

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)

2020年公开发行公司债券（第三期）

募集说明书

（面向合格投资者）

牵头主承销商、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

(住所：成都市青羊区东城根上街95号)

签署日期：2020年7月28日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体管委会成员及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，

将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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、本期公司债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，发行结束后将申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。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，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、在本期公司债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期公司债券本息按时、足额的支付。

四、本期债券评级为 AAA。本期债券上市前，发行人最近一年末的净资产为 946.28 亿元（截至 2019 年 12 月 31 日经审计合并报表中所有者权益合计数）；最近一年末发行人合并报表资产负债率为 69.61%；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6.49 亿元（2017 年、2018 年及 2019 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

六、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定。考虑到资信评级机

构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

七、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、资信评级机构网站（<http://www.ccxi.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体同时予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

八、遵照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、行政法规及规范性文件的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

九、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十、最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 410,757.08 万元、-557,839.25 万元、-1,883,479.10 万元。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2017 年下降较多，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。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额继续下降，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。未来公司经营活动现金流量净额可能存在进一步波动的风险。如果公司经营活动产生的现金流量持续波动，可能对发行人的

生产经营造成一定影响。

十一、截至 2019 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 190.33 亿元（不包含受限的子公司的股权及未来应收账款）用于抵押、质押取得借款。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

十二、最近三年，发行人应收账款原值分别为 1,071,850.85 万元、1,863,374.35 万元和 1,407,867.12 万元，分别计提了坏账准备 81,282.62 万元、194,088.57 元和 171,306.44 万元。发行人应收账款金额较大且如果公司未来应收账款继续增长，企业将可能存在应收账款坏账损失带来的风险。

十三、截至 2019 年末，发行人主要对外担保金额约为 149.51 亿元，占 2019 年末净资产的比例约为 15.80%，发行人对外担保总额较大。如未来担保对象经营情况恶化、不能偿还到期债务，发行人可能会面临一定的代偿风险。

十四、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存在 3 笔逾期短期借款，余额合计 64,700 万元。发行人下属子公司海科金集团于 2018 年 8 月末收购了碧空龙翔 73.32% 股权，成为其控股股东，将其纳入合并范围。截至本募集说明书签署日，针对上述三笔逾期借款，发行人已经通过债权转让、信托收益权转让等方式予以解决。

十五、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

十六、发行人如有管理委员会成员、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

十七、发行人已披露 2020 年一季度财务报表，详情请参见中国货币网和上海清算所网站。截至 2020 年 3 月末，发行人总资产为 3,157.31 亿元，股东权益为 939.77 亿元，资产负债率为 70.24%。2020 年 1-3 月，发行人营业总收入为 85.94

亿元，净利润为-5.00 亿元。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	7
释义.....	10
第一节 发行概况.....	13
一、发行人简介.....	13
二、公司债券发行核准情况.....	13
三、本期债券的主要条款.....	13
四、本期债券发行及上市安排.....	17
五、本期发行有关机构.....	17
六、认购人承诺.....	20
七、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及 经办人员之间的股权关系或其他利害关系.....	20
第二节 风险因素.....	21
一、本期债券的投资风险.....	21
二、发行人的相关风险.....	22
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	29
一、本期债券的信用评级情况.....	29
二、信用评级报告的主要事项.....	29
三、发行人的资信情况.....	31
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	37
一、增信机制.....	37
二、偿债计划.....	37
三、偿债资金来源.....	37
四、偿债应急保障方案.....	38

五、偿债保障措施	38
六、违约责任及解决措施	40
第五节 发行人基本情况	43
一、发行人基本情况	43
二、发行人设立及实际控制人变更情况	43
三、公司治理情况和组织框架	45
四、发行人独立经营情况	50
五、发行人重要权益投资情况	51
六、发行人管委会成员及高级管理人员情况	59
七、发行人的经营范围及主营业务状况	61
八、发行人发展战略	91
九、发行人所处行业概况、现状、行业地位及面临的主要竞争	92
十、关联方及关联交易情况	105
十一、发行人报告期是否存在重大违法违规及受处罚情况	111
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	111
第六节 财务会计分析	112
一、财务报告编制及审计情况	112
二、发行人最近三年财务报表	116
三、发行人近三年合并报表范围的变化情况	124
四、最近三年的主要财务指标	125
五、管理层讨论与分析	126
六、未来业务目标及盈利能力的可持续性	149
七、有息债务情况	151
八、其他重大事项	152
九、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	155
第七节 本期债券募集资金运用	157
一、本期债券募集资金规模	157
二、本期债券募集资金运用计划	157

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	157
四、募集资金专项账户管理安排	158
第八节 债券持有人会议	159
一、债券持有人行使权利的形式	159
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	159
第九节 债券受托管理人	169
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况	169
二、《债券受托管理协议》的主要内容	169
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	185
第十一节 备查文件	201
一、备查文件	201
二、备查地点	201

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、本企业、本公司	指	北京市海淀区国有资本经营管理中心
本次债券	指	经发行人管委会审议通过及海淀区国资委批准，并经中国证监会核准，向合格投资者公开发行的不超过人民币 100 亿元（含人民币 100 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	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（第三期），发行规模为不超过 40 亿元（含 40 亿元）
本期发行	指	本期债券的公开发行
本募集说明书、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《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（第三期）募集说明书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	中国证监会于 2015 年 1 月颁布的《公司债券发行与交易管理办法》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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（第三期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、国金证券	指	国金证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司和国金证券股份有限公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《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之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《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之债券持有人会议规则》
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
企业章程	指	《北京市海淀区国有资本经营管理中心章程》
人民银行	指	中国人民银行
上交所	指	上海证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
发行人律师	指	北京市王玉梅律师事务所

审计机构、中审众环会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近三年、近三年、报告期	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年度
近三年末	指	2017 年末、2018 年末和 2019 年末
海国鑫泰	指	原北京海国鑫泰投资控股中心，现已更名为北京市海淀区国有资产投资集团有限公司
海淀置业	指	北京海淀置业集团有限公司
实创股份	指	北京实创科技园开发建设股份有限公司
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
通联公司	指	北京市通联实业公司
海育公司	指	北京市海育建筑工程公司
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
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
寿比轩	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
海保发公司	指	北京市海淀区保障性住房发展有限公司
中关村科学城	指	北京中关村科学城创新发展有限公司
海淀文化旅游	指	北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司
中关村发展集团	指	北京中关村发展集团股份有限公司
翠微股份	指	北京翠微大厦股份有限公司
海国投公司	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

