

2020年第一期北京市海淀区国有资本经营管理  
中心

企业债券募集说明书



主承销商/簿记管理人



住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

签署日：2020 年 4 月 28 日

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人管委会已批准本期债券募集说明书，发行人管委会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照中国相关法律、法规的规定及有关要求，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

(一) 发行人：北京市海淀区国有资本经营管理中心。

(二) 债券名称：2020 第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券（简称“20 海国资 01”）。

(三) 本期债券发行总额：人民币 20 亿元。

(四) 债券期限：本期债券期限为 5 年期，在存续期的第 3 个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(五) 债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网 ([www.shibor.org](http://www.shibor.org)) 上公布的一年期 Shibor(1Y) 利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

本期债券在债券存续期内前 3 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发

行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

(六) 发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。

(七) 发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

(八) 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

(九) 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

(十) 发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十一) 发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁

止购买者除外）。

（十二）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（十三）承销方式：承销团余额包销。

（十四）信用等级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AAA，本期债券信用级别为 AAA。

（十五）信用安排：本期债券无担保。

（十六）债券托管方式：本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

（十七）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

# 目录

<b>声明及提示 .....</b>	2
<b>释义 .....</b>	8
<b>第一条 债券发行依据 .....</b>	11
<b>第二条 本期债券发行有关机构 .....</b>	12
<b>第三条 发行概要 .....</b>	17
<b>第四条 认购与托管 .....</b>	21
<b>第五条 债券发行网点 .....</b>	23
<b>第六条 认购人承诺 .....</b>	24
<b>第七条 债券本息兑付办法及选择权行使办法 .....</b>	26
一、利息的支付 .....	26
二、本金的兑付 .....	26
三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定 .....	27
<b>第八条 发行人基本情况 .....</b>	29
一、发行人概况 .....	29
二、发行人历史沿革 .....	30
三、公司控股股东和实际控制人基本情况 .....	31
四、企业治理和组织结构 .....	31
五、发行人对其他企业的重要权益投资情况 .....	35
六、发行人管委会成员及高级管理人员情况 .....	47
七、发行人违法违规情况 .....	49
<b>第九条 发行人业务情况 .....</b>	50
一、发行人业务概况 .....	50
二、发行人主营业务经营模式 .....	54
三、发行人所在行业状况 .....	87
<b>第十条 财务会计信息 .....</b>	111
一、会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正及合并范围变化 .....	111
二、发行人总体财务状况 .....	117
三、发行人财务状况分析 .....	119
四、有息债务情况 .....	154
五、或有事项 .....	155
六、受限资产情况 .....	158
七、关联方关系及交易情况 .....	160
八、持续合法合规情况 .....	161
九、重大期后事项 .....	163
<b>第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....</b>	164
一、已发行尚未偿付的债券及债务融资工具 .....	164
二、其他融资产品 .....	165
三、已发行企业债券情况 .....	167
四、已获批尚未发行的债券情况 .....	167
<b>第十二条 募集资金用途 .....</b>	169
一、募集资金投向 .....	169

二、募集资金管理制度.....	172
<b>第十三条 偿债保证措施.....</b>	<b>174</b>
一、自身偿付能力.....	174
二、偿债保障计划.....	175
三、偿债保障措施.....	175
<b>第十四条 风险揭示 .....</b>	<b>179</b>
一、与本期债券相关的风险.....	179
二、与发行人相关的风险.....	180
<b>第十五条 信用评级 .....</b>	<b>213</b>
一、信用级别.....	213
二、发行人历史评级情况.....	214
三、发行人银行授信情况.....	218
四、发行人信用记录.....	218
<b>第十六条 法律意见 .....</b>	<b>220</b>
<b>第十七条 其他应说明的事项.....</b>	<b>224</b>
一、上市安排.....	224
二、税务说明.....	224
<b>第十八条 备查文件 .....</b>	<b>225</b>
一、备查文件： .....	225
二、查阅地点、方式及联系人： .....	225
<b>附表一：2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券发行网点表.....</b>	<b>227</b>
<b>附表二：发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末合并资产负债表.....</b>	<b>228</b>
<b>附表三：发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月合并利润表 .....</b>	<b>231</b>
<b>附表四：发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月合并现金流量表 .....</b>	<b>233</b>

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/海淀国资/中心/国资中心/公司	指	北京市海淀区国有资本经营管理中心
海淀区国资委	指	北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会
管委会	指	北京市海淀区国有资本经营管理中心管理委员会
海国鑫泰	指	北京海国鑫泰投资控股中心(现更名为“北京市海淀区国有资产投资集团有限公司”)
海国投	指	北京市海淀区国有资产投资经营有限公司
海淀国投中心	指	北京海淀区国有资产投资管理中心
海淀置业	指	北京海淀置业集团有限公司
当代商城	指	北京当代商城有限责任公司
甘家口大厦	指	北京甘家口大厦有限责任公司
威凯建设	指	北京威凯建设发展有限责任公司
海融达公司	指	北京海融达投资建设有限公司
中海投公司	指	北京中海投资管理有限公司
昊海建设	指	北京昊海建设有限公司
通联公司	指	北京市通联实业公司
联创嘉业	指	联创嘉业(北京)资产管理有限公司
联创瑞业	指	联创瑞业(北京)资产管理有限公司
海房投集团	指	北京海房投资管理集团有限公司
西农投资	指	北京西农投资有限责任公司
绿海能公司	指	北京绿海能环保有限责任公司
海科金集团	指	北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司
海育公司	指	北京市海育建筑工程公司
实创股份	指	北京实创科技园开发建设股份有限公司
寿比轩公司	指	北京寿比轩文化发展有限公司
海国永丰	指	北京海国永丰科技有限责任公司
海国永嘉	指	北京海国永嘉科技有限责任公司
海保房	指	北京市海淀区保障性住房发展有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家发改委	指	中华人民共和国家发展和改革委员会

主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
债权代理人	指	中信建投证券股份有限公司
偿债资金专户监管人	指	北京银行股份有限公司万柳支行
募集资金置专户监管人	指	北京银行股份有限公司万柳支行
发行人律师	指	北京市金诚同达律师事务所
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券	指	经海淀区国资委和中心管委会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元）的“2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券”
本期债券	指	总额为人民币 20 亿元的“2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券”
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券募集说明书》
本次发行	指	本期债券的发行
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
中心章程	指	《北京市海淀区国有资本经营管理中心章程》
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队
《债权代理协议》	指	《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券持有人会议规则》
《募集资金账户监管协议》	指	《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券募集资金账户监管协议》
《偿债资金账户监管协议》	指	《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券偿债资金专户监管协议》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
报告期、最近三年	指	2016 年、2017 年和 2018 年

工作日	指	北京市的商业银行对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)

本募集说明书中的元、千元、万元、百万元、亿元，如无特别说明，指人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币百万元、人民币亿元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕223号文件批准公开发行。

2018 年 6 月 25 日，发行人召开管委会会议并通过管委会决议，决定申请发行总额不超过人民币 200 亿元（含 200 亿元）的企业债券，并出具《北京市海淀区国有资本经营管理中心管委会关于同意北京市海淀区国有资本经营管理中心申请发行企业债券的决议》。

2018 年 7 月 4 日，发行人出资人北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会作出《关于同意北京市海淀区国有资本经营管理中心申请发行企业债券的批复》（海淀资发[2018]120 号），同意发行人申请发行总额不超过人民币 200 亿元（含 200 亿元）的企业债券。

北京市发展和改革委员会于 2018 年 9 月 30 日出具了《北京市发展和改革委员会关于转报 2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券申请材料的请示》（京发改文〔2018〕364 号），向国家发改委转报本次债券申请材料。

## 第二条 本期债券发行有关机构

一、发行人：北京市海淀区国有资本经营管理中心

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

法定代表人：魏开锋

联系人：徐小雪

联系地址：北京市海淀区西四环北路 9 号

联系电话：010-88488850

传真：010-88488328

邮政编码：100195

### 二、承销团

主承销商/债权代理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、任贤浩、许刚、黄凌鸿、陈佳斌、方君明

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

邮政编码：100010

分销商：

1、申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际

金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：蒋方怡然

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

## 2、东方花旗证券有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：马骥

联系人：郑昊

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153509

传真：021-23153888

邮政编码：100033

## 三、托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

**四、交易所系统发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东东南路 528 号

总经理：蒋锋

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东东南路 528 号

电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

**五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

负责人：石文先

联系人：马贵良

联系地址：北京朝阳区工体北路甲 2 号盈科中心 A 栋 25 层

联系电话：18910775767

传真：010-88217272

邮政编码：200120

**六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

法定代表人：吕柏乐

联系人：石舒婷

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 3 层

联系电话：010-67413300

传真：010-67413555

邮政编码：100000

**七、发行人律师：北京市金诚同达律师事务所**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

负责人：庞正忠

联系人：叶正义

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 10 层

联系电话：010-57068089

传真：010-85150267

邮政编码：100004

**八、偿债资金专户监管人/募集资金专户监管人：北京银行股份有限公司万柳支行**

住所：北京市海淀区万柳中路 7 号万柳医院医疗辅楼

负责人：王东青

联系人：王东青

联系地址：北京市海淀区万柳中路 7 号

联系电话：010-82560302

传真：010-82560019

邮政编码：100080

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**北京市海淀区国有资本经营管理中心。

**二、债券名称：**2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券（简称“20 海国资 01”）。

**三、发行总额：**人民币 20 亿元。

**四、债券期限：**本期债券期限为 5 年期，在存续期的第 3 个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**五、债券利率：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

本期债券在债券存续期内前 3 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

**六、发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。

**七、发行人调整票面利率公告日期：**发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票

面利率以及调整幅度的公告。

**八、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

**九、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

**十、债券托管方式：**本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管，在中国证券登记公司上海分公司分托管。

**十一、发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十二、发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**十三、发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

**十四、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2020 年 5 月 8 日。

**十五、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 5 月 9 日。

**十六、发行期限：**本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2020 年 5 月 12 日止。

**十七、起息日：**本期债券存续期限内每年的 5 月 12 日为该计息年度的起息日。

**十八、还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**十九、付息日：**本期债券的付息日为存续期内每年的 5 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十、兑付日：**本期债券的兑付日为 2025 年 5 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 5 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**二十一、本息兑付方式：**通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

**二十二、承销方式：**承销团余额包销。

**二十三、承销团成员：**主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为东方花旗证券有限公司、申港证券股份有限公司。

**二十四、信用安排：**本期债券无担保。

**二十五、信用等级：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发

行人的主体长期信用级别为 AAA，本期债券信用级别为 AAA。

**二十六、上市安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

**二十七、重要提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，

在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证件及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则;

三、本期债券的发行人依照有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

四、本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

六、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对

本期债券项下的债务变更无异议；

(二) 就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(三) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露；

(五) 债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法及选择权行使办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息 1 次。每年付息时按照债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券付息日为存续期每年的 5 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2025 年 5 月 12 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 5 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；已上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### 三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

(一) 在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点)，在存续期后 2 年固定不变。

(二) 发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

(三) 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

(四) 投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

(五) 投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

(六) 投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

(七) 发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

(八) 本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：北京市海淀区国有资本经营管理中心

法定代表人：魏开锋

注册资本：人民币1,000,000.00万元

设立日期：2009年6月29日

企业类型：全民所有制企业

住所：北京市海淀区四季青路6号

办公地址：北京市海淀区西四环北路9号

邮政编码：100195

信息披露负责人：徐小雪

联系电话：010-88488850

统一社会信用代码：91110108691691479A

经营范围：投资及投资管理；资产管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

发行人成立于2009年6月29日，是北京市海淀区国有资产监督管理委员会出资组建的全民所有制企业，是北京市海淀区主要的投资建设主体和国有资产运营主体。伴随海淀区的快速发展，发行人实力逐步增强，主要业务覆盖能源净化产品及服务、百货零售、房地产开发销售、土地开发及转让、技术服务等。

截至2018年12月31日，发行人经审计的资产总计26,943,002.70万元，负债总计18,786,134.67万元，所有者权益8,156,868.02万元；2018年度实现营业总收入4,874,967.25万元，利润总额218,496.97万元，净利润149,173.43万元。

## 二、发行人历史沿革

海淀国资是在海淀区国资委所监管企业的基础上组建，于 2009 年 6 月 29 日，经《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的批复》（海政函[2009]104 号）等批准，由北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会以对北京市海淀区国有资产投资经营公司、北京海融达投资建设有限公司、北京实创高科发展总公司、北京中海投资管理公司、北京市威凯房地产开发经营公司、北京海开房地产集团公司、北京中海拓科技发展总公司、北京当代商城有限责任公司、北京甘家口大厦、北京超市发国有资产经营公司、北京市西山农场、北京海淀区国有资产投资管理中心、北京市海淀区物资总公司、北京市海育建筑工程公司、北京市通联实业公司的全部股权以及北京昊海建设有限公司 98.25% 的股权出资组建设立发行人，法定代表人为董殿毅，企业性质为全民所有制企业，注册号为 110108012046296 的《企业法人营业执照》。

2012 年 3 月 27 日，经《关于北京市海淀区国有资本经营管理中心变更企业法定代表人的批复》（海国资发[2012]44 号）的批准，发行人的法定代表人变更为张连仲。

2017 年 6 月 14 日，北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委

员会作出《关于同意北京市海淀区国有资本经营管理中心变更法定代表人的批复》（海国资发[2017]73号），同意国资中心的法定代表人由张连仲变更为魏开锋。根据发行人现行有效的《北京市海淀区国有资本经营管理中心章程》，管委会主任由区国资委主任担任，管委会主任为发行人法定代表人。据此，发行人的法定代表人变更为魏开锋。

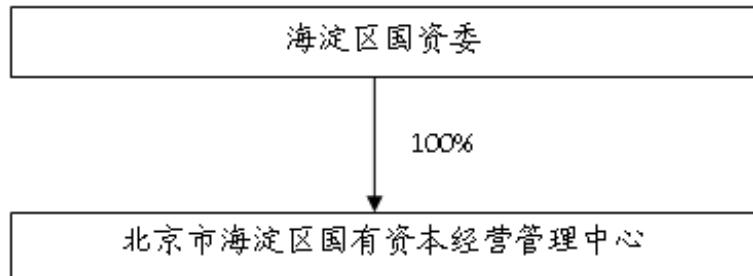
截至2018年末，海淀国资注册资本为100.00亿元。

### 三、公司控股股东和实际控制人基本情况

#### (一) 股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：

图：发行人股权结构



#### (二) 控股股东及实际控制人

北京市海淀区国有资本经营管理中心实收资本全部来自于国有资本，由北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会出资和直接监管。发行人的控股股东和实际控制人均为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 四、企业治理和组织结构

#### (一) 企业治理

发行人根据《全民所有制工业企业法》及其他法律法规的规定，

制定了《北京市海淀区国有资本经营管理中心章程》（以下简称“中心章程”）。发行人的财产属于全民所有，对国家授予发行人经营管理的财产享有占有、使用和依法处分的权利，并依法独立承担民事责任。发行人建立完善的风险管理体系和管理制度，实现企业内部有序高效运行。发行人根据《全民所有制工业企业法》和《中心章程》的规定，设立管理委员会，管理委员会为最高决策机构，对发行人及所出资企业的重大事项和区重大产业项目的融资、投资等履行决策职能。管理委员会成员由海淀区国资委领导班子成员兼任。经营层为发行人的执行机构，由总经理、副总经理组成。总经理对管理委员会负责并报告工作，组织实施管理委员会的决定。

## 1、管理委员会

发行人管理委员会成员由海淀区国资委领导班子成员兼任，管委会主任为企业法定代表人，由国资委任免并报海淀区政府。管委会成员不从企业获取报酬。管委会负责企业的重大决策，主要职责为：

- (1) 制定和修改章程；
- (2) 制定管委会的议事规则与决策程序；
- (3) 聘任或解聘企业的总经理、副总经理及其他高级管理人员，决定经营层人员的考核指标、薪酬和奖惩；
- (4) 审议批准企业的发展战略与规划；
- (5) 对企业增加或者减少注册资本作出决议；
- (6) 对企业的合并、分立、解散、清算或者变更企业形式作出决议；

- (7) 决定企业的年度融资计划及融资项目；
- (8) 决定企业的年度投资计划及投资项目；
- (9) 决定企业的年度财务预算方案、决算方案；
- (10) 决定企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (11) 审议批准总经理的年度工作报告；
- (12) 法律、法规及出资人授予的其他权利。

## **2、专家咨询委员会**

为保证企业重大投资决策的科学性，发行人设立独立于管委会和经营层的专家咨询委员会，负责对企业的重大投资事项进行评审。项目获得专家咨询委员会评审通过后，方可提交管委会审核。专家咨询委员会的组成及评审规则由管委会制定专门的管理办法。

## **3、经营层**

经营层为企业的执行机构，由总经理、副总经理和其他高级管理人员组成。总经理对管委会负责并报告工作，组织实施管委会的决定，通过专业化和市场化运作，筹集发展资金，确保国有资本“有进有退”和保值增值目标的事项。主要职责为：

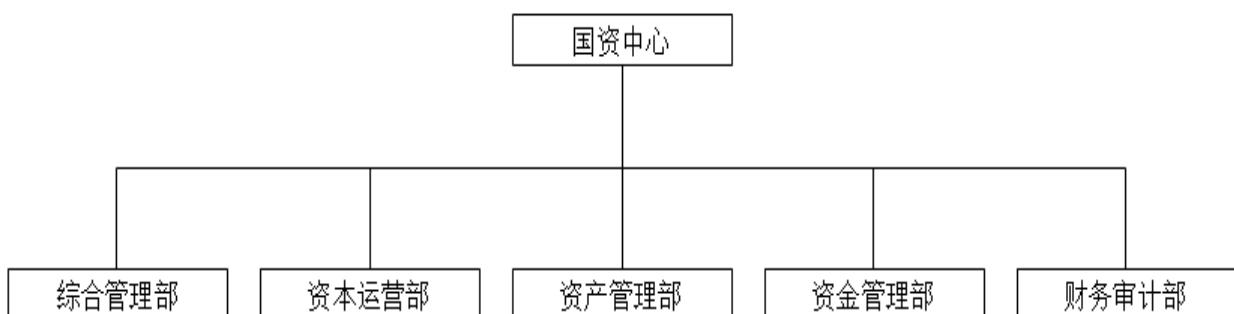
- (1) 制定章程及章程修改方案；
- (2) 向管委会提出副总经理、企业高级管理人员和财务负责人任免建议；
- (3) 决定企业内部部室设置、职能划分及人员职数，选聘各部室负责人；
- (4) 拟定企业的发展战略与规划；

- (5) 拟定企业的年度融资计划及融资项目；
- (6) 拟定企业的年度投资计划及投资项目；
- (7) 拟定企业增加或者减少注册资本、合并、分立、解散、清算或者变更企业形式的方案；
- (8) 制定企业的年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 制定企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (10) 制定经营层的议事规则与决策程序；
- (11) 制定企业内部管理制度；
- (12) 管委会授予的其他权利。

## (二) 发行人组织结构

发行人一直以来致力于按照现代企业制度要求完善治理结构，切实提高整体运营和风险管控能力。发行人组织机构设置如下图所示：

图：发行人组织结构示意图



各部室的主要职能如下：

### 1、综合管理部

发行人下设综合管理部，主要负责办公室正常业务，负责中心的

财务、内部保卫、行政后勤和工会等工作。

## **2、资本运营部**

发行人下设资本运营部，主要负责发行人的投资工作，参与制定下属公司的投资规划等。

## **3、资产管理部**

发行人下设资产管理部，主要负责下属企业的股权管理和资产管理，负责产业发展规划的制定工作。

## **4、资金管理部**

发行人下设资金管理部，主要负责发行人的融资工作，进行发行人的资金管理工作，参与制定下属公司的融资规划。

## **5、财务审计部**

发行人下设财务审计部，主要负责发行人财务管理战略制定与实施、发行人及下属公司的会计核算管理、财务管理、税务管理、成本管理、预算管理等工作。

## **五、发行人对其他企业的重要权益投资情况**

### **(一) 发行人控股子公司**

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的二级子公司情况如下：

**表：截至 2018 年末发行人二级子公司情况**

单位：万元

序号	企业名称	业务性质	实收资本	持股比例	享有表决权
1	北京海国鑫泰投资控股中心	投资管理	700,000.00	100.00%	100.00%
2	北京海淀置业集团有限公司	投资管理	153,000.00	100.00%	100.00%
3	北京实创科技园开发建设股份有限公司	房地产开发	133,083.49	85.15%	85.15%

4	北京海融达投资建设有限公司	基建项目管理	3,800.00	100.00%	100.00%
5	北京中海投资管理公司	投资管理	50,000.00	100.00%	100.00%
6	北京市通联实业公司	百货销售	1,000.00	100.00%	100.00%
7	北京市海育建筑工程公司	工程施工	600.00	100.00%	100.00%
8	北京西农投资有限责任公司	投资与资产管理	1,000.00	100.00%	100.00%
9	北京绿海能环保有限责任公司	固体废物污染治理	15,000.00	100.00%	100.00%
10	北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	投资与资产管理	223,724.42	61.76%	64.20%
11	联创嘉业(北京)资产管理有限公司	投资与资产管理	73,000.00	100.00%	100.00%
12	联创瑞业(北京)资产管理有限公司	投资与资产管理	127,000.00	100.00%	100.00%
13	北京海房投资管理集团有限公司	投资管理；资产管理；房地产开发；物业管理	56,000.00	100.00%	100.00%
14	北京寿比轩文化发展有限公司	物业管理	100.00	100.00%	100.00%
15	北京海国永丰科技有限责任公司	投资管理、物业管理	1,000.00	100.00%	100.00%
16	北京海国永嘉科技有限责任公司	投资管理、物业管理	500.00	100.00%	100.00%
17	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	房地产开发	55,000.00	100.00%	100.00%

注 1：2018 年度发行人对子公司北京实创科技园开发建设股份有限公司增资 19.45 亿元，折股 405,732,405 股，发行人持股比例由 78.62% 变更为 84.60%；2018 年度北京兴海建设发展投资管理中心（有限合伙）对北京实创科技园开发建设股份有限公司增资 4,390.8584 万元，名义持股比例为 0.69%，其实际为收取固定回报的债权人。本中心核算的实际持股比例为 85.15%。

注 2：发行人直接、并通过子公司北京中海投资管理公司、北京西农投资有限责任公司间接持有子公司北京绿海能环保有限责任公司 100% 股权，2018 年度发行人对北京绿海能环保有限责任公司增资 5,000 万元，本中心直接持股比例由 60% 上升为 73.33%，本集团合并范围内持股 100% 不变。

注 3：发行人直接、并通过北京实创科技园开发建设股份有限公司、北京市海淀区国有资本经营管理中心（北京海国鑫泰投资控股中心全资子公司）间接分别持有北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司 43.20%、16.49%、4.51%，因北京实创科技园开发建设股份有限公司为控股子公司，发行人合并范围内核算的实际持股比例为 61.76%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的二级子公司相关情况如下：

## 1、北京海国鑫泰投资控股中心（以下简称“海国鑫泰”，现更名为“北京市海淀区国有资产投资集团有限公司”）

海国鑫泰成立于 2012 年 7 月 6 日，由北京市海淀区国有资本经营管理中心以其持有的部分区属国有企业之净资产出资组建，注册地址为北京市海淀区西环北路 9 号鑫泰大厦三层，法定代表人为林屹，注册资本为 700,000 万元，为发行人全资子公司。海国鑫泰经营范围包括投资管理、资产管理，主要业务为能源化工技术业务、房地产业务等，主要业务包括能源化工技术、房地产、金融服务等。

截至 2018 年 12 月 31 日，海国鑫泰资产总额 14,725,355.11 万元，负债总额 10,153,035.09 万元，所有者权益 4,572,320.02 万元。2018 年实现营业收入 3,268,324.37 万元，净利润 154,384.72 万元。

## 2、北京海淀置业集团有限公司（以下简称“海淀置业”）

海淀置业成立于 1992 年 8 月，注册资本 100,000.00 万元，为发行人全资子公司。海淀置业经营范围：保险兼业代理；安装工程保险、货物运输保险、建筑工程保险、企业财产保险、责任保险；出租办公用房；出租商业用房；物业管理；投资管理；接受委托经营管理国有资产；货物进出口、技术进出口、代理进出口。海淀置业主要业务涉及商品销售业务、房屋租赁业务等。2006 年，海淀区商业设施建设经营公司和海淀图书城建设开发管理处重组并入；2009 年，五道口优盛大厦交付使用，完成中国技术交易大厦整体收购；2010 年，接收中关村知识产权大厦，海淀区物资总公司、中海拓科技发展总公司、海淀区对外贸易公司三家企业整体划转并入。

截至 2018 年 12 月 31 日，海淀置业资产总额 475,829.21 万元，负债总额 173,463.85 万元，所有者权益 302,365.36 万元。2018 年度实现营业收入 356,596.34 万元，净利润 17,774.94 万元。

### 3、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”）

实创股份是经北京市人民政府经济体制改革办公室以京政体改股函【2001】63 号《关于同意设立北京实创科技园开发建设股份有限公司的通知》文件批准，于 2001 年 12 月 28 日在北京市工商行政管理局登记成立的股份有限公司。实创股份法定代表人为陈晓智，注册资本为 91,594.31 万元。实创股份由北京实创高科发展总公司（现更名为北京实创高科发展有限责任公司）作为主发起人，联合北京法政实业有限公司（现更名为北京法政实业集团有限公司）、北京国际电力开发投资公司（现更名为北京能源投资（集团）有限公司）、北京清华诚志科技发展有限公司（现更名为北京诚志利华科技发展有限公司）、北京兰德华投资有限公司、中国铁道建筑总公司房山桥梁厂（现更名为北京中铁房山桥梁有限公司）、北京北大科技园建设开发有限公司、时代集团公司七家发起人共同发起设立，并经中洲光华会计师事务所有限公司于 2001 年 12 月 28 日出具的中洲光华【2001】验字第 11 号验资报告予以验证。

2014 年 2 月 10 日第 2 次临时股东大会决议和第十次公司章程修正案规定，由北京市海淀区国有资本经营管理中心以其持有的北京威凯建设发展有限责任公司的全部股权以及现金进行出资，变更后的注

册资本为人民币 91,594.31 万元。

实创股份经营范围为中关村园区土地一级开发、房地产开发及销售商品房，主营业务包括一级土地开发业务、房地产销售业务、房屋租赁业务、工程施工及其他业务等。

截至 2018 年 12 月 31 日，实创股份资产总额 3,846,074.05 万元，负债总额 3,240,234.22 万元，所有者权益 605,839.83 万元。2018 年实现营业收入 400,637.78 万元，净利润 17,691.57 万元。

#### **4、北京海融达投资建设有限公司（以下简称“海融达公司”）**

海融达公司成立于 2005 年 6 月，注册资本 3,800 万元，为发行人全资子公司。海融达公司经营范围：投资及资产管理；企业管理；专业承包；劳务分包；建设工程项目管理；工程勘察设计；规划管理；机动车公共停车场服务；代理、发布广告；物业管理；城市环境卫生管理；城市市容管理；房地产开发；公路养护。

海融达公司主要职责是承担市、区两级政府确定的基础设施建设任务以及道路相关资源的开发。一是负责由区政府投资的建设项目，承担道路建设任务，负责可研、立项、融资、征地、拆迁、招标、施工、验收等工作；二是配合市属道路工程项目及交通枢纽的拆迁工作；三是配合地铁建设项目的拆迁工作；四是配合区市政市容委城中村改造项目的拆迁工作。

截至 2018 年 12 月 31 日，海融达公司资产总额 94,192.89 万元，负债总额 69,079.04 万元，所有者权益 25,113.85 万元。2018 年实现营业收入 81,662.62 万元，净利润 1,342.14 万元。

## 5、北京中海投资管理有限公司（以下简称“中海投公司”）

中海投公司成立于 1993 年 3 月，注册资本 50,000 万元，为发行人全资子公司。中海投公司经营范围：国有资产投资经营和管理；投资管理；项目投资；投资咨询、企业管理咨询、经济贸易咨询、教育咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；物业管理；出租办公用房；计算机技术培训；基础软件服务；应用软件服务；计算机系统服务；数据处理；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、仪器仪表、文化、办公用机械、五金交电、通讯设备；设计、制作、代理、发布广告；机械设备租赁；公共关系服务。中海投公司依托中关村科技园区背景优势，拥有资产、资金、政策、信誉及人才等多方资源，始终以推动园区高科技产业发展为目标，以政府资金引导市场和带动其他资源为手段，以企业运作机制体现政策职能延伸为特色，密切联系并积极支持海淀园的高科技企业的发展。

截至 2018 年 12 月 31 日，中海投公司资产总额 125,790.70 万元，负债总额 30,361.21 万元，所有者权益 95,429.49 元。2018 年实现营业收入 54,251.50 万元，净利润 7,088.68 万元。

## 6、北京市通联实业公司（以下简称“通联公司”）

通联公司成立于 1992 年 9 月，注册资本 1,000 万元，为发行人全资子公司。通联公司经营范围：出租办公用房；投资管理；餐饮管理。通联公司主要从事投资管理，目前投资的项目为海淀教育培训中心，参股北京通联太和蜀中仙大酒店。

截至 2018 年 12 月 31 日，通联公司资产总额 3,499.07 万元，负

债总额 647.53 万元，所有者权益 2,851.54 万元。2018 年实现营业收入 444.19 万元，净利润 188.48 万元。

### **7、北京市海育建筑工程公司（以下简称“海育公司”）**

海育公司成立于 1993 年 7 月，注册资本 600 万元，为发行人全资子公司。海育公司经营范围：可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工：（1）14 层及以下、单跨跨度 24 米及以下的房屋建筑工程；（2）高度 70 米及以下的构筑物；（3）建筑面积 6 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体。可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍且建筑面积 400 平方米及以下的单体仿古建筑工程、园林建筑，省级 100 平方米及以下重点文物保护单位的古建筑修缮工程的施工。

截至 2018 年 12 月 31 日，海育公司总资产 5,527.41 万元，负债总额 2,280.52 万元，所有者权益 3,246.89 万元。2018 年实现营业收入 325.32 万元，净利润 82.23 万元。

### **8、北京西农投资有限责任公司（以下简称“西农投资”）**

西农投资成立于 1993 年，注册资本 1,000 万元，为发行人全资子公司。西农投资经营范围：投资管理；资产管理；项目投资；投资咨询；自有房屋出租；技术服务；种植果树、蔬菜、园艺作物；养殖家禽；销售新鲜水果、新鲜蔬菜、日用杂货、体育用品、五金、交电、建筑材料。

西农投资以旅游业为龙头，涵盖一、二、三产业，主要从事投资管理、资产管理、旅游、果树种植、养老服务、物业管理、建筑、殡

葬等行业。西农投资拥有北京凤凰岭自然风景公园（国家 4A 级旅游景区）、北京市海淀区聂各庄敬老院、北京市海淀区聂各庄乡西山公墓管理处、北京市西山农场物业管理中心、北京市长建西山建筑工程公司、北京市西山果林公司、北京市西山农场电管站、北京市西山孵化设备厂等八家公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，西农投资资产总额 77,107.77 万元，负债总额 48,103.93 万元，所有者权益 29,003.84 万元。2018 年实现营业收入 9,313.27 万元，净利润 4,581.88 万元。

#### **9、北京绿海能环保有限责任公司（以下简称“绿海能公司”）**

绿海能公司成立于 2006 年 7 月，注册资本 10,000 万元，为发行人控股子公司。绿海能公司经营范围：固体废物污染治理；废气治理；烟气治理。绿海能公司是经海淀区政府批准设立的国有企业，以海淀区生活垃圾的减量化、无害化、资源化为宗旨，致力于北京市海淀区循环经济产业园再生能源发电厂项目建设和运营。

截至 2018 年 12 月 31 日，绿海能公司资产总额 12,959.44 万元，负债总额 2,273.95 万元，所有者权益 10,685.49 万元。2018 年实现营业收入 532.46 万元，净利润 -244.75 万元。绿海能公司主要承担海淀区垃圾终端处理设施建设，尚未结转收入，因此呈现亏损状态。

#### **10、北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司（以下简称“海科金集团”）**

海科金集团成立于 2010 年 12 月 8 日，注册资本 187,931.04 万元，为发行人控股子公司。海科金集团经营范围：投资与资产管理；

企业管理；经济信息咨询。海科金集团是北京市首家面向科技型中小企业的集投、保、贷、典、孵“五位一体”的金融服务平台，下设北京中海创业投资有限公司、北京海淀科技企业风险担保有限责任公司、北京鑫泰小额贷款股份公司、北京海汇典当有限公司、北京中关村上地生物科技发展有限公司等子公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，海科金集团资产总额 3,131,766.45 万元，负债总额 2,306,359.03 万元，所有者权益 825,407.42 万元。2018 年实现营业收入 609,135.28 万元，净利润 18,958.36 万元。

### **11、联创嘉业(北京)资产管理有限公司(以下简称“联创嘉业”)**

联创嘉业成立于 2016 年 1 月 21 日，为发行人全资子公司。注册资本 73,000.00 万人民币，经营范围：资产管理；投资管理；项目投资；企业管理咨询；技术开发、技术服务、技术咨询；软件开发；出租办公用房。联创嘉业主要经营业务为房产租赁业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，联创嘉业资产总额 93,724.42 万元，负债总额 110.94 万元，所有者权益 93,613.48 万元。2018 年实现营业收入 5,281.41 万元，净利润 756.36 万元。

### **12、联创瑞业(北京)资产管理有限公司(以下简称“联创瑞业”)**

联创瑞业成立于 2016 年 1 月 21 日，为发行人全资子公司。注册资本 127,000.00 万人民币，经营范围：资产管理；投资管理；项目投资；企业管理咨询；技术开发、技术服务、技术咨询；软件开发；出租办公用房。联创瑞业主要经营业务为房产租赁业务。

截至 2018 年 12 月 31 日，联创瑞业资产总额 164,947.92 万元，

负债总额 3,426.28 万元，所有者权益 161,521.64 万元。2018 年实现营业收入 10,103.21 万元，净利润 1,139.33 万元。

**13、北京海房投资管理集团有限公司(以下简称“海房投集团”)**

海房投集团成立于 2016 年 6 月 30 日，注册资本 56,000.00 万元，是由原北京市海淀区房屋土地经营管理中心(以下简称“原房地中心”)经事业单位转企改制组建的国有独资有限责任公司，为海淀区国资委一级监管企业。海房投集团经营范围包括投资管理；资产管理；房地产开发；物业管理；机械设备租赁（不含汽车租赁）；会议服务；承办展览展示活动。

截至 2018 年末，海房投集团所有者权益为 84,386.34 万元，2018 年度实现净利润为 157.01 万元。

**14、北京寿比轩文化发展有限公司(以下简称“寿比轩公司”)**

寿比轩公司成立于 2014 年 4 月 22 日，为发行人全资子公司。注册资本 100.00 万人民币，经营范围：物业管理；组织文化艺术交流；承办展览展示；设计、制作、代理、发布广告；营销策划；装饰设计；会议服务；经济信息咨询；技术推广服务。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京寿比轩文化发展有限公司资产总额为 4,286.77 万元，负债总额 4,682.89 万元，所有者权益-396.11 万元。2018 年实现净利润-137.23 万元。

**15、北京海国永丰科技有限责任公司(以下简称“海国永丰”)**

海国永丰成立于 2018 年 3 月 21 日，为发行人全资子公司。注册资本 50,000.00 万人民币，经营范围：技术服务、技术转让、技术开

发、技术推广、技术咨询；投资管理、资产管理、投资咨询、项目投资；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，海国永丰资产总额 141,594.68 万元，负债总额 140,547.71 万元，所有者权益 1,046.96 万元。2018 年实现营业收入 1,924.06 万元，净利润 46.96 万元。

#### **16、北京海国永嘉科技有限责任公司（以下简称“海国永嘉”）**

海国永嘉成立于 2018 年 9 月 27 日，为发行人全资子公司。注册资本 3,000.00 万人民币，经营范围：技术服务、技术转让、技术开发、技术推广、技术咨询；投资管理及资产管理；投资咨询；项目投资；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，海国永嘉资产总额 500.25 万元，负债总额 0.14 万元，所有者权益 500.11 万元。2018 年实现净利润 0.11 万元。

#### **17、北京市海淀区保障性住房发展有限公司(以下简称“海保房”)**

海保房成立于 2017 年 6 月 16 日，为发行人全资子公司。注册资本 178,700.00 万人民币，经营范围：保障性住房投资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2018 年 12 月 31 日，海淀区保障房资产总额 932,101.64 万元，负债总额 348,558.21 万元，所有者权益 583,543.42 万元。2018 年实现营业收入 31,404.33 万元，净利润 310.02 万元。

## （二）发行人主要参股公司

**表：截至 2018 年末发行人主要参股子公司情况表**

单位：万元

单位名称	核算方法	投资成本	持股比例	享有的表决权
中关村发展集团股份有限公司	权益法	260,000.00	16.58%	16.58%
北京翠微大厦股份有限公司	权益法	210,261.60	29.71%	29.71%

### 1、中关村发展集团股份有限公司

中关村发展集团股份有限公司成立于 2010 年 3 月 31 日，注册资本 2,302,010.50 万元，经营范围包括：投资与资产管理、技术中介服务、科技企业孵化、基础设施建设。北京中关村发展集团股份有限公司以加快中关村国家自主创新示范区为己任，充分调动和优化市区两级资源，综合运用市场化手段，为国内外重大产业项目落户中关村提供全方位服务，大力支持高新技术企业、高等院校、科研院所的自主创新与成果转化。

