 年	2014 年
经营性净现金流	7.56	30.27	-65.34	-5.58
投资性净现金流	-12.07	-150.03	-117.24	-29.61
筹资性净现金流	74.90	167.67	216.00	-4.73
经营性净现金流/总负债（%）	0.62	2.98	-8.38	-1.07
经营性净现金流/流动负债（%）	1.64	7.16	-17.58	-2.04

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，2016 年以来投资性净现金流继续保持净流出状态，且净流出规模继续扩大，净流出同比增加 32.79 亿元，主要是加大了对股权和金融资产的投资力度。

2016 年，海淀国资筹资性净现金流同比有所下降，但仍保持较大规模，主要由于海淀国资收到的项目建设资金、发行债券及新增借款等。2017 年 1~3 月，海淀国资筹资性净现金流 74.90 亿元，同比增加 50.96 亿元，主要由于发行了 10 亿元超短期融资债券“17 海淀国资 SCP001”以及新增银行借款等。2017 年 1~3 月，海淀国资筹资性净现金流仍保持较大规模净流入。

总体来看，2016 年以来，受益于营业收入的大幅增加，海淀国资经营性净现金流转为净流入状态，对外投资规模仍较大，筹资性净现金流仍能对投资活动形成良好覆盖。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，海淀国资的投融资需求仍然较大，未来仍面临一定的融资压力。

偿债能力

2016 年末及 2017 年 3 月末，海淀国资流动比率分别为 2.33 倍和 2.64 倍，速动比率分别为 1.45 倍和 1.67 倍，流动资产仍能够实现对流动负债的有效覆盖；同期，长期资产适合率分别为 195.89%和 210.18%，长期资本对长期资产的覆盖程度仍较好。截至 2016 年末，海淀国资资产负债率为 67.24%，债务资本比率为 59.38%，同比均有所增加。截至 2017 年 3 月末，海淀国资获得银行授信总额 575.74 亿元，其中已使用



额度 425.88 亿元，剩余额度 149.86 亿元。海淀国资从各银行获得的授信规模较大，外部支持有利于提升公司的偿债能力

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仍发挥重要作用，并得到地方政府的支持，外部偿债来源充足，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 2017 年 5 月 2 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，海淀国资在债券市场发行的各类债务融资工具到期本金及利息均按时支付。

担保分析

京投公司为“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 2016 年末，京投公司总资产 4,354.98 亿元，总负债 2,742.44 亿元，所有者权益 1,612.54 亿元，资产负债率 62.97%。2016 年，实现营业收入 156.41 亿元，净利润 20.20 亿元，经营性净现金流 19.77 亿元。截至 2017 年 3 月末，京投公司总资产 4,602.28 亿元，总负债



2,893.63 亿元，所有者权益 1,708.65 亿元，资产负债率 62.87%。2017 年 1~3 月，京投公司实现营业收入 29.08 亿元，净利润 0.52 亿元，经营性净现金流-15.26 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。

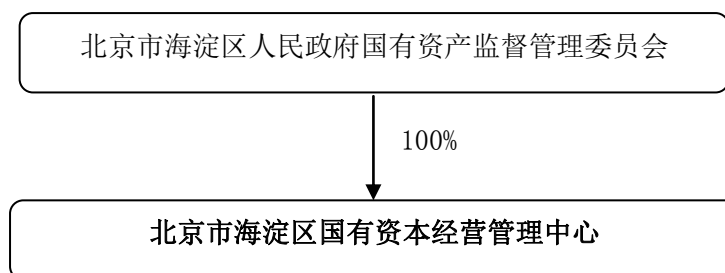
京投公司为海淀国资发行的“10 海淀国资债 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有一定的增信作用。