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
三聚环保	指	北京三聚环保新材料股份有限公司
八大处地产	指	北京八大处房地产开发集团有限公司
超市发	指	北京超市发连锁股份有限公司
海科融通	指	北京海科融通支付服务股份有限公司
北京昊海	指	北京昊海建设有限公司
碧空龙翔	指	上海碧空龙翔投资管理有限公司
金一文化	指	北京金一文化发展股份有限公司
海国龙油	指	黑龙江省海国龙油石化股份有限公司
单跨跨度	指	两支立柱之间的间距
ISO9001	指	ISO9001 是一类标准的总称，是管理体系核心标准之一

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。

第一节 发行概况

一、发行人简介

中文名称：北京市海淀区国有资本经营管理中心

英文名称：Beijing Haidian District State-owned Capital Management Center

法定代表人：魏开锋

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

办公地址：海淀区闵航路 5 号院

邮政编码：100195

设立日期：2009 年 6 月 29 日

注册资本：人民币 100 亿元

电话号码：010-88488850

传真号码：010-88488328

所属行业：综合

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。）

二、公司债券发行核准情况

发行人管委会于 2019 年 8 月 28 日召开会议，审议通过关于北京市海淀区国有资本经营管理中心公开发行不超过 100 亿元公司债券的相关议案。

发行人股东北京市海淀区国有资产监督管理委员会于 2019 年 10 月 18 日作出批复，同意发行人公开发行不超过 100 亿元的公司债券。

经中国证监会“证监许可〔2019〕2760 号”文件核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行不超过 100 亿元的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）发行主体：北京市海淀区国有资本经营管理中心。

（二）债券名称：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（第三期）。

（三）发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。

（四）债券期限：本期发行的公司债券期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

（五）债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（六）担保方式：本期债券为无担保债券。

（七）债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

（八）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（九）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；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（十）回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。

（十一）债券形式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（十二）还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持

有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

（十三）发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

（十四）配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（十五）起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 31 日。

（十六）利息登记日：2021 年至 2025 年每年 7 月 31 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的上一个计息年度的利息登记日为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 31 日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

（十七）付息日：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 31 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十八）到期日：本期债券的到期日为 2025 年 7 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 7 月 31 日。

（十九）计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 7

月 31 日至 2023 年 7 月 30 日。

（二十）兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 7 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 7 月 31 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

（二十一）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十二）信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

（二十三）牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司。

（二十四）联席主承销商：国金证券股份有限公司。

（二十五）簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十六）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十七）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

（二十八）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十九）募集资金用途：本期发行的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司债务。

（三十）新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚待相关机构批准，具体折算率等事宜按照上交所与登记公司的相关规定执行。

（三十一）税务提示：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。

（三十二）募集资金专项账户

账户名称：北京市海淀区国有资本经营管理中心

开户银行：平安银行北京金融街支行

银行账号：15012020022518

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 7 月 28 日。

发行首日：2020 年 7 月 30 日。

网下发行期限：2020 年 7 月 30 日至 2020 年 7 月 31 日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期发行有关机构

（一）发行人

名称：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：北京市海淀区闵航路 5 号院

联系电话：010-88488850

传真：010-88488328

（二）牵头主承销商

名称：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、黄凌鸿、陈佳斌、刘渊隆

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

（三）联席主承销商

名称：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：尹百宽、曾雅婷、李江水

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 17 层

联系电话：010-85142899

传真：010-85142828

（四）审计机构

名称：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：010-68179990

传真：010-88217272

（五）律师事务所

名称：北京市王玉梅律师事务所

住所：北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 B1 座 2005 室

负责人：王玉梅

联系人：王岚、林锋

联系地址：北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 B1 座 2005 室

联系电话：010-82609715

传真：010-82609590

（六）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：陈思宇

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（七）债券受托管理人

名称：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、黄凌鸿、陈佳斌、刘渊隆

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

（八）募集资金专项账户开户银行

开户银行：平安银行北京金融街支行

收款账户：15012020022518

住所：北京市西城区金融大街 23 号一层 106 单元

负责人：刘雅秀

联系人：王嘉

联系地址：北京市西城区金融街 23 号平安大厦 16 层

联系电话：010-50949277

传真：010-50949277

（九）本期债券拟申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、认购人承诺

投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定；
- （三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；
- （四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生的合法变更事项，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，投资者同意并接受该等变更；
- （五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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。

七、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系

截至 2019 年末，本期债券牵头主承销商中信建投持有发行人所发行的 18 海淀国资 MTN003(101801532.IB)3,000 万元，持有发行人子公司三聚环保 29,000.00 股。除此之外，发行人与本期债券发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，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，发行人将积极申请在上交所上市流通。经监管部门批准，本期公司债亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。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，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家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公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源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

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，且本期发行并未对公司在预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时的利润分配进行限制，将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资产质量和流动性较好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约事项。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（六）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、利息费用增长风险

发行人 2017 年、2018 年及 2019 年计入财务费用的利息支出分别为 312,342.07 万元、392,013.83 万元和 596,150.65 万元，分别占营业成本的 8.46%、10.00%和 14.55%。由于利率水平的变动受到经济政策、货币资金供需、经济周

期和通货膨胀水平等多方面因素的综合影响，如果未来利率上调将直接增加发行人的财务费用，降低盈利水平。

2、经营活动现金流量净额下降风险

发行人 2017 年、2018 年及 2019 年经营活动现金流量净额分别为 410,757.08 万元、-557,839.25 万元和 -1,883,479.10 万元，经营活动现金流净额有所下降。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2017 年下降较多，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。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额下降，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。未来公司经营活动现金流量净额可能存在进一步下降的风险。如果公司经营活动产生的现金流量持续下降，可能对发行人的生产经营造成一定影响。

3、资产负债率较高的风险

发行人 2017 年末、2018 年末及 2019 年末资产负债率分别为 67.15%、69.73% 和 69.61%。发行人资产负债率较高。如未来发行人资产负债率继续上升，发行人将存在资产负债率较高而导致偿债压力增加、再融资受限的风险。