截至 2018 年 12 月 31 日，中关村发展集团股份有限公司资产总额 13,215,537.50 万元，负债总额 9,334,976.16 万元，所有者权益 3,880,561.35 万元；2018 年实现营业收入 1,379,960.87 万元，净利润 129,372.03 万元。

## 2、北京翠微大厦股份有限公司

1997 年 11 月创立的翠微大厦于 2003 年 1 月改制为北京翠微大厦股份有限公司，是北京市著名的大型百货零售企业之一。北京翠微大厦股份有限公司从经营翠微大厦店起步，先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心及清河店等门店，成为以百货业态为主，超市和餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。

截至 2018 年 12 月 31 日，北京翠微大厦股份有限公司资产总额 557,413.94 万元，负债总额 243,999.50 万元，所有者权益 313,414.44 万元；2018 年实现营业收入 500,729.83 万元，净利润 17,537.73 万元。

## 六、发行人管委会成员及高级管理人员情况

### （一）发行人管委会成员及高级管理人员基本情况

截至募集说明书出具日，发行人现任管委会成员及高级管理人员情况如下：

表：发行人管委会成员及高级管理人员情况

姓名	职务	任期时间
魏开锋	管委会主任	2017年6月至国资委重新任命
刘卫亚	管委会委员、总经理	2008年6月至国资委重新任命
白二平	管委会委员	2012年8月至国资委重新任命
赵一飙	管委会委员	2018年6月至国资委重新任命
陶清懋	管委会委员	2019年9月至国资委重新任命

## (二) 发行人管委会成员及高级管理人员简历

### 1、中心管委会成员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人管委会成员及高级管理人员简历如下：

魏开锋，男，1968年11月出生，汉族，湖北公安人，1992年6月入党，1994年7月参加工作，北京农业大学植物病理专业研究生毕业，农学硕士，中央党校研究生（中央党校政治经济学专业），经济学博士，讲师、农艺师。曾任青龙桥街道工委书记等，现任海淀区国资委党委副书记、主任、海淀区国资中心管委会主任。

刘卫亚先生，1962年1月出生，研究生学历，会计师，中共党员。曾任海淀区财政局企业科副科长，海淀区国有资产管理局企业管理科副科长、科长，海淀区财政局企业科科长，海淀区国资委产权管理科科长，海淀区国资委助理调研员等。现任海淀区国资委副主任，海淀区国资中心管委会委员、总经理。

白二平女士，1969年6月出生，硕士研究生，中共党员。曾任北京超市发国有资产经营公司投资部部长、董事会秘书，海淀区国资委企业改革科科长、规划发展科科长、发展改革科科长等，现任海淀区国资委副主任、海淀区国资中心管委会委员。

赵一飙先生，1967年4月出生，硕士研究生，中共党员。曾任中共北京市海淀区企业工委干部、委组织部干部组组长、助理调研员、中关村科技园区海淀园管理委员会办公室副主任、北京市海淀区监察局副局长、北京市海淀区纪委常委、区监察局副局长等，现任海淀区

国资委委员会副书记、海淀区国资中心管委会委员。

陶清懋先生，1974 年 5 月出生，硕士研究生，中共党员。曾任北京市海淀区财政局国有资产管理局行政事业科科员、海淀区财政局办公室科员、海淀区财政局办公室副主任、海淀区国资委统计评价科主持工作、海淀区国资委统计评价科科长、海淀区国资委产权管理科科长、海淀区国资委董事会工作办公室主任、海淀区国资委（海淀区国有企业监事会）副调研员，现任海淀区国资委副主任、海淀区国资中心管委会委员。

## 2、高级管理人员情况

刘卫亚先生：个人简历详见管委会成员简介。

发行人管委会及高级管理人员均为海淀区国资委领导班子成员，发行人存在政府公务员兼职的情形，但上述人员都未在海淀国资领取报酬，且都获得国资委任命，符合《公务员法》的第四十二条：“公务员因工作需要在机关外兼职，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬”的要求，符合《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》中“凡按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益”的要求。发行人管委会及高级管理人员均无境外居留权。

## 七、发行人违法违规情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人业务概况

发行人成立于 2009 年 6 月 29 日，是北京市海淀区国有资产监督管理委员会出资组建的全民所有制企业，是北京市海淀区主要的投资建设主体和国有资产运营主体，承担区内基础设施建设、保障房建设等职能。发行人的营业范围包括：投资及投资管理；资产管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

伴随海淀区的快速发展，发行人实力逐步增强，业务覆盖能源净化产品及服务、百货零售、产品销售、技术服务、房地产开发销售、土地开发及转让等。最近三年，发行人营业总收入分别为 3,109,483.04 万元、4,554,942.52 万元和 4,874,967.25 万元，净利润分别为 282,148.21 万元、338,819.94 万元和 149,173.43 万元。

发行人营业收入构成情况如下：

**表：最近三年发行人营业收入构成情况**

单位：亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	153.81	31.61	224.78	49.35	175.31	56.38
产品销售收入	107.48	22.09	51.64	11.34	6.20	1.99
技术服务	95.37	19.60	58.42	12.83	3.99	1.28
房地产销售收入	49.65	10.20	46.85	10.29	43.36	13.95
资金服务及担保收入	29.64	6.09	12.76	2.80	23.35	7.51
土地开发及转让收入	15.05	3.09	26.31	5.78	4.66	1.50
租赁收入	15.03	3.09	11.49	2.52	6.25	2.01
工程收入	7.36	1.51	10.01	2.20	9.86	3.17

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店管理及物业收入	4.44	0.91	4.20	0.92	4.10	1.32
百货零售业	0.12	0.03	0.15	0.03	26.71	8.59
其他收入	8.67	1.78	8.87	1.95	7.15	2.30
合计	<b>486.60</b>	<b>100.00</b>	<b>455.49</b>	<b>100.00</b>	<b>310.95</b>	<b>100.00</b>

发行人营业成本构成情况如下：

表：最近三年发行人营业成本构成情况

单位：亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	122.09	31.13	183.30	49.65	144.22	60.93
产品销售收入	100.04	25.51	44.91	12.17	6.02	2.54
技术服务	86.55	22.07	51.12	13.85	2.60	1.10
房地产销售收入	37.17	9.48	37.10	10.05	33.34	14.08
资金服务及担保收入	6.15	1.57	0.85	0.23	7.41	3.13
土地开发及转让收入	14.52	3.70	25.59	6.93	4.30	1.82
租赁收入	8.40	2.14	5.55	1.50	2.34	0.99
工程收入	6.59	1.68	9.11	2.47	9.20	3.89
酒店管理及物业收入	1.65	0.42	1.40	0.38	1.12	0.47
百货零售业	0.18	0.05	0.17	0.05	21.50	9.08
其他收入	8.83	2.25	10.09	2.73	4.66	1.97
合计	<b>392.16</b>	<b>100.00</b>	<b>369.20</b>	<b>100.00</b>	<b>236.71</b>	<b>100.00</b>

发行人营业毛利润和毛利率构成情况如下：

表：最近三年发行人营业毛利润和毛利率构成情况

单位：亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
能源净化产品及服务	31.72	20.62	41.48	18.45	31.09	17.73
产品销售收入	7.44	6.92	6.73	13.02	0.18	2.88
技术服务	8.82	9.25	7.30	12.50	1.39	34.89
房地产销售收入	12.49	25.15	9.76	20.82	10.03	23.12
资金服务及担保收入	23.48	79.24	11.91	93.33	15.94	68.27
土地开发及转让收入	0.53	3.49	0.72	2.73	0.36	7.67
租赁收入	6.63	44.11	5.94	51.72	3.90	62.50
工程收入	0.77	10.41	0.91	9.07	0.66	6.69
酒店管理及物业收入	2.79	62.83	2.80	66.64	2.98	72.65
百货零售业	-0.05	-42.06	-0.02	-11.03	5.21	19.52
其他收入	-0.16	-1.88	-1.23	-13.84	2.49	34.85

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
合计	94.44	19.41	86.30	18.95	74.24	23.87

最近三年，发行人业务主要包括能源净化产品及服务业务、房地产业务销售、百货零售、产品销售业务、技术服务业务、土地开发及转让业务等。最近三年，上述六项业务收入合计分别为 260.23 亿元、408.15 亿元和 421.48 亿元，占发行人营业收入的比重合计分别为 83.69%、89.62% 和 86.62%；成本分别为 211.98 亿元、342.19 亿元和 360.55 亿元，占发行人营业成本的比重合计分别为 89.55%、92.70% 和 91.94%。

2016-2018 年度，发行人能源净化产品及服务业务收入分别为 175.31 亿元、224.78 亿元和 153.81 亿元，营业成本分别为 144.22 亿元、183.30 亿元和 122.09 亿元，营业毛利润分别为 31.09 亿元、41.48 亿元和 31.72 亿元，毛利率分别为 17.73%、18.45% 和 20.62%。2018 年度，受经营环境和资金面影响，三聚环保在传统化石能源产业综合服务领域逐步减少对外承接项目建设工作，部分能源净化综合服务项目的实施进度放缓，导致公司相应的收入减少，利润同比下降较多。同时，三聚环保贸易增值服务业务的经营规模按照业务转型规划进行了缩减，导致相应业务收入和利润减少。

2016-2018 年度，发行人房地产业务收入分别为 43.36 亿元、46.85 亿元和 49.65 亿元，营业成本分别为 33.34 亿元、37.10 亿元和 37.17 亿元，营业毛利润分别为 10.03 亿元、9.76 亿元和 12.49 亿元，毛利率分别为 23.12%、20.82% 和 25.15%。2017 年度和 2018 年度，

受益于八大处地产公司房地产业务的持续增加，该板块业务收入继续增长，业务成本随之增长。

2016-2018 年度，发行人百货零售业务收入分别为 26.71 亿元、0.15 亿元和 0.12 亿元，营业成本分别为 21.50 亿元、0.17 亿元和 0.18 亿元，营业毛利润分别为 5.21 亿元、-0.02 亿元和-0.05 亿元，毛利率分别为 19.52%、-11.03%和-42.06%。2018 年度，发行人将海淀置业的百货零售业调整到产品销售板块，同时对 2017 年度的数据进行调整，从而发行人 2017 年度百货零售业务收入、成本及毛利率呈现大幅下降。2016-2018 年度，发行人产品销售收入分别为 6.20 亿元、51.64 亿元和 107.48 亿元，营业成本分别为 6.02 亿元、44.91 亿元和 100.04 亿元，营业毛利润分别为 0.18 亿元、6.73 亿元和 7.44 亿元，毛利率分别为 2.88%、13.02%和 6.92%。2018 年度，扣除板块分类调整因素影响，发行人产品销售收入、成本大幅增加及毛利润和毛利率波动的主要原因为 2018 年发行人发生非同一控制下企业合并，北京金一文化发展股份有限公司纳入发行人合并范围所致。

2016-2018 年度，发行人土地开发及转让业务收入分别为 4.66 亿元、26.31 亿元和 15.05 亿元，营业成本分别为 4.30 亿元、25.59 亿元和 14.52 亿元，营业毛利润分别为 0.36 亿元、0.72 亿元和 0.53 亿元，毛利率分别为 7.67%、2.73%和 3.49%。土地一级开发收入受业务性质及开发周期影响较大，2017 年该板块实现业务收入大幅增加，主要系实创股份负责开发的翠湖科技园 D21、D22 地块上市，结转收入增加所致，同时业务结转的成本及实现的毛利润亦随之增高。受项目开发

周期及区域规划因素影响，2018 年发行人土地开发及转让业务收入及成本呈现下降状态。

2016-2018 年度，发行人技术服务业务收入分别为 3.99 亿元、58.42 亿元和 95.37 亿元，营业成本分别为 2.60 亿元、51.12 亿元和 86.55 亿元，营业毛利润分别为 1.39 亿元、7.30 亿元和 8.82 亿元，毛利率分别为 34.89%、12.50% 和 9.25%。2018 年度，发行人将下属子公司海科融通的第三方支付业务调整到技术服务业务板块，同时对 2017 年度的数据进行调整，从而发行人 2017 年度技术服务业务收入、成本和毛利呈现大幅波动。2018 年度，发行人技术服务业务收入及成本大幅增加，主要系海科融通通过提高代理商利润分成，扩大市场占有率所致。

## 二、发行人主营业务经营模式

### (一) 能源净化产品及服务

发行人能源净化产品及服务主要由二级子公司海国鑫泰的下属上市公司北京三聚环保新材料股份有限公司（简称“三聚环保”，股票代码：300072.SZ）负责。三聚环保是致力于为基础能源工业的产品清洁化、产品质量提升及生产过程的清洁化提供产品、技术和服务的高新技术企业，是国内最大的能源前端净化产品及设备、技术和综合服务供应商，处于能源净化产业链的中游位置。

三聚环保主要从事主要从事催化剂、净化剂等能源净化产品的研发、生产和销售；为煤化工、石油化工、天然气化工等能源化工行业及油气田开采业提供成套的催化净化工艺、催化剂、净化剂产品、装

备及成套服务，以及可循环使用的净化剂产品等能源净化综合服务；为煤化工、石油化工、天然气化工等企业提供产业转型升级、原料改造、尾气综合利用、环保治理工艺技术、工程总承包、生产管理、综合运营服务等整体解决方案、项目总承包、方案实施及综合运营服务；为企业的清洁能源产品和精细化工产品提供低成本的生产、物流、销售的增值技术服务；提供重油、煤焦油等重质、劣质原料加工的技术许可、成套工艺、核心装备、工程建造及相关技术服务；提供农作物秸秆等生物质综合循环利用生产炭基复合肥、土壤改良剂等产品的技术许可、成套工艺、核心装备、工程建造及相关技术和运营服务，向绿色能源领域不断拓展。

目前，三聚环保是中石油和中石化一级生产供应商，销售客户还包括中海油和中国神华等大型国有企业集团下属炼油和化工企业等。三聚环保收入主要来源于环保新材料及化工产品（原能源净化产品）、化石能源产业综合服务（原能源净化综合服务）、生态农业与绿色能源服务、贸易增值服务、油气设施制造及综合服务。2018年度，三聚环保实现主营业务收入1,537,367.48万元，实现营业利润68,017.87万元，实现净利润67,844.77万元。

三聚环保根据能源净化市场的需求，加快产品更新速度，加大市场推广力度，保证了净化剂产品，特别是脱硫催化剂销售的稳定增长；积极开拓净化剂产品及其配套工艺的应用领域，不断完善能源净化应用解决方案，在煤化工、化工化肥等领域基于工业尾气综合利用生产清洁能源全产业链一体化解决方案及项目建设形成的营业收入增长

较快。

表：三聚环保能源净化产品及服务板块收入按产品分类情况

单位：万元、%

产品类别	2018年		2017年	
	收入	占比	收入	占比
环保新材料及化工产品	225,239.81	14.64	220,909.56	9.83
化石能源产业综合服务	366,606.64	23.84	518,716.33	23.08
生态农业与绿色能源服务	192,400.55	12.51	105,928.00	4.71
贸易增值服务	650,949.04	42.32	1,368,044.35	60.86
油气设施制造及综合服务	102,171.45	6.64	34,052.44	1.51
三聚环保营业收入合计	1,538,052.23	100.00	2,247,773.30	100.00

表：三聚环保能源净化产品及服务板块产品分类情况

产品分类	项目	2018年	2017年	同比增减(%)
环保新材料及化工产品	销售量(吨)	658,540.30	437,954.60	50.37
	生产量(吨)	612,894.01	478,016.27	28.22
	库存量(吨)	10,647.84	56,294.13	-81.09
化石能源产业综合服务	销售量(万元)	366,606.64	518,716.33	-29.32
	生产量(万元)	366,483.18	584,134.84	-37.26
	库存量(万元)	105,716.14	105,839.60	-0.12
生态农业与绿色能源服务	销售量(万元)	192,400.55	105,928.00	81.63
	生产量(万元)	178,065.68	138,217.07	28.83
	库存量(万元)	17,954.19	32,289.06	-44.40
贸易增值服务	销售量(万元)	650,949.04	1,368,044.35	-52.42
	生产量(万元)	652,710.40	1,374,337.77	-52.51
	库存量(万元)	8,054.77	6,293.41	27.99
油气设施制造及综合服务	销售量(万元)	102,171.45	34,052.44	200.04
	生产量(万元)	108,151.04	37,645.47	187.29
	库存量(万元)	9,572.62	3,593.03	166.42

注：上表中，销售量是指当期提供综合服务项目所确认的收入，生产量是指当期提供综合服务项目所实际完成的工程量，库存量是指当期提供综合服务项目实际完成的工程量当中未确认收入的部分。

2016-2018年，公司环保新材料及化工产品销售收入分别为176,866.09万元、220,909.56万元和225,239.81万元，环保新材料及化工产品销售收入占三聚环保主营业务收入的比例分别为10.09%、9.83%和14.64%。2016年以来，公司环保新材料及化工产品销售收入持续增加，但占比下降，主要系生态农业与绿色能源服务、贸易增值服务等业务的快速发展，相关配套销售终端建设项目投入运营，带动能源净化业务产品的销售所致。

2016-2018年，公司化石能源产业综合服务（原能源净化综合服务）、生态农业与绿色能源服务、贸易增值服务、油气设施制造及综合服务等综合服务类业务合计销售收入分别为1,312,127.68万元、2,026,741.12万元和1,753,080.65万元，销售收入占三聚环保主营业务收入的比例分别为89.91%、90.17%和85.31%。2018年公司综合服务类业务销售收入较上年减少23.96%，主要系公司按照既定的战略转型思路开始改变经营模式，在传统能源化工领域，逐步减少对外承接项目中的土建、安装、非核心设备采购等垫资建设工作，同时，受宏观经济环境变化以及资金紧张的影响，部分化石能源产业综合服务项目的实施进度放缓，导致相应业务收入和利润减少。公司结合客户需求和市场变化，进行了一定程度的调整，仍积极推进重点技术示范项目的实施，尽快建立示范效应，为后续相关技术的大规模推广奠定基础。

**表：近三年能源净化产品及服务板块按地区分类情况**

单位：万元、%

地区	2018年		2017年		2016年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

东北地区	382,751.46	24.89	523,917.40	31.12	616,362.30	35.16
华北地区	305,303.44	19.85	401,750.31	23.86	553,878.66	31.59
华东地区	432,983.28	28.15	62,368.78	3.70	313,792.54	17.90
华南地区	50,894.26	3.31	62,246.16	3.70	11,855.91	0.68
华中地区	230,556.46	14.99	537,649.00	31.93	117,662.82	6.71
西北地区	49,160.52	3.20	35,737.86	2.12	114,513.42	6.53
西南地区	12,093.79	0.79	44,796.17	2.66	24,157.99	1.38
出口	74,309.03	4.83	15,211.58	0.90	886.51	0.05
<b>合计</b>	<b>1,538,052.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,683,677.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,753,110.15</b>	<b>100.00</b>

能源净化产品及服务板块业务收入的区域分布与下游客户的区域分布相关，同时，与公司新产品、新服务等业务区域拓展分布相关。公司客户地域分布由传统的东北及华北地区逐步拓展至全国各个地区，空白市场减少，渠道覆盖范围更广。

## 1、环保新材料及化工产品（原能源净化产品）

### (1) 营销模式

能源净化行业专业性强、技术集成度高，客户需求个性化、多样化。因而，发行人销售采用直接销售的方式，直接面向客户进行技术和产品推介、参加客户的投标、提供售前与售后技术支持与服务。

#### A.营销网络建设情况

三聚环保建有全国性的营销及技术支持网络。发行人以地域划分客户群体并为每一客户群体配备营销经理及专职技术服务人员。发行人目前拥有营销经理及专职技术支持人员覆盖了石化行业多数大中型企业及部分其他行业大型企业。

#### B.与客户结算方式

三聚环保获取合同订单的主要方式是参与用户的招标。若公司中

标，则按照与用户签订的购销合同，组织产品的设计和生产。根据客户特点和产品的特性，公司按照客户招标文件的规定来确定客户货款结算方式，不同客户的销售合同条款各有不同。根据与客户签订的销售合同，客户一般采取分期付款的方式，于验收入库后第一期货款进入付款流程，部分货款在产品装填后进入付款流程，客户付款周期平均为8-10个月，并且通常会要求公司按货款的10%提供质量保证金，待产品使用满一年未发生质量问题时再将质量保证金返还。

**表：2016-2018年主要产品销售均价情况**

单位：元/吨

项目	2018年	2017年	2016年
净化剂、催化剂	26,104.54	20,808.60	30,729.46
新戊二醇	9,715.23	11,540.00	7,352.21
苯乙烯	8,461.48	8,222.34	6,871.08
LNG	3,845.46	3,289.13	2,245.98

## (2) 采购模式及采购情况

### A. 采购模式

三聚环保原材料采购由生产管理部统一管理，由承担生产任务的分子公司采购部负责具体采购工作。三聚环保根据原材料的不同，采用不同的采购方式。对于市场价格波动较大的原材料，一般在签订销售合同的同时，即下达采购计划，锁定原材料的价格波动风险；对于价格波动不大或采购渠道较少的原材料，公司会保持一定的合理库存，根据库存的变化组织采购。

### B. 主要原材料采购情况

三聚环保主要研发、生产、销售脱硫净化剂、脱硫催化剂、其他

净化剂和特种催化材料及催化剂等四大系列近百种产品，各大类产品所用原材料差异较大，同一类产品内部各具体产品因配方不同，所用原材料也不尽相同。

**表：2016-2018年能源净化产品主要原材料采购情况**

单位：吨、万元/吨

年份	采购原材料	采购数量	采购均价（不含税）
2016 年	混合碳八碳九	167,491.88	0.24
	异丁醛	25,733.60	0.38
	活性氧化锌	5,367.00	1.18
	焦炉煤气	121,173.83	0.05
	甲醛	31,522.24	0.10
2017 年	混合碳八碳九	139,311.44	0.31
	异丁醛	25,908.53	0.49
	活性氧化锌	5,057.25	1.82
	焦炉煤气	130,728.18	0.05
	甲醛	30,921.30	0.13
2018 年	混合碳八碳九	127,210.16	0.39
	异丁醛	19,879.00	0.50
	活性氧化锌	3,323.96	2.29
	焦炉煤气	158,486.42	0.06
	氯铂酸	11,961.72	0.21

### C. 原材料及库存管理

三聚环保一直本着以市场为导向的经营策略，在保持部分脱硫净化剂及其它净化产品一定量库存的情况下，脱硫催化剂严格实行订单式生产，以降低稀贵金属的采购量及库存，减少稀贵金属原材料价格波动给公司所带来的经营风险。

#### （3）生产模式介绍

由于客户产品需求具有多批次及非标准性等特点，三聚环保根据

市场与客户需求以多品种、多批次方式组织生产；对于需求量较大并能有效预测其需求的产品，三聚环保会适当置备安全库存。三聚环保主要按照客户的订单组织生产。生产部门根据“以销定产”原则制定生产作业计划，进行生产调度、管理和控制，及时处理订单在执行过程中的相关问题，确保生产计划能够顺利完成。生产部门根据生产任务，组织、控制及协调生产过程中的各种具体活动和资源，以达到对成本的控制以及产品数量、质量和计划完成率等方面考核；同时不断完善生产工艺，提高全员劳动生产率。

三聚环保在确保石油炼化、煤化工、化肥等传统领域各类能源净化产品的市场开拓的同时，持续向油田伴生气、天然气、城市污水处理、沼气等领域进行开拓与发展。

**表：2016-2018 年主要产品产能产量情况**

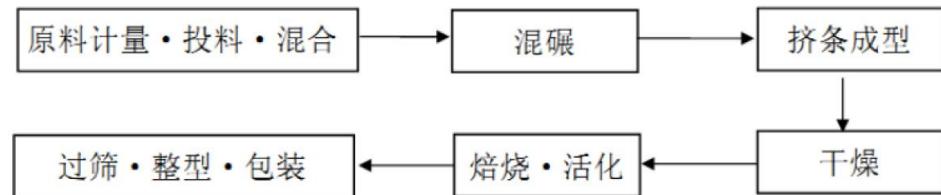
项目	2018 年	2017 年	2016 年
净化剂、催化剂	产能（万吨）	2.80	3.50
	产量（万吨）	2.04	2.27
	产能利用率（%）	72.80	64.79
新戊二醇	产能（万吨）	2.00	2.00
	产量（万吨）	3.18	3.25
	产能利用率（%）	159.14	162.50
苯乙烯	产能（万吨）	3.00	3.00
	产量（万吨）	2.21	1.98
	产能利用率（%）	73.51	66.00
LNG	产能（万吨）	14.00	14.00
	产量（万吨）	6.96	7.71
	产能利用率（%）	49.70	55.07

注：发行人新戊二醇的产能利用率大于100%，主要是因为整个新戊二醇生产装置的产能是有弹性空间的，可以超负荷运转，在原料充足、市场销售情况较

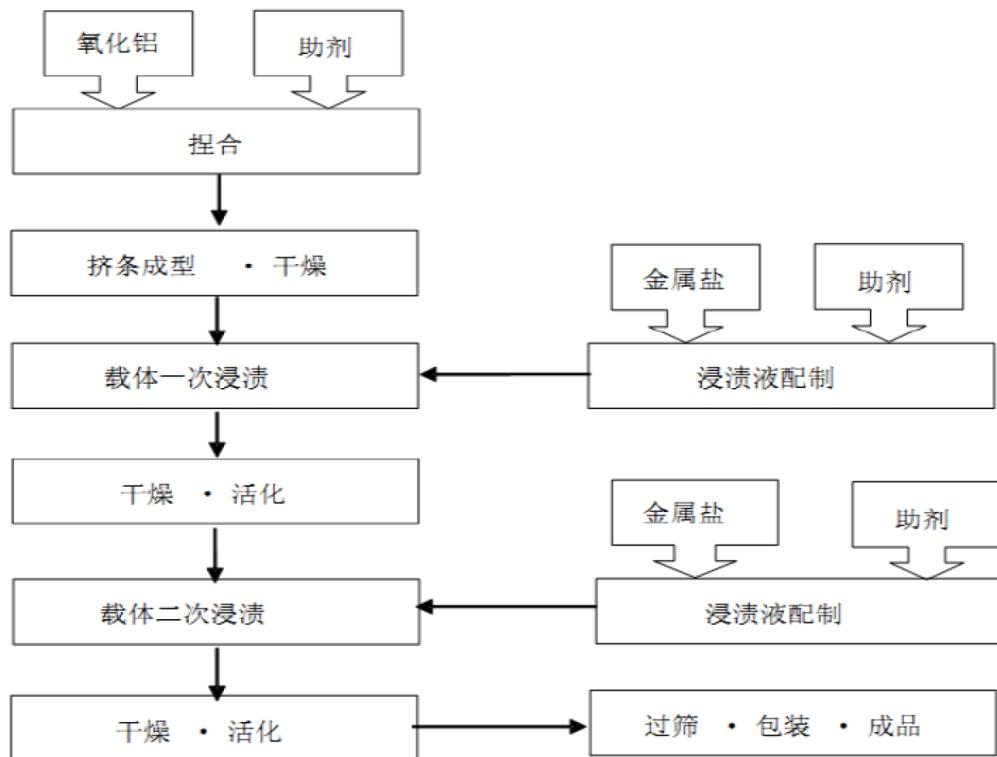
好的情况下超负荷生产，可以降低生产成本，提高公司效益。

#### (4) 主要产品工艺流程

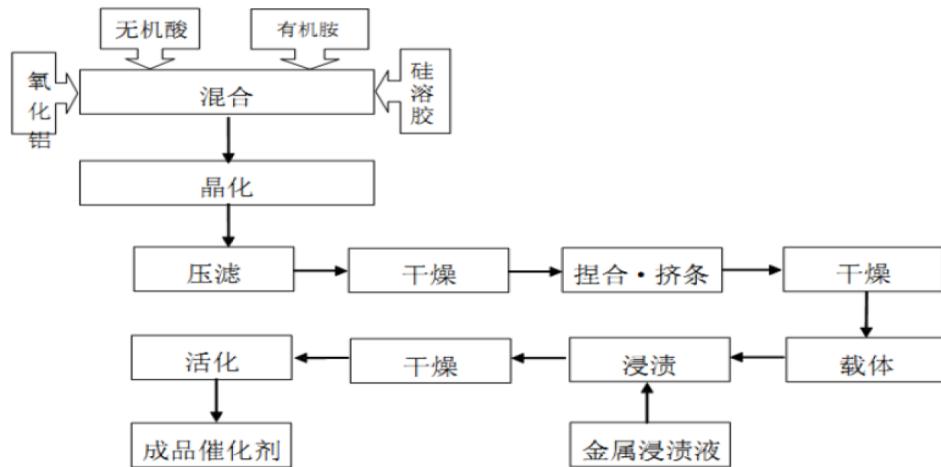
##### A. 脱硫净化剂流程图



##### B. 脱硫催化剂流程图



##### C. 特种催化剂流程图



## (5) 环保新材料及化工产品主要产品情况

发行人的能源净化产品主要包括脱硫净化及其他净化产品、脱硫催化及特种催化产品以及其他产品。

### A. 脱硫净化及其他净化产品

脱硫净化产品主要应用于脱除各种气态和液态物料中以硫化氢为主的有害物质，主要产品包括脱硫剂、脱臭剂、固体碱脱硫净化剂和降氮硫转移剂等。脱硫净化剂脱硫精度高，使用工艺简单，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、沼气等行业，使产品得到清洁化，或消除工业生产过程中硫化氢等有害物质对环境的污染。

其他净化产品主要应用于脱除硫以外的氯、砷、氧、汞等有毒有害物质，主要产品包括脱氯剂、脱砷剂、脱氧剂、消泡剂等，广泛应用于石油炼制、石油化工、天然气化工及煤化工等领域。

**表：目前发行人主要脱硫净化及其他净化产品**

分类	名称	型号	用途
脱硫净化剂	脱硫剂	JX-1、JX-2A、JX-2B、	气、液物料的净

	JX-3B、JX-3C、JX-4A、JX-4C、JX-4D、JX-6B、JX-7、NDS-1、NDS-2、SR-18、HF6000、HF6000B、JX-9E等	化，脱除硫化氢，羰基硫、硫醇等硫化物	
脱臭剂	EP-200	炼厂尾气净化、恶臭治理	
高效脱硫剂	CDS-100、CDS-200、SJM-1	用于液化气、沼气、煤制气的净化脱除H2S	
固体碱脱硫净化剂	M-23、M-23A、M-28、M-28A	用于轻质油品中硫化氢、硫醇等硫化物净化脱除及脱臭	
降氮硫转移剂	FP-DSN	降低催化烟气中硫化物和氮化物，起净化作用	
脱硫活性支撑剂	BDZ-1	气、液相物料脱硫专用填充剂	
其它净化产品	溶剂油脱芳催化剂	FHDA-10	脱除白油、润滑油中不饱和脂肪烃和芳香烃的催化剂
	选择性加氢催化剂	HDO-18、FHJ-2、SCA-1、SCB-1、SCB-1H等	使不饱和烃和芳香烃饱和的催化剂
	脱氯剂	JX-5A、JX-5B、JX-5B-2、JX-5D、SJ-07等	对原料进行净化，脱除氯化氢
	脱砷剂	EAS-10、PAS-10、STAS-2、STAS-3等	用于净化物料，脱除物料中的砷化氢
	脱氧剂	SRO-1	脱除气相物料中的微量氧
	消泡剂	YP-B	用于延迟焦化装置，可快速消除焦炭塔的泡沫

## B. 脱硫催化及特种催化产品

脱硫催化产品主要通过加氢精制工艺用于石油炼制、化肥等行业原料或产品的质量改善和硫等有害物质的脱除。主要产品包括柴油加氢精制催化剂、石蜡加氢精制催化剂、汽油选择性加氢脱硫催化剂和

有机硫加氢催化剂等。加氢精制工艺是现代石油炼制技术重要加工单元过程。

特种催化产品主要用于特定化学品的生产及特种油品的性能改善，主要产品为润滑油加氢异构催化剂、醛加氢催化剂、合成甲醇催化剂等，其中润滑油加氢异构催化剂专门用于生产高品质润滑油的基础油，醛加氢催化剂专门用于生产高品质洁净丁辛醇产品。

表：发行人主要脱硫催化及特种催化产品

分类	名称	型号	用途
脱硫催化剂	加氢精制催化剂	FH-98、FH-98A、FH-40A、FH-40B、FH-40C、FH-UDS、SAS-10 等	汽油、煤油、柴油等的加氢净化，脱除硫等有害物质
	石蜡加氢精制催化剂、净化保护剂	FV-10、FV-20、SD-1、SD-2、DZF-1、SP-1、SP-2 等	石蜡及凡士林的加氢净化脱除硫化物等有毒、有害物质
	汽油选择性加氢脱硫催化剂	FGH-21、FGH-31等	用于汽油精脱硫、生产国III、国IV 标准清洁汽油
	有机硫加氢催化剂	T201、T202、T202A、T202B、T202C 等	用于天然气、油田气、炼厂气和轻油中有机硫的净化及加氢转化
特种催化剂	合成甲醇催化剂	SC309	中低压合成甲醇的催化剂
	高效丙烯聚合催化剂	HS-1	间歇本体法丙烯聚合用催化剂
	气相醛加氢催化剂	VAH-1、VAH-2	用于丁醛、辛烯醛的气相加氢生产丁醇和辛醇
	加氢异构脱蜡催化剂	PIC802A、PIC802B	含蜡原料油中蜡的脱除，生

			产高档润滑油的基础油和各级别白油
--	--	--	------------------

### C.其他产品

其他产品包括苯乙烯、新戊二醇等化工产品及 LNG 等清洁能源产品。

苯乙烯主要用于生产苯乙烯系列树脂及丁苯橡胶，也是生产离子交换树脂及医药品的原料之一，此外，苯乙烯还可用于制药、染料、农药以及选矿等行业。

新戊二醇的用途很广，主要作为生产不饱和聚酯树脂、无油醇酸树脂、聚氨酯泡沫塑料和弹性体的增塑剂，高级润滑油的添加剂及其他精细化学品。

## 2、化石能源产业综合服务（原能源净化综合服务）业务模式

发行人能源净化综合服务主要通过使用三聚环保的能源净化产品，结合工程化技术及工艺为客户提供成套技术服务，根据客户的需求提供整体解决方案。目前三聚环保形成的主要成套技术包括湿法脱硫成套技术、工业尾气综合利用成套技术、化肥厂节能改造成套技术等。该业务板块主要包含整体解决方案和“一站式”脱硫服务。整体解决方案主要通过使用公司的核心净化材料，结合工程化技术及工艺为客户提供成套技术服务。发行人根据客户的需求进行技术方案设计、工程设计、技术实施与系统集成、运营技术支持，将公司技术和产品与工业装置建设紧密结合，为客户节约项目投资成本、降低装置的运营费用。

“一站式”脱硫服务模式依托三聚环保自主研发的高硫容可循环脱硫材料和模块化气体脱硫成套设备，将传统的脱硫罐和不同性能的脱硫剂合为一体，为用户提供脱硫综合解决方案，实现脱硫全程“一站式”服务。该技术将装置设计制造、脱硫剂装填换卸等工作集成在一起，替代了传统脱硫工艺的前期准备、中期建设、后期换剂等一系列繁杂的过程，可提高用户的工作效率、降低费用，并减少了传统脱硫方式给用户带来的安全环保等问题。

其中为客户提供脱硫技术服务是该专业板块的核心，在经营过程中包含脱硫专有设施的设计、制作、采购和技术服务。三聚环保依据客户实际工作状态和具体要求制定技术和实施服务方案，并签订销售合同，合同期限一般为 8-10 年，根据项目规模大小，分为一次性结算和分期结算。采用分期结算模式时，一般每季度向客户收取服务费用，结算方式包含现金结算和承兑汇票两种方式。

业务具体执行流程为：三聚环保先与客户签订合作框架协议，协议里约定公司向客户提供项目相关的技术许可与服务、专用设备、工程建设等内容，并约定合同总价款。签订框架协议后，再与客户针对具体的服务内容签订一系列分项合同。

#### A. 营销模式

三聚环保设立市场营销部，有专职销售及技术人员对公司产品在客户装置中运营情况及需求信息进行跟踪服务，根据用户的实际需求，提供技术服务，并收集技术与需求信息反馈于相关部门。对于产品质量问题，有技术人员第一时间进行跟踪处理。

## B. 主要客户情况

目前，三聚环保主要面向煤化工、石油化工、天然气、油田伴生气等行业的客户进行成套技术及设备的推广。主要服务业务种类包括煤化工、石油化工等领域的BT项目，天然气、油田伴生气等领域的“一站式”脱硫服务。

## 3、贸易增值服务

近年，三聚环保在为下游化石能源领域客户其提供产业转型升级、产业延伸服务的基础上，形成了一定规模的焦煤、焦炭、甲醇、焦油、合成氨等大宗商品贸易。三聚环保为下游企业建立新型产业体系，提升产品附加值，提升产能利用率，提升企业产值，使之逐步发展成为地方“绿色工厂”、支柱企业，公司为下游客户提供的综合服务增值效应显著。

因此，以三聚环保的技术创新和产业升级整体解决方案作为纽带，三聚环保与现有的化石能源领域的下游客户存在较好的贸易基础，可以利用现有市场为基础，搭建煤 - 煤焦 - 煤化工品 - 焦油 - 油品 - 油化工品等一体化发展供应链合作平台，逐渐延伸扩大，将贸易增值服务做大做强，同时以贸易带动产业发展。根据企业客观实际，三聚环保贸易平台采取“以产定销、以销定进”的原则，分别向下游企业提供原料或采购其产品，快进快出，开拓有效的原料采购渠道和稳定的产品销售渠道。

贸易增值服务业务主要交易商品为煤、焦炭、油品、化学品等大宗能源及化工产品。该业务主要为公司利用自身客户资源优势、技术

优势、信用优势和资金优势等，向公司工程客户采购化工产品对外销售，或对外采购煤炭、化工产品等销售给公司客户，一方面保障客户的原料供应，另一方面降低客户的采购或销售成本，从而实现服务增值，并赚取中间差价。