结论

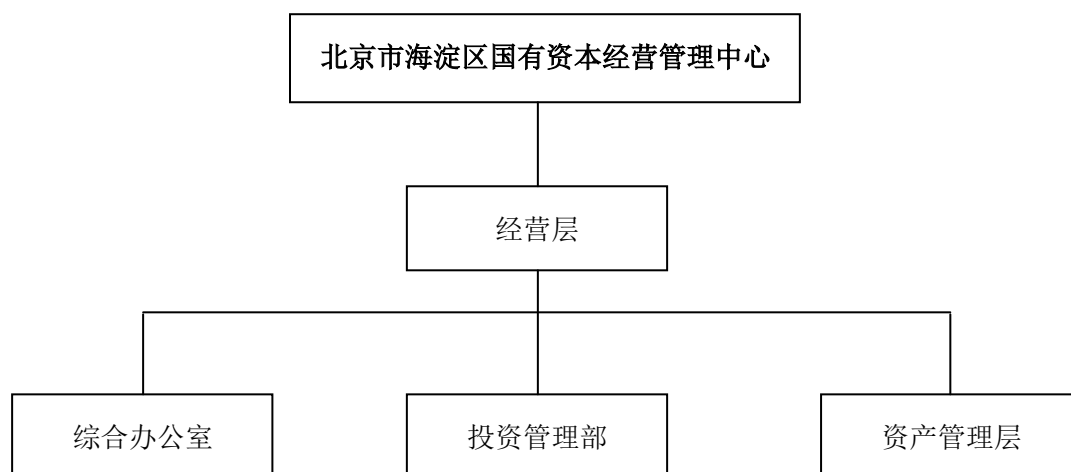
2016 年，北京市继续保持很强的经济财政实力。作为北京市重要功能区的海淀区经济持续快速增长，经济总量跃居北京市各区县第一名。作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，海淀国资在海淀区社会经济发展中继续发挥重要作用，得到地方政府的大力支持。2016 年以来，海淀国资资产规模大幅上升，有息负债规模仍较大，营业收入大幅增长，经营性净现金流转为净流入，对债务的保障能力有所增强。预计未来 1~2 年，海淀国资作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营的主体地位不会改变，将继续得到政府的有力支持。京投公司对“10 海淀国资债 02”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有一定的增信作用

综合分析，大公对海淀国资“10 海淀国资债 02”、“13 海淀国资债/PR 海国资”、“15 海淀国资 MTN001”、“16 海淀国资 MTN001”信用等级维持 AAA，主体信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定。

附件 1 截至 2017 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 2017 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	2017 年 3 月 (未经审计)	2016 年	2015 年	2014 年
资产类				
货币资金	2,989,571	2,385,698	1,816,619	1,474,155
应收票据	79,933	61,419	19,014	7,675
应收账款	806,249	791,265	438,451	250,126
其他应收款	2,052,229	2,137,470	1,422,035	1,453,027
预付账款	964,809	912,661	767,911	688,553
存货	4,348,103	4,154,698	3,492,999	3,017,963
流动资产合计	11,828,897	10,999,197	8,681,332	7,028,090
长期股权投资	824,653	752,916	673,852	1,157,687
在建工程	119,764	98,930	52,317	64,099
固定资产净额	1,772,846	1,786,104	1,749,380	1,511,742
无形资产	188,261	189,344	117,429	64,560
长期待摊费用	75,401	55,434	21,669	13,765
非流动资产合计	6,662,323	6,538,211	4,480,635	3,068,693
总资产	18,491,220	17,537,408	13,161,967	10,096,783
占资产总额比 (%)				
货币资金	16.17	13.60	13.80	14.60
应收账款	4.36	4.51	3.33	2.48
其他应收款	11.10	12.19	10.80	14.39
存货	23.51	23.69	26.54	29.89
流动资产合计	63.97	62.72	65.96	69.61
长期股权投资	4.46	4.29	5.12	11.47
在建工程	0.65	0.56	0.40	0.63
固定资产净额	9.59	10.18	13.29	14.97
非流动资产合计	36.03	37.28	34.04	30.39
负债类				
短期借款	1,070,227	877,730	1,112,646	656,841
应付账款	474,660	498,309	294,153	207,249
预收账款	620,041	435,862	345,494	411,103
应付职工薪酬	11,789	14,977	10,905	8,831
其他应付款	814,615	999,106	982,828	1,033,610
流动负债合计	4,488,070	4,729,590	3,724,077	3,710,052
长期借款	5,856,526	4,656,986	3,240,274	2,525,661
应付债券	1,879,183	1,928,677	1,315,391	603,210
长期应付款	236,756	263,369	155,883	167,493