4、应收账款风险

最近三年，发行人应收账款原值分别为 1,071,850.85 万元、1,863,374.35 万元和 1,407,867.12 万元，分别计提了坏账准备 81,282.62 万元、194,088.57 万元和 171,306.44 万元。发行人应收账款金额较大且如果公司未来应收账款继续增长，企业将可能存在应收账款坏账损失带来的风险。

5、未来投资支出金额较大的风险

发行人承担北京市海淀区保障房建设任务，在建项目较多，资本支出金额较大，公司面临较大的融资压力。公司内部和外部的融资能力取决于宏观经济环境、国家产业政策、资本市场形势及公司财务状况等多方面因素的影响，若公司的融资规模无法满足公司的发展需要，将影响公司发展战略的实现，或对公司经营活动产生不利影响。

6、有息债务占比较高的风险

截至 2019 年末，发行人主要有息债务约为 1,866.78 亿元，占负债总额的比例为 86.11%。公司有息债务主要包括银行借款和应付债券，较高的有息债务规模增加了公司未来偿债压力，并增加公司的财务费用，对未来公司经营带来一定影响。

7、受限资产规模较大的风险

截至 2019 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 190.33 亿元（不包含受限的子公司的股权及未来应收账款）用于抵押、质押取得借款。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

8、其他应收款回收风险

发行人 2017 年末、2018 年末及 2019 年末其他应收款合计（含其他应收款、应收利息和应收股利）分别为 2,418,820.81 万元、4,533,935.77 万元和 6,702,476.05 万元，近年来呈上升趋势。公司其他应收款主要是应收相关企业的资金拆借款和往来款。发行人其他应收款金额较大，占公司流动资产比例较高，如未来不能按时收回将会给公司带来损失，公司将面临一定其他应收款回收风险。

9、发行人期间费用上升的风险

发行人 2017 年、2018 年及 2019 年期间费用合计分别为 605,118.72 万元、784,413.41 万元和 1,033,181.55 万元，占营业收入的比例分别为 13.28%、16.12% 和 20.44%。发行人期间费用合计呈增长趋势，如果未来公司费用支出保持较高水平和较快增长，可能对公司的盈利能力产生不利影响。

10、非经常性损益占比较大的风险

2017 年、2018 年及 2019 年，发行人投资收益分别为 217,511.20 万元、201,788.34 万元和 232,633.32 万元，营业外收入分别为 42,536.51 万元、18,360.17 万元和 39,996.40 万元，两项合计占当期利润总额的比例分别为 60.41%、100.64% 及 169.02%。由于公司非经营性收益对利润总额的贡献较大，如未来投资收益出现较大波动将影响公司当期盈利水平。

11、存货跌价风险

近三年末，发行人存货账面价值分别为 4,646,902.55 万元、5,408,803.57 万元和 6,406,524.86 万元。发行人存货主要包括房地产开发成本、房地产已完工项目产生的库存商品等。发行人存货规模较大，虽然发行人于资产负债表日计提了较为充分的存货跌价准备，但在市场经济形势等因素的影响下，仍面临一定的跌价风险。

12、对外担保金额较大且较为集中的风险

截至 2019 年末，发行人主要对外担保金额约为 149.51 亿元，占 2019 年末净资产的比例约为 15.80%，发行人对外担保总额较大，其中对北京万霖房地产开发有限公司和北京实创高科技发展有限责任公司提供的担保余额合计 137.29 亿元，占公司对外担保余额比重 91.83%，担保集中度较高。如未来被担保对象经营情况恶化、不能偿还到期债务，发行人可能会面临一定的代偿风险。

13、委托贷款规模较大的风险

截至 2019 年末，发行人其他流动资产中的委托贷款合计 39.90 亿元，占同期末净资产的比重为 4.22%，规模及占比均较大。发行人其他流动资产中的贷款主要系发行人及其下属子公司的保理业务或委贷形成，如未来债务人经营情况恶化、不能偿还到期债务，发行人将面临一定的贷款回收风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人业务涉及能源净化产品及服务、百货零售及产品销售、房地产开发与销售（含保障性住房业务）、土地开发整理、城市基础设施建设、工程施工、技术服务等多个领域，直接受到国民经济运行状况的影响。近年来，随着我国经济发展速度逐步放缓，经济下行压力增大，存在居民消费意愿下降和政府、企业投资开支缩减的可能。经济发展的周期性特征决定了发行人所处的部分行业的市场需求也会具有一定的周期性，因此宏观经济周期的变化或对发行人的经营业绩产生影响。

2、项目建设风险

发行人对公司投资项目均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、项目建设中的监理缺失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。

3、原材料价格风险

房屋建筑施工业务是发行人主要业务之一，该行业属资源、材料消耗性行业，钢材、水泥、砂石料等原材料支出占发行人总成本的比重较大。此外，建筑施工企业的项目周期相对较长，期间原材料价格可能会发生较大的波动。因此，发行人在承建工程的过程中可能面临原材料价格波动的风险。

4、商场竞争风险

百货零售业务是发行人主营业务收入主要来源之一，随着北京市新建购物中心、大型商场的陆续开业，各购物中心、商场之间的竞争可能加剧，公司拥有的商场零售额、出租率可能下降，进而导致公司收入降低。

5、房地产业务经营风险

房地产行业是受经济周期波动影响较为明显的行业之一，近年来，政府针对房地产市场的调控政策陆续出台，未来房地产市场价格仍可能出现大幅波动。近年来公司房地产业务受商业地产调控的影响较小，但如果未来我国保障房政策调整或地区保障房建设任务调整，将影响到公司该板块经营，可能会对公司利润产生影响。

6、安全生产风险

房屋建筑施工业务是发行人主要业务之一，同时建筑业也是安全事故多发的行业之一。发行人在开展建筑施工过程中受到政府在安全生产、质量管理及环境保护等多方面的监管。发行人如无法完全满足相关方面的监管要求，可能导致项目无法通过竣工验收或者被暂停，甚至遭受罚款、暂停或吊销许可证照等行政处罚，从而直接影响发行人的业务经营活动。政府亦有可能出台新的关于安全生产、质量管理以及环境保护方面的法规与政策，导致发行人相应的成本费用增加，从而对发行人的利润产生不利影响。虽然公司在安全生产管理方面较为严格，但一旦发生因工伤亡特别是群死群伤的重大安全事故，企业的社会信誉、正常的生产经营等将会受到严重影响。