目前，三聚环保在采购和销售业务中已经建立了广泛的供应商和客户集群，煤炭供应商有 30 多家企业，油料、液化气供应商有 100 多家企业；煤炭客户有近 10 家企业，油品、液化气客户有 100 多家企业。三聚环保可以据实自主选择合适的供应商和客户，有效地规避产品滞销或跌价的风险。

#### 4、生态农业与绿色能源服务

生态农业与绿色能源服务为三聚环保 2017 年新开展的业务，主要由三聚绿能作为业务开展主体。2017 年是三聚环保启动“农作物秸秆炭化还田-土壤改良技术”产业化推广的第一年。三聚绿能采用国际领先的“秸秆炭化还田—土壤改良技术”，短期内形成了生物质收集、利用、加工和增值的新产业。2017 年公司生态农业与绿色能源服务收入主要为 42 个生物质综合循环利用项目的技术许可收入 8.57 亿元，及 2 个已完工生物质综合循环利用项目的设备、土建收入 2.02 亿元。

充分利用生物质炭特性，生产系列炭基产品，实现土壤改良和农作物品质的持续提升。公司打造秸秆收储、造粒、炭化、炭肥生产的产业链，带动农村经营主体参与，增加区域就业岗位，实现精准带贫。公司将先进工业化技术引入传统农业，实现产业升级，推进农业农村现代化。报告期内，三聚环保围绕炭基肥工艺包的集成、模块化和升级，

已经形成了以秸秆粒料替代秸秆原料直接进料的工艺包，克服了液固分离的瓶颈问题，彻底解决了可能发生的消防风险、产物分离困难、加工效率低等问题；同时，系统解决了秸秆规模收集、造粒、炭化、产物分离、复合肥造粒和包装等模块化难题。

项目开发方面，三聚环保持续优化可行性研究，降低总投资，实现项目建设规模化，持续降低项目建设成本；科研方面，编制并发布《三聚绿能科研项目管理办法》，完成“三聚地沃”系列产品开发，示范田方面，种植示范田 328 块，获得第三方权威机构认定的示范田试验报告 146 份，并编制《2017 年生物质炭基肥料示范田报告汇编》及《示范田建设与管理手册》，初步实现利用大数据平台实现对示范田数据进行采集、汇总；市场开发方面，全方位市场调研，搭建信息平台，梳理外部市场信息，核算内部经营信息，形成完整的市场调研及信息管理，为项目公司实施以县域为单位的直销模式提供基础数据服务。

三聚环保通过为客户提供技术许可、工程设计、专用设备选型和采购、系统集成、员工培训和运营技术支持等一整套技术解决方案，向客户收取技术许可使用费和技术服务费，并通过为客户采购设备和承包工程施工工程获取收益。目前，三聚绿能以大量的大田、大棚作物对比试验为基础，已经组织对接 300 个以上县市，遍布蒙辽、黑吉、华东、中原、中南、西南、西北七大片区。公司推广农作物秸秆等生物质综合循环利用生产炭基复合肥、土壤改良剂等产品的综合服务项目已经初见规模。公司在采购和销售业务中已经积累了广泛生物质项

目客户集群，目前，客户已达 100 余家。

## 5、油气设施制造及综合服务

2017 年，发行人能源化工技术板块下属三聚（香港）完成了香港主板上市公司巨涛海洋石油服务有限公司的收购。巨涛油服主要向石油天然气行业及其他能源和炼化行业提供装备制造、工程及综合服务以及向造船行业提供技术支援服务，可为油气工程领域提供包括设计、采办、建造、安装等 EPC 总包服务。巨涛油服项目合同的获取主要经过资格审查（如资质、体系、专业能力等），进入客户短名单，项目招投标（包含技术标及价格标），多轮澄清及审查，最终授标等环节。巨涛油服已与世界知名油气工程企业结成战略合作关系，对项目的授标具有积极意义；同时，巨涛油服构建了南北两大场地，南有珠海巨涛，北有蓬莱巨涛，同时拥有天津、大连、成都等子公司，可为客户提供多种选择方案。

## （二）房地产销售业务

发行人房地产销售板块包含保障房、经济适用房、商用及住宅建设业务。2016-2018 年度，发行人房地产销售板块分别实现主营业务收入 43.36 亿元、46.85 亿元和 49.65 亿元，占发行人营业收入的比例分别为 13.95%、10.29% 和 10.20%。

### 1、房地产销售板块经营模式

#### （1）保障房、经济适用房建设及销售

在保障房、经济适用房方面，为满足整合建设用地过程中被拆迁住户的安置需要，海淀区人民政府授权发行人二级子公司实创股份的下属

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”）作为实施主体从事海淀区北部地区保障房建设工作。同时，在保障房建设完成后，威凯建设进行销售。其中，经济适用房项目根据经济适用房管理办法，发行人提取不高于 3%的利润。经济适用房由市住保办统一分配房源，发行人根据分配的名单进行销售。安置房项目用于定向安置被拆迁农民或居民，发行人取得的利润参照经济适用房标准即不高于 3%，由发行人自行面向安置对象销售。

### （2）商用、住宅建设及销售

发行人商用、住宅板块主要由发行人二级子公司海国鑫泰的下属子公司北京八大处房地产开发集团有限公司（以下简称“八大处地产”）经营，八大处地产房地产开发模式均为自主开发，主要为住宅开发并对外销售，酒店、公寓等商业地产在开发完成后自持，进行酒店经营及租赁业务。八大处地产的房地产开发主要由施工单位进行承包建设，八大处地产按照建设进度支付工程款，一般首付 30%，工程完工后付支付 60%，剩余 10%-5%做履约保证金，保修期满后支付。八大处地产的房地产的销售主要为期房销售和现房销售，期房销售为施工阶段取得预售许可证时即进行房屋预售，现房销售为在房屋竣工后，与业主签订售房合同进行销售。

## 2、房地产销售板块经营情况

### （1）保障房、经济适用房建设及销售

发行人保障房、经济适用房建设项目主要由子公司威凯建设负责具体实施，2014 年，威凯建设纳入发行人二级子公司实创股份合并范

围。截至 2018 年末，发行人主要在建经济适用房及安置房总面积 92.55 万平方米，总投资 80.47 亿元，已完成投资 63.06 亿元。

**表：截至 2018 年末主要保障房、经济适用房项目情况**

序号	项目名称	建筑 面积	预计 收益	总投 资	资金来源		已完 成投 资	竣 工 面 积	开复 工面 积
					自有 资金	银行 贷款			
1	上庄 B 地块安置房	17.63	12.56	11.36	7.36	4.00	8.53	13.25	0.00
2	吴家场经济适用房	12.11	12.40	12.16	7.66	4.50	11.21	3.79	8.32
3	温泉 F 地块安置房	14.82	20.94	19.24	7.10	12.00	10.34	0.00	0.00
4	辛店 A 地块安置房	47.99	28.50	37.71	8.58	17.38	32.98	31.38	16.61
<b>合计</b>		<b>92.55</b>	<b>74.40</b>	<b>80.47</b>	<b>30.70</b>	<b>37.88</b>	<b>63.06</b>	<b>48.42</b>	<b>24.93</b>

### ①上庄 B 地块安置房项目

上庄 B 地块安置房项目位于上庄镇中心区，上庄新增产业园区内。总用地面积 10.16 万平方米，其中建设用地面积约 7.00 万平方米，总建筑面积 19.46 万平方米，计划用于安置河北村、东小营村、永泰庄的被拆迁人。

上庄镇 B 地块安置房项目已取得立项批复、建设用地规划许可证等，正在办理土地出让手续。该项目预计总投资 11.36 亿元，已完成投资约 8.53 亿元，尚需投入 2.83 亿元。该项目计划融资 4 亿元，自有资金投入 7.36 亿元。

### ②吴家场经济适用房及安置房项目

吴家场项目位于海淀区吴家场村，东至莲花小区、南至西客站铁路、西至铁路文体大楼、北至莲花池西路。2008 年 9 月 11 日经市建委、市发改委核准为经济适用房项目，是北京市和海淀区重点保障房建设任务。该项目总占地面积约 4.91 万平方米，规划建设用地 3.70

万平方米。规划总建筑面积 12.61 万平方米，规划总户数 1,842 户，其中住宅面积约 10.42 万平方米，公共服务设施地上面积 0.68 万平方米。

截至目前，该项目已取得《关于海淀区吴家场经济适用房项目重新核准的批复》【京发改(2012)781 号】、建设用地规划许可证【2008 规(海)地字 0022 号】、设计方案规划意见复函【2012 规海复函字 0004 号】，该项目拆迁工作已经完成。吴家场项目于 2009 年 7 月开工，B1.B4 住宅 3.8 万平方米已经竣工，B2、B3、B5、A1 住宅 8.3 万平方米结构完成，预计 2019 年 6 月竣工。吴家场经济适用房项目二期 B2、B3、B5 楼及车库 5.9 万平方米外檐装饰完成，市政雨、污水、电力施工完成、热力施工完成；幼儿园室内精装及消防验收完成。

吴家场项目预计总投资 12.16 亿元，目前完成投资 11.21 亿元，尚需投入 0.95 亿元。

**表：截至 2018 年末主要已完成保障房、经济适用房项目情况**

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目批文情况	保障房类别	销售对象	销售均价	销售进度
1	苏家坨 A 经济适用房	京发改【2006】1603 号	经济适用房	-	4,440.00	98.21%
	苏家坨 A 地块安置房	京发改投资函【2010】第 80 号	安置房	-	5,548.00	36.30%
2	吴家场经济适用房	京发改【2012】781 号	经济适用房	-	-	-
3	辛店 A 地块安置房	京发改【2011】688 号	安置房	小牛坊、皇后店、辛庄村、东玉河拆迁居民	10,000.00	62.68%

## (2) 商用、住宅建设及销售

在商用、住宅方面，发行人经营主体主要是八大处地产，八大处地产由八大处控股集团有限公司全资控股。截至 2018 年末，发行人持有八大处控股集团有限公司 51% 股权，剩余 49% 股权由北京万景房地产开发有限责任公司持有。八大处地产成立于 2000 年，具有国家二级房地产开发资质。

截至 2018 年末，八大处地产开发建设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、森林庄园、滨海湖项目、金色英才学校项目、海南琼海官塘郡、美岭湖项目、官塘首府共计十个项目，总投资额为 306.08 亿元。

**图：截至 2018 年末主要在建商用、住宅项目情况**

单位：万平方米、亿元

编号	项目名称	项目类型	项目建设期	占地面积	总建筑面积	规划总投资
1	天津嘉海花园一期	商业/公寓	3 年	6.2	36.36	53.5
2	天津嘉海花园二期	住宅	3 年	10.3	31.87	48.4
3	天津会展中心	酒店/商业	3 年	1.63	12.07	18.39
4	天津北塘假日花园	住宅	3 年	10.65	21.08	20.33
5	天津森林庄园项目	酒店/商业/公寓	2 年	30.89	47.32	44.6
6	天津滨海湖项目	住宅	2 年	24.48	22.57	32.44
7	天津金色英才学校	科教/商服	2 年	21.46	15.72	20
8	琼海官塘水院	住宅/酒店/商业	3 年	42.5	25.36	27.47
9	琼海美岭湖	住宅/酒店/商业	3 年	37.11	31.76	37.15
10	琼海官塘首府	住宅/商业	3 年	5.32	5.58	3.8

<b>合计</b>			<b>190.55</b>	<b>249.69</b>	<b>306.08</b>
-----------	--	--	---------------	---------------	---------------

**表：截至 2018 年末主要在建商用、住宅项目情况（续）**

编号	项目名称	施工方	业主方	项目所在地	资金来源	所需批文是否齐全
1	嘉海花园一期	龙元建设集团	天津格调中天地产公司	天津河北区	自有资金、借款等	是
2	嘉海花园二期	中建一局集团	天津格调津海地产公司	天津河北区	自有资金、借款等	是
3	天津会展中心	中建一局集团	天津开发区万景宏城置业有限公司	天津滨海新区	自有资金、借款等	是
4	天津北塘假日花园	广大建设集团	天津海泰英才投资有限公司	天津滨海新区	自有资金、借款等	是
5	森林庄园	中建一局集团	金建（天津）置业投资有限责任公司	天津滨海新区	自有资金、借款等	是
6	天津滨海湖项目	中建一局集团	天津东方鸿铭旅游地产开发有限公司	天津滨海新区	自有资金、借款等	是
7	天津金色英才学校	唐山坤达建筑公司	天津金色英才置业有限公司	天津滨海新区	自有资金、借款等	是
8	琼海官塘郡	中建一局集团	海南宏城鑫泰置业有限公司	琼海嘉积镇白石岭	自有资金、借款等	是
9	琼海美岭湖	中建一局集团	琼海南洋瑞华房地产开发有限公司	琼海嘉积镇白石岭	自有资金、借款等	是
10	琼海官塘首府	中建一局集团	琼海辉达装饰工程有限公司	琼海嘉积镇白石岭	自有资金、借款等	是

注：所需批文具体指立项、环评、土地使用权证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证。

**表：发行人商品房开发板块经营情况**

指标	2018 年	2017 年	2016 年
新开工面积（万平方米）	49.37	11.16	12.60

指标	2018 年	2017 年	2016 年
竣工面积（万平方米）	117.84	0	35
新项目签约面积（万平方米）	7.57	22.68	22.54
新项目签约金额（亿元）	16.59	44.51	38.93
销售面积（万平方米）	7.57	22.3	19.74
销售收入（亿元）	14.81	52.74	39.28

注：上表的销售收入为预售的房地产收入。

### （三）百货零售业务及产品销售业务

#### 1、百货零售业务

发行人原百货零售板块主要包括购物中心类商场经营业务和超市经营业务，具体由北京当代商城有限责任公司（以下简称“当代商城”）、北京甘家口大厦有限责任公司（以下简称“甘家口大厦”）及发行人下属二级子公司海淀置业的下属企业北京超市发国有资产经营公司（以下简称“超市发”）三家企業构成。2014年5月，海淀国资公告称拟以持有的当代商城 100% 股权和甘家口大厦的 100% 股权购买翠微股份的部分股权，翠微股份以发行股份购买资产的方式支付交易金额 21.03 亿元，以现金方式支付交易金额 3.66 亿元，海淀国资将获得翠微股份 155,749,333 股份，成为翠微股份第二大股东。2014 年 10 月 16 日，该交易获得中国证监会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向北京市海淀区国有资本经营管理中心发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]1069 号）核准。2014 年 10 月 27 日，北京市工商局已核准当代商城及甘家口大厦的股东变更，并为当代商城及甘家口大厦换发了《企业法人营业执照》，注册号分别为“110108004380443”、“110108000431149”，当代商城及甘家口大厦已

过户至翠微股份名下。此次资产出售完成后，目前发行人百货零售板块主要由超市发构成。

2016-2018 年度，发行人百货零售业务收入分别为 26.71 亿元、0.15 亿元和 0.12 亿元，占发行人营业收入的比例为 8.59%、0.03% 和 0.03%。2018 年度，发行人将海淀置业的百货零售业调整到产品销售板块，同时对 2017 年度的数据进行调整，从而发行人 2017 年度百货零售业务收入大幅下降。

## 2、产品销售业务

产品销售板块包括百货零售以及珠宝首饰销售等，2016-2018 年度，发行人产品销售收入分别为 6.20 亿元、51.64 亿元和 107.48 亿元，营业成本分别为 6.02 亿元、44.91 亿元和 100.04 亿元。2018 年度，扣除板块分类调整因素影响，发行人产品销售收入增加的主要原因为 2018 年发生非同一控制下企业合并，北京金一文化发展股份有限公司（证券代码 002721，以下简称“金一文化”）纳入公司合并范围所致。具体来看，2018 年公司通过下属子公司间接成为金一文化控股股东，金一文化主营黄金珠宝首饰、贵金属工艺品的研发设计、生产加工及销售。

### （1）百货销售

调整前，发行人百货零售板块主要由超市发构成，采购方面，由发行人统一进行商品的洽谈、引进、订货、存储、销售等环节管理，统一实施供应商管理及商品配置管理。配送方面，发行人拥有主体配送、果菜配送两个配送基地。库区面积达 3 万余平方米，有近 6,000

平方米的生鲜商品恒温库和低温库，采用现代物流配送系统，信息化仓储管理。配送商品主要为米、面、油、包装食品、副食品及日用清洁用品、水果、蔬菜、速冻水产、肉食及速冻面点等，统一实施配送。

发行人百货销售业务主营生鲜日配品、食品、家居用品及代理品牌商品的零售、批发业务，主要经营模式为联营、代销和自营，通过零售终端实施商品售卖，获得商品综合盈利。发行人主要依靠实体经营场所（连锁超市）进行日常经营，超市店铺数量直接影响公司经营业绩。截至 2018 年末，超市发拥有连锁超市店铺 135 家，其中直营店 80 家，加盟店 55 家，店铺经营面积 9.88 万平方米。

## （2）珠宝首饰销售

金一文化主营业务为黄金珠宝首饰、贵金属工艺品的研发设计、生产加工及销售。金一文化以市场需求为导向，研发出满足消费者对投资、收藏、日常佩戴等方面需求的质量上乘、产品多元、价格优惠的黄金珠宝产品。主要产品类别为贵金属工艺品、黄金类、K 金类、铂金类、钻石镶嵌及翡翠玉石类等珠宝首饰。金一文化主要采购模式为现货交易和黄金租赁，主要生产模式为自主生产、外购成品及委托加工，主要销售模式包括代销、经销、零售、加盟。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人共有直营店面 74 家，加盟店面 216 家，其中 2018 年新增直营门店 34 家，关闭直营门店 25 家。发行人目前在天猫、京东商城、苏宁易购等互联网平台开设品牌店面，自主开发金一饰界 App，方便消费者在线上选购黄金珠宝产品。2018 年金一文化实现营业收入

147.57 亿元。

#### （四）技术服务业务

发行人的技术服务业务板块主要为第三方支付业务等，主要由发行人二级子公司海国鑫泰的下属企业北京海科融通支付服务股份有限公司（以下简称“海科融通”）运营。2016 年-2018 年，海科融通第三方支付业务分别实现营业收入 114,628.99 万元、544,887.30 万元和 929,350.68 万元，近三年收入大幅上涨主要系海科融通通过提高代理商利润分成迅速扩大市场占有率所致。

海科融通于 2011 年 12 月获得中国人民银行颁发的《支付业务许可证》，拥有在全国范围内开展银行卡收单业务的从业资质，具备了非金融支付机构的职能，并于 2016 年 12 月 20 日续牌成功，牌照有效期延至 2021 年 12 月 21 日。海科融通基于宽带互联网，采用先进安全技术，立足电子支付领域，为金融、电信、交通等不同行业提供具有自主知识产权的系列金融支付终端产品，同时提供行业整体应用解决方案和行业 IC 卡的应用解决方案。

银行卡收单业务涉及发卡机构、收单机构、特约商户、收单外包服务机构、持卡人及潜在持卡人等多方主体。海科融通作为收单机构，通过发展和管理特约商户，为特约商户提供资金清算服务，业务内容包括收单交易处理、商户发展与培训、软件开发与维护、系统集成、机具布放与维护以及机具销售和租赁等，其中收单交易处理和商户发展与培训为收单机构的核心业务。海科融通通过技术创新，完成了支付通 Qpos、掌芯宝、迷你型支付通、支付通多媒体自助缴费终端、支

付通尊贵型终端和支付通固网型终端、支付通鼠标型终端、支付通报账型终端、SJY103 服务器密码机、支付通金融智能信息终端等多款支付终端产品的研制与开发。

海科融通拥有中国人民银行核发的“第三方支付”业务经营牌照。2013 年，海科融通研发的“支付通”三代平台投入运营，同时陆续向市场量产投放 QPOS 和 PBOC 系列、掌芯宝和壁挂式大型缴费机具，并实现了 20 多家银行信用卡还款业务接入。其掌芯宝 S 系列是中国唯一一款既支持磁条卡又支持 IC 卡的手机刷卡设备，可以刷所有境内银行卡、信用卡、各种 IC 卡。海科融通在产品线上增加 QPOS2.1 和 QPOS4.0 两款新产品，充分占领小微商户市场。截至 2018 年末，公司累计完成交易额 1.64 万亿元，接入商户数 898 万余户，较 2017 年增加 394 万户。

海科融通为支付平台，以收取手续费为收入，海科融通按照国家发改委于 2013 年规定的银行卡刷卡手续费标准，进一步降低收单手续费费率，目前海科融通开展银行卡收单业务的一般手续费收费标准为：企服收单的收费标准以 0.49% 为主，支付事业部收单的收费标准以 0.38% 为主，在扣除银行及银联等费用后海科融通实际确认的收入约为交易量的万分之二。最近三年，海科融通支付通运营情况如下所示：

表：海科融通支付通运营情况

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
接入商家数量（万户）	898	504	285
平均日收单金额（亿元）	45.03	34.11	16.74

累计完成交易额（亿元）	16,435.00	12,281.00	6,025.00
-------------	-----------	-----------	----------

## （五）土地开发及转让业务

发行人从事海淀区部分土地开发及基础设施建设业务，该板块业务主要包括海淀区北部新区土地一级开发业务、配套道路等基础设施建设业务两个子板块，其中以土地一级开发为主，发行人土地开发子板块由二级子公司实创股份负责具体实施；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”）负责具体实施。2016 年-2018 年，发行人土地开发及转让板块分别实现主营业务收入 4.66 亿元、26.31 亿元和 15.05 亿元，占发行人营业收入的比例分别为 1.50%、5.78% 和 3.09%，总体呈现波动趋势。

### 1、土地开发及转让板块经营模式

#### （1）土地开发经营模式

在土地开发方面，发行人主要从事土地一级开发业务，由政府确定重点区域、重点建设项目用地的土地储备开发，由发行人联合土地储备机构负责编制土地储备开发实施方案，发行人组织实施拆迁和市政基础设施建设，使土地达到上市供应条件。具体经营模式为：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）的相关规定，北京市国土资源局授权发行人对土地进行一级开发整理，负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。土地一级开发完成后，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、土地利用总体规划和近期城市建设规划、年度土地利用计划、年度土地供应计

划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，同时由发行人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。发行人土地开发与转让业务的资金回收期一般为 2 至 3 年，具体视拆迁情况而定。

### （2）基础设施建设经营模式

在基础设施建设方面，发行人根据区发改委计划安排，以委托代建的形式投资基础设施建设。发行人资金来源为财政全额预算拨款及财政补贴，采取年度预算、年度执行、年度调整、年终财政预决算财务管理方式，工程价款采取按工程量进度申请财政拨款方式，合同执行按项目资金零余额预算管理，资金到位情况为 93%-95%，余款留财政待工程完工决算后补齐资金。

## 2、土地开发及转让板块经营情况

### （1）土地开发经营情况

发行人土地开发经营业务主要由实创股份承担，发行人主要负责海淀区北部地区核心区开发建设、北部地区土地一级开发建设、北部核心区周边市政基础设施建设任务。最近三年，实创股份土地一级开发项目主要经营情况如下：

图：最近三年实创股份土地一级开发项目主要经营情况

单位：万平方米、亿元

年份	在开发面积	出让面积	累计投资	收回投资
2018 年	696.20	7.42	60.79	15.08
2017 年	696.20	13.69	61.73	27.95
2016 年	328.09	107.76	68.11	4.00
合计	-	<b>128.87</b>	<b>190.63</b>	<b>47.03</b>

截至 2018 年末，实创股份主要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等，合计土地面积 868.15 万平方米，概算总投资 757.63 亿元。

表：截至 2018 年末实创股份主要土地一级开发项目情况

单位：万平方米、亿元

项目	面积	总投资	资金来源	项目进度
翠湖科技园	666.24	679.25	借贷（自有 30%）	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 地块证办理土地确权事宜
温泉 C 地块	37.80	15.30	自筹	已经完成 C03、C06、C07、C08、C11 地块上市
辛店 B、C、D 地块	23.61	8.04	自筹	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	贷款及回款	拆迁基本完成，市政未全部完工
合计	<b>868.15</b>	<b>757.63</b>	-	-

## (2) 基础设施建设经营情况

发行人作为海淀区基础设施建设重要主体之一，已配合政府完成了新建和改扩建北清路、西北四环、城市铁路、圆明园东西路、香山路网等多条道路，投资万泉河、清河水系改造、六里屯等周边环境整治工程，承办危改房改造项目、五棵松文化体育中心项目以及地铁四

号线、十号线项目。

发行人下属子公司海融达公司是在原海淀区城市基础设施项目建设管理的基础上，成立的专业从事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，代表政府作为项目的建设方，工程分包给施工单位进行施工，对工程质量、进度等负责。

2018 年，海融达公司在建项目包括田村路项目、西三旗东路项目、安宁庄西路、树村路、永泰庄东路北延、肖家河路网等在内的 62 个项目，总投资为 126.50 亿元，已累计完成投资 40.45 亿元；同期，海融达公司计划投资建设包括西二旗西路、安宁庄西路北延、园外园三期等项目。

2018 年，海融达公司承建海淀区基础设施工程的合同签订额为 30.20 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%。发行人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：海融达公司近三年城市基础设施建设合同完成情况**

单位：亿元

年份	合同签订额	合同完成额	合同款回收情况
2018 年度	30.20	30.20	100%
2017 年度	42.33	42.33	100%
2016 年度	29.63	29.63	100%
合计	<b>102.16</b>	<b>102.16</b>	-

**表：截至 2018 年末海融达公司重点承建政府工程项目情况**

单位：万平方米、亿元

项目名称	基本情况	预计 总投资	已完成 投资	资金来 源情况	项目进度
巴沟路	西起蓝靛厂南路，东至稻香园桥	2.22	1.32	区财政拨款	推进杆线改移
香泉南路	道路西起北辛村南路，东至香山南路	3.23	-	区财政拨款	推进道路建设
杰王府西路	道路起点杰王府北路，终点香泉南路	2.21	-	区财政拨款	推进道路建设
邓庄南路西延	起点为翠湖东路，终点位邓庄西路	12.22	0.5	区财政拨款	推进征地拆迁工作
上庄路北段	黑龙潭路-上庄镇南一街	33.43	10.16	区财政拨款	推进征地拆迁工作
海淀区2019年平原重点区域造林绿化工程	项目总面积2143.27亩，位于上庄镇、苏家坨镇、西北旺镇，共28个地块，全部为新建工程	2.42	-	区财政拨款	总体完成80%
东升科技园二期周边绿地建设工程	位于海淀区西三旗，总面积26.5公顷。建设内容主要包括绿化工程、庭院工程、给排水及电气工程	1.2	-	区财政拨款	总体完工70%
稻香湖片区循环补水管线工程	新建取水泵站一座，新建补水及循环管道主管线11.96km，管径为DN600~1200mm。管线建成后向南沙河支渠上游的周家巷沟、温泉沟、东埠头沟、大寨渠、团结渠、宏丰渠补水，实现水系连通，增强水体流动性，达到改善南沙河水质、提升河道景观效果的目的	2.81	0.42	区财政拨款	推进征地拆迁工作
翠湖片区循环补水管线工程	新建取水泵站一座，新建补水及循环管道主管线12.3km，管径为DN600~1200mm。管线建成后向南沙河支渠上游的前柳林沟、后柳林沟、前沙涧沟、后沙涧沟补水，实现水系连通，增强水体流动性，达到改善南沙河水质、提升河道景观效果的目的	2.56	0.40	区财政拨款	推进征地拆迁工作
周家巷沟（军庄路-温阳路）生态治理工程	本项目建设地点为海淀区苏家坨镇、温泉镇，河道治理起点为六环路联络桥（军庄路），治理终点为温阳路。治理长度4.94公里，建设内容包括河道工程、建筑工程、巡河路、绿化工程、水生态工程等	1.64	0.15	区财政拨款	正在拆迁

### 三、发行人所在行业状况

#### (一) 能源净化产品及服务

##### 1、行业现状

###### (1) 政策环境

①大气污染防治成为环境的治理重点领域

2013年6月，国务院常务会议部署大气污染防治十条措施，强调要“加快调整能源结构，加大天然气、煤制甲烷等清洁能源供应，加快重点行业脱硫脱销除尘改造，大力推进重点行业清洁生产。”2014年伊始，为了贯彻落实《大气污染防治行动计划》，环保部与全国31个省（区、市）签署了《大气污染防治目标责任书》，明确了煤炭消减、落后产能淘汰、大气污染综合治理、扬尘治理、能力建设等各项工作的量化目标。

机动车尾气作为《大气污染防治行动计划》中涉及的主要污染源之一，实现治理目标需要不断提高汽柴油质量。为了满足更趋严格的产品规范要求，炼油企业不断采用高性能催化剂、净化剂，结合新的应用工艺实现能源的清洁生产。在加工更重的高含硫原油和劣质原油时，在总流程的安排上采用更多的临氢炼油工艺，对于沥青质和金属含量适当的原油则更普遍采用加氢裂化、缓和加氢裂化和渣油加氢等工艺，不断提升油品质量和收率。

焦化企业节能减排的刚性约束与日俱增，促使焦化企业自觉地加大针对解决行业技术难题的有效投入，开发焦炉煤气高效脱硫工艺技术，拓展煤源、优化配煤、提高效益技术，精细化炼焦配煤技术以及

全馏分煤焦油悬浮床加氢制清洁燃料技术，捣固焦炉生产气化焦及增产化工产品提高效益系列技术等，改进工艺装备、能源环保、安全生产、职业卫生、综合利用设施，适应国家相关部门针对焦化行业出台的一系列新政、新规、新标准。

## ②能源洁净转化的重要性不断提高

未来20年，世界能源结构将向低碳无碳方向演变，但是，据国际能源署预测，到2035年，化石能源占一次能源结构的比重仍将高达75%左右。其中煤炭占24%左右，与能源相关二氧化碳排放仍将上升20%，气候变化对能源发展约束刚性越来越强。新能源和可再生能源只能替代电力，而且比例较小。

因此，化石能源仍将不可替代，未来以煤油气为原料生产大宗化学品、燃料的比例将不断提高。推进高碳的化石能源实现绿色低碳化利用是世界能源发展的重要内容，煤炭清洁高效转化、重质和劣质石油加工、天然气和非常规气净化是重要产业和方向。

为了减少常规燃料（煤、燃油、天然气、沼气等）在使用过程中产生的二氧化硫和氮氧化合物等有害物质对大气造成的污染，需要采取“前端治理”的方式，在煤、石油、天然气、沼气等开采、加工、运输的各个环节，利用先进的技术和手段脱除以各种形态存在于其中的硫、氮、砷、氯等有害物质，从源头上实现能源产品的洁净利用。

## （2）行业内主要企业及竞争状况

### ①国外能源净化行业的主要企业进入中国市场的现状

进入我国能源净化行业的国外企业主要有美国UOP公司、美国雅

保、美国标准催化剂公司等。这些企业进入我国的主要产品为加氢精制催化剂，但因其在国内销售网络不健全，制造及技术服务成本较高，在我国不具有明显的竞争优势；国外脱硫净化剂、脱氯剂及脱砷剂等净化产品的性能与国内产品相当，其产品成本高，在国内市场缺乏竞争优势，在中国市场的销售量较小。国内润滑油异构脱蜡催化剂和醚加氢催化剂市场原分别被美国雪佛龙和德国南方化学垄断，公司生产的上述两种产品因其性能和价格优势，报告期内在国内逐步实现进口替代。

## ② 我国能源净化行业的主要企业及竞争状况

目前，国内能源净化行业企业众多。由于下游客户或产品种类不同，竞争状况差异较大。

因下游客户所处行业不同竞争状况差异较大，石油炼制与石油化工、煤制气及煤化工等行业因其技术及服务要求较高，企业相对较少，该领域的的主要企业除公司外，主要有中国石化催化剂长岭分公司、中国石油抚顺石化分公司催化剂厂、西北化工研究院、华烁科技股份有限公司等；化肥、城市煤气、沼气等行业因其净化工艺多，技术门槛低，服务上述行业的企业众多，企业规模相对较小，市场份额集中度较低。

从产品类别看，脱硫净化剂和其他净化剂类别众多，工艺及技术水平差异巨大，低档产品生产企业众多，市场竞争激烈，竞争方式以价格竞争为主导；高端产品一般需要企业有很强的持续技术创新能力，生产企业相对较少，行业内有市场竞争力的，除三聚环保外，主要有

西北化工研究院、华烁科技股份有限公司等少数企业，公司市场占有率较高。同时随着高端产品成本的下降和客户净化要求的提高，高端产品将逐步替代低端产品。

脱硫催化剂研发投入大，生产技术要求高，行业进入的技术门槛高，行业内生产企业相对集中。目前，国内市场有竞争力的企业除公司外，主要有中国石化催化剂长岭分公司、中国石油抚顺石化分公司催化剂厂等少数企业。该领域的市场竞争主要集中在品牌和技术服务方面。

特种催化材料及催化剂产品需要长期的研发积累和专有的生产技术，处于垄断竞争的格局。三聚环保生产的润滑油加氢异构催化剂和醛加氢催化剂在技术上处于国际先进水平，为国内唯一生产企业。与竞争对手国外企业相比，具有明显的成本优势和市场网络优势。

## 2、行业前景

发行人子公司三聚环保主要从事催化剂、净化剂等能源净化产品的研发、生产和销售；为煤化工、石油化工、天然气化工等能源化工行业及油气田开采业提供成套的催化净化工艺、催化剂、净化剂产品、装备及成套服务，以及可循环使用的净化剂产品等能源净化综合服务等。从而在满足能源高效利用的同时，解决环保问题。在国家强力推行环保政策及能源消耗持续增长的刺激下，“能源净化”行业正面临前所未有的发展机遇。

### （二）房地产销售业务

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，

伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。根据国家统计局数据，2018年我国全社会固定资产投资为645,675亿元，同比增长5.0%，房地产开发投资为120,264亿元，同比增长9.5%。2018年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为18.63%。

此外，2018年全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%。全国商品房销售面积171,654万平方米，增长1.3%，其中住宅销售面积增长2.2%。全国商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，其中住宅销售额增长14.7%，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

## 1、产业政策

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规

定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理等部门等。

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策。

2015年3月15日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将成为房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015年3月30日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从5年降为2年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有

望加速回暖。

2016年2月2日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2017年1月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1月6日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1月10日，银监会提出分类实施房地产金融调控。

2017年3月，政府工作报告明确房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，实现进城落户1300万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3月两会重申“房住不炒”，7月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广

州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响2018年放松调控第一枪。展望未来，预计调控政策将实质性转向，2019年新一轮放松调控潮将至。不过，房住不炒、因城施策的政策主基调未变，三四线城市去库存仍是主旋律。

## 2、行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家60%的平均水平，还有较大的发展空间。《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出，到2020年我国常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，将带来大量新增的住房需要。

根据世界银行研究，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP达到1,300-8,000美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2018年，我国人均GDP为9,769美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地

产企业很可能将分化发展。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80后、90后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

同时，在保障房方面，国家在抑制投机投资性需求的同时大力发展战略性住房，战略性住房建设规模扩大使得住房房地产市场供给结构有所改善。2018 年，全国各类棚户区改造开工 626 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.74 万亿元。“十三五”期间，明确提出了完善住房保障体系的目标，城镇棚户区住房改造 2000 万套。到 2020 年，基本消除各类棚户区，这也是全面建成小康社会的重要标志。同时，城镇保障性住房覆盖率达到 20% 以上，为中低收入家庭或外来人口提供租赁房，基本实现住有所居的目标。

总的来说，随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。预计未来，我国在保障性住房上的投入将持续加大。

### （三）百货零售业务及产品销售业务

#### 1、零售百货行业

从行业现状上看，改革开放以来，我国零售百货业经历了从小到大、从封闭到开放、从单一到多元、从传统到现代的不断发展过程。零售百货业是全国最先开始市场化、最先实现市场化的产业。随着零售百货业在国民经济中作用的日益增强，对国民经济增长贡献率的持续扩大，零售百货业已开始成为引导生产和消费的先导型行业。

2018 年全年，社会消费品零售总额 380,987 亿元，同比增长 9.0%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 325,637 亿元，同比增长 8.8%；乡村消费品零售额 55,350 亿元，增长 10.1%。按消费形态统计，2018 年餐饮收入 42,716 亿元，同比增长 9.5%；商品零售 338,271 亿元，增长 8.9%。

2018 年我国人均 GDP 达到 9,769 美元。住房和汽车等大额家庭消费开始进入普及阶段，教育、医疗、通信、旅游、文化等消费支出的比例迅速增加，这些消费特征均表明我国已经进入大众消费的新成长阶段。根据发达国家经验，当人均收入超过 3,000 美元时，居民消费升级将成为常态，我国零售业目前处于黄金发展期。

目前我国零售百货行业主要涉及百货商场、综合超市、大型购物中心等几种形式，不同形式采取的经营策略有所不同。综合超市一般选址在住宅区或商业密集区，营业面积在 3,000 平方米以上，商品结构涵盖生鲜食品、日用品和服装等，综合超市采取批量采购模式，具有日用商品品类较齐全，商品价格低、购物便利、满足消费者日常需求等特点。百货店是一种零售终端，通常选址在商业中心，单体面积较大，提供知名品牌的日用品和耐用品，并附加多样的服务，百货店

通常毛利较高。购物中心是涵盖百货、超市、专业店、餐饮店等在内的多种业态的综合体，单体面积更大，主要盈利靠出租率（开业率）和租金水平来实现，运营商通过对建筑装修、市场定位、功能布局、商户结构和管理团队等加强管理，不断提高客流量，促进物业增值，提高租金收益。