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	2017年3月 (未经审计)	2016年	2015年	2014年
非流动负债合计	8,194,771	7,063,210	4,807,751	3,348,910
负债合计	12,682,841	11,792,800	8,531,828	7,058,962
占负债总额比(%)				
短期借款	8.44	7.44	13.04	9.31
应付账款	3.74	4.23	3.45	2.94
其他应付款	6.42	8.47	11.52	14.64
流动负债合计	35.39	40.11	43.65	52.56
长期借款	46.18	39.49	37.98	35.78
应付债券	14.82	16.35	15.42	8.55
非流动负债合计	64.61	59.89	56.35	47.44
权益类				
少数股东权益	1,711,047	1,682,843	1,184,663	709,611
实收资本(股本)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
资本公积	2,830,835	2,666,919	2,113,426	1,126,956
盈余公积	29,970	29,970	28,749	28,749
未分配利润	236,528	241,088	200,972	172,505
归属于母公司所有者权益	4,097,332	4,061,765	3,445,475	2,328,210
所有者权益	5,808,379	5,744,608	4,630,138	3,037,821
损益类				
营业收入	734,446	3,109,483	1,624,637	1,427,080
营业成本	575,934	2,367,122	1,109,094	1,008,029
销售费用	40,291	105,488	90,155	96,904
管理费用	50,846	161,557	135,546	122,604
财务费用	47,429	196,241	139,081	73,452
营业利润	28,506	371,220	155,697	152,239
营业外收支净额	4,070	6,209	13,941	25,996
利润总额	32,576	377,428	169,638	178,235
所得税	12,490	95,280	37,421	42,689
净利润	20,086	282,148	132,217	135,547
归属于母公司所有者的净利润	-6,613	89,540	42,774	74,814
占营业收入比(%)				
营业成本	78.42	76.13	68.27	70.64
销售费用	5.49	3.39	5.55	6.79
管理费用	6.92	5.20	8.34	8.59
财务费用	6.46	6.31	8.56	5.15

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	2017 年 3 月 (未经审计)	2016 年	2015 年	2014 年
占营业收入比 (%)				
营业利润	3.88	11.94	9.58	10.67
利润总额	4.44	12.14	10.44	12.49
净利润	2.73	9.07	8.14	9.50
归属于母公司所有者的净利润	-0.90	2.88	2.63	5.24
现金流类				
经营活动产生的现金流量净额	75,573	302,743	-653,354	-55,809
投资活动产生的现金流量净额	-120,656	-1,500,250	-1,172,382	-296,081
筹资活动产生的现金流量净额	748,997	1,676,656	2,159,987	-47,286
财务指标				
EBIT	32,576	553,001	260,981	281,894
EBITDA	-	646,330	316,098	399,384
总有息负债	9,213,270	8,396,455	6,313,797	4,735,588
毛利率 (%)	21.58	23.87	31.73	29.36
营业利润率 (%)	3.88	11.94	9.58	10.67
总资产报酬率 (%)	0.18	3.15	1.98	2.79
净资产收益率 (%)	0.35	4.91	2.86	4.46
资产负债率 (%)	68.59	67.24	64.82	69.91
债务资本比率 (%)	61.33	59.38	57.69	60.92
长期资产适合率 (%)	210.18	195.89	210.64	208.13
流动比率 (倍)	2.64	2.33	2.33	1.89
速动比率 (倍)	1.67	1.45	1.39	1.08
保守速动比率 (倍)	0.69	0.52	0.49	0.40
存货周转天数 (天)	664.36	581.54	1,056.69	684.08
应收账款周转天数 (天)	97.88	71.19	76.29	49.29
经营性净现金流/流动负债 (%)	1.64	7.16	-17.58	-2.04
经营性净现金流/总负债 (%)	0.62	2.98	-8.38	-1.07
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	-	1.72	-7.15	-0.54
EBIT 利息保障倍数 (倍)	-	3.15	2.86	2.72
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	3.68	3.46	3.85
现金比率 (%)	66.83	50.65	48.97	39.86
现金回笼率 (%)	114.09	89.09	81.72	88.57
担保比率 (%)	-	27.65	37.21	24.57