7、合同履约风险

发行人主营业务涉及工程施工板块，由于建筑工程在施工过程中会遇到很多不确定的因素，例如设计变更、地下障碍物、自然气候变化、业主资金不到位等，这些因素会对诸多合同能否如约履行带来一定的不确定性，公司对这种不确定性若不能及时控制或者控制不当，则可能造成履约风险。

8、多行业经营风险

公司的经营领域包括能源净化产品及服务、百货零售及产品销售、房地产销售、工程业务、商品销售、房屋租赁、土地开发及基础设施建设、技术服务等业务板块，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，

公司经营范围较为分散致使下属企业较多，现有业务的整合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。

9、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、公司管理层无法履行职责等，可能造成公司社会形象受到影响，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。

（三）管理风险

1、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、资本运作等方面提出了更高的要求。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管理风险。

2、财务管理风险

随着未来投资项目及投资规模的增加，发行人需要综合运用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断提高资金的运用效率、提高资金收益。因此，发行人将面临加强财务管理和控制财务成本的压力。

3、在建工程较多导致的项目管理风险

建筑工程项目建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受着工程进度的压力、施工质量的考验，而且容易受到各种不确定因素的影响，发行人在建工程项目较多，如果项目施工管理不完善，将存在影响施工进度、不能按时完工的风险，从而可能对发行人的经营产生不良影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了较为完善的治理机制，管委会、高级管理人员互相协作、各司其职，但如遇突发事件，造成管委会和高级管理人员无法履行职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策调整风险

如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将对商业环境产生一定影响，从而影响发行人业务的发展。此外，发行人亦须遵守一系列有关不同事项的法律及法规。具体而言，发行人的持续经营必须遵守适用的行业、环

保、健康与安全及其他法规。这些法律、法规或批准范围或应用的任何改变，可能会限制发行人生产能力或增加发行人成本，并可能对发行人的财务状况及经营业绩产生不利影响。

2、行业政策调整风险

发行人主要从事能源净化产品及服务、百货零售及产品销售、房地产开发与销售（含保障性住房业务）、土地开发整理、城市基础设施建设、工程施工、技术服务等业务，经营业绩将受到相关行业政策的影响。行业调控政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。尤其是发行人基础设施建设及保障房建设业务易受政策变动影响，从而进一步增加了发行人收入的不确定性，发行人主要从事的业务面临一定的行业政策风险。

3、财政补贴政策风险

发行人的业务集中在北京市海淀区，业务集中度决定公司业务受地方政府影响较大。公司的经济效益、获得的财政补贴均与北京市海淀区的经济发展水平以及海淀区财政收支状况有着密切的关系。虽然近年来随着地区经济的不断发展，海淀区地方财政收入规模持续增长，但如果海淀区经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对公司的正常经营及偿债能力带来不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际出具的《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（第三期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了公司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。经中诚信国际评定，“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（第三期）”信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

中诚信国际肯定了极强的区域经济实力、发行人突出的地位和有力的政府支持以及业务多元化等因素对发行人发展的积极作用。同时，中诚信国际也关注到发行人未来面临一定的资本支出压力、部分业务拟退出或战略调整，未来经营存在不确定性以及总债务及短期债务规模有所上升等对发行人未来经营及整体信用状况的影响。

1、正面

（1）极强的区域经济实力。海淀区经济实力雄厚，经济结构不断优化，良好的经济环境为发行人发展起到了积极作用。

（2）突出的地位和有力的政府支持。发行人作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，在海淀区城市建设和经济发展中战略地位显著，同时得到了北京市海淀区政府在资金和政府补贴等方面的大力支持。

（3）业务多元化。发行人业务范围涉及能源净化产品及服务、产品销售、技术服务、房地产销售、工程业务、土地开发及转让、酒店管理及物业等多个领域，多元化的业务格局有利于分散经营风险。

2、关注

（1）未来面临一定资本支出压力。发行人涉及房地产开发、土地一级整理和保障房建设等业务，该类在建项目总投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。

（2）部分业务拟退出或战略调整，未来经营存在不确定性。发行人能源净化产品及服务业务面临转型，未来转型情况存在一定的不确定性，且发行人拟退出商业地产及技术服务业务，中诚信国际将对发行人上述业务退出进展及后续业务经营情况保持关注。

（3）总债务及短期债务规模有所上升。融资需求增加使得发行人合并口径及个别口径总债务及短期债务规模均呈增长趋势，发行人面临一定的债务偿债压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人与工商银行、建设银行、农业银行、北京银行、中信银行等金融机构均保持良好的业务合作关系。截至 2019 年末，发行人共获得主要银行授信 977.28 亿元，尚未使用银行授信额度 196.72 亿元，发行人与国内多家金融机构合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

（二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）近三年直接融资工具的发行及偿还情况

最近三年，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券和债务融资工具情况如下：

表：截至本募集说明书签署日发行人已发行的债券和债务融资工具情况

单位：亿元、年

发行单位	债券简称	发行日期	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	20 海淀国资 SCP003	2020-07-01	0.74	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海淀国资 SCP002	2020-05-21	0.74	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海淀国资 CP001	2020-05-18	1	40.00	40.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海国资 01	2020-05-08	3+2	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海淀国资 MTN002	2020-03-11	3	30.00	30.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海国 02	2020-03-10	3+2	30.00	30.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海淀国资 SCP001	2020-03-05	0.74	10.00	10.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海淀国资 MTN001	2020-03-04	3	30.00	30.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	20 海国 01	2020-03-02	3	30.00	30.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海淀国资 MTN003	2019-12-23	3+N	60.00	60.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海国资 01	2019-10-21	3+2	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海淀国资 SCP004	2019-09-03	0.74	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海淀国资 SCP003	2019-07-11	0.74	10.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海淀国资 SCP002	2019-06-26	0.74	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海淀国资 CP001	2019-06-26	1	12.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	19 海淀国资 SCP001	2019-04-26	0.74	5.00	-