从行业前景上看，“十三五”规划提出，坚持扩大内需特别是消费需求的战略，必须充分挖掘我国内需的巨大潜力，着力破解制约扩大内需的体制机制障碍，加快形成消费、投资、出口协调拉动经济增长新局面。建立扩大消费需求的长效机制。把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点，进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列。要积极稳妥推进城镇化，大力发展服务业和中小企业，增加就业创业机会。要完善收入分配制度，合理调整国民收入分配格局，着力提高城乡中低收入居民收入，增强居民消费能力。要增加政府支出用于改善民生和社会事业比重，扩大社会保障制度覆盖面，逐步完善基本公共服务体系，形成良好的居民消费预期。要加强市场流通体系建设，发展新型消费业态，拓展新兴服务消费，完善鼓励消费的政策，改善消费环境，保护消费者权益，积极促进消费结构升级。要合理引导消费行为，发展节能环保型消费品，倡导与我国国情相适应的文明、节约、绿色、低碳消费模式。随着“十三五”期间我国城镇化水平的不断提高、居民收入水平和消费水平的增长，零售百货业将迎来快速发展时期，未来三年销售将保持在 12%-15% 之间的增长速度，与社会消费品零售总额增长速度大致保持一致。

我国百货零售行业的发展潜力极大，我国经济发展模式向内需的转变及消费升级带动了对百货零售的强劲需求，我国大型商场每年以 30% 的速度增长。在美国等发达国家，以服装销售市场为例，购物中心销售占服装服饰市场的份额达 40% 以上，而在我国这一比例只有 16%。在未来，中国百货零售行业具备广阔的发展空间。

## 2、黄金珠宝行业

发行人珠宝首饰销售所处行业为黄金珠宝行业，基于消费需求有望逐步替代保值需求成为黄金珠宝市场增长的核心驱动因素，行业正处于短期企稳复苏、且未来增长可持续的阶段。

2018 年，由于受到国家宏观调控、资本市场环境低迷、信贷政策收紧等多方面影响，黄金首饰消费增长幅度有所放缓。国家统计局数据显示，2018 年度，国内生产总值比上年增长 6.6%。全国居民人均可支配收入实际同比增长 6.5%，全年限额以上金银珠宝类销售额同比增长 7.4%。据中国黄金协会最新统计数据显示，2018 年，全国黄金实际消费量 1151.43 吨，同比增长 5.73%。长期来看，我国珠宝行业正由数量型增长转向质量效益型增长，品牌效应逐渐增强，行业集中度也将渐趋提高，以珠宝配饰为代表的个性化消费品类有望持续快速增长。

黄金珠宝行业具有如下特点：一是周期性特点。黄金饰品的投资需求及消费属性与金价波动具有阶段相关性，钻石消费趋势受价格的影响比较微弱，反而和经济周期关联度极高；二是区域性特点。年轻白领聚集的一线城市品位走向高端化，拥有更多具有一定知识水平的

专业消费者逐渐把金条及黄金 ETF 等作为投资载体，使得黄金饰品的需求更多由投资属性驱动，而三、四线城市人群更加偏好持有具有更强保值功能的黄金；三是季节性特征，特别是 5 月、10 月等婚庆集中的月份，婚庆刚需贡献了珠宝市场稳定的份额；四是资金密集型特点。在原材料采购环节，由于贵金属具有较强的货币属性，原材料采购时需要预先垫付大量资金；在产品销售环节，为拓展客户黄金珠宝企业一般会给予信誉较好的客户一定的信用赊销期限，该模式导致产品销售现金回款具有一定的滞后性；此外购买加工设备、聘请专业设计师和工艺师等也需要大量的资金投入。

长期来看，我国正处于黄金珠宝首饰消费崛起时间点，成长空间大。自 2003 年起，以贵金属制品市场全面开放为标志，黄金珠宝行业进入快速发展的黄金十年，10 年间行业复合增速 15%，至 2016 年市场规模突破 6,000 亿元。黄金珠宝首饰属于高端可选消费品，在居民收入持续提升的大背景下，行业将保持长期的景气度。美国 1970~1985 年间，人均 GDP 处于 5000~20000 美元，在这十余年间，美国珠宝销售额持续上升，同时珠宝消费占美国消费支出比例一直在同步提升；而目前，我国人均 GDP 突破 8000 美元，正处于黄金珠宝首饰消费崛起的时间点，分城市来看，一线城市人均 GDP 已经达到 2~2.5 万美元，而三四线城市目前正在密集跨越人均 GDP5000 美元的门槛。我国目前的珠宝人均消费额仅有 54 美元，仅是美国的 1/6、日本的 1/3，长期来看，行业仍有较大成长空间。

#### （四）技术服务业务

发行人的资技术服务业务主要为第三方支付业务。2013 年，中国第三方支付机构各类支付业务的总体交易规模达到 17.9 万亿，同比增长 43.2%；2014 年，中国第三方支付机构各类支付业务的总体交易规模达到 23.3 万亿，同比增长 30.17%，呈现快速增长态势。其中，银联主导线下支付市场，第三方支付企业主要占据线上支付市场。

2015 年，第三方互联网支付交易规模达到 11.87 万亿，同比增长 46.9%，主要因为航旅、网游等传统行业增速较稳，基金交易规模环比增速有所提升，加上第四季度电商行业进入旺季，网购、电商 B2B 交易规模环比增长速度较快。

2016 年，互联网支付交易规模达到 19 万亿元，同比增长 62.2%，同比增速较 2015 年有较大幅度提升。这主要得益于互联网金融理财的快速发展。电商、航旅、游戏等传统行业的支付渠道正在快速向移动端转移，增长势头已不明显。互联网金融理财为主的新行业正处于成长阶段，交易规模增幅较大，且多以互联网支付方式为主要交易方式。互联网金融理财在细分行业结构中的占比已超过半数，成为互联网支付增幅的主要动力。

2017 年中国第三方移动支付交易规模为 24.52 亿元，同比增长 29%；随着智能手机的普及和二维码支付市场的持续火热，消费者从 PC 端向移动端的迁移速度加快，预计 2018 年中国第三方移动支付交易规模将进一步增加。

整体来看，“第三方支付”属于新兴行业，随着市场潜力的不断释放，海科融通“支付通”业务有望实现持续快速增长，但行业发展

过程中的风险也将使“第三方支付”企业面临较大挑战。

## （五）土地开发及转让业务

### 1、土地开发

土地开发及转让是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，土地开发及转让盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，土地开发及转让有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。土地一级开发则是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。

与其他行业不同，土地开发行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步

规范土地开发行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2018年末我国城市化率达59.58%，标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

在目前土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持。

## 2、城市基础设施建设

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加

强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放30多年来，我国城市化水平不断提高，2011年城镇化率首次超过50%，表明我国社会发展进入到一个新的阶段。截至2018年末我国城市化率达59.58%，城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。未来，随着我国经济的不断发展，城市化水平也将不断提高，根据联合国的估测，我国的城市化率在2050年将达到72.9%。

随着城市化进程的加快，探索新的城市发展路径已成为必然选择。因此，我国也将着力进行城镇化发展的转型，修正城镇化建设中存在的导向性偏差、解决基础设施水平与城镇化水平不相符问题、缩小中西部城市与东部城市发展水平的差距、实现不同区域基本公共服务均等化等。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，投融资体制改革不断深入，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设的多元投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区和规模经营。上述措施对我国城市建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》提出，拓展基础设施建设空间，加快完善安全高效、智能绿色、互联互通的现代基础设施网络，更好发挥对经济社会发展的支撑引领作用。根据

北京“十三五”规划建议，要按照国际一流标准，统筹处理好市域与区域、城市与农村、局部与整体、地上与地下的关系，全面提升城乡基础设施建设水平，着力构建布局合理、配套齐全、运行高效的公共服务设施体系。完善能源基础设施和保障机制，确保能源供应安全。加快电动汽车充电基础设施建设。推进城市地下综合管廊建设和地下空间综合开发，完善地下管网统筹建设机制。

总体来看，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市开发建设的需求非常强烈。同时，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，整个行业将继续保持不断发展的态势。

## （六）海淀区经济发展情况

海淀区位于北京市西北部，是北京市四个城市功能拓展区和六个中心城区之一，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。

作为北京市的文化、教育及高科技基地，近年来海淀区经济持续快速增长，主要经济指标在北京市17个区县中位居前列。2018年，海淀区地区生产总值预计突破6,400亿元，同比增长7.5%以上，经济总量继续保持北京市各区县第一名。根据北京市海淀区人民政府公开的信息，2018年，海淀区规模以上工业总产值2,311.2亿元，同比增长11.9%，全社会固定资产投资946.36亿元，同比下降5.90%，社会消费品零售总额2,340.1亿元，同比增长1.4%，海淀区经济继续保持较快增长。

财政实力方面，海淀区的财政收入实现了持续的增长，2016-2018年海淀区实现公共财政预算收入455.81亿元、416.9亿元和446.0亿元，公共财政预算收入主要来源于税收收入，财税结构相对合理和稳定。同期，海淀区一般公共预算支出分别为577.40亿元、645.20亿元和832.90亿元，主要用于社会保障就业、医疗卫生与计划生育、教育等方面。从收支平衡来看，近三年海淀区公共财政收入对公共财政支出的覆盖率为78.94%、64.62%和53.55%。

发行人系海淀区资产规模最大、实力最强的国有企业，得到了海淀区政府及海淀区国资委的大力支持和持续关注，在资产注入、财政补贴、资源配置上有着巨大的政策优势。

## （七）发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

发行人能源净化产品及服务物业板块运营主体是生产“三剂”产品的高科技公司；所处能源净化行业在国内为新兴行业，国内尚未有同类型上市公司，行业较为独特；所处行业属于国家鼓励发展的行业，

行业前景较好；发行人该业务定位于石化、煤制气及煤化工等对产品的技术及服务等要求较高、进入门槛相对较高、竞争对手相对较少的产品，属于中高端产品；发行人在近年竞争中取得了较好的业绩。

发行人下属的威凯建设主要从事保障性住房业务，威凯建设是海淀区保障性住房开发建设的最重要主体，对海淀区保障性住房业务具有垄断优势。作为房地产开发资质一级企业，威凯建设多项工程荣获市建委颁发的“结构长城杯”奖，承担了包括苏家坨镇中心区A地块经济适用房项目等一系列保障性住房项目。

发行人下属的超市发连锁公司主要从事零售百货业务。北京超市发连锁股份有限公司作为北京市首家股份制连锁公司，位居中国连锁百强企业，在海淀区拥有绝对领先的市场地位。

同时，发行人下属子公司海融达公司作为专业从事基础设施建设的国有独资企业，主要承担市、区两级政府确定的基础设施建设任务以及道路相关资源的开发。作为海淀区资产规模最大、实力最强的国有企业，发行人在海淀区土地开发和城市基础设施建设领域一直处于核心地位，是海淀区最重要的投融资主体，承接海淀区城市建设开发任务的比例在90%以上，在未来的土地开发及城市建设中将继续发挥积极的作用。

## 2、发行人的主要竞争优势

### （1）资产规模雄厚，盈利能力较强

发行人拥有雄厚的资产规模，较强的盈利能力。截至 2018 年末，发行人资产规模达到 26,943,002.70 万元，所有者权益 8,156,868.02 万

元，2018年度实现净利润149,173.43万元。发行人业态分布广泛且不断优化，不同行业的景气周期和受宏观经济的影响有所不同，互相弥补，体现出较强的抗周期特性，有利于发行人抵御非系统性的风险。

发行人作为海淀区最重要的国有资产经营管理企业，随着海淀区投资需求的日益增长，产业国际化水平的提升，海淀区和谐建设的加快推进，预计未来发行人的资产规模和盈利能力将保持稳定增长。

## （2）具有显著的区位优势

海淀区是我国最集中、最成熟的高新技术产业区。坐落于海淀区的中关村科技园区海淀园是推动科教兴国战略、实现两个根本转变的综合改革试验区，重点发展软件产业、集成电路产业为代表的信息服务业；重点培育金融服务业、创意产业、新材料和生物医药产业，促进光机电一体化产业的质量增长；继续巩固和保持在电子信息产业上的主导地位；发挥产业基地和专业园区在产业聚集中的核心作用，建设产业的核心竞争力；把发展大学科技园和留学生创业园作为培育新兴产业的重要平台。

突出的区位优势，为发行人在科技、教育、文化和人力资源领域提供坚实的保障，对发行人今后的发展起到积极促进作用。

## （3）政策资源优势

作为海淀区资产规模最大、实力最强的国有企业，发行人得到了海淀区人民政府及海淀区国资委的大力支持和持续关注，在资产注入、财政补贴、资源配置上有着巨大的政策优势。

## (八) 发行人发展战略

### 1、指导思想

贯彻海淀区政府的战略意图，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。

发行人将在海淀区政府的大力支持下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建设又好又快地发展。

### 2、发展思路

坚持政策性和商业性兼顾，体现政府意图和市场化操作相结合的原则，运作与盘活国有资产。确定稳健投资的经营理念，战略性的配置中心资源，支持三大业务板块的发展，增强海淀国资的核心竞争能力。构建新型国有资产管理模式，以市场化运作促进海淀区区域经济的发展，实现国有资产保值增值。在未来适当的时候，利用资本运作来扩大产业规模，做大做强核心企业，借助资本市场来加速产业的发展速度。

### 3、发展目标

#### (1) 总体目标

海淀国资定位于海淀区国有资产进行管理经营、实施开发建设的

主体，在服务于区域经济发展的同时坚持以盈利为目标的全民所有制企业。在产业规模、产业结构、专业队伍、运作机制等四方面提升企业的竞争力，成为海淀区发展建设的主力军。

以基础设施建设开发、零售百货和房地产开发（主要为保障性住房）三大业务为核心，培育核心企业，构筑产业平台，完善投资结构，分散投资风险，利用各种资本运作手段，实现重点产业的快速稳步发展，构建市场化运作的国有资本经营管理中心。

## （2）具体措施

一是培育三大行业业务，构筑产业平台，发展产业规模实现海淀区国有资产的战略布局及产业体系的深入调整。促进海淀国资在基础设施建设开发、零售百货和房地产开发（主要保障性住房）三大行业并行发展。利用各种资本运作手段，实现产业规模快速稳步发展。

利用上述对海淀区经济具有较强拉动作用的产业，继续培育新的经济增长点。通过有关联的、稳健的、适度多元化的发展涉足其他行业，进行项目储备。最终形成以海淀国资为资本运作核心，以三大行业为阶段性核心产业，具有规模化、多元化特色的产业运作体系。

二是优化产业结构，不断提高资产收益率，实现资本的有序进退  
通过整合存量资产，战略性的布局与配置下属公司资源，进一步提升与优化海淀国资资产规模和质量，增强盈利能力，不断提高资产收益率。通过国有资产的有序进退，实现产业的规模化、优质化，保证海淀国资的资产安全性、流动性与赢利性的有机结合。

## 三是完善企业运作机制

建立符合市场发展规律的企业运作机制，包括进一步规范业务流程、建立投资进入退出决策机制、完善投资风险控制机制、探索资本运营盈利模式、人才有效激励与合理流动机制等。

#### 四是充分利用资本市场，进行资源整合

以市场化运作和出资人推动相结合的方式，加快二级企业进行股份制改造的步伐，将有发展潜力的企业培育成主业突出、实力雄厚、具有核心竞争力的现代企业。

## 第十条 财务会计信息

本节财务数据来源于发行人2016年、2017年和2018年的合并及母公司财务报表。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为北京市海淀区国有资本经营管理中心2016年度、2017年度和2018年度财务报表的审计机构。发行人2016年度财务报表由其审计并出具众环审字[2017]020064号标准无保留意见的审计报告，2017年度财务报表由其审计并出具众环审字[2018]021225号标准无保留意见的审计报告，2018年度财务报表由其审计并出具众环审字[2019]022517号标准无保留意见的审计报告。

投资者在阅读下面的财务信息时，应当参阅相应的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的注释。为保证财务数据的可比性，根据发行人的会计政策变更和前期差错更正，审计机构对2016年度和2017年度数据进行了追溯调整，如无特别说明，本节及本募集说明书2016年度/末的财务数据引用自2017年经审计的财务报告期初数，2017年度/末的财务数据引用自2018年经审计的财务报告期初数<sup>1</sup>。发行人2019年1-9月财务数据未经审计。

### 一、会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正及合并范围变化

#### （一）会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

##### 1、2016年

---

<sup>1</sup> 本期债券评级报告中，2016年度/末的财务数据引用自2016年经审计的财务报告期末数，2017年度/末的财务数据引用自2017年经审计的财务报告期末数，与本募集说明书不一致，因此部分财务数据存在差异。

单位：元

项目	2015 年末数	2016 年初数	年初数差异
实收资本	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00	
其他权益工具	550,000,000.00	550,000,000.00	
资本公积	21,134,263,223.85	21,144,303,797.60	10,040,573.75
其他综合收益	473,276,216.08	473,276,216.08	
盈余公积	287,488,223.84	287,488,223.84	
未分配利润	2,009,721,128.37	1,995,586,173.26	-14,134,955.11
合计	<b>34,454,748,792.14</b>	<b>34,450,654,410.78</b>	<b>-4,094,381.36</b>

(1) 海淀国资合并层资本公积 2016 年初 21,144,303,797.60 元较 2015 年末 21,134,263,223.85 元，增加 10,040,573.75 元。海淀国资合并层未分配利润 2016 年初 1,995,586,173.26 元较 2015 年末 2,009,721,128.37 元，减少 14,134,955.11 元。

调整原因：主要为海国鑫泰下属单位北京海科融通支付服务股份有限公司 2015 年处置子公司的收益应计入资本公积，但计入投资收益 10,040,573.75 元，导致会计差错。调整年初增加资本公积 10,040,573.75 元，调减未分配利润 10,040,573.75 元。

(2) 海淀国资合并层面营业收入 2016 年初 16,290,423,645.42 元较 2015 年末 16,246,366,248.46 元增加 44,057,396.96 元，营业成本 2016 年初 11,114,415,709.95 元较 2015 年末 11,090,938,184.75 元增加 23,477,525.20 元。

调整原因：主要系下属子公司海国鑫泰的子公司海科融通的年初数发生会计差错调整形成，补计以前年度的收入和成本的影响。

(3) 海淀国资合并层面营业利润 2016 年初 1,507,330,055.53 元较 2015 年末 1,556,971,670.47 元减少 49,641,614.94 元，利润总额 2016

年初 1,647,077,392.26 元较 2015 年末 1,696,383,407.46 元减少 49,306,015.20 元。

调整原因：主要系下属子公司海国鑫泰的子公司海科融通的年初数发生会计差错调整形成，补计以前年度销售费用、管理费用等少确认的费用，相应增加费用 69,885,886.96 元。再扣除收入成本净增加 20,579,871.76 元，累计影响利润总额 49,306,015.20 元。

## 2、2017 年

单位：元

项目	2016 年末数	2017 年初数	年初数差异
实收资本	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00	
其他权益工具	550,000,000.00	550,000,000.00	
资本公积	26,669,186,157.93	26,669,186,157.93	
其他综合收益	687,884,389.19	687,884,389.19	
盈余公积	299,697,565.20	299,697,565.20	
未分配利润	2,410,882,912.91	2,398,840,166.70	-12,042,746.21
合计	<b>40,617,651,025.23</b>	<b>40,605,608,279.02</b>	<b>-12,042,746.21</b>

海淀国资合并层面未分配利润 2017 年初 2,398,840,166.70 元较 2016 年末 2,410,882,912.91 元减少 12,042,746.21 元。

调整原因：1、海国鑫泰调整对永济财富 2015 年度的清退原出租房形成的补偿金，减少未分配利润 5,520,000.00 元；2、海淀置业集团有限公司清理以前年度往来款的会计差错调减未分配利润 7,035,600.00 元；3、北京中海投资管理公司 2017 年度由执行企业会计制度变更为执行企业会计准则调整年初数导致未分配利润等增加 512,853.79 元。

## 3、2018 年

### (1) 主要会计政策变更

单位：元

项目	2017年末数	2018年初数	年初数差异
应收票据及应收账款	-	11,314,333,169.04	11,314,333,169.04
应收票据	1,215,067,890.31	-	-1,215,067,890.31
应收账款	10,099,265,278.73	-	-10,099,265,278.73
其他应收款	23,789,203,797.54	24,205,470,513.89	416,266,716.35
应收利息	316,575,965.85	-	-316,575,965.85
应收股利	99,690,750.50	-	-99,690,750.50
固定资产	16,926,458,979.85	16,926,713,316.52	254,336.67
固定资产清理	254,336.67	-	-254,336.67
应付票据及应付账款	-	7,244,978,112.45	7,244,978,112.45
应付票据	1,227,411,001.99	-	-1,227,411,001.99
应付账款	6,017,567,110.46	-	-6,017,567,110.46
其他应付款	9,605,909,783.29	10,366,965,100.17	761,055,316.88
应付利息	741,350,424.56	-	-741,350,424.56
应付股利	19,704,892.32	-	-19,704,892.32
长期应付款	3,376,448,307.63	3,941,880,110.03	565,431,802.40
专项应付款	565,431,802.40	-	-565,431,802.40
管理费用	1,910,145,463.42	1,725,472,628.94	-184,672,834.48
研发费用	-	184,672,834.48	184,672,834.48
合计	<b>75,910,485,785.52</b>	<b>75,910,485,785.52</b>	-

调整原因：财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，以及 2018 年 9 月发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》的规定，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。发行人根据财会〔2018〕15 号通知要求编制 2018 年财务报表，对比较数据进行了重述。

### (2) 子公司会计政策变更及重大前期差错更正

单位：元

项目	2017年末数	2018年初数	年初数差异
实收资本	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00	

其他权益工具	550,000,000.00		-550,000,000.00
资本公积	34,559,862,324.89	34,629,671,023.43	69,808,698.54
其他综合收益	447,778,899.50	490,182,608.69	42,403,709.19
盈余公积	423,823,604.06	506,080,434.85	82,256,830.79
未分配利润	2,736,741,545.96	3,526,634,223.34	789,892,677.38
<b>合计</b>	<b>48,718,206,374.41</b>	<b>49,152,568,290.31</b>	<b>434,361,915.90</b>

注：1、北京海淀置业集团有限公司 2018 年度由执行企业会计政策变更为执行企业会计准则调整年初数导致资本公积增加 61,037,125.34 元，其他综合收益增加 2,966,249.42 元，未分配利润增加 47,495,705.91 元。

2、重大差错主要为北京市海国鑫泰投资控股中心追溯调整上年度应合并未合并子公司北京市海淀区钢管厂、上海尤恩信息技术有限公司和北京巨涛海洋科技有限公司期初数，导致资本公积增加 8,771,573.20 元，其他综合收益增加 39,437,459.76 元，未分配利润增加 56,104,717.58 元；本中心追溯调整应计未计的应收利息、应付利息及 15 海淀国资 MTN001 永续债期初数，导致其他权益工具减少 -550,000,000.00 元，盈余公积增加 82,256,830.79 元，未分配利润增加 686,292,253.89 元。

### (3) 会计估计变更

根据《北京海淀置业集团有限公司领导班子办公会会议纪要》(2018 年第 25 期)，子公司北京海淀置业集团有限公司自 2018 年 6 月对砖混房屋折旧年限由 25 年以下统一变更为 30 年，钢混房屋折旧年限由 30 年以下统一变更为 40 年，本年净利润增加 17,395,300.78 元。

### 4、2019 年 1-9 月

根据海国资中心报(2019)54 号文《北京市海淀区国有资本经营管理中心关于财务核算执行企业会计准则的请示》，发行人于 2019 年 6 月 30 日正式执行企业会计准则。在首次执行日对按企业会计准

则规定应进行追溯调整的事项进行追溯调整，调整期初留存收益和其他相关项目的年初数。

对重大影响以下具有公允价值的长期股权投资进行调整：

对被投资单位在重大影响以下、并且在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的权益性投资（主要是指上市流通股），2019年6月30日应当重新划分为交易性金融资产或可供出售金融资产，按照2019年6月30日的公允价值计量，其公允价值与原账面价值的差额计入未分配利润或其他综合收益。

## （二）合并范围变化情况

### 1、2016年度合并报表范围变化情况

截至2016年末，发行人共有14家合并二级子企业。

本期新增的二级子企业情况：

企业名称	业务性质	持股比例	取得方式
北京海金仓金融信息服务有限公司	互联网金融服务	100.00%	同一控制下的企业合并
联创嘉业（北京）资产管理有限公司	投资与资产管理	100.00%	非同一控制下的企业合并
联创瑞业（北京）资产管理有限公司	投资与资产管理	100.00%	非同一控制下的企业合并

注：北京海金仓金融信息服务有限公司原母公司为发行人下属二级子公司北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司。

### 2、2017年度合并报表范围变化情况

截至2017年末，发行人共有15家合并二级子企业。

本期新增的二级子企业情况：

企业名称	业务性质	持股比例	取得方式
北京海房投资管理集团有限公司	投资管理；资产管理；房地产开	100.00%	无偿划转

	发；物业管理		
北京寿比轩文化发展有限公司	物业管理	100.00%	同一控制下企业合并

注：北京寿比轩文化发展有限公司原母公司为发行人下属子公司北京海鑫资产管理有限公司。

本期减少的二级子企业情况：北京海金仓金融信息服务有限公司。

### 3、2018 年度合并报表范围变化情况

截至 2018 年末，发行人共有 17 家合并二级子企业。

本期新增的二级子企业情况：

企业名称	业务性质	持股比例	取得方式
北京海国永丰科技有限责任公司	投资管理、物业管理	100.00%	投资设立
北京海国永嘉科技有限责任公司	投资管理、物业管理	100.00%	投资设立
北京市海淀区保障性住房发展有限公司	房地产开发	100.00%	投资设立

本期减少的二级子企业情况：北京昊海建设有限公司。

### 4、2019 年 1-9 月合并报表范围的变化情况

2019 年 1-9 月，发行人纳入发行人合并会计报表合并范围的二级子企业共 19 家，较 2018 年度新增 2 家，新增的二级子企业情况如下：

企业名称	业务性质	持股比例	取得方式
北京中关村科学城创新发展有限公司	投资管理	100.00%	投资设立
北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司	文化旅游	100.00%	投资设立

## 二、发行人总体财务状况

### (一) 发行人主要财务数据

表：发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
资产总计	30,089,000.29	26,943,002.70	20,911,155.70	17,540,803.63
负债总计	20,877,190.63	18,786,134.67	14,042,465.85	11,797,399.87

项目	2019年9月末 /2019年1-9月	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度	2016年末 /2016年度
所有者权益合计	9,211,809.66	8,156,868.02	6,868,689.85	5,743,403.76
归属于母公司所 有者权益合计	6,726,338.01	5,880,184.82	4,915,256.83	4,060,560.83
营业总收入	3,407,816.37	4,874,967.25	4,554,942.52	3,109,483.04
利润总额	48,599.52	218,496.97	430,459.80	377,428.44
净利润	19,425.15	149,173.43	338,819.94	282,148.21
归属于母公司所 有者的净利润	43,004.31	59,096.18	80,901.27	89,540.23
经营活动产生的 现金流量净额	-1,876,927.56	-557,839.25	410,757.08	302,742.77
投资活动产生的 现金流量净额	-511,961.65	-2,481,351.03	-484,018.15	-1,500,250.28
筹资活动产生的 现金流量净额	2,444,172.07	2,641,825.66	760,121.08	1,676,656.19
现金及现金等价 物净增加(减少) 额	55,268.73	-396,358.66	686,063.58	479,314.13

## (二) 发行人最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2019年9月末 /2019年1-9月	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度	2016年末 /2016年度
流动比率	2.24	1.96	1.86	2.32
速动比率	1.54	1.35	1.19	1.45
资产负债率(%)	69.38	69.73	67.15	67.26
营业毛利率(%)	19.42	19.41	18.95	23.87
净资产收益率(%)	0.22	1.99	5.37	5.44
EBITDA(亿元)	-	72.80	82.82	72.91
应收账款周转率	2.04	3.66	5.11	5.06
存货周转率	0.48	0.78	0.84	0.62

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

资产负债率=负债合计/资产合计；

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均余额×100%；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

### （三）发行人经审计的 2016 年、2017 年和 2018 年的财务报表及发行人未经审计的 2019 年 1-9 月的财务报表（见附表二、三、四）

#### （四）发行人财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 26,943,002.70 万元，负债总额 18,786,134.67 万元，所有者权益总额 8,156,868.02 万元，资产负债率为 69.73%。截至 2019 年 9 月末，发行人资产总额 30,089,000.29 万元，负债总额 20,877,190.63 万元，所有者权益总额 9,211,809.66 万元，资产负债率为 69.38%。近年来，发行人的各项业务保持了稳健、快速的发展势头，资产规模迅速扩大，最近三年净资产平均复合增长率为 19.17%。

最近三年，发行人分别实现营业收入 3,109,483.04 万元、4,554,942.52 万元和 4,866,045.97 万元，净利润分别为 282,148.21 万元、338,819.94 万元和 149,173.43 万元，营业收入及利润规模稳健增长。2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入 3,392,507.30 万元，实现净利润 19,425.15 万元。

综上所述，发行人资产规模雄厚，净资产持续增加，盈利能力较强，具备较为广阔未来发展空间。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构及变动分析

表：发行人最近三年末资产结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	2,930,085.67	9.74	2,937,326.15	10.90	3,154,951.25	15.09	2,385,698.01	13.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,503.75	0.00	1,184.36	0.00	1,569.49	0.01	9,671.29	0.06
应收票据及应收账款	1,692,784.87	5.63	1,745,901.45	6.48	1,112,423.02	5.32	852,683.64	4.86
其他应收款(合计)	6,120,659.77	20.34	4,533,935.77	16.83	2,418,820.81	11.57	2,226,450.65	12.69
存货	6,021,410.29	20.01	5,408,803.57	20.07	4,646,902.55	22.22	4,154,697.78	23.69
持有待售资产	-	-	274,363.04	1.02	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	875.42	0.00	344.00	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	1,214,731.02	4.04	989,619.57	3.67	515,147.21	2.46	456,631.09	2.60
<b>流动资产合计</b>	<b>19,472,385.90</b>	<b>64.72</b>	<b>17,387,808.71</b>	<b>64.54</b>	<b>12,856,819.22</b>	<b>61.48</b>	<b>10,998,493.56</b>	<b>62.7</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	4,621,795.20	15.36	3,928,302.95	14.58	2,929,046.36	14.01	2,770,331.63	15.79
持有至到期投资	-	-	-	-	387,200.00	1.85	372,200.00	2.12
长期应收款	26,139.60	0.09	1,848.51	0.01	34.16	0.00	28,164.36	0.16
长期股权投资	1,043,691.07	3.47	1,429,257.13	5.30	1,526,879.05	7.30	749,515.58	4.27
投资性房地产	1,387,260.40	4.61	1,110,288.05	4.12	892,469.47	4.27	332,848.75	1.90
固定资产(合计)	1,700,180.40	5.65	1,586,234.66	5.89	1,553,189.49	7.43	1,768,474.57	10.08
在建工程(合计)	235,718.59	0.78	108,811.03	0.40	29,968.66	0.14	98,929.66	0.56
生产性生物资产	-	-	5.95	0.00	9.92	0.00	-	-
无形资产	621,430.44	2.07	612,595.57	2.27	342,318.97	1.64	189,344.50	1.08
开发支出	22,026.43	0.07	23,925.91	0.09	18,971.41	0.09	14,985.40	0.09
商誉	246,234.65	0.82	240,471.19	0.89	236,733.69	1.13	119,404.35	0.68
长期待摊费用	59,929.64	0.20	61,188.41	0.23	47,996.95	0.23	55,434.02	0.32
递延所得税资产	104,656.55	0.35	92,838.67	0.34	53,418.27	0.26	38,890.72	0.22
其他非流动资产	547,551.44	1.82	359,425.94	1.33	36,100.07	0.17	3,786.54	0.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,616,614.39</b>	<b>35.28</b>	<b>9,555,193.98</b>	<b>35.46</b>	<b>8,054,336.48</b>	<b>38.52</b>	<b>6,542,310.07</b>	<b>37.3</b>
<b>资产总计</b>	<b>30,089,000.29</b>	<b>100.00</b>	<b>26,943,002.70</b>	<b>100.00</b>	<b>20,911,155.70</b>	<b>100.00</b>	<b>17,540,803.63</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，发行人资产总额分别为 17,540,803.63 万元、20,911,155.70 万元和 26,943,002.70 万元，总体来看，最近三年末公司资产总额呈现上升态势，整体增长的资产规模有利于使公司形成了规模优势，提升市场竞争能力。资产结构上，最近三年末，发行人流动资产占比分别为 62.70%、61.48% 和 64.54%，非流动资产占比分别为

37.30%、38.52% 和 35.46%，流动资产占比总体呈上升趋势。截至 2019 年 9 月末，发行人资产总额为 30,089,000.29 万元，流动资产占比为 64.72%，非流动资产占比为 35.28%。

发行人资产构成中占比最高的 5 项资产分别为货币资金、其他应收款、存货、可供出售金融资产和固定资产，最近三年末，该五项资产占发行人总资产的比例分别为 75.85%、70.31% 和 68.27%。截至 2019 年 9 月末，该五项资产占发行人总资产的比例为 71.10%。

## 1、货币资金

发行人货币资金主要包括现金和银行存款。最近三年末，发行人货币资金分别为 2,385,698.01 万元、3,154,951.25 万元和 2,937,326.15 万元，在总资产中占比分别为 13.60%、15.09% 和 10.90%。截至 2019 年 9 月末，发行人货币资金为 2,930,085.67 万元，在总资产中占比为 9.74%，较 2018 年末基本持平。

2017 年末发行人货币资金较 2016 年末增加 769,253.24 万元，增幅为 32.24%，主要原因为发行人融资规模扩大，金融机构借款增加导致。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末减少 217,625.10 万元，减幅为 6.90%。

**表：2018 年末货币资金构成明细**

单位：万元

项目	2018年末
库存现金	1,441.08
银行存款	2,601,660.39
其他货币资金	334,224.68
合计	<b>2,937,326.15</b>

## 2、应收票据及应收账款

最近三年末，发行人应收票据及应收账款分别为 852,683.64 万元、1,112,423.02 万元和 1,745,901.45 万元，在总资产中占比分别为 4.86%、5.32% 和 6.48%。截至 2019 年 9 月末，发行人应收票据及应收账款为 1,692,784.87 万元，在总资产中占比为 5.63%。

发行人应收票据及应收账款主要为应收账款，最近三年末，发行人应收账款分别为 791,264.71 万元、990,568.24 万元和 1,675,713.61 万元。截至 2018 年末，发行人应收账款主要来自于下属子公司三聚环保化石能源综合服务及金一文化销售等业务形成的应收款。截至 2019 年 9 月末，公司应收账款为 1,646,542.60 万元，较 2018 年末减少 29,171.01 万元，降幅 1.74%。

**表：2018 年末发行人前五大应收账款情况**

单位：万元、%				
序号	欠款单位	账面金额	占比	性质
1	七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司	275,389.82	14.78	项目款
2	内蒙古聚实能源有限公司	149,829.59	8.04	项目款
3	七台河勃盛清洁能源有限公司	54,515.94	2.93	项目款
4	瑞金和美珠宝有限公司	53,489.87	2.87	项目款
5	七台河弘泰兴清洁能源有限公司	52,379.08	2.81	项目款
合计		585,604.32	31.43	

**表：发行人 2018 年末应收账款账龄情况表**

账龄	2018 年末余额		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,053,558.66	57.62%	40,071.65
1-2 年（含 2 年）	501,352.26	27.42%	49,191.54

2-3 年（含 3 年）	224,811.78	12.29%	67,284.76
3 年以上	48,759.66	2.67%	28,325.95
合计	<b>1,828,482.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>184,873.89</b>

### 3、预付账款

发行人预付款项主要是预付工程材料款等。最近三年末，发行人预付款项分别为 912,661.11 万元、1,007,004.91 万元和 1,496,330.81 万元，在总资产中占比分别为 5.20%、4.82% 和 5.55%。截至 2019 年 9 月末，公司预付账款余额 1,490,335.11 万元，较 2018 年末减少 5,995.70 万元，降幅 0.40%。

2018 年末预付账款金额为 1,496,330.81 万元，比 2017 年末增长 48.59%，主要系公司下属北京市海淀区保障性住房发展有限公司预付公租房收购款增加所致。

表：发行人 2018 年末预付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2018 年末余额		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,087,184.06	72.65	-
1-2 年（含 2 年）	218,026.82	14.57	-
2-3 年（含 3 年）	93,946.37	6.28	-
3 年以上	97,192.67	6.50	19.12
合计	<b>1,496,349.93</b>	<b>100.00</b>	<b>19.12</b>

### 4、其它应收款

最近三年末，发行人其他应收款分别为 2,226,450.65 万元（追溯调整后）、2,418,820.81 万元和 4,533,935.77 万元，在总资产中占比分别为 12.69%、11.57% 和 16.83%。2018 年末，发行人其他应收款 4,391,440.76 万元，较 2017 年末增加了 2,012,520.38 万元，增幅 84.60%，

增幅较大的原因是发行人及海国鑫泰往来款增加、海科金集团各类贷款业务放款增加所致。截至 2019 年 9 月末，公司其他应收款为 6,120,659.77 万元，增幅为 35.00%，主为下属子公司海国鑫泰的其他应收款增加 131 亿元，主要是海国鑫泰对产业基金的往来款增加 87 亿元，海国鑫泰对锦绣大地的往来款增加 25 亿元，海国鑫泰对八大处科技（原宝骏材料）的往来款增加约 20 亿元。