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	2017 年 3 月 (未经审计)	2016 年	2015 年	2014 年
资产类				
货币资金	2,795,112	2,798,416	2,478,740	2,782,136
应收账款	155,054	80,583	104,453	103,201
其他应收款	1,450,058	1,203,331	1,495,124	1,752,081
预付款项	162,322	170,633	430,137	294,514
存货	3,471,916	3,383,833	3,054,429	3,237,364
流动资产合计	10,567,971	8,723,877	8,150,573	9,317,287
长期股权投资	132,442	224,574	199,879	208,171
固定资产	14,625,506	14,561,266	9,993,646	9,746,957
在建工程	16,921,595	16,583,498	19,842,270	17,450,975
无形资产	136,213	21,055	21,374	19,947
非流动资产合计	35,454,823	34,825,918	32,300,259	28,741,238
总资产	46,022,794	43,549,795	40,450,833	38,058,525
占资产总额比 (%)				
货币资金	6.07	6.43	6.13	7.31
应收账款	0.34	0.19	0.26	0.27
其他应收款	3.15	2.76	3.70	4.60
存货	7.54	7.77	1.06	8.51
流动资产合计	22.96	20.03	7.55	24.48
固定资产	31.78	33.44	24.71	25.61
在建工程	36.77	38.08	49.05	45.85
非流动资产合计	77.04	79.97	79.85	75.52
负债类				
短期借款	913,263	932,924	1,072,724	1,311,443
应付账款	424,586	383,413	338,755	330,796
预收款项	1,026,305	921,476	607,985	604,687
应付职工薪酬	11,284	21,657	17,899	16,764
其他应付款	606,118	738,206	1,060,894	997,378
流动负债合计	4,673,991	4,700,145	4,347,182	4,591,710
长期借款	14,338,122	14,627,830	14,905,606	14,975,999
应付债券	3,961,398	3,934,484	3,858,831	2,741,338
非流动负债合计	24,262,321	22,724,262	22,017,182	20,915,909
负债合计	28,936,312	27,424,407	26,364,365	25,507,619

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	2017 年 3 月 (未经审计)	2016 年	2015 年	2014 年
占负债总额比 (%)				
短期借款	3.16	3.40	4.07	5.14
应付账款	1.47	1.40	1.28	1.30
预收款项	3.55	3.36	2.31	2.37
其他应付款	2.09	2.69	4.02	3.91
流动负债合计	16.15	17.14	16.49	18.00
长期借款	49.55	53.34	56.54	58.71
应付债券	13.69	14.35	14.64	10.75
非流动负债合计	83.85	82.86	83.51	82.00
权益类				
少数股东权益	2,654,110	2,622,423	2,246,747	2,005,692
实收资本（股本）	11,580,281	10,664,249	9,090,967	8,315,867
资本公积	1,462,886	1,464,656	1,496,161	1,492,327
盈余公积	94,356	94,356	83,021	72,186
未分配利润	754,494	744,831	621,090	511,917
归属于母公司所有者权益	14,432,371	13,502,966	11,839,721	10,542,536
所有者权益合计	17,086,482	16,125,389	14,086,468	12,548,228
损益类				
营业收入	290,848	1,564,140	1,754,440	1,117,304
营业成本	254,579	1,365,591	1,493,100	1,171,883
销售费用	15,866	16,602	19,434	14,023
管理费用	8,710	120,143	115,719	98,280
财务费用	11,311	35,944	65,078	30,725
投资收益	4,974	70,395	71,493	102,540
营业利润	1,597	36,316	27,636	-180,674
营业外收支净额	4,867	222,613	194,173	342,531
利润总额	6,464	258,929	221,809	161,857
所得税	1,242	56,957	57,276	28,395
净利润	5,222	201,972	164,534	133,462
归属于母公司所有者的净利润	9,663	166,192	141,106	117,729
占营业收入比 (%)				
营业成本	87.53	87.31	85.10	104.88
销售费用	5.46	1.06	1.11	1.26
管理费用	2.99	7.68	6.60	8.80