北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 MTN003	2018-12-19	3+2	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海纾困	2018-12-14	3+2	50.00	50.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 MTN002	2018-12-13	3	30.00	30.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 PPN002	2018-12-13	3	10.00	10.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 PPN001	2018-09-27	3	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 MTN001	2018-08-28	3	10.00	10.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 CP002	2018-07-18	1	15.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 SCP003	2018-06-29	0.74	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 SCP002	2018-04-12	0.74	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 SCP001	2018-03-22	0.74	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	18 海淀国资 CP001	2018-03-02	1	30.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	17 海淀国资 MTN002	2017-08-02	2+1	15.00	15.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	17 海淀国资 MTN001	2017-06-23	2+1	15.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	17 海淀国资 SCP001	2017-03-09	0.74	10.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	16 海淀国资 SCP002	2016-10-27	0.74	10.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	16 海淀国资 CP001	2016-09-02	1	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	16 海淀国资 SCP001	2016-07-26	0.74	10.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	16 海淀国资 MTN001	2016-03-09	5	20.00	20.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	15 海淀国资 PPN004	2015-12-02	3	10.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	15 海淀国资 PPN003	2015-08-04	3	15.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	15 海淀国资 PPN002	2015-07-17	3	5.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	15 海淀国资 MTN001	2015-06-16	5+N	5.50	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	15 海淀国资 PPN001	2015-04-14	3	20.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	15 海淀国资 CP001	2015-03-26	1	16.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	14 海淀国资 PPN001	2014-06-13	2+1	10.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	14 海淀国资 CP001	2014-03-14	1	32.00	-
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	5.00	16.00	3.20
北京市海淀区国有资本经营管理中心	13 海淀国资 CP001	2013-04-19	1	16.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	10 海淀国资债 02	2010-12-01	5+2	30.00	-
北京市海淀区国有资本经营管理中心	10 海淀国资债 01	2010-12-01	3+2	10.00	-
北京威凯建设发展有限责任公司	20 威凯 01	2020-01-06	3+2	6.20	6.20
北京威凯建设发展有限责任公司	19 威凯 01	2019-11-01	3+2	3.75	3.75
北京威凯建设发展有限责任公司	17 威凯 01	2017-10-17	3+2	7.00	7.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	18 海专项	2018-10-26	2+1	8.00	8.00

北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	18 海金 01	2018-05-02	3	2.00	2.00
北京海国鑫泰投资控股中心	20 海国鑫泰 SCP003	2020-03-27	0.41	10.00	10.00
北京海国鑫泰投资控股中心	20 海国鑫泰(疫情防控债)CP001	2020-03-12	1	10.00	10.00
北京海国鑫泰投资控股中心	20 海国鑫泰 SCP002	2020-03-05	0.49	15.00	15.00
北京海国鑫泰投资控股中心	20 海国鑫泰(疫情防控债)SCP001	2020-02-17	0.33	12.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP015	2019-11-22	0.42	8.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP014	2019-11-18	0.74	5.00	5.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 MTN005	2019-10-25	2+1	5.00	5.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 CP001	2019-10-09	1	20.00	20.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP013	2019-09-25	0.49	15.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP012	2019-08-28	0.49	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP011	2019-08-23	0.16	15.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 MTN004	2019-07-23	3	10.00	10.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP010	2019-07-09	0.73	20.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP009	2019-06-28	0.41	8.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 MTN003	2019-06-20	3	5.00	5.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP008	2019-04-24	0.74	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP007	2019-04-16	0.24	20.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP006	2019-04-11	0.49	15.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP005	2019-03-27	0.08	15.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 MTN002	2019-03-21	3	15.00	15.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP004	2019-03-15	0.10	20.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 MTN001	2019-03-06	3	15.00	15.00
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP003	2019-02-19	0.74	15.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP002	2019-01-22	0.74	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	19 海国鑫泰 SCP001	2019-01-02	0.73	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 MTN005	2018-12-24	3	10.00	10.00
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP007	2018-10-30	0.74	15.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP006	2018-10-10	0.74	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 MTN004	2018-09-21	3+N	10.00	10.00
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP005	2018-08-01	0.74	5.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP004	2018-07-13	0.17	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP003	2018-07-04	0.74	10.00	-

北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP002	2018-04-17	0.49	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 MTN003	2018-04-11	3+N	10.00	10.00
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 SCP001	2018-04-11	0.74	20.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 MTN002	2018-03-15	3+N	20.00	20.00
北京海国鑫泰投资控股中心	18 海国鑫泰 MTN001	2018-01-30	5	15.00	15.00
北京海国鑫泰投资控股中心	17 海国鑫泰 SCP003	2017-09-21	0.74	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	17 海国鑫泰 SCP002	2017-07-21	0.74	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	17 海国鑫泰 SCP001	2017-07-10	0.74	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	16 海国鑫泰 SCP004	2016-11-28	0.74	20.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	16 海国鑫泰 SCP002	2016-03-24	0.74	7.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	16 海国鑫泰 SCP001	2016-03-02	0.74	3.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	16 海国鑫泰 MTN001	2016-02-23	5	5.00	5.00
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 PPN004	2015-11-16	3+N	5.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 MTN002	2015-10-22	5	5.00	5.00
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 MTN001	2015-10-20	5	5.00	5.00
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 PPN003	2015-08-12	3+N	5.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 PPN002	2015-03-05	3+N	10.00	-
北京海国鑫泰投资控股中心	15 海国鑫泰 PPN001	2015-02-04	3+N	10.00	-
北京金一文化发展股份有限公司	19 金一 01	2019-08-26	3	5.00	5.00
北京金一文化发展股份有限公司	17 金一文化 MTN001	2017-09-29	3+2	5.00	5.00
北京金一文化发展股份有限公司	17 金一 03	2017-05-24	1+1+1	2.50	-
北京金一文化发展股份有限公司	17 金一 02	2017-03-15	1+1+1	5.80	-
北京金一文化发展股份有限公司	17 金一 01	2017-02-17	1+1+1	1.70	-
北京金一文化发展股份有限公司	16 金一 01	2016-07-18	1+1	6.00	-
北京金一文化发展股份有限公司	15 金一 01	2015-11-09	1	4.00	-
北京金一文化发展股份有限公司	15 金一债	2015-05-15	3	3.00	-
北京凯文德信教育科技股份有限公司	12 中桥债	2012-10-15	3+2	2.50	-
北京三聚环保新材料股份有限公司	19 三聚 Y1	2019-04-29	3+N	3.33	3.33
北京三聚环保新材料股份有限公司	16 三聚环保 PPN001	2016-08-26	3	5.00	-
北京三聚环保新材料股份有限公司	16 三聚债	2016-05-16	3+2	15.00	1.03
北京三聚环保新材料股份有限公司	14 三聚债	2014-03-11	3+2	5.00	-
北京三聚环保新材料股份有限公司	13 三聚环保 CP001	2013-09-10	1	2.00	-
北京三聚环保新材料股份有限公司	12 三聚环保 CP001	2012-08-07	1	2.00	-
合计	-	-	-	1,565.28	719.51