**表：最近三年末发行人其他应收款构成情况**

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收利息	93,848.23	34,588.30	82,503.88
应收股利	48,646.78	10,955.16	7,180.33
其他应收款	4,391,440.76	2,373,277.35	2,136,766.44
合计	<b>4,533,935.77</b>	<b>2,418,820.81</b>	<b>2,226,450.65</b>

发行人其他应收款主要是应收往来企业的借款和往来款。截至 2018 年末，发行人主要其他应收款情况如下：

**表：2018 年末发行人前五大其他应收款情况**

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	性质
1	宝骏新材料有限公司	466,809.00	10.33	往来款
2	北京实创高科发展总公司	324,000.00	7.17	借款
3	万景恒丰国际投资控股有限公司	303,236.53	6.71	往来款
4	北京京东尚科信息技术有限公司	255,604.16	5.65	转让款
5	北京小月河科技园有限责任公司	200,000.00	4.42	项目资金
<b>合计</b>		<b>1,549,649.68</b>	<b>34.28</b>	

截至 2018 年末，发行人其他应收款账龄情况如下表所示：

**表：截至 2018 年末发行人其他应收款账龄情况**

单位：万元

账龄	2018 年末余额		
	金额	比例	坏账准备

1 年以内（含 1 年）	1,640,773.72	94.12%	1,930.04
1-2 年（含 2 年）	69,359.78	3.98%	5,892.19
2-3 年（含 3 年）	2,290.53	0.13%	370.72
3 年以上	30,854.68	1.77%	7,984.31
<b>合计</b>	<b>1,743,278.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,177.26</b>

截至 2018 年末，发行人其他应收款余额中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

## 5、存货

发行人存货主要为库存商品(产成品)、开发成本、工程施工等，其中占比比较高的为库存商品和开发成本等，库存商品主要为发行人完工待售部分的保障房、超市板块中自营业务所购入的商品、商品销售板块中的产品等；开发成本主要是发行人土地开发及转让板块中土地开发业务实施过程中尚未达到出让条件的土地，以及房地产项目开发成本等。发行人的土地开发或者基建已取得了相应的授权或履行了相应的程序。

最近三年末，发行人的存货分别为 4,154,697.78 万元、4,646,902.55 万元和 5,408,803.57 万元，占当期总资产的比例分别为 23.69%、22.22% 和 20.07%。截至 2019 年 9 月末，公司存货为 6,021,410.29 万元，较 2018 年末增加 612,606.71 万元，增幅 11.33%。

截至 2018 年末，发行人存货构成情况如下表所示：

表：截至 2018 年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2018 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	54,908.95	1,754.33	53,154.62

项目	2018年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	19,137.75	22.73	19,115.02
库存商品（产成品）	451,672.50	3,150.57	448,521.93
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,067.44	-	2,067.44
工程施工（已完工未结算款）	26,174.88	-	26,174.88
其他	4,865,269.31	5,499.62	4,859,769.68
<b>合计</b>	<b>5,419,230.84</b>	<b>10,427.26</b>	<b>5,408,803.57</b>

截至 2018 年末，发行人存货中主要项目情况如下所示：

表：2018年末发行人存货前五大项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	总投资金额	已投资金额	账面价值
1	西北旺 C02 地块项目	二级开发	156,026	111,069	111,069
2	辛店 BCD	一级开发	167,281	101,746	101,746
3	吴家场项目	二级开发	95,976	93,570	93,570
4	海淀中关村环保园 3-3-298	二级开发	109,000	43,726	43,726
5	海淀中关村环保园 3-3-209	二级开发	42,881	42,289	42,289
	<b>合计</b>		<b>571,164</b>	<b>392,400</b>	<b>392,400</b>

注：发行人子公司海国鑫泰存货未按照项目进行统计，因此上表数据不含子公司海国鑫泰。

表：2018年末海国鑫泰存货明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占存货的比例
原材料	22,457.97	0.89
在产品	15,762.83	0.63
库存商品	68,812.94	2.74
周转材料	83.46	0.00
开发成本（房地产项目）	2,244,690.00	89.25
待转商品	50,615.79	2.01
净化项目	108,660.37	4.32
发出商品	0.07	0.00

工程施工（已完工未结算款）	4,048.42	0.16
合计	2,515,131.85	100.00

截至 2018 年末，发行人下属子公司海国鑫泰存货中的开发成本主要情况如下所示：

**表：2018 年末海国鑫泰存货中开发成本的主要明细**

单位：万元

项目名称	金额
土地征用及拆迁补偿	716,749.37
前期费用	94,449.46
基础设施费用	91,998.26
配套设施费用	20,198.44
建筑安装工程费	836,776.85
开发间接费用	46,599.94
资本化利息	1,035,459.00
重分类的商誉	151,401.06
成本结转	-902,391.84

## 6、其他流动资产

发行人其他流动资产主要是预缴税金、委托贷款、理财产品、应收保理款等。最近三年末，发行人其他流动资产分别为 456,631.09 万元、515,147.21 万元和 989,619.57 万元，在总资产中占比分别为 2.60%、2.46% 和 3.67%。2018 年末，公司其他流动资产 989,619.57 万元，较 2017 年末增加 474,472.36 万元，增幅为 92.10%，增幅较大的主要原因是发放委托贷款增加。截至 2019 年 9 月末，公司其他流动资产为 1,214,731.02 万元，较 2018 年末增加 22.75%。

**表：截至 2018 年末发行人其他流动资产构成情况**

单位：万元

项目	2018 年末
委托贷款	474,052.85

项目	2018 年末
应收保理款	168,824.12
待抵扣税金	103,596.97
发放短期贷款及垫款	101,895.51
预缴税金及附加	63,098.11
理财产品	26,296.92
代位追偿款	15,154.90
信托保障基金	11,821.29
押金保证金	10,038.31
待摊费用及其他	8,422.84
定向资产管理计划	6,417.75
减：委托贷款减值准备	-
合计	<b>989,619.57</b>

## 7、可供出售金融资产

最近三年末，发行人可供出售金融资产分别为 2,770,331.63 万元、2,929,046.36 万元和 3,928,302.95 万元，占总资产比重分别为 15.79%、14.01% 和 14.58%。截至 2018 年末，发行人可供出售金融资产较 2017 年末新增 999,256.59 万元，增幅为 34.12%。截至 2019 年 9 月末，发行人可供出售金融资产 4,621,795.20 万元，较 2018 年末增加 17.65%。

**表：截至 2018 年末可供出售金融资产构成情况**

单位：万元

项目	2018 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	65,000.00	-	65,000.00
可供出售权益工具：	3,833,599.83	9,472.23	3,824,127.60
按公允价值计量的	50,130.63	-	50,130.63
按成本计量的	3,783,469.20	9,472.23	3,773,996.97
其他	39,175.35	-	39,175.35
合计	<b>3,937,775.18</b>	<b>9,472.23</b>	<b>3,928,302.95</b>

截至 2018 年末，发行人前五大可供出售金融资产情况如下：

**表：截至 2018 年末发行人前五大可供出售金融资产情况**

单位：万元

被投资单位名称	金额
北京农村商业银行股份有限公司	165,000.00
北京万霖房地产开发有限责任公司	160,000.00
北京润凯财富投资中心（有限合伙）	160,000.00
北京恒润基业投资管理中心（有限合伙）	130,007.50
北京润丰财富投资中心（有限合伙）	119,800.00
合计	734,807.50

## 8、持有至到期投资

最近三年末，发行人持有至到期投资分别为 372,200.00 万元、387,200.00 万元和 0.00 万元，占总资产比重分别为 2.12%、1.85%、和 0.00%。截至 2018 年末，发行人持有至到期投资为 0.00 万元。截至 2019 年 9 月末，发行人持有至到期投资为 0.00 万元。

## 9、投资性房地产

最近三年末，发行人持有的投资性房地产分别为 332,848.75 万元、892,469.47 万元和 1,110,288.05 万元，占总资产比重分别为 1.90%、4.27% 和 4.12%。2017 年末发行人投资性房地产较 2016 年末增加 559,620.72 万元，增幅为 62.70%，主要系房屋、建筑物增加所致。2018 年末发行人投资性房地产较 2017 年末增加 217,818.58 万元，增幅为 24.41%。截至 2019 年 9 月末，发行人投资性房地产为 1,387,260.40 万元，较 2018 年末增加 276,972.35 万元，增幅为 24.95%。

截至 2018 年末，发行人投资性房地产构成情况如下表所示：

表：截至 2018 年末投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	2017 年末余额	2018 年度增加	2018 年度减少	2018 年末余额
一、账面原值合计	1,076,897.72	357,259.91	104,788.28	1,329,369.35
其中：房屋、建筑物	1,051,943.81	357,259.91	104,788.28	1,304,415.44

土地使用权	24,953.91	-	-	24,953.91
<b>二、累计折旧和摊销合计</b>	<b>184,428.25</b>	<b>43,098.65</b>	<b>8,445.59</b>	<b>219,081.31</b>
其中：房屋、建筑物	183,607.40	42,441.96	8,445.59	217,603.77
土地使用权	820.85	656.68	-	1,477.53
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>892,469.47</b>	-	-	<b>1,110,288.05</b>
其中：房屋、建筑物	868,336.41	-	-	1,086,811.67
土地使用权	24,133.06	-	-	23,476.37
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</b>	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>892,469.47</b>	-	-	<b>1,110,288.05</b>
其中：房屋、建筑物	868,336.41	-	-	1,086,811.67
土地使用权	24,133.06	-	-	23,476.37

发行人投资性房地产中的房产主要为用于出租的写字楼、办公楼、工业物业、厂房、酒店等，发行人的主要房产已履行了必要的程序，取得了相应的产权文件。

## 10、长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资分别为 749,515.58 万元、1,526,879.05 万元和 1,429,257.13 万元，占发行人总资产比重分别为 4.27%、7.30% 和 5.30%。发行人长期股权投资主要包括对合营企业及联营企业的投资。截至 2019 年 9 月末，公司长期股权投资为 1,043,691.07 万元，较 2018 年末减少 385,566.06 万元，减幅 26.98%，主要系公司将部分长期股权投资重分类至可供出售金融资产所致。

2017 年末，发行人长期股权投资比 2016 年末增加 777,363.47 万元，增幅 103.72%，增幅较大的主要原因是发行人增加对海淀区保障性住房发展有限公司投资 30.40 亿元。2018 年末，发行人长期股权投

资比 2017 年末减少 97,621.92 万元，减幅为 6.39%，基本稳定。

**表：截至 2018 年末主要长期股权投资构成情况**

单位：万元

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备 期末余额
<b>一、合营企业</b>			
瑞金市西部金一文化创意产业基金（有限合伙）	3,500.00	2,728.10	-
中石化黑龙江龙油庆南石化销售有限公司	1,440.00	1,467.60	-
小计	<b>4,940.00</b>	<b>4,195.71</b>	-
<b>二、联营企业</b>			
安阳衡庐安美投资中心（有限合伙）	10,000.00	9,850.28	-
深圳可戴设备文化发展有限公司	429.00	236.58	-
北京融信创益投资管理中心（有限合伙）	15,000.00	16,251.24	-
北京海科融汇咨询有限公司	4.00	4.00	-
北京中技华软科技服务有限公司	400.00	-	-
火眼金科（北京）网络科技有限公司	350.00	126.44	-
北京京石创新网络科技有限公司	350.00	266.07	-
中创海泰（北京）资本管理有限公司	300.00	300.10	-
北京新源富信息技术有限公司	450.00	385.85	-
北京华宏海泰投资管理有限公司	588.00	417.10	-
北京中创智信科技有限公司	1,000.00	846.20	-
北京三峡鑫泰基金管理有限公司	800.00	989.51	-
北京众信金融信息服务有限公司	1,563.00	2,017.17	-
北京西山教育产业投资有限公司	2,500.00	2,341.04	-
北京三聚裕进科技发展有限公司	6,438.66	5,957.82	-
中科软股份有限公司	4,816.50	19,894.60	-
北京海淀科技园建设股份有限公司	18,600.00	70,486.11	-
神州高铁技术股份有限公司	311,525.63	326,561.97	-
北京新影联影业有限责任公司	20.00	164.68	-
宣化超市发有限责任公司	47.50	56.61	-
北大超市发商贸公司	30.00	31.49	-
北京蓝兴物业管理公司	10.00	153.59	-
海南顺风股份有限公司	75.00	75.00	75.00
超市发匈牙利商贸公司	36.52	36.52	36.52
北京慧思源文化产业有限公司	10.00	1.74	-
北京中关村智慧互联网教育科技投资管理有限公司	225.00	200.88	-
北京海金科荣科技有限公司	195.00	-	-
北京恒业达装饰工程有限公司	20.00	-	-
北京禾谷园连锁经营有限公司	188.87	444.38	-
北京首汽（集团）股份有限公司	1,553.40	1,822.57	-
北京市中关村小额贷款股份有限公司	6,000.00	7,341.40	-

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备 期末余额
嘉事堂药业股份有限公司	1,016.72	12,655.22	-
北京商悦科贸有限责任公司	79.00	152.12	-
宁波智慧产业发展有限公司	480.00	-	-
腾飞天使（北京）投资管理有限公司	300.00	347.19	-
北京中海前沿投资管理有限公司	200.00	175.27	-
北京微众中海孵化器有限公司	100.00	78.16	-
北京理工光电技术研究院有限公司	493.00	380.14	-
北京中海金岳投资管理有限公司	100.00	217.19	-
北京仁创中海科技有限公司	400.00	382.88	-
北京实创信通科技有限公司	300.00	300.00	300.00
北京实创科技园物业服务有限责任公司	1,050.39	1,427.29	-
北京实创亿达科技服务有限公司	290.00	347.95	-
北京国鼎实创投资管理有限公司	40.00	1.41	-
北京实创亿达科技服务有限公司	200.00	239.97	-
北京协同创新园投资管理有限公司	1,500.00	263.52	-
北京中海实创投资管理中心	990.00	935.75	-
北京海房银龄养老服务有限公司	98.00	98.00	-
北京海房新能源科技有限公司	175.00	175.00	-
北京环地房屋拆迁有限责任公司	336.00	338.10	-
北京海融慧泽教育科技发展有限公司	980.00	974.86	-
北京文华海汇投资管理有限公司	50.00	50.00	-
北京京育投资中心（有限合伙）	960.00	942.46	-
京蒙糖业（内蒙古）有限公司	500.00	500.00	-
北京鼎海运维科技服务有限公司	360.00	114.27	-
瑞金衡庐瑞宝一期投资中心（有限合伙）	5,000.00	4,946.95	-
广西梧州金桂珠宝首饰有限公司	1,866.59	1,741.73	-
上海金一黄金珠宝有限公司	4,212.00	-	-
北京翠微大厦股份有限公司	210,261.60	220,467.87	-
北京海开房地产股份有限公司	1,000.00	2,067.55	-
北京国鼎实创军融投资合伙企业（有限合伙）	9,000.00	8,829.16	-
小计	<b>625,864.38</b>	<b>726,410.96</b>	<b>411.52</b>
合计	<b>630,804.38</b>	<b>730,606.67</b>	<b>411.52</b>

## 11、固定资产

发行人的固定资产主要为房屋及建筑物，机器设备，土地资产，运输工具和电子设备等，其中房屋建筑物主要为办公楼、学校、零售商店、厂房、生产车间、库房及其他生产经营用建筑设施，发行人的

主要房产已履行了必要的程序，取得了相应的产权文件。最近三年末，发行人固定资产分别为 1,768,474.57 万元、1,553,189.49 万元和 1,586,234.66 万元，占总资产比重分别为 10.08%、7.43% 和 5.89%。截至 2019 年 9 月末，发行人固定资产为 1,700,180.19 万元，较 2018 年末增加 7.18%。

表：2018 年末固定资产构成情况

单位：万元

项目	2017 年末金额	2018 年度增加	2018 年度减少	2018 年末金额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>1,803,368.64</b>	<b>145,708.92</b>	<b>54,049.71</b>	<b>1,895,027.85</b>
其中：土地资产	41,522.30	3,688.04	-	45,210.34
房屋及建筑物	733,899.27	110,706.91	41,207.09	803,399.09
机器设备	243,145.53	7,721.52	3,276.51	247,590.54
运输工具	26,173.47	3,648.32	3,424.07	26,397.72
电子设备	21,701.50	3,759.11	2,765.11	22,695.50
办公设备	10,718.21	13,009.89	2,768.23	20,959.87
酒店业家具	1,803.55	368.99	31.10	2,141.45
其他	724,404.80	2,806.13	577.60	726,633.33
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>248,552.13</b>	<b>70,932.32</b>	<b>12,294.14</b>	<b>307,190.31</b>
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	100,246.45	29,328.96	1,772.33	127,803.08
机器设备	99,774.30	23,305.84	2,592.53	120,487.61
运输工具	17,290.52	3,853.75	2,562.56	18,581.71
电子设备	14,384.70	3,269.46	2,605.05	15,049.10
办公设备	6,415.69	8,681.33	2,327.20	12,769.82
酒店业家具	1,470.35	546.27	29.48	1,987.15
其他	8,970.13	1,946.71	405.00	10,511.84
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>1,554,816.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,587,837.54</b>
其中：土地资产	41,522.30	-	-	45,210.34
房屋及建筑物	633,652.82	-	-	675,596.02
机器设备	143,371.23	-	-	127,102.93
运输工具	8,882.95	-	-	7,816.01
电子设备	7,316.81	-	-	7,646.40
办公设备	4,302.52	-	-	8,190.05
酒店业家具	333.21	-	-	154.30
其他	715,434.67	-	-	716,121.49
<b>四、减值准备合计</b>	<b>1,652.46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,652.46</b>

项目	2017年末金额	2018年度增加	2018年度减少	2018年末金额
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	929.23	-	-	929.23
机器设备	676.71	-	-	676.71
运输工具	42.73	-	-	42.73
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	3.79	-	-	3.79
<b>五、账面价值合计</b>	<b>1,553,164.06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,586,185.08</b>
其中：土地资产	41,522.30	-	-	45,210.34
房屋及建筑物	632,723.59	-	-	674,666.78
机器设备	142,694.53	-	-	126,426.22
运输工具	8,840.22	-	-	7,773.28
电子设备	7,316.81	-	-	7,646.40
办公设备	4,302.52	-	-	8,190.05
酒店业家具	333.21	-	-	154.30
其他	715,430.88	-	-	716,117.70

## 12、在建工程

最近三年末，发行人在建工程分别为 98,929.66 万元、29,968.66 万元和 108,811.03 万元，占总资产比重分别为 0.56%、0.14% 和 0.40%，金额及占比均相对较小。截至 2019 年 9 月末，发行人在建工程为 235,718.59 万元，较 2018 年末增加 116.63%，主要为在建项目投入增加所致。

截至 2018 年末，发行人在建工程合计 108,811.03 万元，前十大项目情况如下所示：

表：2018年末发行人在建工程前十大项目情况

单位：万元、%

序号	项目名称	预算数	期末余额	账面价值	工程累计投入 占预算比例	工程进度	资金来源
1	550 万吨重油催化热裂解	1,104,170.00	42,606.31	42,522.81	3.86	15.30	贷款
2	永丰生产基地一期工程	29,300.00	20,598.72	20,598.72	70.30		自筹资金
3	苏家坨住宅供暖工程	4,957.60	4,445.44	4,445.44	89.67	100.00	自筹资金

4	在安装设备	25,043.18	4,146.31	4,146.31	16.56	50.00	自有资金
5	钢管厂改扩建项目	-	3,765.24	3,765.24			自有资金
6	蓬莱西厂基础设施建设	8,491.30	2,781.86	2,781.86	32.76	60.00	自有资金
7	科仪在建工程	-	2,611.16	2,611.16			自有资金
8	闵航路3号院改造项目	8,000.00	2,571.07	2,571.07	32.14	40.22	自有资金
9	华晨成品油库工程	24,000.00	2,551.34	2,551.34	10.74	10.00	自有资金
10	二里庄文化创意产业园	6,500.00	1,560.06	1,560.06	24.00	52.00	自有资金
合计		1,210,462.08	87,637.50	87,554.01	-	-	-

### 13、无形资产

发行人的无形资产主要为土地使用权、软件、专利权等。最近三年末，发行人无形资产分别为 189,344.50 万元、342,318.97 万元和 612,595.57 万元，占总资产比重分别为 1.08%、1.64% 和 2.27%。截至 2019 年 9 月末，公司无形资产为 621,430.44 万元，较 2018 年末增长 1.44%。

截至 2017 年末，发行人无形资产较 2016 年末增加 152,974.47 万元，增长 80.79%，主要系新增获取的土地导致土地使用权增加所致。截至 2018 年末，发行人无形资产较 2017 年末增加 270,276.60 万元，增长 78.95%，主要系海科金集团商标权增加 224,396.32 万元，以及海国鑫泰土地使用权增加所致。

表：2018年末无形资产明细表

单位：万元

项目	2018年12月31日
软件	6,007.47
土地使用权	325,580.12
专利权	48,536.13
非专利技术	3,630.61
商标权	224,458.57
特许权	2,078.91
著作权	-

项目	2018 年 12 月 31 日
会员资格	1,833.42
其他	470.34
账面价值合计	<b>612,595.57</b>

截至 2018 年末，发行人主要土地使用权账面价值合计约 886,782 万元，其中出让地账面价值约 822,907 万元，划拨地账面价值约 60,483 万元，租赁地账面价值约 3,392 万元。相关情况如下表所示：

土地使用权 类型	土地使用权证情况		土地出让金缴纳情况		抵质押情况		合计
	取得土地证	未取得土地证	已缴纳	未缴纳	未抵质押	已抵质押	
出让	822,907	-	554,532	268,375	583,250	239,657	<b>822,907</b>
划拨	50,163	10,321	4,955	55,528	60,483	-	<b>60,483</b>
租赁	3,392	-	3,392	-	3,392	-	<b>3,392</b>
合计	<b>876,462</b>	<b>10,321</b>	<b>562,879</b>	<b>323,903</b>	<b>647,125</b>	<b>239,657</b>	<b>886,782</b>

#### 14、关于公益性资产的说明

截至 2018 年末，发行人存在公益性资产，为计入固定资产科目的账面价值为 93.06 亿元的道路资产等。除该道路资产外，发行人不存在其他公益性资产。截至 2018 年末，发行人总资产为 2,694.30 亿元，净资产为 815.69 亿元，扣除公益性资产后的总资产为 2601.24 亿元，扣除公益性资产后的净资产为 722.63 亿元。

#### 15、发行人应收款项情况

##### (1) 应收账款

截至 2018 年末，发行人前五大应收账款主要为发行人二级子公司海国鑫泰的下属上市公司三聚环保和海科金集团下属上市公司金一文化的应收账款，情况如下：

表：2018 年末发行人前五大应收账款情况

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面金额	占比	坏账准备	账龄	款项性质
1	七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司	275,389.82	14.78	48,682.11	1年内、1-2年、2-3年	项目款
2	内蒙古聚实能源有限公司	149,829.59	8.04	8,998.59	1年内	项目款
3	七台河勃盛清洁能源有限公司	54,515.94	2.93	4,224.10	1年内	项目款
4	瑞金和美珠宝有限公司	53,489.87	2.87	1,446.34	1年内、1-2年	项目款
5	七台河弘泰兴清洁能源有限公司	52,379.08	2.81	6,857.54	1年内、1-2年	项目款
合计		585,604.32	31.43	70,208.67		

截至 2018 年末，发行人前五大应收账款余额合计 585,604.32 万元，主要为三聚环保系工程项目服务产生的经营性应收账款和金一文化的经营性应收账款。根据三聚环保公告，由于项目建设周期较长(两年或以上)或刚启动的项目，因此，在项目没有完工的情况下形成了金额较大的应收账款。由于下游客户自身具有较好的产业基础，经过公司产业升级改造，在国家供给侧改革过程中脱颖而出，成为区域乃至行业竞争力突出的新型焦化企业。在建项目为产业延伸项目，将继续依托原有产业基础进一步提升企业产品的附加值，为企业获取更高的效益。

## (2) 其他应收款

截至 2018 年末，发行人主要其他应收款情况如下：

**表：2018年末发行人前五大其他应收款情况**

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面余额	占比	坏账准备	账龄	款项性质
1	宝骏新材料有限公司	466,809.00	10.33	-	1年内	往来款
2	北京实创高科发展总公司	324,000.00	7.17	-	1年内	借款
3	万景恒丰国际投资控股有限公司	303,236.53	6.71	-	1-2年	往来款
4	北京京东尚科信息技术有限公司	255,604.16	5.65	-	1年内	转让款
5	北京小月河科技园有限责任公司	200,000.00	4.42	-	1-2年	项目资金

合计	1,549,649.68	34.28	-		
----	--------------	-------	---	--	--

在审计机构在进行审计时，由审计机构取得发行人相关应收款项的明细及对应欠款单位的联系方式，后通过发询证函的方式或检查原始凭证及附件的方式对相关数据进行审查确定。截至 2018 年末，发行人前五大其他应收款余额合计 1,549,649.68 万元，主要为对关联方或其他单位的借款、往来款或转让款等。

发行人制定了《中心章程》及《关联交易管理制度》等相关办法，对往来款或资金拆借程序进行了规定，基本审批程序如下：发行人的企业资金拆借需经过发行人管委会同意，资金拆借的价格应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则。同时，对关联方的资金拆借，单笔或累计标的在 500 万元以下的关联交易，应由总经理办公会议决定；单笔或累计标的超过 500 万元（不含 500 万元）以上的，须提请管委会审议，由管委会安排调研后进行表决决议。发行人上述往来占款或资金拆借均按市场公允价格定价，并根据中心章程及关联交易管理制度的规定履行了内部决策和审批程序，不存在损害中心利益，违法违规的情形。

### （3）长期应收款

截至 2018 年末，发行人长期应收款余额合计 1,848.51 万元，占总资产的比例为 0.01%，金额及占比均较小。截至 2018 年末，发行人长期应收款主要为融资租赁款。

### （4）政府性应收款项

截至 2018 年末，发行人应收账款、其他应收款（不含应收利息

和应收股利)和长期应收款金额合计6,069,002.88万元,主要为非政府性应收款项,政府性应收款项占净资产的比例未超过60%,不存在被政府机构违规占用的款项。

## (二) 负债结构及变动分析

表: 发行人近三年末负债结构情况

单位: 万元、%

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债:</b>								
短期借款	2,468,848.91	11.83	1,694,423.79	9.02	1,434,520.17	10.22	877,730.48	7.44
△拆入资金	18,000.00	0.09	28,800.00	0.15	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	6.87	0.00	38.52	0.00	-	-	-	-
应付票据及应付账款	790,367.81	3.79	1,025,012.15	5.46	753,919.29	5.37	638,273.11	5.41
预收款项	730,363.36	3.50	506,255.42	2.69	666,515.48	4.75	435,861.55	3.69
应付职工薪酬	21,137.37	0.10	35,702.65	0.19	33,839.80	0.24	15,002.35	0.13
应交税费	64,806.62	0.31	135,727.10	0.72	138,691.12	0.99	172,200.32	1.46
其他应付款(合计)	1,107,458.75	5.30	1,494,332.59	7.95	989,489.87	7.05	1,085,054.93	9.20
持有待售负债	-	-	172,420.65	0.92	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,658,989.89	7.95	2,067,815.33	11.01	2,354,527.96	16.77	797,696.53	6.76
其他流动负债	1,851,120.32	8.87	1,700,719.50	9.05	527,583.71	3.76	712,370.32	6.04
<b>流动负债合计</b>	<b>8,711,099.89</b>	<b>41.73</b>	<b>8,861,247.69</b>	<b>47.17</b>	<b>6,899,087.41</b>	<b>49.13</b>	<b>4,734,189.59</b>	<b>40.13</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	7,347,283.26	35.19	5,597,964.66	29.80	4,599,930.92	32.76	4,656,986.04	39.47
应付债券	3,447,926.00	16.52	3,275,276.67	17.43	1,434,075.38	10.21	1,928,677.23	16.35
长期应付款(合计)	536,948.06	2.57	312,201.58	1.66	384,033.41	2.73	306,529.31	2.60
预计负债	15,400.61	0.07	17,545.33	0.09	20,606.63	0.15	352.65	0.00
递延收益	69,725.75	0.33	54,896.02	0.29	35,603.53	0.25	12,932.02	0.11
递延所得税负债	24,058.23	0.12	23,507.86	0.13	22,725.07	0.16	21,138.27	0.18
其他非流动负债	724,748.82	3.47	643,494.86	3.43	646,403.48	4.60	136,594.76	1.16
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,166,090.74</b>	<b>58.27</b>	<b>9,924,886.99</b>	<b>52.83</b>	<b>7,143,378.44</b>	<b>50.87</b>	<b>7,063,210.28</b>	<b>59.87</b>
<b>负债合计</b>	<b>20,877,190.63</b>	<b>100.00</b>	<b>18,786,134.67</b>	<b>100.00</b>	<b>14,042,465.85</b>	<b>100.00</b>	<b>11,797,399.87</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，发行人负债总额分别 11,797,399.87 万元、14,042,465.85 万元和 18,786,134.67 万元，总体来看，最近三年末发行人负债总额呈现上升态势。负债结构上，最近三年末，发行人流动负债占比分别为 40.13%、49.13% 和 47.17%，非流动负债占比分别为 59.87%、50.87% 和 52.83%，流动负债和非流动负债的占比相对均衡。截至 2019 年 9 月末，发行人负债总额为 20,877,190.63 万元，流动负债占比为 41.73%，非流动负债的占比为 58.27%。

发行人负债构成中占比最高的 5 项分别为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。最近三年末，该五项负债占发行人总负债的比例分别为 79.22%、77.00% 和 75.21%，占比相对保持稳定。截至 2019 年 9 月末，该五项负债占发行人总负债的比例为 76.29%。

### 1、短期借款

发行人短期借款包括质押借款、保证借款、抵押借款和信用借款，用于满足经营过程中短期流动资金的需求。最近三年末，发行人短期借款分别为 877,730.48 万元、1,434,520.17 万元和 1,694,423.79 万元，在总负债中占比分别为 7.44%、10.22% 和 9.02%。截至 2019 年 9 月末，公司短期借款为 2,468,848.91 万元，较 2018 年末增加 774,425.12 万元，增幅为 45.70%，主要系当期银行借款增加所致。

截至 2018 年末，发行人短期借款为 1,694,423.79 万元，较 2017 年末增加 259,903.62 万元，增幅为 18.12%。

表：2018 年末短期借款类型

单位：万元

借款类型	2018 年末
质押借款	395,335.00
抵押借款	30,456.00
保证借款	928,532.79
信用借款	340,100.00
合计	1,694,423.79

## 2、应付票据及应付账款

最近三年末，发行人应付票据及应付账款分别为 638,273.11 万元、753,919.29 万元和 1,025,012.15 万元，在总负债中占比分别为 5.41%、5.37% 和 5.46%。截至 2019 年 9 月末，发行人应付票据及应付账款为 790,367.81 万元，较 2018 年末的降幅为 22.89%。

表：最近三年末发行人应付票据及应付账款构成情况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付票据	293,539.99	125,104.30	135,364.27
应付账款	731,472.16	628,814.99	502,908.84
合计	1,025,012.15	753,919.29	638,273.11

发行人应付票据及应付账款主要由应付账款构成，最近三年，发行人应付账款分别为 502,908.84 万元、628,814.99 万元和 731,472.16 万元。截至 2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 125,906.15 万元，增幅 25.04%。截至 2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末增加 102,657.17 万元，增幅 16.33%。截至 2019 年 9 月末，发行人应付账款为 632,466.66 万元，较 2018 年末减少 99,005.5 万元，减幅 13.54%。

表：发行人 2018 年末应付账款账龄情况表

单位：万元

	2018 年末

账龄	金额	比例
1年以内（含1年）	544,963.42	74.50%
1-2年（含2年）	88,790.37	12.14%
2-3年（含3年）	62,384.73	8.53%
3年以上	35,333.65	4.83%
合计	<b>731,472.16</b>	<b>100.00%</b>

表：发行人 2018 年末账龄超过 1 年的应付账款前五名情况表

单位：万元

项目	期末余额	未偿还原因
西安陕鼓动力股份有限公司	20,242.05	未到结算期
中国建筑一局（集团）有限公司	9,541.24	尚未最终结算
兰州兰石重型装备股份有限公司	8,705.10	未到结算期
江西昌昱实业有限公司	3,682.61	未到结算期
七台河市东联建筑安装有限责任公司	3,045.05	未到结算期
合计	<b>45,216.04</b>	

### 3、预收账款

最近三年末，发行人预收款项分别为 435,861.55 万元、666,515.48 万元和 506,255.42 万元，在总负债中占比分别为 3.69%、4.75% 和 2.69%。2019 年 9 月末，公司的预收款项余额为 730,363.36 万元，较 2018 年末增加 224,107.94 万元，增幅 44.27%，主要系下属子公司业务开展预收款增加所致。

截至 2017 年末，发行人的预收款项余额为 666,515.48 万元，较 2016 年末增加 230,653.93 万元，增幅 52.92%，主要原因系发行人下属子公司预售售房款增加所致。截至 2018 年末，发行人的预收款项余额为 506,255.42 万元，较 2017 年末减少 160,260.06 万元，减幅为 24.04%。

表：发行人 2018 年末预收账款账龄情况表

单位：万元

项目	期末余额
1年以内（含1年）	257,329.72
1年以上	248,925.69
合计	<b>506,255.42</b>

#### 4、其它应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为 999,081.14 万元、989,489.87 万元和 1,494,332.59 万元，在总负债中占比分别为 8.47%、7.05% 和 7.95%。2019 年 9 月末，发行人其他应付款为 1,107,458.75 万元，较 2018 年末减少 386,873.84 万元，减幅 25.89%，主要原因系下属子公司海国鑫泰、海科金集团部分其他应付款偿还所致。

表：截至 2018 年末账龄超过 1 年的其它应付款前五名情况表

单位：万元

项目	期末余额	未偿还原因
北京市土地整理储备中心海淀区中心	215,037.04	未到偿还期限
北京新牧置业发展有限公司	82,000.00	未到偿还期限
海淀区北部地区开发建设委员会办公室	81,095.45	未到偿还期限
北京市海淀区财政局	40,300.00	未到偿还期限
北京翠微集团	27,865.00	未到偿还期限
合计	<b>446,297.49</b>	

#### 5、一年内到期非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 797,696.53 万元、2,354,527.96 万元和 2,067,815.33 万元，在总负债中占比分别为 6.76%、16.77% 和 11.01%。2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债为 1,658,989.89 万元，较 2018 年末减少 408,825.44 万元，降幅 19.77%。

发行人一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、

应付债券和其他非流动负债。2017 年末发行人一年内到期非流动负债大幅增加，主要是发行人 2017 年末部分长期借款和应付债券将于一年内到期导致该科目增加所致。

## 6、长期借款

最近三年末，发行人长期借款分别为 4,656,986.04 万元、4,599,930.92 万元和 5,597,964.66 万元，在总负债中占比分别为 39.47%、32.76% 和 29.80%。截至 2018 年末，发行人长期借款为 5,597,964.66 万元，较 2017 年末增加 998,033.74 万元，增幅 21.70%。截至 2019 年 9 月末，公司长期借款为 7,347,283.26 万元，较 2018 年末增长 1,749,318.60 万元，增幅 31.25%，主要系公司融资需求增加所致。

## 7、应付债券

最近三年末，发行人应付债券分别为 1,928,677.23 万元、1,434,075.38 万元和 3,275,276.67 万元，在总负债中占比分别为 16.35%、10.21% 和 17.43%。截至 2018 年末，发行人应付债券 3,275,276.67 万元，较上年增加 128.39%，主要是发行人因业务发展，发行债券增长较快所致。截至 2019 年 9 月末，公司应付债券余额 3,447,926.00 万元，较 2018 年末增加 172,649.33 万元，涨幅 5.27%。

### （三）所有者权益分析

最近三年末，发行人所有者权益构成如下表所示：

表：发行人最近三年末所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	1,000,000.00	10.86	1,000,000.00	12.26	1,000,000.00	14.56	1,000,000.00	17.41

其他权益工具	200,000.00	2.17	-	-	-	-	55,000.00	0.96
资本公积	4,980,957.33	54.07	4,419,042.43	54.18	3,462,967.10	50.42	2,666,918.62	46.43
其他综合收益	32,140.28	0.35	32,030.06	0.39	49,018.26	0.71	68,788.44	1.20
盈余公积	62,527.58	0.68	62,527.58	0.77	50,608.04	0.74	29,969.76	0.52
未分配利润	450,712.82	4.89	366,584.75	4.49	352,663.42	5.13	239,884.02	4.18
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>6,726,338.01</b>	<b>73.02</b>	<b>5,880,184.82</b>	<b>72.09</b>	<b>4,915,256.83</b>	<b>71.56</b>	<b>4,060,560.83</b>	<b>70.70</b>
少数股东权益	2,485,471.65	26.98	2,276,683.20	27.91	1,953,433.02	28.44	1,682,842.93	29.30
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>9,211,809.66</b>	<b>100.00</b>	<b>8,156,868.02</b>	<b>100.00</b>	<b>6,868,689.85</b>	<b>100.00</b>	<b>5,743,403.76</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，发行人所有者权益分别为 5,743,403.76 万元、6,868,689.85 万元和 8,156,868.02 万元。截至 2019 年 9 月末，发行人的所有者权益为 9,211,809.66 万元。发行人净资产稳步增加，近三年年均复合增长率为 19.17%。发行人所有者权益的增长主要由资本公积增长所致。

### 1、实收资本

最近三年末，发行人实收资本分别为 1,000,000.00 万元、1,000,000.00 万元和 1,000,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 17.41%、14.56% 和 12.26%。截至 2019 年 9 月末，发行人实收资本为 1,000,000.00 万元，占当期所有者权益的比重为 10.86%。