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	2017 年 3 月 (未经审计)	2016 年	2015 年	2014 年
财务费用	3.89	2.30	3.71	2.75
营业利润	0.55	2.32	1.58	-16.17
利润总额	2.22	16.55	12.64	14.49
净利润	1.80	12.91	9.38	11.95
现金流类				
经营活动产生的现金流量净额	-152,555	197,691	-374,268	-321,395
投资活动产生的现金流量净额	-2,472,747	-2,270,663	-9,782,111	-3,750,981
筹资活动产生的现金流量净额	2,621,864	2,383,041	2,568,412	5,429,412
财务指标				
EBIT	6,464	286,936	286,887	182,635
EBITDA	-	298,677	302,787	184,700
总有息负债	20,780,387	20,979,489	20,867,344	19,494,538
毛利率 (%)	12.47	12.69	14.90	-4.88
营业利润率 (%)	0.55	2.32	1.58	-16.17
总资产报酬率 (%)	0.01	0.66	1.98	0.48
净资产收益率 (%)	0.03	1.25	1.17	1.06
资产负债率 (%)	62.87	62.97	65.18	67.02
债务资本比率 (%)	54.88	56.54	59.70	60.84
长期资产适合率 (%)	116.62	111.55	111.78	116.43
流动比率 (倍)	2.26	1.86	1.87	2.03
速动比率 (倍)	1.52	1.14	1.17	1.32
保守速动比率 (倍)	0.64	0.60	0.57	0.61
存货周转天数 (天)	1,211.84	843.83	368.26	497.26
应收账款周转天数 (天)	36.46	38.06	10.72	16.63
经营性净现金流/流动负债 (%)	-3.25	4.70	-17.22	-14.00
经营性净现金流/总负债 (%)	-0.54	1.15	-2.84	0.61
现金比率 (%)	60.24	59.97	57.02	60.59
现金回笼率 (%)	188.45	143.48	137.07	146.93
担保比率	-	6.00	6.59	7.89