（四）债务违约记录

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（以下简称“碧空龙翔”）存在 3 笔逾期借款，具体情况如下：

表：发行人逾期借款明细

贷款单位	借款期末余额 (万元)	借款利率 (%)	逾期时间 (月)
北京新恒基投资管理集团有限公司	20,000.00	24.00	6
东北证券资产管理有限公司	17,200.00	5.84	5
中信证券股份有限公司	27,500.00	6.70	1
合计	64,700.00	-	-

发行人下属子公司海科金集团于 2018 年 8 月末收购了碧空龙翔 73.32% 股权，成为其控股股东，将其纳入合并范围。截至本募集说明书签署日，针对上述三笔逾期借款，发行人已经通过债权转让、信托收益权转让等方式予以解决，不会对本期债券的发行产生重大不利影响。

（五）本期债券发行后的累计债券余额及其占发行人 2019 年末净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司累计发行公开发行的公司债券及企业债券（含永续期公司债券）余额为 157.56 亿元。如发行人本期债券 40 亿元全部发行完毕，发行人及子公司累计公开发行的公司债券和企业债券余额为 197.56 亿元，占发行人截至 2019 年末合并口径财务报表净资产（含少数股东权益）的比例未超过 40%。

（六）影响债务偿还的主要财务指标

表：发行人近三年主要财务指标情况

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	1.78	1.95	1.86
速动比率	1.21	1.34	1.19
资产负债率（%）	69.61	69.73	67.15
EBITDA（亿元）	87.93	73.61	82.82
EBITDA 利息倍数（倍）	1.16	1.29	2.65
贷款偿还率（%）	100.00	98.90	100.00

利息偿付率（%）	100.00	99.62	100.00
----------	--------	-------	--------

注：

财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- （5）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- （6）贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- （7）利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息。

发行人 2018 年末贷款偿还率和利息偿付率非 100%主要系发行人下属子公司海科金集团于 2018 年 8 月末收购了碧空龙翔 73.32%股权，成为其控股股东。碧空龙翔存在三笔逾期债务。截至本募集说明书签署日，针对这三笔逾期借款，发行人已经通过债权转让、信托收益权转让等方式予以解决，不会对本期债券的发行产生重大不利影响。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

（一）本期公司债券的起息日为 2020 年 7 月 31 日。

（二）本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 7 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 7 月 31 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（三）本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2025 年 7 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2023 年 7 月 31 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

（五）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金由投资者自行承担。

三、偿债资金来源

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的经营收入及现金流。

最近三年，发行人营业收入分别为 4,554,942.52 万元、4,866,045.97 万元和 5,053,975.90 万元，经营活动现金流入分别为 11,469,721.75 万元、10,085,591.97 万元和 11,897,641.44 万元。总体来看，发行人具有稳定的收入来源和良好的经营性现金流入。公司稳定的收入来源和充足的经营活动现金流入将为偿付本期债券本息提供保障。

最近三年末，发行人货币资金分别为 3,154,951.25 万元、2,937,326.15 万元和 3,173,069.54 万元，在总资产中占比分别为 15.09%、10.90%和 10.19%。充足

的货币资金对本期债券的按时还本付息具有一定的保证作用。

四、偿债应急保障方案

（一）可变现资产

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年末，公司流动资产合计 2,006.67 亿元，明细构成如下：

表：发行人流动资产明细

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
货币资金	3,173,069.54	15.81
交易性金融资产	315.98	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,133.58	0.01
应收票据	52,517.74	0.26
应收账款	1,236,560.68	6.16
预付款项	1,218,894.30	6.07
其他应收款	6,702,476.05	33.40
存货	6,406,524.86	31.93
一年内到期的非流动资产	863.12	0.00
其他流动资产	1,274,359.55	6.35
流动资产合计	20,066,715.38	100.00

在公司现金流量不足的情况下，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。

（二）充足的银行授信

发行人拥有畅通的融资渠道。截至 2019 年末，发行人共获得主要银行授信 977.28 亿元，尚未使用银行授信额度 196.72 亿元。发行人获得的充足授信将为本期债券的还本付息提供进一步保障。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人存在无法实现授信取得外部融资的风险。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的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、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资

金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）专项偿债账户

本公司将在本期债券发行前设立本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上述第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及解决措施

1、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生前述违约事件中第 1 项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生前述违约事件中第 2 项至第 6 项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

2、加速清偿及措施

（1）如果发生前述任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

①债券受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

②前述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施；

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

3、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：北京市海淀区国有资本经营管理中心

英文名称：Beijing Haidian District State-owned Capital Management Center

法定代表人：魏开锋

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

办公地址：北京市海淀区闵航路 5 号院

邮政编码：100195

设立日期：2009 年 6 月 29 日

注册资本：人民币 100 亿元

实缴资本：人民币 100 亿元

信息披露负责人：刘卫亚

联系电话：010-88488850

传真号码：010-88488328

所属行业：综合

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。）

二、发行人设立及实际控制人变更情况

（一）历史沿革

发行人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批复》（海政函[2009]104 号）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、北京实创高科技发展总公司、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%的股权出资设立，法定代表人为董殿毅，企业性质为全民所有制企业，并领取了注册号为 110108012046296 的《企业法人营业执照》。