### 2、资本公积

最近三年末，发行人资本公积分别为 2,666,918.62 万元、3,462,967.10 万元和 4,419,042.43 万元，分别占当期所有者权益比例为 46.43%、50.42% 和 54.18%。截至 2019 年 9 月末，发行人资本公积为 4,980,957.33 万元，占当期所有者权益的比重为 54.07%。

### 3、盈余公积

最近三年末，发行人盈余公积分别为 29,969.76 万元、50,608.04

万元和 62,527.58 万元，分别占当期所有者权益的 0.52%、0.74% 和 0.77%。截至 2019 年 9 月末，发行人盈余公积为 62,527.58 万元，占当期所有者权益的比重为 0.68%。

#### 4、未分配利润

最近三年末，发行人的未分配利润分别为 239,884.02 万元、352,663.42 万元和 366,584.75 万元，分别占所有者权益比例为 4.18%、5.13% 和 4.49%。近三年，发行人未分配利润保持逐年增长，增强了发行人净资产实力。截至 2019 年 9 月末，发行人未分配利润为 450,712.82 万元，占当期所有者权益的比重为 4.89%。

### （四）偿债能力分析

表：发行人最近三年及一期偿债能力指标

项目	2019 年 1-9 月 /2019 年 9 月末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产负债率 (%)	69.38	69.73	67.15	67.26
流动比率	2.24	1.96	1.86	2.32
速动比率	1.54	1.35	1.19	1.45
EBITDA (亿元)	-	72.80	82.82	72.91

#### 1、资产负债率

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 67.26%、67.15%、69.73% 和 69.38%，总体呈波动变化趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率总体处于相对可控的水平。

#### 2、流动比率与速动比率

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.32、1.86、1.96 和 2.24，速动比率分别为 1.45、1.19、1.35 和 1.54。总体来看，发行人

流动资产对流动负债的覆盖能力较强，发行人有较强的短期偿债能力。

### 3、EBITDA

2016-2018 年度，发行人 EBITDA 分别为 72.91 亿元、82.82 亿元和 72.80 亿元，总体呈波动变化趋势，2017 年快速上升主要系利润总额增加所致。

综上所述，发行人流动性良好，偿债能力较强。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持持续增长趋势，偿债能力及抗风险能力将保持稳健态势，将有利于发行人各项债务的按时偿还。

### （五）营运能力分析

**表：最近三年及一期发行人营运能力指标**

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	2.04	3.66	5.11	5.06
存货周转率	0.48	0.78	0.84	0.62

最近三年及一期，发行人应收账款周转率总体维持在较高的水平，分别为 5.06、5.11、3.66 和 2.04。近一年及一期，发行人应收账款周转率下降，主要系下属子公司业务应收款增长所致。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.62、0.84、0.78 和 0.48，发行人存货周转率处于相对较低水平，存货周转效率较低，这主要是由于发行人所处的土地开发及房地产开发建设行业投资规模较大、资金回收期相对较长的行业特点所致。

### （六）盈利能力分析

**表：发行人最近三年及一期盈利能力指标**

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	3,392,507.30	4,866,045.97	4,554,942.52	3,109,483.04
营业利润	26,791.08	213,127.36	395,752.72	371,219.52
利润总额	48,599.52	218,496.97	430,459.80	377,428.44
净利润	19,425.15	149,173.43	338,819.94	282,148.21
净资产收益率	0.22	1.99	5.37	5.44

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 3,109,483.04 万元、4,554,942.52 万元、4,866,045.97 万元和 3,392,507.30 万元，发行人营业利润分别为 371,219.52 万元、395,752.72 万元、213,127.36 万元和 26,791.08 万元，发行人利润总额分别为 377,428.44 万元、430,459.80 万元、218,496.97 万元和 48,599.52 万元。近三年营业收入呈现逐年增长的趋势但 2018 年营业利润及利润总额有所下滑，主要系：（1）下属子公司三聚环保因合并范围增加巨涛海洋及加大对三聚绿能、巨涛等子公司研发投入，管理费用及研发费用增长。同时，下属子公司八大处控股经营过程中的管理费用增长；（2）有息负债增长使得财务费用增加；（3）下属子公司三聚环保应收账款计提坏账准备增加等使得资产减值损失增加。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 5.44%、5.37%、1.99% 和 0.22%，2018 年发行人净资产收益率下滑其主要原因系净资产增长的同时，利润总额下滑进而引起的净利润下滑所致。

## 1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 310.95 亿元、455.49 亿元、486.60 亿元和 339.25 亿元，报告期内发行人营业收入呈现稳

定上升趋势。最近三年，发行人业务主要包括能源净化产品及服务业、房地产销售业务、百货零售、产品销售业务、技术服务业务、土地开发及转让业务等。最近三年，上述六项业务收入合计分别为260.23亿元、408.15亿元和421.48亿元，占发行人营业收入的比重合计分别为83.69%、89.62%、86.62%。最近三年，发行人营业收入构成如下表所示：

表：最近三年发行人营业收入构成

单位：亿元、%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	153.81	31.61	224.78	49.35	175.31	56.38
产品销售收入	107.48	22.09	51.64	11.34	6.20	1.99
技术服务	95.37	19.60	58.42	12.83	3.99	1.28
房地产销售收入	49.65	10.20	46.85	10.29	43.36	13.95
资金服务及担保收入	29.64	6.09	12.76	2.80	23.35	7.51
土地开发及转让收入	15.05	3.09	26.31	5.78	4.66	1.50
租赁收入	15.03	3.09	11.49	2.52	6.25	2.01
工程收入	7.36	1.51	10.01	2.20	9.86	3.17
酒店管理及物业收入	4.44	0.91	4.20	0.92	4.10	1.32
百货零售业	0.12	0.03	0.15	0.03	26.71	8.59
其他收入	8.67	1.78	8.87	1.95	7.15	2.30
合计	<b>486.60</b>	<b>100.00</b>	<b>455.49</b>	<b>100.00</b>	<b>310.95</b>	<b>100.00</b>

## 2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人的营业成本分别为236.71亿元、369.20亿元、392.16亿元和274.60亿元，随着发行人营业收入的快速增加，其结转的成本亦快速增长。最近三年，发行人营业成本构成如下表所示：

表：最近三年发行人营业成本构成

单位：亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	122.09	31.13	183.30	49.65	144.22	60.93
产品销售收入	100.04	25.51	44.91	12.17	6.02	2.54
技术服务	86.55	22.07	51.12	13.85	2.60	1.10
房地产销售收入	37.17	9.48	37.10	10.05	33.34	14.08
资金服务及担保收入	6.15	1.57	0.85	0.23	7.41	3.13
土地开发及转让收入	14.52	3.70	25.59	6.93	4.30	1.82
租赁收入	8.40	2.14	5.55	1.50	2.34	0.99
工程收入	6.59	1.68	9.11	2.47	9.20	3.89
酒店管理及物业收入	1.65	0.42	1.40	0.38	1.12	0.47
百货零售业	0.18	0.05	0.17	0.05	21.50	9.08
其他收入	8.83	2.25	10.09	2.73	4.66	1.97
合计	<b>392.16</b>	<b>100.00</b>	<b>369.20</b>	<b>100.00</b>	<b>236.71</b>	<b>100.00</b>

### 3、利润来源分析

最近三年及一期，发行人的毛利润分别为 74.24 亿元、86.30 亿元、94.44 亿元和 64.65 亿元，近三年发行人营业毛利润呈逐年上升趋势。发行人最近三年毛利润构成如下表所示：

表：最近三年发行人毛利润及毛利率情况

单位：亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
能源净化产品及服务	31.72	20.62	41.48	18.45	31.09	17.73
产品销售收入	7.44	6.92	6.73	13.02	0.18	2.88
技术服务	8.82	9.25	7.30	12.50	1.39	34.89
房地产销售收入	12.49	25.15	9.76	20.82	10.03	23.12
资金服务及担保收入	23.48	79.24	11.91	93.33	15.94	68.27
土地开发及转让收入	0.53	3.49	0.72	2.73	0.36	7.67
租赁收入	6.63	44.11	5.94	51.72	3.90	62.50
工程收入	0.77	10.41	0.91	9.07	0.66	6.69
酒店管理及物业收入	2.79	62.83	2.80	66.64	2.98	72.68
百货零售业	-0.05	-42.06	-0.02	-11.03	5.21	19.52
其他收入	-0.16	-1.88	-1.23	-13.84	2.49	34.85
合计	<b>94.44</b>	<b>19.41</b>	<b>86.30</b>	<b>18.95</b>	<b>74.24</b>	<b>23.87</b>

综上，发行人利润的构成与增长主要和发行人从事的业务密切相关。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人

的业务收入和利润将保持稳定增长。

#### 4、投资收益分析

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 193,800.29 万元、217,511.20 万元、201,788.34 万元和 175,204.76 万元，占当期利润总额的比重分别为 51.35%、50.53% 和 92.35% 和 360.51%，规模和占比均相对较大。2018 年度，发行人投资收益较 2017 年度下降 15,722.86 万元，降幅 7.23%。

#### 5、营业外收入分析

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 17,096.55 万元、42,536.51 万元、18,360.17 万元和 27,380.21 万元，占当期利润总额的比重分别为 4.53%、9.88%、8.40% 和 56.34%。2017 年度发行人营业外收入较 2016 年度增加 25,439.96 万元，2018 年度发行人营业外收入较 2017 年度下降 24,176.34 万元，主要系政府补助及非同一控制合并产生的收益波动所致。

#### 6、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 463,285.42 万元、605,118.72 万元、784,573.90 万元和 751,000.04 万元，呈不断上升趋势，主要是因为经营规模的扩大导致期间费用的增加。最近三年及一期，发行人期间费用占营业收入的比重分别为 14.90%、13.28%、16.12% 和 22.14%，最近三年期间费用占比呈小幅波动趋势但相对保持稳定，体现了发行人期间费用的控制能力相对稳定。

#### (七) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：最近三年及一期发行人现金流量情况

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	5,718,455.22	10,085,591.97	11,469,721.75	6,335,300.34
经营活动现金流出小计	7,595,382.79	10,643,431.22	11,058,964.67	6,032,557.57
经营活动产生的现金流量净额	<b>-1,876,927.56</b>	<b>-557,839.25</b>	<b>410,757.08</b>	<b>302,742.77</b>
投资活动现金流入小计	1,349,015.59	1,607,007.63	2,028,280.31	2,224,076.21
投资活动现金流出小计	1,860,977.24	4,088,358.66	2,512,298.47	3,724,326.49
投资活动产生的现金流量净额	<b>-511,961.65</b>	<b>-2,481,351.03</b>	<b>-484,018.15</b>	<b>-1,500,250.28</b>
筹资活动现金流入小计	8,654,203.55	10,212,644.11	5,957,798.49	6,553,277.43
筹资活动现金流出小计	6,210,031.47	7,570,818.45	5,197,677.41	4,876,621.24
筹资活动产生的现金流量净额	<b>2,444,172.07</b>	<b>2,641,825.66</b>	<b>760,121.08</b>	<b>1,676,656.19</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	<b>-14.13</b>	<b>1,005.96</b>	<b>-796.43</b>	<b>165.45</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>2,668,103.04</b>	<b>2,587,169.03</b>	<b>2,983,527.69</b>	<b>2,285,678.46</b>

## 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 6,335,300.34 万元、11,469,721.75 万元、10,085,591.97 万元和 5,718,455.22 万元，公司经营活动现金流出分别为 6,032,557.57 万元、11,058,964.67 万元、10,643,431.22 万元和 7,595,382.79 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 302,742.77 万元、410,757.08 万元、-557,839.25 万元和 -1,876,927.56 万元。2017 年，发行人经营活动的现金净流量净额较 2016 年增长 35.68%，主要系下属能源净化产品及服务业务板块回款增加以及资金服务与担保业务现金流入增加所致。2018 年，发行人经营活动的现金净流量净额下降较多，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增长，而部分尚未形成回款所致。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动现金流入分别为 2,224,076.21 万

元、2,028,280.31 万元、1,607,007.63 万元和 1,349,015.59 万元，公司投资活动现金流出分别为 3,724,326.49 万元、2,512,298.47 万元、4,088,358.66 万元和 1,860,977.24 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,500,250.28 万元、-484,018.15 万元、-2,481,351.03 万元和 -511,961.65 万元。最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额均为负，反映出随着发行人业务规模不断扩张，其投资活动也在保持着同步扩大。其中，2017 年发行人投资活动的现金净流量净额较 2016 年增加 67.74%，主要系发行人下属子公司海国鑫泰投资活动扩大速度放缓，使得投资支付的现金减少所致。2018 年发行人投资活动的现金净流量净额较 2017 年减少 412.66%，主要系发行人 2018 年度进行并购等投资活动较多所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为 6,553,277.43 万元、5,957,798.49 万元、10,212,644.11 万元和 8,654,203.55 万元，筹资活动现金流出分别为 4,876,621.24 万元、5,197,677.41 万元、7,570,818.45 万元和 6,210,031.47 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,676,656.19 万元、760,121.08 万元、2,641,825.66 万元和 2,444,172.07 万元。最近三年，发行人筹资活动均体现为现金净流入。2017 年，发行人筹资活动产生现金净流量净额较 2016 年下降 54.66%，主要系发行人短期借款增长导致利息支出上升同时收到其他与筹资活动有关的现金流下降所致。2018 年，发行人筹资活动产生现金净流量净额较 2017 年上升 247.55%，主要系发行人因业务发展需要，融

资增加所致。

## 四、有息债务情况

### (一) 借款情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人主要有息债务合计 1,585.89 亿元，主要由短期借款、其他流动负债、长期借款和应付债券等构成。

**表：发行人 2018 年末主要有息债务的结构**

单位：亿元、%

项目	2018 年末	
	金额	占比
短期借款	169.44	10.68
其他应付款	73.71	4.65
1年内到期的长期借款和应付债券	187.20	11.8
其他流动负债	159.45	10.05
长期借款	559.80	35.30
应付债券	327.53	20.65
长期应付款	37.66	2.38
其他非流动负债（含一年内到期）	71.09	4.48
<b>合计</b>	<b>1,585.89</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末，发行人上述有息债务主要明细情况如下表所示：

**表：截至 2018 年末发行人主要有息负债明细**

单位：万元、年

贷款方	贷款银行	贷款余额	期限	担保方式
18 海纾困	-	500,000.00	3+2	
北京海国鑫泰投资控股中心	新时代信托股份有限公司	400,000.00	3	保证
18 海淀国资 MTN002	-	300,000.00	3	
18 海淀国资 CP001	-	300,000.00	1	
北京市海淀区国有资本经营管理中心	民生银行股份有限公司	299,900.00	3	担保+抵押
北京八大处房地产开发集团有限公司	昆仑信托有限责任公司	250,000.00	3	抵押

北京市海淀区国有资本经营管理中心	国投泰康信托有限公司	233,300.00	3	抵押
八大处控股集团有限公司	华澳国际信托有限公司	230,000.00	2	保证
18 海淀国资 MTN003	-	200,000.00	3+2	
18 海淀国资 PPN001	-	200,000.00	3	
16 海淀国资 MTN001	-	200,000.00	5	
18 海国鑫泰 MTN002	-	200,000.00	3+N	
18 海淀国资 SCP002	-	200,000.00	0.74	
18 海淀国资 SCP003	-	200,000.00	0.74	
18 海国鑫泰 SCP001	-	200,000.00	0.74	

## (二) 存续期有息负债偿还压力测算

表：发行人债券存续期主要有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
其中：银行借款、信托、租赁等偿还规模	362.13	251.96	149.23	37.12	63.55
已发行债券偿还规模	187.30	60.70	169.90	11.92	85.00
本次债券偿付规模	-	-	-	-	20.00
合计	<b>549.43</b>	<b>312.66</b>	<b>319.14</b>	<b>49.04</b>	<b>168.55</b>

注：本表测算基础为发行人截至 2018 年末的主要有息负债数据，同时假设本期债券于第 3 年末兑付。

## 五、或有事项

### (一) 对外担保

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的众环审字[2019]022517 号标准无保留意见的审计报告，截至 2018 年末，发行人对外担保金额合计 169.73 亿元，占期末净资产的 20.81%。其

中，对关联方的担保余额为 99.95 亿元，对非关联方的担保余额为 69.78 亿元；对国有企业的担保余额为 113.23 亿元，对非国有企业的担保余额为 56.50 亿元。截至 2018 年末，发行人对外担保中不存在对合并范围外企业发行债券进行的担保，发行人对外被担保方经营活动正常，代偿风险相对可控。

截至 2018 年末，发行人对外担保明细如下：

**表：截至 2018 年末发行人对外担保情况**

提供担保单位	被担保单位	担保额	担保起始日期	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京海国鑫泰投资控股中心	北京锦绣大地农副产品批发市场有限责任公司	30,000.00	2017/4/5	2022/4/5	否
		80,000.00	2017/6/30	2019/6/30	否
		60,000.00	2016/12/9	2021/12/8	否
		10,000.00	2017/11/13	2021/12/8	否
	北京万霖房地产开发有限责任公司	75,733.89	2016/10/21	2021/10/20	否
		34,613.85	2016/11/3	2021/10/20	否
		78,293.88	2016/11/28	2021/10/20	否
		80,207.14	2016/12/15	2021/10/20	否
		162,979.89	2017/1/11	2021/10/20	否
		10,702.62	2017/1/18	2021/10/20	否
		70,871.05	2017/2/7	2021/10/20	否
		2,529.91	2017/4/20	2021/10/20	否
		52,550.83	2017/5/4	2021/10/20	否
		1,677.41	2017/5/19	2021/10/20	否
		1,752.06	2017/6/16	2021/10/20	否
		12,454.00	2018/9/19	2021/10/20	否
		12,446.00	2018/10/25	2021/10/20	否
北京海淀科技发展有限公司	阿贝尔化学（江苏）有限公司	20,000.00	2018/12/25	2019/12/24	否
	太和自在城股份有限公司	20,000.00	2018/12/25	2019/12/24	否
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	四季青农工商总公司	35,784.50	2018/4/12	2023/4/11	否
八大处控股集团有限公司	海南白石岭颐温泉开发有限公司	300,000.00	2018/9/30	2026/9/25	否
		30,000.00	2018/5/25	2022/11/17	否

提供担保单位	被担保单位	担保额	担保起始日期	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	江苏新中泰桥梁钢结构工程有限公司	10,000.00	2018/11/28	2019/11/22	否
	海南弘景缘景观工程有限公司	3,000.00	2018/6/30	2020/5/30	否
	三亚曙光房地产开发有限公司	2,000.00	2018/9/27	2019/9/26	否
北京实创科技园开发建设股份有限公司	北京实创高科发展有限责任公司	145,000.00	2017/7/28	2019/7/27	否
		60,000.00	2017/1/20	2020/1/19	否
北京市海淀区国有资本经营管理中心	北京市四季青农工商总公司	100,000.00	2016/3/31	2019/3/31	否
	北京实创高科发展有限责任公司公司	52,400.00	2014/2/27	2019/1/26	否
		10,900.00	2015/6/19	2020/6/19	否
		131,400.00	2016/3/24	2019/3/23	否

主要被担保人情况如下：

### 1、北京万霖房地产开发有限责任公司

北京万霖房地产开发有限责任公司成立于 2000 年 7 月，位于北京市海淀区西北部树村。公司成立十几年来，按照北京市政府关于绿化隔离地区改造的有关指示精神，在树村地区先后独立完成了万树园小区、万霖大厦，以及农大南路、树村西一路、西二路、树村北街、树村中路等市政基础配套设施建设，还先后与北大资源集团合作开发建设了“博雅西园”，与清华紫光地产合作开发建设了“紫城嘉园”，与万景房地产公司合作开发建设了“硅谷亮城”等。

截至 2018 年末，发行人对北京万霖房地产开发有限责任公司的担保余额为 59.68 亿元，该担保主要系为保证合作开发的北京市海淀区树村棚户区改造项目建设的顺利进行，为北京万霖房地产开发有限责任公司进行项目贷款提供的担保。

### 2、北京实创高科发展有限责任公司

北京实创高科发展有限责任公司是 2010 年 12 月 28 日由北京实创高科发展总公司改制而成，北京实创高科发展总公司是经市政府批准于 1992 年 3 月 12 日成立的以科技园区开发、建设、管理、服务为主业的国有企业。实创公司作为海淀区科技园区开发建设的主力军，先后承担了“上地信息产业基地”、“中关村环保科技示范园”、“中关村创新园”和“永丰产业基地”等项目的开发建设任务。同时依托科技园区开发建设主业，合理配置资源，培育并形成了科技园区开发建设、房地产开发、物产运营、工程施工等多个业务板块。

截至 2018 年末，发行人对北京实创高科发展有限责任公司的担保余额为 39.97 亿元，该担保主要系为支持海淀北部地区开发建设工作，为北京实创高科发展有限责任公司进行永丰产业基地、C4C5 公租房项目等项目贷款提供的担保。

## （二）重大未决诉讼

截至 2018 年末，发行人不存在将对公司财务、经营及资产状况产生重大实质不利影响的重大未决诉讼情况。

## 六、受限资产情况

截至 2018 年末，发行人的部分货币资金、应收款项、存货、固定资产、投资性房地产和在建工程等总账面价值为人民币 1,493,949.12 万元（不包含三聚环保及金一文化股权）用于抵押、质押取得借款。相关受限资产明细情况如下表所示：

表：发行人 2018 年末受限资产明细

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
<b>(1) 用于担保的资产小计:</b>	<b>325,705.25</b>	
货币资金	325,705.25	-
<b>(2) 用于抵押的资产小计:</b>	<b>835,494.16</b>	
存货	556,364.24	抵押
投资性房地产	156,089.25	抵押
固定资产	83,008.00	抵押
无形资产	40,032.67	抵押
<b>(3) 用于质押的资产小计:</b>	<b>306,939.41</b>	
应收票据	5,163.34	质押
其他流动资产	6,000.00	质押
可供出售金融资产	99,000.00	质押
长期股权投资	196,776.07	质押
<b>(4) 其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计:</b>	<b>25,810.30</b>	
货币资金	24,451.87	-
可供出售金融资产	788.41	诉讼纠纷
固定资产	570.02	诉讼纠纷
<b>合计</b>	<b>1,493,949.12</b>	

#### 主要子公司股票质押情况：

截至 2018 年末，发行人下属子公司北京海淀科技发展有限公司持有三聚环保股票 692,632,562 股，其中质押了 516,920,758 股，质押比例为 74.63%；北京市海淀区国有资产投资经营有限公司持有三聚环保股票 123,160,120 股，其中质押了 58,047,923 股，质押比例为 47.13%。

表：截至 2018 年末发行人持有的三聚环保股权质押事项

股东名称	持股数	质押数	质押比例
北京海淀科技发展有限公司	692,632,562	516,920,758	74.63%
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	123,160,120	58,047,923	47.13%
<b>合计</b>	<b>815,792,682</b>	<b>574,968,681</b>	<b>70.48%</b>

截至 2018 年末，发行人下属子公司上海碧空龙翔投资管理有限公司持有金一文化股票 149,383,805 股，其中质押了 140,500,000 股，

质押比例为 94.05%，冻结股数为 149,383,805 股。

## 七、关联方关系及交易情况

### (一) 关联方关系

#### 1、股东

截至 2018 年末，北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股份，为发行人控股股东及实际控制人。

母公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	对发行人的 持股比例 (%)	对发行人的 表决权比例 (%)
北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会	政府机构	1,000,000.00	100.00	100.00

#### 2、子公司

截至 2018 年末，发行人主要子公司的信息具体请参见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”部分。

#### 3、发行人的合营和联营企业情况

截至 2018 年末，发行人主要参股公司的信息具体请参见本募集说明书“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人对其他企业的重要权益投资情况”部分。

#### 4、其他关联方

表：发行人 2018 年度发生关联交易的主要关联方情况

公司名称	与发行人关系
北京实创高科技有限责任公司	受同一控制人控制

### (二) 最近一年关联方交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

**表：2018年度发行人与关联方之间主要关联交易金额**

单位：万元、%

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2018年发生额
北京实创高科发展有限责任公司	担保服务	担保收入	5,348.17
北京实创高科发展有限责任公司	提供服务	服务费收入	594.34
北京实创高科发展有限责任公司	提供服务	利息收入	1,986.86

## 2、应收应付款项

**表：截至2018年末发行人主要关联方应收应付款项余额**

单位：万元

项目	2018年末	
	账面余额	比例（%）
其他应收款：		
北京实创高科发展有限责任公司	324,000.00	13.30
合计	324,000.00	13.30

### （三）关联担保

发行人关联方担保的信息具体请参见本募集说明书“第十条 财务会计信息”之“五、对外担保”部分。

最近三年，发行人不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

### （四）关联方资金占用

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情形。

## 八、持续合法合规情况

截至本募集说明书签署日，发行人仍符合企业债券发行的条件：

（一）发行人为全民所有制企业，截至2018年12月31日合并财务报告口径的净资产为8,156,868.02万元，净资产不低于人民币6,000万元；

(二) 截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司存续的公开发行的公司债券及企业债券余额为 137.56 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并财务报告口径的净资产为 815.69 亿元，扣除公益性资产后的净资产为 722.63 亿元。本期债券全部发行后，发行人及其子公司存续的公开发行的公司债券及企业债券余额为 157.56 亿元，累计债券余额未超过最近一个会计年度有效净资产的 40%；

(三) 2016-2018 年度，发行人净利润分别为 282,148.21 万元、338,819.94 万元和 149,173.43 万元，最近三年连续盈利；

(四) 2016-2018 年度，发行人净利润分别为 282,148.21 万元、338,819.94 万元和 149,173.43 万元，平均净利润为 256,713.86 万元，最近三年平均可分配利润（净利润）足以支付本期债券一年的利息；

(五) 本期债券募集资金将用于实创医谷产业园项目投资，符合国家产业政策和行业发展方向；

(六) 本期债券的利率将由发行人根据市场情况确定，将不超过国务院限定的利率水平；

(七) 发行人前次企业债券获批发行额度合计为 56 亿元，已发行额度合计为 56 亿元，不存在前一次公开发行的企业债券未募足的情形；

(八) 截至本募集说明书签署日，发行人及其 2018 年末纳入合并范围的一级子公司不存在已发行的企业债券或者其他债务处于违约或者延迟支付本息的情形；

(九) 截至本募集说明书签署日，发行人前次企业债券募集资金

均已按照各期债券募集说明书的约定使用完毕，不存在擅自改变前次企业债券募集资金用途的情形；

(十) 最近 3 年，发行人无重大违法违规行为。

## 九、重大期后事项

本期债券的申请已获得国家发展改革委发改企业债券〔2018〕223 号文核准，自领取上述文件之日起至本募集说明书签署日，发行人不存在可能对本期债券发行产生重大不利影响的重大期后事项。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行并已到期的债务工具，均按期还本付息；发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。

### 一、已发行尚未偿付的债券及债务融资工具

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的债券或债务融资工具情况如下：

单位：亿元、%、年

发行人	证券名称	发行日期	票面利率 (当期)	发行期限	发行规模	债券余额
北京市海淀区国有资本经营管理中心	13 海淀国资债	2013-08-07	5.50	5.0033	16.00	3.20
	15 海淀国资 MTN001	2015-06-16	5.60	5+N	5.50	5.50
	16 海淀国资 MTN001	2016-03-09	3.44	5	20.00	20.00
	17 海淀国资 MTN001	2017-06-23	3.80	2+1	15.00	14.50
	17 海淀国资 MTN002	2017-08-02	3.70	2+1	15.00	15.00
	18 海淀国资 MTN001	2018-08-28	4.43	3	10.00	10.00
	18 海淀国资 PPN001	2018-09-27	5.20	3	20.00	20.00
	18 海淀国资 PPN002	2018-12-13	4.80	3	10.00	10.00
	18 海淀国资 MTN002	2018-12-13	4.15	3	30.00	30.00
	18 海纾困	2018-12-14	4.14	3+2	50.00	50.00
	18 海淀国资 MTN003	2018-12-19	4.13	3+2	20.00	20.00
	19 海淀国资 CP001	2019-06-26	3.27	1	12.00	12.00
	19 海淀国资 SCP004	2019-09-03	3.18	0.74	20.00	20.00
	19 海国资 01	2019-10-21	3.70	3+2	20.00	20.00
	19 海淀国资 MTN003	2019-12-23	4.33	3+N	60.00	60.00
	20 海国 01	2020-03-02	3.10	3	30.00	30.00
	20 海淀国资 MTN001	2020-03-04	3.10	3	30.00	30.00
	20 海淀国资 SCP001	2020-03-05	2.65	0.74	10.00	10.00
	20 海国 02	2020-03-10	3.10	3+2	30.00	30.00
	20 海淀国资 MTN002	2020-03-11	3.17	3	30.00	30.00
北京威凯建设发展有限责任公司	17 威凯 01	2017-10-17	6.30	3+2	7.00	7.00
	19 威凯 01	2019-11-01	5.80	3+2	3.75	3.75
	20 威凯 01	2020-01-06	5.60	3+2	6.20	6.20
北京海淀科技金融资本控	18 海金 01	2018-05-02	6.60	3	2.00	2.00

股集团股份有限公司	18 海专项	2018-10-26	4.70	2+1	8.00	8.00
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 MTN001	2015-10-20	4.38	5	5.00	5.00
	15 海国鑫泰 MTN002	2015-10-22	4.28	5	5.00	5.00
	16 海国鑫泰 MTN001	2016-02-23	3.65	5	5.00	5.00
	18 海国鑫泰 MTN001	2018-01-30	6.45	5	15.00	15.00
	18 海国鑫泰 MTN002	2018-03-15	6.72	3+N	20.00	20.00
	18 海国鑫泰 MTN003	2018-04-11	6.17	3+N	10.00	10.00
	18 海国鑫泰 MTN004	2018-09-21	7.00	3+N	10.00	10.00
	18 海国鑫泰 MTN005	2018-12-24	5.40	3	10.00	10.00
	19 海国鑫泰 MTN001	2019-03-06	5.20	3	15.00	15.00
	19 海国鑫泰 MTN002	2019-03-21	5.20	3	15.00	15.00
	19 海国鑫泰 MTN003	2019-06-20	4.95	3	5.00	5.00
	19 海国鑫泰 MTN004	2019-07-23	5.20	3	10.00	10.00
	19 海国鑫泰 CP001	2019-10-09	4.50	1	20.00	20.00
	19 海国鑫泰 MTN005	2019-10-25	5.30	2+1	5.00	5.00
	19 海国鑫泰 SCP014	2019-11-18	4.80	0.74	5.00	5.00
	19 海国鑫泰 SCP015	2019-11-22	4.46	0.42	8.00	8.00
	20 海国鑫泰(疫情防控债)SCP001	2020-02-17	4.62	0.33	12.00	12.00
	20 海国鑫泰 SCP002	2020-03-05	4.58	0.49	15.00	15.00
	20 海国鑫泰(疫情防控债)CP001	2020-03-12	4.80	1	10.00	10.00
	20 海国鑫泰 SCP003	2020-03-27	4.68	0.41	10.00	10.00
北京金一文化发展股份有限公司	17 金一文化 MTN001	2017-09-29	7.00	3+2	5.00	5.00
	19 金一 01	2019-08-26	7.00	3	5.00	5.00
北京三聚环保新材料股份有限公司	16 三聚债	2016-05-16	5.50	3+2	15.00	1.03
	19 三聚 Y1	2019-04-29	7.00	3+N	3.33	3.33
合计					718.78	691.51

## 二、其他融资产品

截至 2018 年末，除上述披露的尚存续的债券或债务融资工具外，发行人还通过债权投资计划、委托债权投资、信托、租赁等其他融资工具进行融资，主要情况如下：

单位：万元、年

融资主体	类型	债权人	借款余额	借款期限
北京市海淀区国有资本经营管理中心	信托	国投泰康信托	233,300.00	3
	债权投资计划	平安资管公司	70,000.00	5

北京实创科技园开发建设股份有限公司	债权投资计划	平安资管公司	100,000.00	5
北京海国鑫泰投资控股中心	信托	兴业信托	80,000.00	3
	信托	中信信托	54,000.00	3
	信托	北京银行	130,000.00	2
	信托	交银信托	60,000.00	3
	信托	新时代信托	400,000.00	3
	信托	平安信托	50,000.00	2
	信托	中信信托	109,100.00	3
	债权融资计划	-	70,000.00	3
	债权融资计划	-	100,000.00	1
	委托债权投资	-	100,000.00	3
北京海淀科技发展有限公司	委托债权投资	-	41,000.00	2
	信托	中航信托	69,750.00	3
	租赁	华润深国投信托	50,000.00	3.33
	租赁	新华信托	50,000.00	2
	租赁	西藏信托	60,000.00	2
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	债权融资计划	-	80,000.00	3
	信托	华鑫国际信托	60,000.00	3
天津泰达建设集团格调中天地产开发有限公司	信托	西部信托	60,000.00	3
八大处控股集团有限公司	信托	华澳国际信托	190,000.00	2
	-	信托业保障基金	54,300.00	3
	信托	昆仑信托	70,000.00	3
	信托	长安国际信托	50,000.00	2
	信托	中信信托	50,000.00	2
	信托	紫金信托	50,000.00	2
	债权融资计划	-	50,000.00	3
	信托	华澳国际信托	120,000.00	2
	租赁	兴业金租公司	175,000.00	5
	信托	西部信托	50,000.00	5
	信托	渤海国际信托	50,000.00	2
	信托	华澳国际信托	230,000.00	2
	-	合众资管公司	94,000.00	3
	信托	兴业国际信托	50,000.00	2
北京八大处房地产开发集团有限公司	信托	西部信托	100,000.00	2
	债权融资计划	-	50,000.00	3
	信托	昆仑信托	250,000.00	3
	保险债权计划	合众资管	100,000.00	5

合计	-	-	<b>3,810,450.00</b>
----	---	---	---------------------

截至本募集说明书签署日，本中心及截至 2018 年末纳入合并范围的一级子公司不存在综合成本超过同期、同期限银行贷款基准利率 2 倍的高利融资。发行人承诺，在本期债券存续期间将不进行与项目投资回收期限不匹配的短期高利融资。

### 三、已发行企业债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行企业债券情况如下：

表：发行人已发行企业债券情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	债券余额	发行利率	期限	发行日期	到期日	兑付情况
10 海淀国资债 01	10.00	-	5.70%	5 年	2010-12-01	2015-12-01	已兑付
10 海淀国资债 02	30.00	-	5.10%	7 年	2010-12-01	2017-12-01	已兑付
13 海淀国资债	16.00	3.20	5.50%	7 年	2013-08-07	2020-08-07	已兑付本金 12.80 亿元
19 海国资 01	20.00	20.00	3.70%	5 年	2019-10-21	2024-10-24	尚未到还本付息日
合计	<b>76.00</b>	<b>23.20</b>	-	-	-	-	-

截至本募集说明书签署日，上述各期企业债券募集资金均已按照各期债券募集说明书的约定使用完毕。

### 四、已获批尚未发行的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人除本次企业债券外，主要已获批尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

获批主体	获批品种	获批规模	已使用额度	剩余额度
北京市海淀区国 有资本经营管理 中心	定向工具	30	10	20
	公募公司债	100	60	40
	超短融	60	30	30

	短融	40	-	40
北京海国鑫泰投资控股中心	DFI	-	140	-
	中期票据	20	10	10
北京三聚环保新材料股份有限公司	公募可续期公司债	20	3.33	16.67
	私募公司债	20	-	20

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金投向

本期债券拟募集资金 20 亿元，全部用于实创医谷产业园项目。

本期债券发行人承诺本次募集资金将用于符合国家产业政策的用途，不用于不符合国家产业政策相关领域的内容，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不借予他人，不用于补充基金的营运资金和偿还债务，以及不用于境外收购。同时，本期债券募集资金不用于发行人金融板块业务投资。

发行人承诺不承担政府融资职能，未来投融资均根据发行人自身经营情况运作，本期债券不涉及新增地方政府债务。

在严格遵守上述负面清单基础上，发行人拟将本期债券募集资金投向下表所列示的项目：

项目明细	项目预计总投资 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)	使用募集资金占项目 总投资的比例 (%)
实创医谷产业园	35.85	20.00	55.79

#### （一）项目建设主体

实创医谷产业园项目的建设主体为北京市海淀区国有资本经营管理中心的二级子公司北京实创科技园开发建设股份有限公司。截至 2018 年末，北京市海淀区国有资本经营管理中心持有北京实创科技园开发建设股份有限公司 85.15% 的股权。

#### （二）项目审批情况

类型	文件名称	印发时间	印发单位	文号	备注
备案	项目备案通知书	2017.04.14	北京市海淀区发展	京海淀发改(备)	

类型	文件名称	印发时间	印发单位	文号	备注
			和改革委员会	[2017]149号	
土地	中华人民共和国不动产权	2018.11.15	北京市规划和国土资源管理委员会	京(2018)海不动产权第0000129号 京(2018)海不动产权第0000130号 京(2018)海不动产权第0000131号 京(2018)海不动产权第0000132号	土地性质： 出让 用途：研发设计、地下仓储、地下车库
节能	关于实创医谷产业园项目的节能审查意见	2017.11.24	北京市海淀区发展和改革委员会	京海淀发改(能评)[2017]11号	
规划	北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件	2017.05.04	北京市规划委员会	2017规(海)条授字0002号	
	中华人民共和国建设用地规划许可证	2018.08.15	北京市规划和国土资源管理委员会	2018规土(海)地字0007号	
	中华人民共和国建设工程规划许可证	2018.11.19	北京市规划和国土资源管理委员会	2018规土(海)建字0050号	
环评	关于对实创医谷产业园项目建设项目环境影响报告表的批复	2017.09.28	北京市海淀区环境保护局	海环保审字20170160号	