附件 5 截至 2017 年 3 月末海淀国资受限资产情况

抵押人/ 质押人	账面价值 (万元)	抵押物/质押物	期限
海淀国资	233,000	联想大厦、联想北研大厦	2016.12.21~2019.12.20
海淀置业	10,000	海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 12-17 层	2017.01.01~2017.12.31
中海投	1,000	海淀大街 1 号七层	2015.09.29~2018.09.29
实创股份	30,000	吴家场经济适用住房项目土地及在建工程	2015.01.22~2017.12.22
	22,000	环保园 3-3-263 地块及在建工程	2013.10.21~2023.10.21
	77,565	永丰基地永捷北路 3 号办公楼	2014.12.22~2028.12.30
	42,000	海淀创新园 3-2-169 地块土地及在建工程	2014.12.31~2021.12.30
	11,290	海淀创新园 3-2-081 地块土地及在建工程	2015.03.25~2020.03.25
海国鑫泰	25,000	三聚环保股票质押	2016.07.15~2018.07.11
	55,000	三聚环保股票质押	2016.08.11~2018.08.08
	30,000	三聚环保股票质押	2016.09.20~2017.09.20
	24,100	三聚环保股票质押	2016.09.14~2017.09.14
	20,000	三聚环保股票质押	2016.03.18~2017.03.17
	18,394	三聚环保股票质押	2016.03.25~2017.03.24
	48,385	三聚环保股票质押	2016.09.02~2017.09.02
	20,000	三聚环保股票质押	2016.05.17~2017.05.17
	83,900	三聚环保股票质押	2015.09.08~2020.09.08
	80,000	会展股权质押	2015.10.14~2025.10.13
	50,000	房产	2015.09.05~2025.04.25
	30,000	北京农商行股权质押	2016.11.01~2018.10.31
	50,000	北京农商行股权质押	2016.09.08~2018.09.07
	49,678	稻香湖湖景酒店房地产	2014.08.22~2024.08.22
	165,735	嘉海一期在建工程	2014.01.14~2024.01.13
合计	1,177,047	-	-

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

附件 6 截至 2016 年末北京市海淀区国有资本经营管理中心对外担保情况

担保企业	被担保企业	担保金额 (万元)	担保期限 ⁴
海淀国资本部	实创高科	155,000	2013.05.28~2018.05.27
		167,000	2014.02.27~2019.01.26
		150,000	2013.06.05~2018.06.04
		182,000	2016.03.24~2019.03.23
		100,000	2014.06.20~2017.05.20
		25,000	2015.06.19~2020.06.19
		182,000	2016.03.24~2019.03.23
	北京市四季青农工商总公司	100,000	2016.03.31~2019.03.31
海国鑫泰	锦绣大地	70,000	2015.05.26~2018.05.26
		80,000	2015.06.19~2017.06.18
	北京润丰财富投资中心(有限合伙)	40,002	2016.01.21~2019.01.20
	大庆市久隆精细化工有限公司	9,000	2016.09.28~2017.09.27
	北京支付通电子设备有限公司	2,000	2016.06.11~2017.06.10
		950	2016.05.11~2017.05.11
		2,000	2016.03.29~2017.03.29
北京威凯	实创高科	41,889	2012.09.21~2017.09.21
	北京上城永泰置业有限公司	22,000	2014.01.07~2019.01.06
		49,000	2013.11.20~2018.11.19
实创股份	新牧置业	188,000	2013.05.09~2018.05.09
北京实创环保发展有限公司	北京鼎普科技股份有限公司	3,286	2013.12.12~2018.12.11
	中共高科养护科技股份有限公司	6,486	2013.04.24~2018.04.23
	天地阳光通讯科技有限公司	2,481	2013.04.07~2018.04.06
	北京市九州风神科贸有限责任公司	1,759	2013.04.07~2018.04.06
北京中关村永丰产业基地发展有限公司	北京数码大方科技股份有限公司	3,600	2013.12.06~2018.12.05
	北京品恩科技股份有限公司	4,700	2014.03.12~2019.03.12
合计		1,588,153	-

数据来源：根据海淀国资提供资料整理

⁴ 截至本报告出具日，海淀国资到期担保均已按期解除。

附件 7 截至 2016 年末海淀国资其他权益工具明细

永续债/永续中票	金额(亿元)	列入会计科目
15 海淀国资 MTN001	5.5	其他权益工具
15 海国鑫泰 PPN001	10.0	少数股东权益
15 海国鑫泰 PPN002	10.0	少数股东权益
15 海国鑫泰 PPN003	5.0	少数股东权益
15 海国鑫泰 PPN004	5.0	少数股东权益



附件 8

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⁵ = $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
19. 应收账款周转天数⁶ = $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
20. 现金回笼率 (%) = $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$

⁵ 一季度取 90 天。

⁶ 一季度取 90 天。

21. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出 = EBIT /（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
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 9 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。