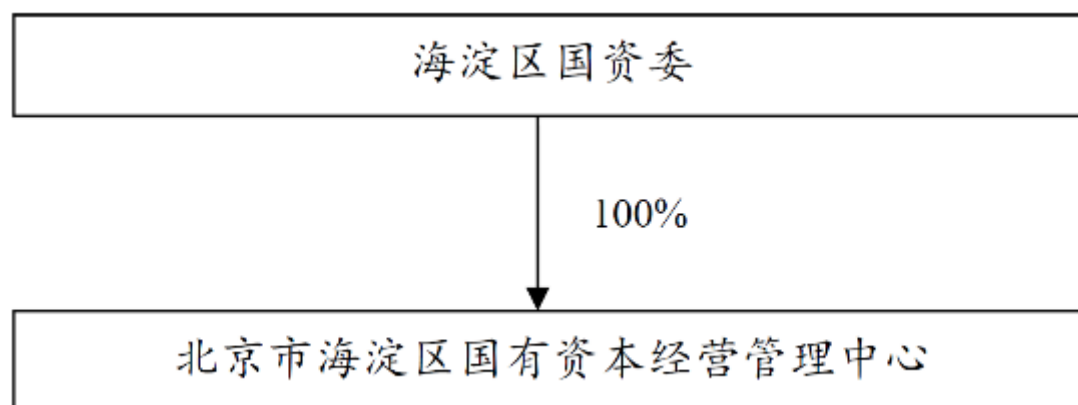
2012 年 3 月 27 日，经《关于北京市海淀区国有资本经营管理中心变更企业法定代表人的批复》（海国资发[2012]44 号）的批准，发行人的法定代表人变更为张连仲。2017 年 6 月 14 日，北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会作出《关于同意北京市海淀区国有资本经营管理中心变更法定代表人的批复》（海国资发[2017]73 号），同意发行人的法定代表人由张连仲变更为魏开锋。截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 100.00 亿元。

（二）发行人股东持股情况

发行人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海淀区人民政府国有资产监督管理委员会。

截至募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司的出资份额不存在质押等受限情况。

图：发行人股权结构



（三）最近三年发行人控股股东及实际控制人变动情况

最近三年，北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的唯一控股股东及实际控制人，未发生变化。

（四）公司重大资产重组情况

发行人报告期内未发生重大资产重组。

三、公司治理情况和组织框架

（一）公司治理结构

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》。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。发行人建立了完善的风险管理体系和管理制度，实现公司内部有序高效运行。发行人根据《全民所有制工业企业法》和《企业章程》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海淀区重大产业项目的融资、投资等履行决策职能。根据《海淀区国资委关于北京市海淀区国有资本经营管理中心作为一级监管企业并调整管理体制相关事项的通知》（海国资发[2020]63 号），管理委员会由海淀区国资委党委书记、主任、副书记、副主任及国资中心执行董事（兼总经理）组成¹。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

发行人管理委员会由海淀区国资委党委书记、主任、副书记、副主任及国资中心执行董事（兼总经理）组成，管委会主任为企业法定代表人，由海淀区国资委任免并报海淀区政府。除国资中心执行董事（兼总经理）外，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；

¹ 发行人章程目前正在申请变更，将于近期完成工商备案

- （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、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）组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下：

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、预算管理工作。

（三）内部管理制度和运行情况

根据发行人的工作需要，公司制定了《安全工作规定》、《保密工作规定》、《档案工作规定》、《公文工作规定》、《值班规定》、《薪酬管理制度》、《印章使用规定》等多项公司业务实施具体制度，逐步完善公司的内控制度。同时遵照国家法律法规，根据公司实际情况和经营特点，制定出一整套相关风险控制制度、财务制度、资金审批管理制度等，规范公司的财务流程，使公司员工在进行日常业务活动时有章可循，在日常经营活动中，严格遵守国家相关法律法规和公司的有关规章制度，控制可能出现的风险，同时以之规范公司的日常业务活动，

约束员工行为，提高公司工作效率，以实现公司的利益最大化，为出资人负责。

1、风险控制制度

风险控制方面，发行人制定了《内部审计工作的规定》等制度，建立起一套较为完备的内部控制体系。在内部经营风险的控制方面，发行人已初步形成重大经营决策、内部审计等内部控制系统。发行人力求通过不相容职务相互分离控制、授权审批控制、会计系统控制、预算控制、财产保全控制、风险控制、内部报告控制、电子信息技术控制等，充分发挥监督检查职能，实现风险控制的最终目标。

2、财务管理制度

为规范企业及系统内全资、控股企业的经济核算和财务管理行为，完善自我约束机制，以促进经济发展，提高企业的经济效益，根据《会计法》、《企业财务通则》、《公司章程》的规定，以及国家有关的财会法规，结合公司自身管理的实际情况和管理需要，发行人制定相关财务管理制度，积极融通资金，采取全方位、多种渠道和方式融入资金；科学调度资金，提高资金利用率和资金周转率，节支增效；要求根据财务管理与会计核算的需要及其组织形式，建立与之相适应的财务管理和会计核算体制。

3、关联交易管理制度

发行人关联交易主要集中于下属公司，为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，发行人及下属子公司按照《全民所有制工业企业法》中有关关联交易的相关要求分别对关联方与关联关系、关联交易作了定义，审议批准关联交易事项。发行人对关联交易决策程序、信息披露流程作了严格规定，对防范控股股东及其他关联方的资金占用作了严格限制。按照《企业会计准则》等有关规定，并结合发行人的经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性。

4、预算管理制度

为了促进公司建立健全内部约束机制，进一步规范公司及各子公司预算管理行为，明确公司及各子公司在预算中的权责和关系，确保公司预算管理体系的有效运行，发行人制定了相关预算管理实施细则。利用预算对公司内部各部门以及各子公司的各种财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效的组织和协调企业的生产经营活动，完成既定的经营目标。发行人各子公司的经营预算、资

本预算、筹资预算和财务预算共同构成发行人的全面预算。发行人的预算管理遵循坚持效益优先、积极稳妥、权责对等的原则，在实行总量平衡确保以收定支，确保确实可行的基础上进行全面预算管理。

5、对外担保控制制度

为促进自身经营发展，依据《担保法》有关规定，结合公司的经营范围、职责，发行人特制订相应担保制度。公司要求担保对象原则上为海淀区人民政府常务会议或区长办公会决定担保的重点企业以及公司系统内的全资、控股、参股企业。被担保企业必须符合以下条件：合法经营，资信良好，经营管理水平较高，经济效益较好，有连续的盈利能力；资产负债比例合理，企业具有良好信誉并具有较强的偿债能力。

6、投融资管理制度

发行人及所属企业对内对外的任何投资行为，必须在立项前书面上报企业实行归口管理。通过企业投资管理小组审议，按决策权限报相关决策机构批准后实施（控股企业需按公司章程规定，先行企业内部审批程序，再报发行人管委会审议同意后实施）。企业投资管理领导小组是公司日常投资决策及所属企业投资管理的常设决策机构，负责落实公司管委会审定的投资战略。