综上，本项目已经履行相关审批手续，具备开工条件。

### (三) 项目基本建设内容及资金安排

#### 1、项目区位

本项目位于翠湖科技园的东北部，项目建设符合《北京城市总体规划（2004-2020年）》要求，符合《中关村国家自主创新示范区发展规划纲要（2011-2020）》的发展目标和发展方向。

根据《中关村国家自主创新示范区发展规划纲要（2011-2020）》，中关村肩负着“发挥在推进创新型国家建设、探索中国特色自主创新道路中的示范作用”。作为中关村国家自主创新示范区核心区的重要组成部分，预计到2020年，中关村翠湖科技园将发展成为一个创新要

素聚集、生态环境优美、富有人文底蕴的科技园区。在产业定位上，中关村翠湖科技园以现有产业板块的基础，致力于打造新能源环保产业区、电子信息产业区、科技金融产业区、生物医药产业区和国际商务区的4+1格局。

## 2、项目定位

项目产业定位为“创新型生物医药+高性能医疗器械+医疗健康服务”，项目建成后将积极引入创新型生物医药、大健康、医疗服务产业等，聚集一批该领域中技术含量高、产出总量高、产品附加值高、可持续发展的优质产业化项目，努力将该园区打造成北京首个高端医疗健康产业园。

## 3、项目建设规划

项目总占地面积约9.66万平方米，项目总建筑面积18.59万平方米，其中地上建筑面积11.72万平方米，建筑使用性质为科研设计用房。项目总体布局分为五大部分，包括：产业集聚区、公共服务区、创新孵化区、展示交易区、商务配套区等。

表：项目主要功能分区

功能分区	规划功能	建筑面积 (地上)
产业集聚区	为生物医药及医疗器械企业功能性总部（研发、销售）提供办公服务。	56,846m <sup>2</sup>
创新孵化区	为小微型及成长型企业提供办公服务。	26,175m <sup>2</sup>
公共服务区	提供产品研发、第三方检测、认证、咨询、金融、CRO外包等服务。	12,375m <sup>2</sup>
展示交易区	提供集展示、交易、发布、体验四位一体的功能。	10,144m <sup>2</sup>
商务配套区	采用租赁模式提供会议、培训、餐饮等服务。	11,730m <sup>2</sup>

注：其余建设内容主要为地下车库及设备用房。

## 4、项目投资情况

本项目投资估算为35.85亿元，项目竣工后运营期为20年。项目资金来源主要包括自有资金和债务融资，计划自有资金出资10.75亿元，债务融资25.09亿元。项目总建设周期预计为30个月，其中施工期为24个月。

项目已于2018年12月开工，截至2019年末已投资约15亿元，计划于2020年12月完成建设主体施工，于2021年6月完成项目所有施工工作。

### （四）项目运营模式及预计收益情况

项目建成后，采用租赁模式获取收益，收入包括地上办公租赁收入、地下车库租赁收入、物业管理费用收入。在本期债券存续期内（按5年期计算），预计项目实现收入8.29亿元，实现净收益6.00亿元。在项目运营期内，预计项目实现收入55.78亿元，实现净收益43.27亿元，项目净收益能够覆盖项目总投资。

## 二、募集资金管理制度

发行人将通过多种方式加强募集资金管理，保障投资者利益：

首先，本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集资金投资项目资金预算情况统一纳入其年度投资计划中管理。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

其次，发行人安排相关部门负责本期债券募集资金的总体调度和

安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

最后，发行人聘请了北京银行股份有限公司万柳支行作为本期债券募集资金和偿债资金的监管银行，签订了《募集资金账户监管协议》及《偿债资金账户监管协议》，协议规定监管银行负责监管偿债账户内资金是否及时到账并专项用于本期债券的本息偿付和募集资金使用专项账户内的本期债券募集资金的使用，以保护本期债券投资者的利益。

发行人承诺，本期债券募投项目的收益将优先用于偿还本期债券；发行人将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。如需变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

## 第十三条 偿债保证措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《募集资金账户监管协议》及《偿债资金账户监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

### 一、自身偿付能力

最近三年及一期，发行人主要偿债指标如下表所示：

**表：发行人最近三年偿债能力指标**

项目	2019年1-9月/2019年9月末	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
资产负债率（%）	69.38	69.73	67.15	67.26
流动比率	2.24	1.96	1.86	2.32
速动比率	1.54	1.35	1.19	1.45
EBITDA（亿元）	-	72.80	82.82	72.91

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 67.26%、67.15%、69.73% 和 69.38%，总体处于相对可控的水平。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.32、1.86、1.96 和 2.24，速动比率分别为 1.45、1.19、1.35 和 1.54。总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强，发行人有较强的短期偿债能力。2016-2018 年度，发行人 EBITDA 分别为 72.91 亿元、82.82 亿元和 72.80 亿元，呈小幅波动趋势。

综上所述，发行人流动性良好，偿债能力较强。随着发行人业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持持续增长趋势，偿债能力及抗风险能力将保持稳健态势，将有利于发行人各项债务的按时偿还。

## 二、偿债保障计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全付息及兑付的内部机制。

### （一）偿债计划的人员安排

发行人将指定专人牵头负责协调本期债券的偿付工作、全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

### （二）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

## 三、偿债保障措施

### (一) 发行人良好的财务和经营状况是本期债券按时偿付的基础

近年来，发行人资产规模快速增长，且资产负债率处于相对可控的水平。截至2018年12月31日，发行人资产总计26,943,002.70万元，负债总计18,786,134.67万元，所有者权益8,156,868.02万元，资产负债率为69.73%。截至2019年9月末，发行人资产总额30,089,000.29万元，负债总额20,877,190.63万元，所有者权益总额9,211,809.66万元，资产负债率为69.38%。

近年来，发行人经营情况良好，营业收入及利润增长较快。2016年-2018 年度，发行人营业收入分别为 3,109,483.04 万元、4,554,942.52 万元和 4,866,045.97 万元，净利润分别为 282,148.21 万元、338,819.94 万元和 149,173.43 万元。随着发行人业务规模的不断扩大，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

### (二) 发行人拥有的流动资产是债券按时偿付的有力保障

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好。截至2018 年末，发行人流动资产合计 17,387,808.71 万元，其中货币资金为 2,937,326.15 万元。在现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

### (三) 较强的融资能力为本期债券偿付提供了进一步保障

发行人资信情况良好，经营情况稳定，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。同时，发行人财务状

况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年末，发行人共获得主要银行授信 777.95 亿元，尚未使用银行授信额度 170.55 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **(四) 制定债券持有人会议规则及签订债权代理协议保证债券持有人权利**

根据发行人签署的《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券债权代理协议》及《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券持有人会议规则》，债权代理人将在本期债券存续期内充分行使相关权利和职责，按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

#### **(五) 签订偿债资金专户监管协议保证债券持有人权利**

发行人聘请北京银行股份有限公司万柳支行作为本期债券募集资金账户和偿债资金账户的监管行，并签署《募集资金账户监管协议》及《偿债资金账户监管协议》。根据协议约定，发行人将设立本期债券的偿债资金专户，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时足额将偿债资金存入偿债资金专户，专项用于本期债券的本息偿付。

综上所述，发行人经济实力雄厚，经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在全国银行间市场和上交所上市进行交易流通。由于本期债券的具体交易流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

虽然发行人目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致发行人无法如期从预

期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

#### （五）评级风险

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，说明发行人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；本期债券的信用等级为 AAA，说明本期债券信用质量极高，信用风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、经营活动现金净流量波动风险

发行人 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月经营活动现金流量净额分别为 302,742.77 万元、410,757.08 万元、-557,839.25 万元和-1,876,927.56 万元，，经营活动现金流净额波动较大。发行人经营活动现金流净额 2017 年较 2016 年相比均大幅上升，主要系下属能源净化产品及服务业务板块回款增加以及资金服务与担保业务现金

流入增加所致。2018 年，发行人经营活动的现金净流量净额下降较多，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增长，而部分尚未形成回款所致。如未来发行人经营性净现金流不能得到改善，或是整体净额波动较大，都可能会对债务偿还产生不利影响。

## 2、资产负债率增长的风险

发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末资产负债率分别为 67.26%、67.15%、69.73% 和 69.38%，总体呈增长趋势。发行人存在一定债务负担，如未来发行人资产负债率继续上升，将存在资产负债率较高而导致的财务费用支出增加的风险、再融资水平受限的风险。

## 3、应收账款回收风险

最近三年末，发行人应收账款及应收票据分别为 852,683.64 万元、1,112,423.02 万元、1,745,901.45 万元和 1,692,784.87 万元，在总资产中占比分别为 4.86%、5.32%、6.48% 和 5.63%。其中，发行人 2018 年末应收账款余额前五大占应收账款总额的比例为 31.43%。发行人应收账款金额较大，且前五大集中度较高，如果未来发行人不能对其进行妥善管理，使得部分款项不能回收，将会给发行人带来一定的流动性风险，发行偿债能力将受到影响。

## 4、未来投资支出金额较大的风险

发行人系海淀区城市基础设施和重点项目建设的主体，在建项目较多，投资规模较大，存在一定资本支出压力，进而带来较大的融资压力。发行人内部和外部的融资能力取决于其的财务状况、宏观经济

环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素的影响，若其融资要求不能被满足，将影响公司发展战略的实现、或对企业的正常经营活动产生一定的不利影响。

## **5、债务规模较高且扩张过快的风险**

2017 年末和 2018 年末，发行人短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款和应付债券、短期应付债券和应付债券合计规模分别是 1,136.40 亿元和 1,398.97 亿元，债务规模较大，且扩张较快。这与发行人快速发展需求有关，发行人承接较多的房地产、基础设施等项目建设，由于项目资金投入量较大，建设周期较长，资金需求量较大，资金回笼周期相对较长，对外融资形成的债务规模较大。发行人存在有息债务较高或不断增加的风险，如未来不能妥善控制债务水平，持续增长的债务规模将对其偿债能力产生一定不利影响。

## **6、对外担保金额较大的风险**

截至 2018 年末，发行人合并口径对外担保余额为 169.73 亿元（不包含发行人资金服务及担保业务中涉及到的对外担保业务），占同期净资产的比例为 20.81%。发行人对外担保规模较大，其中对北京万霖房地产开发有限责任公司和北京实创高科发展有限责任公司的担保金额为 99.65 亿元。如未来发行人不能有效控制对外担保规模或被担保企业生产经营情况出现恶化、不能偿还到期债务，发行人将面临一定的代偿支出损失，从而对其现金流产生不利影响。

## **7、受限资产较大的风险**

截至 2018 年末，发行人主要抵、质押等受限资产余额为

1,493,949.12 万元，主要是发行人为取得借款进行的抵质押担保。虽然发行人目前经营情况正常，均能按时归还银行贷款本息和信托兑付，但受限资产整体规模较大，仍会对其未来扩大银行间接融资规模带来影响。

## **8、非经常性损益占比较大的风险**

2016-2018 年，发行人投资收益分别为 193,800.29 万元、217,511.20 万元和 201,788.34 万元，营业外收入分别为 17,096.55 万元、44,544.22 万元和 18,360.17 万元。两项合计占同期利润总额的比例分别为 55.88%、57.58% 和 100.76%。发行人非经常性收益对利润总额的贡献较大，如未来该类收益出现较大波动将影响发行人的盈利水平。

## **9、存货占比较高的风险**

最近三年及一期末，公司存货分别为 4,154,697.78 万元、4,646,902.55 万元、5,408,803.57 万元和 6,021,410.29 万元，在总资产中占比分别为 23.69%、22.22%、20.07% 和 20.01%。发行人存货规模较大，且占比较高，将影响资产周转能力，同时也给发行人带来较大的存货跌价风险。

## **10、经营业绩部分依靠下属上市公司的风险**

发行人主营业务包含能源净化产品及服务、房地产销售、百货零售等业务，其中发行人能源净化产品及服务业务集中在上市公司三聚环保。2016-2018 年度，发行人能源净化产品及服务业务收入分别为 175.31 亿元、224.78 亿元和 153.81 亿元，占发行人同期营业收入的

比重分别为 56.38%、49.35% 和 31.61%，所占比重较高。发行人存在其经营业绩部分依赖下属上市公司的风险。

### **11、资本支出规模较大的风险**

2016-2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额均为负，分别为 -1,500,250.28 万元、-484,018.15 万元、-2,481,351.03 万元和 -511,961.65 万元。发行人尚处于快速发展阶段，对子企业项目的投资及对其他企业债权投资支出较多。虽然发行人也收到部分项目投资收益，但较大的资本支出将直接影响发行人的财务弹性指标，对其资产的偿债能力造成一定的影响。如果投资项目不能如期产生预期现金流和收益，将会给其财务状况带来一定的风险。

### **12、应交税费余额较大风险**

2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人应交税费分别为 172,200.32 万元、138,691.12 万元、135,727.10 万元和 64,806.62 万元。发行人应交税费主要涉及应交企业所得税、应交营业税等，发行人应交税费余额较大，导致发行人面临较大的税费缴纳风险。

### **13、其他应收款金额较大的风险**

发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末其他应收款合计（含其他应收款、应收利息和应收股利）分别为 2,226,450.65 万元、2,418,820.81 万元、4,533,935.77 万元和 6,120,659.77 万元，在总资产中占比分别为 12.69%、11.57%、16.83% 和 20.34%。其中，发行人 2018 年末其他应收款余额前五大占发行人其他应收账款总额的比例为 34.32%，主要为对关联方及其他单位的资金拆借、

往来款等。发行人其他应收款金额较大，前五大集中度较高，如果未来发行人不能对应收款项进行妥善管理，或扩大非经营性资金占用规模且不能及时足额收回相关款项，将会给发行人带来一定的流动性风险，对公司经营产生一定的不利影响。

#### 14、净利润下降的风险

近三年及一期，公司分别实现营业收入 3,109,483.04 万元、4,554,942.52 万元、4,866,045.97 万元和 3,392,507.30 万元，实现净利润 282,148.21 万元、338,819.94 万元、149,173.43 万元和 19,425.15 万元。受发行人及下属子公司费用增加及下属子公司资产减值损失增加等因素影响，2018 年度及 2019 年 1-9 月发行人净利润出现较大下降。

发行人受整体宏观经济周期调整、行业竞争、自身经营方针调整等原因净利润存在下降的可能性，如长期持续将存在一定财务风险。

### （二）经营风险

#### 1、政府支持力度下降的风险

目前发行人各项业务受政府支持力度较大，未来如果政府对发行人在财政、发展经营等方面的支持力度下降，将对发行人未来经营带来较大风险。同时发行人未来业务规模受区域城市建设发展速度波动影响较大。

#### 2、经营受政府干预的风险

虽然发行人在企业实际经营方面与实际控制人相互独立，具有完整的业务体系及独立面向市场经营的能力。但发行人最高决策层为管委会，管委会负责企业的重大决策，而管委会均由区国资委任命，存

在区政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在进行干预的可能性，从而可能存在影响发行人营运和发展的风险。

### **3、项目建设风险**

发行人对投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但是由于项目较多、整体投资规模较大，建设周期长，因此在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金不按时到位、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

### **4、商场竞争风险**

发行人百货零售业务是主营业务收入主要来源之一，随着北京市新建购物中心、大型商场的不断开业，各购物中心、商场之间的竞争可能加剧，从而有可能引起发行人拥有的商场零售额、出租率下降而导致收入降低的风险。

### **5、生产要素价格波动风险**

发行人房地产建设项目需要大量钢材、水泥、砂石、管材等原材料，项目建设周期相对较长，期间原材料价格可能随着经济形势的变化而有所波动，进而影响施工和制造成本，如在项目运营、建设期间，出现原材料、能源和劳动力价格上涨，可能导致项目总成本上升，进而对发行人的盈利水平产生不利影响。

### **6、土地价格风险**

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的非再生性资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分。国家宏观经济形势、国家的土

地政策、土地市场的供求关系以及土地本身的区位条件都将影响土地的价格，因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。此外，土地政策的变化，将可能给公司已储备的土地带来一定范围内的不确定因素。

## 7、安全生产风险

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是发行人取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

## 8、合同定价风险

发行人承接的工程多为政府机构投资的市政建设项目和保障房建设项目，盈利性不强。对于道路等市政项目，发行人与业主的议价能力相对有限，面临一定合同定价风险，如合同定价向不利于公司的方向调整会对公司的经济效益产生不良影响。另外，发行人承接的市政投资项目进度受外部因素影响较大，存在项目预期收益延期的可能。

## 9、多行业经营风险

发行人的经营领域包括能源净化产品及服务、百货零售业、房产销售、资金服务及担保收入、商品销售、房屋租赁、土地开发及转让等业务板块，涉及多个细分行业，多元化的产业发展，将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但同时也增加了发行人跨行业经营的风险，同时，发行人经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合发展和新领域的拓展将对其管理水平的提

升和内部控制提出更高要求。

## **10、突发事件引发的经营风险**

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

## **11、失去对上市公司控制权的风险**

发行人能源净化产品及服务业务的运营主体为上市公司三聚环保，发行人通过间接控股海科技和海国投，进而实际控制三聚环保。截至 2018 年末，海科技持有上市公司三聚环保 69,263.26 万股股票，持股比例为 29.47%，海国投持有三聚环保 9,473.86 万股，持股比例 5.24%。此外，无持股比例超过 10% 的股东。但发行人仍存在由于其他股东结为一致行动人等原因导致其失去对上市公司控制权的风险。

## **12、能源净化产品及服务业务市场竞争风险**

能源净化产品及服务业务是发行人业务经营的重要组成部分，随着中石油、中石化等大型国企介入能源净化剂市场，发行人下属三聚环保业务面临的市场竞争压力趋升，所带来的客户结构性变化也将影响其收入稳定性。

## **13、技术和产品更新风险**

发行人所处能源净化产品及服务行业的技术和产品不断升级，下游企业节能环保、提升效益需求不断增加，公司技术、产品及商业模式也存在创新的需要。为迎合市场需求、保持技术和产品的先进性，

发行人需要不断研发相关技术和产品跟上行业技术的发展，保持产品、技术以及商业模式的适用性和先进性。如果发行人无法把握跨越式发展机遇，不能保持核心技术的领先优势，则会影响公司的市场竞争能力和盈利能力。

### （三）管理风险

#### 1、业务多元化风险

发行人业务板块多元化，经营领域包括能源净化产品及服务、百货零售业、房地产销售、资金服务及担保收入、商品销售、房屋租赁、土地开发及转让等业务板块，具有较强的综合竞争实力。多元化的产业发展，将进一步提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但同时也将给发行人带来开拓新市场的相应风险，跨行业经营的风险将增加发行人管理的难度。

#### 2、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

#### 3、财务管理风险

随着未来投资项目及规模的增加，发行人需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

#### 4、企业治理亟待完善的风险

发行人是依据《全民所有制工业企业法》建立的全民所有制企业。未来，发行人在向现代企业管理体制转变过程中存在治理结构不完善的风险。自 2012 年成立以来，发行人的资产规模持续扩大，服务范围遍布全国，子公司等下属单位数量逐渐增加，项目的实施和产业链的延伸，使得公司的管理跨度、管理难度越来越大；发行人的快速发展对经营决策、业务实施、人力资源、风险控制等方面的要求越来越高。发行人若不能进一步完善治理结构，提高管理水平和管理能力，快速适应资产、人员和业务规模的快速增长，将可能面临快速发展带来管理失衡的风险。

#### 5、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个城市基础设施项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

#### 6、舆情风险

2017 年 5 月某媒体发表了《三聚环保百亿合同之谜》、《三聚环保探疑》等相关报道，质疑公司涉及关联交易，偏低的销售、管理费用率及银行存款利息收入以及重大合同背后的客户实力存疑等。对此，三聚环保已于 2017 年 5 月 31 日发布《北京三聚环保新材料股份有限公司关于媒体报道的澄清公告》，若未来有类似舆情出现，可能会对发行人的经营造成不利影响。

根据三聚环保于 2017 年 5 月 31 日发布《北京三聚环保新材料股

份有限公司关于媒体报道的澄清公告》，相关内容如下：

(1) 关于三聚环保是否涉及关联交易的说明

①三聚环保、三聚环保控股股东、持有三聚环保 5%以上股份的股东、三聚环保董事、监事及高级管理人员与媒体报道中涉及的下游客户均不存在关联关系。

②媒体报道中提及的“刘卫东”并非同一人。三聚环保聘任的员工刘卫东，男，48岁，1993毕业于北京服装学院化学化工系，毕业后分配至中石化沧州炼油厂工作。于 2003 年加入三聚环保，历任销售经理、技术主管、质检主管等职务，现负责三聚环保脱硫剂的生产管理。从未在其他任何企业或者基金兼职，和媒体报道中提及的“刘卫东”是同名同姓。

③媒体报道中提及的三聚环保董事、前副总经理王庆明，以及杜明来、柴文奎、宋小林、于学政等四名员工。经三聚环保核实，王庆明曾经作为三聚环保主管东北区域业务的负责人，负责协调三聚环保与下游客户的相关业务，但并未在下游企业任职。杜明来原为黑龙江华本能源集团股份有限公司的总工程师，于 2014 年 4 月 14 日作为焦化行业专家引进公司并办理了正式的入职手续，签订了正式劳动合同。于学政（化肥生产专家）、柴文奎（焦化生产专家）、宋小林（财务管理人员）虽然在下游客户有任职，是作为三聚环保项目监管的负责人派驻到项目所在地，主要是负责协调与当地企业关系以及为公司把控监管风险，并不参与下游客户的经营决策，不存在实质性的管理关系，上述人员与三聚环保下游客户亦不存在关联关系。

④媒体报道中提及“公司控股股东海淀科技及其股东北京海淀国资公司旗下的润沣资本人员多次出现在三聚环保的相关经营活动中，或为三聚环保客户提供融资服务。”。三聚环保对上述情况进行了核实，润沣资本参与管理的基金作为三聚环保部分下游客户的债权人，其高管出席某些下游客户组织的一些公开活动，主要是受到下游客户的邀请，与三聚环保无关。根据三聚环保控股股东北京海淀科技发展有限公司（以下简称“海淀科技”）提供的信息，润沣资本并非海淀科技的下属控股企业。根据相关法律法规，润沣资本参与管理的基金不构成公司的关联方。同时，三聚环保及三聚环保的董、监、高与润沣资本参与管理的基金也不存在关联关系。因此，三聚环保无须公告中对下游客户与润沣资本参与管理基金之间的债权债务关系进行披露，亦不存在对相关情况披露不完善的情形。

## （2）关于三聚环保销售费用率、管理费用率及利息收入等问题的说明

销售费用与主营业务收入并非同比增长。销售费用率变化的主要原因是由于三聚环保业务模式发生了变化。三聚环保上市之前及上市初期，主要从事催化剂、净化剂等能源净化产品的研发、生产和销售；近年，三聚环保逐步转型为能源净化综合服务商，为煤化工、石油化工、天然气化工等能源化工行业及油气田开采业提供成套的净化工艺、装备及成套服务。

早期的业务模式单一订单金额相对较小，且订单的数量比较分散，致使销售费用率相对比较高。现在承接的大额订单，对应单位收入销

售费用变动趋势持续下降。

此外，管理费用的增长比例与营业收入增长比例之间更加不具备直接相关的关系，三聚环保通过持续加强对费用的精细化管理，以预算控制、严格审批等手段，确保经营业绩不被无节制的费用增长所消耗。

而利息收入方面，公司根据自身业务特点、行业现状、战略发展方向等，选择了现行的资金管理方式，目前利息收入全部为活期利息收入。

### （3）关于三聚环保下游客户履约能力的说明

三聚环保在对黑龙江、吉林、内蒙古、河南和山西等地的资源、消费市场、产业基础进行深入的调查研究后，优选了具有代表性的焦化企业，充分利用传统焦化企业的生产运营基础、煤炭原料供应以及当地市场需求等优势，因地制宜完善和延伸产业链，实现焦炭、煤焦油、焦炉煤气的高值化综合利用，集成应用公司专有的现代煤化工技术进行转型改造，从源头上解决传统焦化企业的安全环保问题；并与生物质综合利用相结合，打造绿色能源和绿色农业新产业，大幅度提高传统焦化企业的市场竞争力，为当地工业、就业、土壤改良以及绿色农业发展提供坚实的基础条件，推动现代煤化工、石油化工、生物质绿色能源的融合发展。

截至目前，三聚环保已经为孝义市鹏飞实业有限公司、古县利达焦化有限公司、河南省顺成集团煤焦有限公司、宝舜科技股份有限公司、内蒙古美方煤焦化有限公司（以下简称“美方煤焦化”）、七台

河市隆鹏煤炭发展有限责任公司（以下简称“隆鹏公司”）、七台河勃盛清洁能源有限公司（以下简称“勃盛公司”）、黑龙江华本生物能源股份有限公司等企业提供了焦化产业升级服务，大幅度提升了上述企业的市场竞争力。三聚环保下述自主开发和合作开发的核心技术得以快速示范应用：

①福建三聚福大化肥催化剂国家工程研究中心有限公司开发了国际先进的钌基催化剂低压合成氨成套技术，该技术使合成氨和尿素生产的能耗大幅度降低，设备的造价投入大幅减少，合成压力从传统的 20-30MPa 降低到 10MPa 以下，是国家重点支持的重大科研项目。目前，已在通化化工股份有限公司（以下简称“通化化工”）等企业得到快速推广应用。

②三聚环保与北京华石联合能源科技发展有限公司联合开发的 MCT 超级悬浮床成套工艺技术，建成了 15.8 万吨工业示范装置，是目前世界上唯一的一套实现了长周期稳定运行的工业装置，用于高中低温煤焦油的全硫分加工，大幅提升了重质油品的加工生产效益。MCT 超级悬浮床技术结合焦化廉价氢气资源，使重油加工的效益大幅提升。

③三聚环保与中国科学院大连化学物理研究所合作开发了钴基 F-T 催化剂以及 F-T 合成生产高档化学品的成套技术，钴基 F-T 催化剂实现了规模化的工业生产，其成套技术的应用使焦炉煤气实现可生产高附加值化工系列产品，并正在黑龙江七台河、内蒙古乌海、山西孝义等地建设工业示范装置。

④三聚环保与南京农业大学合作，开发了秸秆生物质炭化还田-炭基复合肥土壤改良新技术和产品，该技术的推广可使传统化肥实现大幅增值，并已在全国近百个县、市、地区数百个示范田的对比应用中得到证实，该炭基复合肥的使用实现了农作物增产、无机肥减量、土壤改良，被农业部列为秸秆综合利用十大推广应用模式之一。

⑤三聚环保与日本等国际上顶尖技术和工程公司合作，率先在国内开发并应用焦化烟气脱硫脱硝预热回收一体化项目，在河南、内蒙、河北、山西等地的焦化行业大规模推广。

⑥三聚环保与科利特环能科技（大连）有限公司合作开发了污水气化熄焦联产高品质化工用途合成气的新技术，该技术的应用有望彻底消灭焦化行业难以处理的污水，并在熄焦过程当中有效地回收了 80% 的能量，该技术已在七台河建立大型工业示范装置，并将于 2017 年底投入运行。

⑦公司开发了挥发性有机物（VOCS）的回收治理装置，开发了新型焦炉气净化、甲烷化制 LNG 成套产业化技术；同时，实现了 LNG 生产尾气合成氨联产，建立了示范装置，成为行业内已运行技术经济指标领先的装置。公司开发了焦炭、焦粉、焦渣气化关键工艺和设备，形成了系列气化焦制备、气化和净化成套技术，建立气化焦制甲醇、LNG 联产示范装置。公司开发了焦炉气净化、转化新工艺和催化剂，形成了焦炉气制甲醇联产 LNG 成套产业化技术等。

以美方煤焦化为例，美方煤焦化在升级改造前是以“洗煤+炼焦”为主的传统焦化企业，拥有产能 120 万/年焦炭的生产线。截至 2013

年底，美方煤焦化的总资产为 107,094.27 万元，实现净利润-7,343.25 万元，经营性现金流净额为-14.2 万元。由于生产的焦炭质量较差，致使产销率较低，2012 年全年只生产了 26 万吨焦炭，生产负荷不足 25%。2013 年以来，美方煤焦化依托公司自成体系的煤化工、石油化工企业创新发展路径和技术优势，以焦化为核心，转变发展思路，将传统的冶金焦生产转变为低阶煤提质和煤的分质利用，转变焦炉以生产冶金焦为主的传统理念，拓展焦炭出路，生产气化焦，使之更多的服务于煤化工和石油化工，提高化产品产能和深加工做化工产业延伸。经过升级改造后，美方煤焦化拥有了年产 240 万吨焦炭的生产能力，美方煤焦化在 2016 年度实现产量 180 万吨，生产负荷达到了 75%。截至 2016 年 12 月 31 日，美方煤焦化的总资产为 227,525.69 万元，实现经营利润 6,051.82 万元，经营性现金流净额为 12,397.44 万元。在乌海地区大部分焦化企业要么关停，要么限产(生产负荷不足 50%)的情况下，美方煤焦化自 2016 年以来一直保持高负荷生产，煤焦化产销率达到 100%。该项目已入选国家发改委委托中国石油与化学工业联合会编制的十三五规划的示范项目。

对媒体中提到“公司主要问题是公司重大合同背后的客户如隆鹏公司、勃盛公司、通化化工实力存疑，后续付款能力可能有问题”，下面就上述企业的实际情况和市场环境给予具体说明。

黑龙江和吉林两省都是我国的农业大省，同时还有丰富的生物质、石油及煤炭资源。该区域传统煤化工企业，应紧紧围绕大农业的需求以及已有石油化工产业的需求，结合当地资源优势实现转型升级。

黑龙江和吉林两省耕地面积约三亿亩，肥料需求量约为 1,500 万吨，传统复合肥和尿素占约 80%。三聚环保与南京农业大学合作开发的秸秆碳化还田-土壤改良技术于 2017 年 4 月 28 日被列为农业部发布的秸秆综合利用十大推广应用的模式之一；同时，2017 年 4 月 1 日生物炭基肥料国家标准也已正式发布实施，生物炭基复合肥、炭基尿素在黑龙江和吉林两省的市场应用前景十分广阔。三聚环保未雨绸缪，瞄准黑龙江和吉林两省的土壤改良和有机缓释肥料的重大需求，依托隆鹏公司、勃盛公司和通化化工在东北地区打造总产能超过 200 万吨的炭基尿素及炭基复合肥的生产基地。

黑龙江省还是我国重要的炼油及石油化工基地，对廉价氢源及差异化的高档煤基合成油以及相关产品的需求潜力巨大。焦化企业的转型升级可为石油炼制、石油化工提高产品质量和降低加工成本提供可靠支撑。

#### ①七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司

隆鹏公司是传统的焦化企业，原有 90 万吨/年洗煤装置、40/98 万吨/年焦炉及其配套化产装置各 1 套、3.6 万 KW 自备电厂 1 座。在综合升级改造前，隆鹏公司的产品只有焦炉煤气、焦油、粗苯和冶金焦，严重依赖钢铁行业。

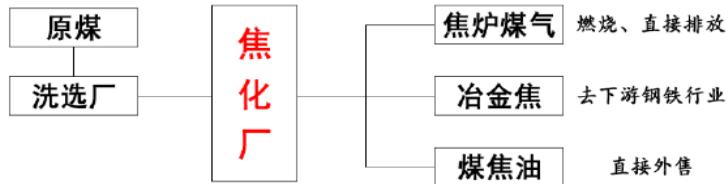


图 1：隆鹏公司升级改造前的技术路线图

三聚环保为隆鹏公司的焦化产业升级提供了整体的解决方案，实施完成后，该焦化企业将成为中国首个实现百分之百整体转型彻底脱离对钢铁行业依赖的示范项目。

三聚环保向隆鹏公司提供了一系列关键技术及科研成果，包括新型焦炉气净化成套技术、甲醇合成联产 LNG 成套技术、低阶煤分质利用生产化工焦整体技术、钴基费托合成成套技术、钌系催化剂低压氨合成成套工艺技术、污水气化熄焦成套工艺技术、炭基复合肥生产工艺技术等关键技术并系统集成。

截至目前，隆鹏公司已经完成 12 万吨甲醇和 8.2 万吨 LNG 装置的建设并投入运行，取得了较好的经济效益，上述装置已经以金融租赁的方式实现融资，三聚环保的应收账款已按期回收。正在建设的 20 万吨 F-T 合成装置完成工程进度的 80%，1830 合成氨尿素联产炭基复合肥装置完成工程进度 70%，污水气化熄焦装置进入建设后期，并将于 2017 年底投入运营。预计该项目将于 2018 年底全部建成投产。后续煤、油、生物质共转化生产绿色清洁燃料项目正在论证之中。

隆鹏公司采用公司转型升级综合服务后的产品为化工焦、甲醇、LNG 产品、白油、液蜡、硬蜡、合成氨、尿素、炭基复合肥等。

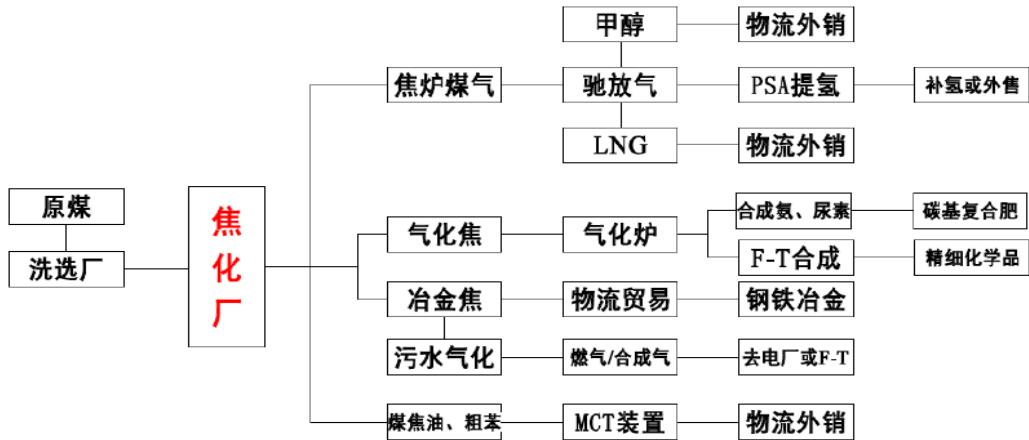
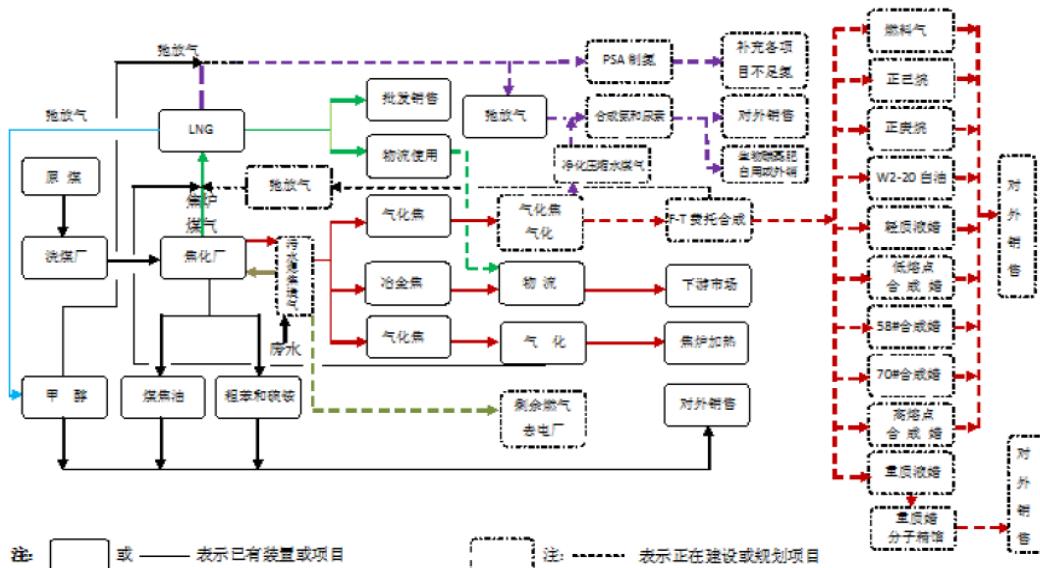


图 2：隆鹏公司升级改造后的技术路线图

新项目全面建成达产后，参照目前的市场价格，隆鹏公司预计年销售收入将从目前的 14 亿元跃升至 30-40 亿元，实现毛利 10-15 亿元，隆鹏公司整体的盈利能力将得到显著的提升。

隆鹏公司整体转型升级之后的产业布局示意图如下：



## ②七台河勃盛清洁能源有限公司

勃盛公司也属传统煤焦化企业，通过综合升级改造，将陆续建设 1830 合成氨尿素、热电联产、LNG、生物质炭基复合肥等装置，最终

也将实现全面整体转型升级。上述项目预计将在 2018 年二季度全面建成投产，项目建成后可生产化工焦、焦油、粗苯、LNG、合成氨、炭基尿素、炭基复合肥等产品。

上述项目全面建成达产后，勃盛公司预计年销售收入将达到超过 15 亿元，实现毛利近 4 亿元，企业盈利性较好。

### ③通化化工股份有限公司

通化化工（原二密化工）是一个传统的化肥企业，属于东北老工业产业搬迁改造项目，在吉林省委省政府支持下得到了保留；而吉林省作为中国第二大粮仓境内只有两家化肥企业，通化化工是其中之一。通过政府的支持，采用公司的整体解决方案，借助公司钌基催化剂改造体系做新型合成氨及化肥升级，目前，正在进行原料路线与动力结构调整技术改造项目；本项目以周边已获得的廉价资源气化焦和冶金焦粉焦粒成型原料替代远距离运输价格较高的无烟块煤调整原料路线，以低压氨合成工艺和催化剂为核心的先进技术示范应用改造生产装置和生产工艺，对通化化工进行脱胎换骨的改造。

该项目有多项技术创新，一是以低成本的化工焦替代了远途运输高成本的无烟煤，提高了资源利用效率，真正实现了清洁化生产的目的；二是采用等温变换技术，热能回收达到 96.5%以上；三是采用先进变压吸附分离技术，高效分离回收 CO<sub>2</sub>；四是采用醇烷化气体净化技术，节能效果显著；五是合成氨生产采用低压合成工艺专利技术，使用铁基串钌基合成氨催化剂，大幅度降低合成氨生产压力，降低压缩机电耗，是国内合成氨催化剂的一次革命性突破；六是尿素生产采

用改进型 CO<sub>2</sub> 汽提法生产技术，综合能耗低。该项目得到国家开发银行近亿元的资金支持。

三聚环保为通化化工制定了绿色发展战略，逐步建立年产 18 万吨合成氨和 30 万吨尿素装置、炭基复合肥装置及热电联产动力供热一体化装置，广泛服务于周边现代农业，建立农化服务示范区，将大幅度提高肥料利用率，较好的改良土壤环境，实现单位能源 CO<sub>2</sub> 排放较大幅度降低。

目前，已完成单机调试及设备中交，正处于联动试车阶段，一号锅炉已经投料试运，空分开始试运。预计合成氨装置在 2017 年 6 月中旬将进行催化剂升温还原后的热态试车。

项目建成投产后，预计将实现年平均销售收入 8 亿元，年均利润总额约 2 亿元。

通化化工设立了两个全资子公司，正在建设 5 万吨和 10 万吨的秸秆生物质碳化-炭基复合肥装置，计划 2017 年四季度中交，后续还将建设 40 万吨的炭基尿素生产装置，生产有机缓释的炭基尿素等新产品。预期将增加利润 4 亿元，进一步加强企业的盈利能力。

三聚环保将一直秉承“天蓝、水清、人善、地沃”的理念，全力推进煤化工在重点区域的转型升级，力争实现煤、油、生物质的融合发展。

#### (4) 2018 年媒体报导情况

2018 年某自媒体刊登《起底三聚环保 500 亿市值锦袍下，A 股最错综复杂的关联交易》，主要质疑包括如下几个方面：

控股股东北京海淀科技发展有限公司（下称“海淀科技”）信用账户持股买入情况；  
股东套现情况；  
三聚环保股权质押及动产抵押给予客户贷款情况；  
三聚环保货币资金收益情况；  
三聚环保业务关联交易情况；  
三聚环保客户实力。

针对近期资本市场整体情况及环保类股票的整体表现，为保护投资者，避免对股价造成巨大波动，三聚环保积极核实相关信息的真实性并开展积极应对。

**措施一：紧急停牌第一时间澄清不实报道。**2018 年 5 月 29 日，三聚环保于当日紧急停牌，并发布《北京三聚环保新材料股份有限公司关于核实媒体报道的停牌公告》（以下简称“《公告 1》”）；

**措施二：直接沟通减少市场不良情绪蔓延。**2018 年 6 月 3 日，三聚环保紧急召开业绩说明会，进行《技术创新和全面转型介绍及投资者答疑》，80 多家机构及媒体，300 余人个人投资者参加了电话会议，由刘雷董事长、林科总裁进行全面介绍；

**措施三：详细解释积极应对媒体质疑。**2018 年 6 月 4 日，三聚环保发布《北京三聚环保新材料股份有限公司关于媒体不实报道的澄清及复牌公告》（以下简称“《公告 2》”）；

**措施四：稳定信心披露股权调整进展。**为进一步增强投资者信心，三聚环保进一步披露两项事项的重大进展。发布《北京三聚环保新材

料股份有限公司关于公司控股股东的股权结构调整的进展公告》（以下简称“《公告 3》”），披露海淀国投对于海淀科技增资的主要进展，提到该项目已经获得海淀国资委立项，并进入资产评估程序。

**措施五：国资支持提速应收账款回收。**发布《北京三聚环保新材料股份有限公司关于签署<战略合作框架协议>的公告》（以下简称“《公告 4》”）。公告中披露海淀区国资中心拟采取包括但不限于直接以现金受让三聚环保对外债权以及无追索应收账款保理等方式受让三聚环保资产中的应收账款，总额度为人民币 60-80 亿元。截至 2018 年 6 月 8 日，三聚环保已经完成应收账款的梳理工作，会计师事务所已经进场开展尽调。具体方案及条件正在落实中。

**措施六：积极发声展示客户实力和技术优势。**三聚环保在其微信公众号“三聚环保”积极发布客户企业实际经营情况及重大项目进展。先后发布了系列文章通过图片及视频详细介绍三聚环保的技术示范效果及客户经营情况。

编号	文章题目	日期
1	《三聚环保悬浮床湿法硫化氢脱除及资源化工艺技术通过鉴定与中石油开展战略合作》	2018 年 5 月 29 日
2	《三聚环保“村里”这么多的项目，你想 Pick 哪一个呢？》	2018 年 6 月 1 日
3	《自治区领导频频来访，三聚环保内蒙古项目究竟有怎样独特魅力？》	2018 年 6 月 2 日
4	《走出国门，今天咱也“洋气”一下，漂洋过海带你看三聚美国项目！》	2018 年 6 月 3 日
5	《工程建设 BUG 一样的存在，没错，巨涛油服就是这么强大！》	2018 年 6 月 5 日
6	《三聚环保竟“自曝”核心技术，这还不足以打动你的心？！》	2018 年 6 月 7 日
7	《20 年打造精英团体，科研队伍人才济济》	2018 年 6 月 8 日

措施七：现金增持稳定股价提升信心。控股股东海淀科技于 2018 年 6 月 4 日现金增持 638.8 万股，以增强投资者信心，稳定公司股价。三聚公司发布《北京三聚环保新材料股份有限公司关于公司控股股东增值公司股份进展公告》（以下简称“《公告 5》”），公告显示海淀科技今年已经累计增加 7,520,088 股，成交均价为 28.18 元。

三聚环保作为海淀区属科技龙头企业，秉承“天蓝·水清·地沃·人善”的理念，按照国家优化能源结构、改善生态环境、发展循环经济的产业发展思路，着力推进供给侧结构性改革，坚持技术创新驱动发展，大力推广应用煤炭清洁转化技术、重质原料悬浮床加氢转化技术、新一代脱硫新材料和净化剂回收循环利用技术以及煤油化生物质产业融合发展系统技术，支撑煤炭焦化和煤化工企业转型升级发展，支持石油炼制企业拓展加工劣质原料和提升经济效益，支持天然气生产企业低成本脱硫，以秸秆炭化技术为基础、分布式炭基复合肥为起点、发展绿色能源及生态农业服务。

截至 2017 年 12 月 31 日，三聚环保共申请了 738 件国内外专利，其中发明专利 624 件，实用新型专利 114 件；获得专利授权 353 件。公司形成了以环保新材料及化工产品为基础的，以化石能源产业综合服务、生态农业与绿色能源服务为支撑的，协同贸易增值服务、油气设施制造及综合服务为延展的五大业务板块。

未来三聚环保将继续依托技术优势，结合能源市场上行态势，广泛开拓国内外市场，提升客户层次，优化业务模式，为清洁能源服务及绿色能源发展贡献力量。三聚环保也会加强与资本市场和金融机构

沟通，及时披露重大合同及重大技术进展，增强投资者及债权人信心。

### （5）三聚环保的相关公告文件

近期，有媒体对发行人下属子公司三聚环保的报道较多，三聚环保高度重视舆情变化，公告了相关情况的澄清公告，具体披露情况如下：

序号	公告日期	公告名称	主要内容
1	2017年5月31日	三聚环保：关于媒体报道的澄清公告	针对有媒体质疑公司涉及关联交易，偏低的销售、管理费用率及银行存款利息收入以及重大合同背后的客户实力存疑等情况的回复
2	2018年4月17日	三聚环保：关于媒体失实报道的澄清及复牌公告	针对《阳光私募近期换仓中小市值股王亚伟弃三聚环保预计浮盈19亿元》的调查结果公告
3	2018年5月10日	三聚环保公司对深圳证券交易所创业板公司管理部年报问询函的回复（定稿）	对深交所半年度报告问询函的回复
4	2018年6月4日	三聚环保：关于媒体不实报道的澄清暨复牌公告	针对有媒体质疑公司货币资金情况、公司业务涉及多项关联交易、公司客户实力等事项的回复

### （6）国资支持提速应收账款回收进展情况

2018年6月4日，三聚环保与发行人签署了《战略合作框架协议》，协议约定：“发行人拟采取包括但不限于直接以现金受让公司对外债权以及以无追索应收账款保理等方式受让公司资产中的应收账款，拟受让的债权及应收账款的总金额为人民币60亿元至80亿元。具体受让应收账款债权范围、收购方式、收购条件、有效担保方案，双方同意根据发行人尽职调查结果以双方正式签署的应收账款转让协议的约定为准”。

根据三聚环保公告，2018年7月9日，三聚环保第四届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司转让部分应收账款的议案》，同

意公司将在经营过程中形成的部分应收账款转让给华设资产管理(上海)有限公司，转让的应收账款金额为人民币 5.82 亿元，转让价格为人民币 5.00 亿元，该笔应收账款的最终受让持有人为发行人出资设立的基金，发行人实际出资 2.00 亿元。2018 年 7 月 30 日，上述交易实施完毕。

2018 年 12 月 20 日，三聚环保收到北京市国资委关于同意海淀区国资中心为三聚环保应收账款转让提供增信的批复，原则同意海淀区国资中心为三聚环保向金融机构转让应收账款融资提供年度收益差额补足增信，并承诺收购金融机构无法收回的账款，增信总金额不超过 30 亿元。

2018 年 12 月 29 日，三聚环保与广东粤财信托有限公司（以下简称“粤财信托”）签署《无追索权应收账款转让合同》，将持有的部分应收账款转让给粤财信托，应收账款账面原值为 30 亿元人民币，交易约定的应收账款转让价款为 25.862 亿元人民币。发行人现将对该信托计划受让应收账款金额提供年度收益差额补足增信，并承诺收购金融机构无法收回的账款。根据三聚环保 2019 年 11 月公告，三聚环保已收到本次交易的部分应收账款转让价款人民币 4.81 亿元。

根据三聚环保公告，2019 年 12 月 16 日，三聚环保第四届董事会第三十五次会议，审议通过《关于公司转让部分应收账款暨关联交易的议案》，同意公司与发行人签署《应收账款转让合同》，转让公司账面原值约为人民币 133,817.30 万元的应收账款，转让价格约为 120,435.57 万元。2019 年 12 月 30 日，三聚环保已收到上述转让价

款。

截至目前，后续应收账款的转让计划正在有序推进，因三聚环保为上市公司，具体转让进程将按照深交所关于信息披露的相关规定发布公告。

能源净化产品及服务业务系发行人重要的业务收入来源，发行人通过受让三聚环保的债权及应收账款有利于加速三聚环保应收账款资金的回笼，改善现金流状况，有利于推动能源净化产品及服务业务的发展，不会对发行人的经营发展造成重大不利影响。

## 7、下属子公司实际控制风险

截至 2017 年末，发行人子公司海国鑫泰的全资子公司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”）通过北京海淀科技发展有限公司能够通过股东会和董事会控制三聚环保的重大经营和财务决策，所以将三聚环保纳入到其合并报表范围内。但三聚环保为上市公司，三聚环保在《北京三聚环保新材料股份有限公司 2016 年年度报告》、《北京三聚环保新材料股份有限公司 2017 年年度报告》中披露公司无实际控制人，其主要原因是三聚环保控股股东海淀科技的股权结构相对分散，没有单一股东通过直接或间接方式持有海淀科技股份比例或控制其表决权超过 50%，海淀科技董事会和股东会均采用三分之二表决机制，海淀科技任何一家股东均不能通过其单独持有的表决权对股东会、董事会的决议的形成和公司重大经营事项实施实际控制。因海国鑫泰与三聚环保披露角度不同，导致披露不一致。

根据三聚环保于 2018 年 6 月 26 日发布的公告《关于控股股东，实际控制人拟变更暨停牌公告》、2018 年 7 月 10 日发布的公告《关于控股股东,实际控制人拟变更的进展公告》以及 2018 年 7 月 24 日发布的《关于公司控股股东调整股权结构、公司实际控制人拟变更的进展公告》，三聚环保控股股东海淀科技于近日完成其股权结构调整，海淀科技原股东北京大行基业科技发展有限公司（原持有海科技的股权比例为 38.00%）、北京二维投资管理有限公司（原持有海科技的股权比例为 22.00%）分别将其各自持有的海淀科技部分股份分别转让给海国投（原持有海淀科技的股权比例为 40.00%）及新股东北京金种子创业谷科技孵化器中心（以下简称“金种子”）。同时，根据《关于研究北京海淀科技发展有限公司股权划转相关工作的会议纪要》（海政会〔2018〕70 号）和海淀区国资委、北京市海淀区财政局下发的《关于北京海淀区科技发展有限公司国有产权无偿划转有关事项的通知》（海国资发〔2018〕143 号），海淀区国资委批准将金种子持有的海淀科技 2% 股权无偿划转给海国投。本次收购完成后，海国投直接持有三聚环保 5.24% 股份，海国投持有海科技 51% 股权，成为其控股股东。由于海淀科技划转后的全体股东均原则同意在本次划转后变更海淀科技现有公司章程，即将章程中的董事会和股东会表决机制变更为二分之一的表决机制，海淀国通在海淀科技董事会和股东会表决权均超过二分之一，海淀国投能够控制海淀科技。海国投通过控股海淀科技间接控制三聚环保 28.72% 股份，合计控制三聚环保 33.96% 股份。三聚环保的控股股东未发生变更，仍为海科技；海淀区国资委

成为三聚环保的实际控制人。

根据《上市公司收购管理办法》的相关规定，本次股权转让事项需要向中国证监会申请豁免要约收购。2018年8月15日海国投收到了中国证监会下发的《关于核准豁免北京市海淀区国有资产投资经营有限公司要约收购北京三聚环保新材料股份有限公司股份义务的批复》（证监许可〔2018〕1302号）。2018年8月24日，三聚环保公告称海淀科技股权变更的工商登记手续已办理完毕，海国投持有海淀科技股权比例51%，同时海淀科技《公司章程》修改完成，即董事会和股东会均采用二分之一表决机制后，海国投控制海淀科技。

#### （四）政策风险

##### 1、房地产政策调整风险

房地产销售业务是发行人的主营业务之一，近年来，国家出台了一系列宏观调控措施，以控制固定资产投资过快的增长势头，抑制房地产的过度开发。房地产政策的不断波动可能会给发行人的房地产开发业务发展带来一定影响。目前发行人在建房地产项目投资规模较大，项目完工后销售变现将受政策及市场风险影响，存在不确定性。这些风险可能会使发行人的预期销售计划不能实现，影响公司销售收入。

##### 2、经济周期及宏观政策风险

发行人经营所涉及行业的盈利能力与经济周期有明显的相关性。如果未来国民经济增速放缓或者出现衰退，将对发行人的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

近年来，随着经济发展和变化，国家不断出台各项宏观调控措施，以保证社会的全面和谐发展。未来，存在由于国家宏观政策的调整给发行人带来不利发展影响的风险。

### 3、市场相关政策变动带来的风险

国家环保政策的要求及环保部门执法的力度，对发行人能源净化产品及服务业务中能源净化行业的总体需求会有重大影响。国家环保政策要求不断提高，环保执法力度不断加强，将推动能源化工技术中能源净化行业的整体需求不断提高，并支撑着行业的快速成长。我国的节能减排环保政策已经成为长期国策之一，但是在政策推动的力度及落实节奏的把控方面仍可能出现调整，这也将给该行业的发展带来一定的波动性，从而可能为发行人能源净化产品及服务业务的经营产生不利影响。

### 4、第三方支付面临政策风险

2014 年 3 月，海科融通收到《中国人民银行关于银行卡预授权风险的通报》（[2014]79 号），由于海科融通作为收单机构存在落实特约商户实名制不完备、交易监测不到位和风险事件应对不利等问题，被要求 2014 年 4 月 1 日起停止新商户接入并展开自查和整改，经央行验收合格后再行恢复。目前海科融通的业务已恢复正常。但由于第三方支付行业竞争日趋激烈，也存在资金安全、违规套现和行业监管不断加强等风险，第三方支付业务面临较大挑战。

### 5、税收政策变动风险

政府的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关的税收

政策对房地产行业均有特殊要求。国家税务总局陆续颁布了《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》及《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定，旨在加大税款缴纳力度，该等税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。此外，政府也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，该等政策将影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产销售造成一定的影响。

## **6、环保因素限制的风险**

发行人开发的项目主要集中在北京等大型城市，公众对环境条件要求相对较高，政府对环保的要求也更严格。由于政府提高了房地产开发中对环境和生态保护的要求，强制使用无害新型建筑材料，强制要求采取措施降低各种污染，有可能提高项目的开发成本，增加项目的开发难度。同时，发行人从事的主要业务之一为能源化工，该业务与环保因素息息相关，受国家环保政策影响较大。

## **7、房屋拆迁政策变化的风险**

国家对城市房屋拆迁有明确的政策和规定。随着经济的发展和城市建设的需要，城市房屋拆迁的标准、要求有可能会发生变化。未来房屋拆迁政策的变化将可能影响发行人的开发成本，从而影响发行人的经营收益。

## **8、地区政策调整的风险**

发行人从事的城市基础设施建设、土地开发与保障房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的基础设施建设、土地开发业务与保障房建设业务发展受地区政策影响较大，地区政策的调整不排除在一定的时期内会对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

## 第十五条 信用评级

### 一、信用级别

经大公国际资信评估有限责任公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

#### （一）信用评级结论及标志所代表的涵义

根据大公国际资信评估有限责任公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

大公国际资信评估有限责任公司评定发行人的主体信用等级为 AAA，评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为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。

#### （二）信用评级报告的内容摘要

##### 1、主要优势/机遇：

（1）北京市经济财政实力极强，海淀区作为北京市重要功能区之一，经济总量位居北京市各区县首位；

（2）海淀国资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，在海淀区社会发展中发挥重要作用；

（3）海淀国资持续得到海淀区政府在财政补贴、项目资本金注入等方面的有力支持，资本实力不断增强；

(4) 近年来，海淀国资收入持续增长，业务覆盖能源净化产品及服务、产品销售及百货零售、技术服务等板块，产业布局广泛。

## 2、主要风险/挑战：

(1) 海淀国资在建及拟建项目较多，未来仍面临一定的资本支出压力；

(2) 近年来，海淀国资能源净化产品及服务板块受业务转型影响，收入和利润波动较大，2019 年 1~9 月，该板块盈利能力下降明显；

(3) 受资产减值损失与财务费用增加影响，2018 年以来，海淀国资净利润大幅减少，盈利能力有所下降；

(4) 海淀国资有息债务规模持续增长，且短期有息债务规模较大，短期偿债压力较大。

## (三) 跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对北京市海淀区国有资本经营管理中心（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

## 二、发行人历史评级情况

报告期内，发行人主体评级情况如下：

2015 年 1 月 12 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2015 年度企业信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2015 年 6 月 26 日，大公国际出具了《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》，评定发行人主体评级为 AAA。

2015 年 12 月 15 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与相关债项 2016 年度第一期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2016 年 4 月 13 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2016 年度企业信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2016 年 6 月 21 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2016 年 8 月 31 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2016 年度企业信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2017 年 1 月 9 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与债项 2017 年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2017 年 6 月 21 日，大公国际出具了《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》，评定发行人主体评级为 AAA。

2017 年 7 月 31 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与 2017 年度第一期中期票据跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2017 年 12 月 13 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2018 年度企业信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 4 月 10 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2018 年度企业信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 6 月 26 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 6 月 27 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与 2018 年度第一期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 8 月 20 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与债项 2018 年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 9 月 21 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与 2018 年度第二期中期票据(双创)信用评级报告》，

评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 9 月 21 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与 2018 年度第三期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2018 年 11 月 12 日，中诚信证评出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2018 年面向合格投资者公开发行支持优质企业发展专项债券信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 4 月 3 日，中诚信国际出具了《2019 年北京市海淀区国有资本经营管理中心信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 6 月 25 日，中诚信证评出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2018 年面向合格投资者公开发行支持优质企业发展专项债券（第一期）跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 6 月 27 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 8 月 5 日，中诚信国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心主体与 2019 年度第一期短期融资券跟踪评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 7 月 11 日，大公国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2019 年第一期企业债券信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 10 月 25 日，中诚信国际出具了《北京市海淀区国有资

本经营管理中心 2019 年度第三期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2019 年 11 月 15 日，中诚信证评出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2020 年 2 月 27 日，中诚信国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2020 年度第一期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2020 年 2 月 27 日，中诚信国际出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2020 年度第二期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

2020 年 3 月 3 日，中诚信证评出具了《北京市海淀区国有资本经营管理中心 2020 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，评定发行人主体评级为 AAA。

发行人上述主体评级结果与发行人本次主体评级结果不存在差异。

### 三、发行人银行授信情况

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年末，发行人共获得主要银行授信 777.95 亿元，尚未使用银行授信额度 170.55 亿元。

### 四、发行人信用记录

发行人及其 2018 年末纳入合并范围的一级子公司信用记录良好，  
近三年不存在债务违约情况。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请北京市金诚同达律师事务所担任本期债券发行人律师。北京市金诚同达律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

(一) 发行人系经批准设立并合法存续的企业法人，不存在中国法律、法规、规范性文件、《企业章程》规定的导致企业终止的情形，具备发行本期债券的主体资格。

(二) 发行人本次发行债券已具备《证券法》、《管理条例》、发改财金[2004]1134 号文和发改财金[2008]7 号文等法律、法规和规范性文件所规定的发行企业债券的实质条件。

(三) 本次发行已获得发行人管委会、发行人的出资人海淀区国资委同意，相关决议和批复的程序及内容符合《企业章程》及《全民所有制工业企业法》、《国有资产法》等法律法规的规定，合法有效。除尚需获得国家发展和改革委员会的核准外，发行人已经取得了现阶段必要的授权及批准程序。

(四) 发行人本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策和业发展规划，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项、《管理条例》第十二条第（五）款、发改财金[2004]1134 号文第三条第（一）款第 1 项及发改财金[2008]7 号文第二条第（四）款的规定。

(五) 为本期债券发行提供服务的中介机构具备参与本期债券发行的相关资格。

(六) 发行人《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及

其他规范性文件的规定，《募集说明书》引用《法律意见书》相关内容与《法律意见书》无矛盾之处。北京市金诚同达律师事务所对发行人《募集说明书》引用《法律意见书》的内容无异议，确认《募集说明书》不会因引用《法律意见书》的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(七)发行人的经营范围和经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定。发行人未在中国大陆以外的国家或地区从事经营活动，自设立以来主营业务未发生重大变更，不存持续经营的法律障碍。发行人资信状况良好，不存在不良信贷记录。

(八)截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的部分货币资金、应收款项、存货、固定资产、投资性房地产和在建工程等总账面价值为人民币 1,493,949.12 万元(不包含三聚环保和金一文化股票)用于抵押、质押取得借款。截至 2018 年末，发行人下属子公司北京海淀科技发展有限公司持有三聚环保股票 692,632,562 股，其中质押了 516,920,758 股，质押比例为 74.63%；北京市海淀区国有资产投资经营有限公司持有三聚环保股票 123,160,120 股，其中质押了 58,047,923 股，质押比例为 47.13%。截至 2018 年末，发行人下属子公司上海碧空龙翔投资管理有限公司持有金一文化股票 149,383,805 股，其中质押了 140,500,000 股，质押比例为 94.05%，冻结股数为 149,383,805 股。

(九)根据中审众环出具的众环审字(2019)022517 号《审计报告》，截至 2018 年末，发行人对外担保金额合计 169.73 亿元，占期

末净资产的 20.81%。

(十) 发行人的重大资产变化符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已履行必要的法律手续。

(十一) 为保障本期债券全体债券持有人的合法权益，本期债券还签署了《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券之债权代理协议》、《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券持有人会议规则》、《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券募集资金账户监管协议》、《2018 年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券偿债资金专户监管协议》等法律文件。上述文件均系为保护本期债券投资者合法权益之目的而签署，各方当事人均具备签署协议的主体资格，该等协议系各方的真实意思表示，关于投资者保护的约定全面、充分、合理，内容符合法律、法规及规范性文件的规定，自生效要件成就时即成为对相关各方具有约束力的法律文件。

综上，北京市金诚同达律师事务所认为，发行人系在中国境内依法设立并有效存续的全民所有制企业，具备《全民所有制工业企业法》、《证券法》、《管理条例》、发改财金[2004]1134 号文和发改财金[2008]7 号文等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；发行人已经取得了发行本期债券所需的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效；发行人本期债券发行募集资金投向符合国家产业政策；发行人本期债券的《募集说明书》引用的法律意见书内容适当；本期债券相关的其他法律文件内容符合法律、法规及规范性文件的规定；为本期债券发行提供服务的中介机构均具备相应的

主体资格和资质。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件：

- (一) 国家发改委对本期债券发行的核准文件
- (二) 2020年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券募集说明书及其摘要
- (三) 发行人经审计的2016年、2017年、2018年审计报告及2019年1-9月未经审计的财务报表
- (四) 大公国际资信评估有限责任公司出具的信用评级报告
- (五) 北京市金诚同达律师事务所出具的法律意见书
- (六) 2018年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券募集资金账户监管协议
- (七) 2018年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券偿债资金专户监管协议
- (八) 2018年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券债权代理协议
- (九) 2018年北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券持有人会议规则

### 二、查阅地点、方式及联系人：

- (一) 北京市海淀区国有资本经营管理中心  
办公地址：北京市海淀区西四环北路9号  
联系人：徐小雪

联系电话：010-88488850

传真：010-88488328

## （二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系人：杜美娜、任贤浩、许刚、黄凌鸿、陈佳斌、方君明

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

投资者可在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站  
([www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn))、中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))查  
询本期债券募集说明书全文。

**附表一：2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债**

**券发行网点表**

承销商	地址	联系人	联系电话
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝阳门内大街 188 号	任贤浩	010-65608354

## 附表二：发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月

## 末合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,930,085.67	2,937,326.15	3,154,951.25	2,385,698.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,503.75	1,184.36	1,569.49	9,671.29
应收票据及应收账款	1,692,784.87	1,745,901.45	1,112,423.02	不适用
应收票据	不适用	不适用	不适用	61,418.93
应收账款	不适用	不适用	不适用	791,264.71
预付款项	1,490,335.11	1,496,330.81	1,007,004.91	912,661.11
其他应收款（合计）	6,120,659.77	4,533,935.77	2,418,820.81	不适用
应收利息	不适用	不适用	不适用	82,503.88
应收股利	不适用	不适用	不适用	7,180.33
其他应收款	不适用	不适用	不适用	2,136,766.44
存货	6,021,410.29	5,408,803.57	4,646,902.55	4,154,697.78
持有待售资产	-	274,363.04	-	-
一年内到期的非流动资产	875.42	344	-	-
其他流动资产	1,214,731.02	989,619.57	515,147.21	456,631.09
<b>流动资产合计</b>	<b>19,472,385.90</b>	<b>17,387,808.71</b>	<b>12,856,819.22</b>	<b>10,998,493.56</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	4,621,795.20	3,928,302.95	2,929,046.36	2,770,331.63
持有至到期投资	-	-	387,200.00	372,200.00
长期应收款	26,139.60	1,848.51	34.16	28,164.36
长期股权投资	1,043,691.07	1,429,257.13	1,526,879.05	749,515.58
投资性房地产	1,387,260.40	1,110,288.05	892,469.47	332,848.75
固定资产（合计）	1,700,180.40	1,586,234.66	1,553,189.49	不适用
固定资产	不适用	不适用	不适用	1,768,445.46
固定资产清理	不适用	不适用	不适用	29.11
在建工程	235,718.59	108,811.03	29,968.66	98,929.66

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
生产性生物资产		5.95	9.92	-
无形资产	621,430.44	612,595.57	342,318.97	189,344.50
开发支出	22,026.43	23,925.91	18,971.41	14,985.40
商誉	246,234.65	240,471.19	236,733.69	119,404.35
长期待摊费用	59,929.64	61,188.41	47,996.95	55,434.02
递延所得税资产	104,656.55	92,838.67	53,418.27	38,890.72
其他非流动资产	547,551.44	359,425.94	36,100.07	3,786.54
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,616,614.39</b>	<b>9,555,193.98</b>	<b>8,054,336.48</b>	<b>6,542,310.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>30,089,000.29</b>	<b>26,943,002.70</b>	<b>20,911,155.70</b>	<b>17,540,803.63</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	2,468,848.91	1,694,423.79	1,434,520.17	877,730.48
△拆入资金	18,000.00	28,800.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	6.87	38.52	-	-
应付票据及应付账款	790,367.81	1,025,012.15	753,919.29	不适用
应付票据	不适用	不适用	不适用	135,364.27
应付账款	不适用	不适用	不适用	502,908.84
预收款项	730,363.36	506,255.42	666,515.48	435,861.55
应付职工薪酬	21,137.37	35,702.65	33,839.80	15,002.35
应交税费	64,806.62	135,727.10	138,691.12	172,200.32
其他应付款(合计)	1,107,458.75	1,494,332.59	989,489.87	不适用
应付利息	不适用	不适用	不适用	82,836.40
应付股利	不适用	不适用	不适用	3,137.39
其他应付款	不适用	不适用	不适用	999,081.14
持有待售负债	-	172,420.65	-	-
一年内到期的非流动负债	1,658,989.89	2,067,815.33	2,354,527.96	797,696.53
其他流动负债	1,851,120.32	1,700,719.50	527,583.71	712,370.32
<b>流动负债合计</b>	<b>8,711,099.89</b>	<b>8,861,247.69</b>	<b>6,899,087.41</b>	<b>4,734,189.59</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	7,347,283.26	5,597,964.66	4,599,930.92	4,656,986.04
应付债券	3,447,926.00	3,275,276.67	1,434,075.38	1,928,677.23

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
长期应付款（合计）	536,948.06	312,201.58	384,033.41	
长期应付款				263,369.18
专项应付款				43,160.13
预计负债	15,400.61	17,545.33	20,606.63	352.65
递延收益	24,058.23	54,896.02	35,603.53	12,932.02
递延所得税负债	69,725.75	23,507.86	22,725.07	21,138.27
其他非流动负债	724,748.82	643,494.86	646,403.48	136,594.76
非流动负债合计	<b>12,166,090.74</b>	<b>9,924,886.99</b>	<b>7,143,378.44</b>	<b>7,063,210.28</b>
负债合计	<b>20,877,190.63</b>	<b>18,786,134.67</b>	<b>14,042,465.85</b>	<b>11,797,399.87</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	200,000.00	-	-	55,000.00
资本公积	4,980,957.33	4,419,042.43	3,462,967.10	2,666,918.62
其他综合收益	32,140.28	32,030.06	49,018.26	68,788.44
盈余公积	62,527.58	62,527.58	50,608.04	29,969.76
未分配利润	450,712.82	366,584.75	352,663.42	239,884.02
归属于母公司所有者权益合计	<b>6,726,338.01</b>	<b>5,880,184.82</b>	<b>4,915,256.83</b>	<b>4,060,560.83</b>
*少数股东权益	2,485,471.65	2,276,683.20	1,953,433.02	1,682,842.93
所有者权益（或股东权益）合计	<b>9,211,809.66</b>	<b>8,156,868.02</b>	<b>6,868,689.85</b>	<b>5,743,403.76</b>
负债和所有者权益（或股东权益）总计	<b>30,089,000.29</b>	<b>26,943,002.70</b>	<b>20,911,155.70</b>	<b>17,540,803.63</b>

## 附表三：发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月

## 合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>3,407,816.37</b>	<b>4,874,967.25</b>	<b>4,554,942.52</b>	<b>3,109,483.04</b>
其中：营业收入	3,392,507.30	4,866,045.97	4,554,942.52	3,109,483.04
△利息收入	15,309.07	8,921.28	-	-
△手续费及佣金收入	22.17	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>3,581,619.18</b>	<b>4,890,346.53</b>	<b>4,369,810.70</b>	<b>2,931,994.38</b>
其中：营业成本	2,745,999.93	3,921,630.79	3,691,987.77	2,367,121.59
△利息支出	4,104.66	1,916.64	-	-
△手续费及佣金支出	54.59	-310.75	-	-
税金及附加	26,665.69	67,063.05	60,964.83	65,937.33
销售费用	108,812.55	125,599.99	120,597.30	105,487.73
管理费用	190,622.74	210,136.86	176,838.41	161,556.60
研发费用	22,416.33	39,253.60	22,641.50	不适用
财务费用	429,148.42	409,583.45	285,041.51	196,241.09
汇兑净收益	-	-	1,184.42	-
汇兑净损失	-	5,854.71	-	-
资产减值损失	53,832.52	115,472.90	11,739.38	35,650.05
加：其他收益	25,583.17	25,996.33	6,102.04	-
投资收益（损失以“-”号填列）	175,204.76	201,788.34	217,511.20	193,800.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	379.94	28,581.66	43,218.81	15,086.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-194.04	-100.26	187.23	-69.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	822.23	-13,179.57	不适用

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>三、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>	<b>26,791.08</b>	<b>213,127.36</b>	<b>395,752.72</b>	<b>371,219.52</b>
加：营业外收入	27,380.21	18,360.17	42,536.51	17,096.55
减：营业外支出	5,571.77	12,990.56	7,829.44	10,887.63
<b>四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>48,599.52</b>	<b>218,496.97</b>	<b>430,459.80</b>	<b>377,428.44</b>
减：所得税费用	29,174.38	69,323.54	91,639.86	95,280.23
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>19,425.15</b>	<b>149,173.43</b>	<b>338,819.94</b>	<b>282,148.21</b>
归属于母公司所有者的净利润	43,004.31	59,096.18	80,901.27	89,540.23
少数股东损益	-23,579.16	90,077.25	257,918.68	192,607.98

## 附表四：发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月

合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,577,884.54	4,715,263.77	4,769,412.17	2,770,162.18
△收取利息、手续费及佣金的现金	14,902.05	12,005.11	-	-
拆入资金净增加额	-10,800.00	-	-	-
收到的税费返还	8,043.33	8,278.58	786.07	514.18
收到的其他与经营活动有关的现金	2,128,425.30	5,350,044.50	6,699,523.51	3,564,623.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,718,455.22</b>	<b>10,085,591.97</b>	<b>11,469,721.75</b>	<b>6,335,300.34</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,793,552.56	4,753,451.41	3,850,374.84	2,488,375.67
△客户贷款及垫款净增加额	24,950.25	335.55	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	2,430.96	1,945.59	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	217,831.77	250,579.59	183,364.74	136,476.43
支付的各项税费	182,458.08	257,305.47	292,343.74	166,839.13
支付的其他与经营活动有关的现金	3,374,159.17	5,379,813.61	6,732,881.35	3,240,866.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>7,595,382.79</b>	<b>10,643,431.22</b>	<b>11,058,964.67</b>	<b>6,032,557.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,876,927.56</b>	<b>-557,839.25</b>	<b>410,757.08</b>	<b>302,742.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	704,040.87	1,061,333.60	868,476.28	1,014,919.36
取得投资收益收到的现金	120,558.29	157,721.41	153,588.34	60,621.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	137.03	719.87	2,228.94	500.47
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	352,168.57	19,613.06	70,574.78	130,146.44
收到的其他与投资活动有关的现金	172,110.83	367,619.69	933,411.97	1,017,888.03

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
投资活动现金流入小计	<b>1,349,015.59</b>	<b>1,607,007.63</b>	<b>2,028,280.31</b>	<b>2,224,076.21</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	460,862.91	961,398.33	183,658.85	133,515.49
投资支付的现金	924,427.83	2,253,848.40	2,096,562.17	3,396,347.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,153.36	48,029.16	98,148.16	1,863.47
支付的其他与投资活动有关的现金	434,533.15	825,082.77	133,929.29	192,599.93
投资活动现金流出小计	<b>1,860,977.24</b>	<b>4,088,358.66</b>	<b>2,512,298.47</b>	<b>3,724,326.49</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-511,961.65</b>	<b>-2,481,351.03</b>	<b>-484,018.15</b>	<b>-1,500,250.28</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	461,735.67	141,392.67	21,897.98	113,640.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	117.60	141,392.67	21,897.98	10,022.17
取得借款收到的现金	7,593,308.95	8,131,367.11	5,167,493.23	5,190,562.57
收到其他与筹资活动有关的现金	599,158.92	1,939,884.32	768,407.28	1,249,074.85
筹资活动现金流入小计	<b>8,654,203.55</b>	<b>10,212,644.11</b>	<b>5,957,798.49</b>	<b>6,553,277.43</b>
偿还债务支付的现金	5,190,018.78	5,824,244.66	4,014,456.48	3,481,893.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	688,742.89	795,049.27	643,007.61	558,236.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,000.00	28,288.88	20,633.35	1,300.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	331,269.80	951,524.52	540,213.32	836,491.90
筹资活动现金流出小计	<b>6,210,031.47</b>	<b>7,570,818.45</b>	<b>5,197,677.41</b>	<b>4,876,621.24</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>2,444,172.07</b>	<b>2,641,825.66</b>	<b>760,121.08</b>	<b>1,676,656.19</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-14.13</b>	<b>1,005.96</b>	<b>-796.43</b>	<b>165.45</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>55,268.73</b>	<b>-396,358.66</b>	<b>686,063.58</b>	<b>479,314.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,612,834.30	2,983,527.69	2,297,464.11	1,806,364.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,668,103.04</b>	<b>2,587,169.03</b>	<b>2,983,527.69</b>	<b>2,285,678.46</b>

(本页无正文，为《2020年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券募集说明书》盖章页)