7、下属子公司的管理制度

发行人通过制定经营考核计划对子公司进行业务管理和监督。发行人对下属子公司进行业务整合和关系梳理工作，调整产业结构和布局，减少子公司业务重复和交叉持股现象，进一步理清子公司业务关系，加强子公司整合。发行人本部是战略决策、投融资和资本运营、战略管理的三大中心，子公司是利润中心，主要经营生产和商品资本。这些措施有利于公司在保证经营灵活自主的前提下，提高公司的协同性和控制力。发行人对下属子公司制定了较为完整的规章制度，目前已初步形成人事管理制度、财务管理制度、资产管理制度、投资管理制度和风险控制管理制度等。

8、突发事件应急管理制度（临时）

为完善发行人应急管理工作机制，维护发行人资产安全和正常的经营秩序，最大限度的预防和减少突发事件造成的损害，保护广大投资者的合法利益，依据《突发事件应对法》以及《公司章程》、《信息披露管理办法》等有关规定，结合发行人实际情况，发行人制定了突发事件应急管理制度（临时）。内容主要包

括发行人管理层的预警和预防机制、应急处置措施、应急保障措施、责任追究等，该制度为过渡性临时预案制度，在正式突发事件处理应急制度发布之前，发行人将准照该制度有关内容执行，不断完善治理结构、规范自身运作。

四、发行人独立经营情况

发行人在资产、人员、财务、机构、业务方面保持独立，具有完整的业务体系及独立面向市场经营的能力。

（一）资产独立

发行人拥有独立、完整的生产经营所需的资产，包括土地房产、机器设备、商标等知识产权以及工程施工设备等，与控股股东和实际控制人资产完全分离；不存在实际控制人占用、影响公司资金、资产及其它资源的情况。

（二）人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，全部员工与公司签订了劳动合同，员工工资单独造册，单独发放。除国资中心执行董事（兼总经理）外，发行人管委会成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，但上述人员都未在发行人处领取报酬，且都获得国资委任命，符合《公务员法》第四十二条和《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》的要求。

（三）财务独立

发行人设有独立的财务部门，并配备专职财务会计人员负责公司账目的财务核算和审核；建立了独立的会计核算体系、财务会计管理制度和会计政策，建立了独立的财会账簿，在银行单独开立账户，依法独立纳税。

（四）机构独立

发行人设有管理委员会和经营管理层，经营层实行任期责任制，按照市场化方式选聘。企业已建立了由各部门组成的一套组织架构，各部门有明确的责任分工；公司亦已建立了一套内部控制系统，以促进企业业务的有效运作。

（五）业务独立

发行人业务独立于控股股东，独立自主地开展业务和作出经营决策，拥有独立完整的生产、供应、销售和管理系统，具备独立面向市场的能力。发行人及其

控股子公司拥有从事其各自业务所必需的相应资质。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人纳入合并范围的子公司

截至 2019 年末，纳入合并报表范围的二级子公司共 19 家，其中全资二级子公司 17 家、控股二级子公司 2 家。基本情况如下表所示：

表：公司 2019 年度末控股二级子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	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	150,000.00	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	不动产租赁	1,000.00	100.00	100.00
7	北京市海育建筑工程公司 ²	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	273,330.49	44.1409	44.1409
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	50,000.00	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	3,000.00	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	610,000.00	100.00	100.00
18	北京中关村科学城创新发展有限公司	投资管理	600,000.00	100.00	100.00
19	北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司	旅游开发	50,000.00	100.00	100.00

注 1：2018 年度海淀国资对子公司北京实创科技园开发建设股份有限公司增

²北京市海育建筑工程公司已于 2020 年 4 月申请注销

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。海淀国资折算的实际持股比例为 85.15%。

注 2：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、北京中海投资管理有限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 29.70%、11.34%、3.10%，因北京实创科技园开发建设股份有限公司为控股子公司，发行人合并范围内折算的实际持股比例为 44.14%。

（二）发行人控股子公司介绍如下：

1、北京海国鑫泰投资控股中心（以下简称“海国鑫泰”）

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，主要业务包括能源化工技术、房地产、金融服务等。

截至 2019 年 12 月 31 日，海国鑫泰资产总额 17,585,531.94 万元，负债总额 12,288,540.23 万元，所有者权益 5,296,991.72 万元。2019 年实现营业收入 2,784,876.86 万元，净利润 99,720.19 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 150,000.00 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（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 2019 年 12 月 31 日，海淀置业资产总额 506,087.02 万元，负债总额 203,084.99 万元，所有者权益 303,002.03 万元。2019 年实现营业收入 381,874.80 万元，净利润 18,651.16 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”）

北京实创科技园开发建设股份有限公司成立于 2001 年 12 月 28 日，注册资本 133,083.4928 万元人民币，为发行人的控股子公司。公司注册地址：北京市海淀区上地信息路 22 号 4 层，法定代表人：陈晓智。经营范围：中关村园区土地一级开发；房地产开发及销售商品房（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 2019 年 12 月 31 日，实创股份资产总额 4,259,406.66 万元，负债总额 3,648,041.61 万元，所有者权益 611,365.05 万元。2019 年实现营业收入 353,131.61 万元，净利润 12,233.19 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 3,800.00 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（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向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 2019 年 12 月 31 日，海融达公司资产总额 149,428.51 万元，负债总额 122,592.50 万元，所有者权益 26,836.01 万元。2019 年实现营业收入 107,767.98 万元，净利润 1,973.10 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 50,000.00 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；应用软件开发；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（“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 2019 年 12 月 31 日，中海投公司资产总额 140,761.58 万元，负债总额 25,730.15 万元，所有者权益 115,031.43 万元。2019 年实现营业收入 75,656.89 万元，净利润 6,345.27 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 1,000.00 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。（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 2019 年 12 月 31 日，通联公司资产总额 3,847.01 万元，负债总额 926.75 万元，所有者权益 2,920.26 万元。2019 年实现营业收入 432.29 万元，净利润 143.80 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。海育公司经营范围为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（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 2019 年 12 月 31 日，海育公司总资产 3,598.05 万元，负债总额 0 万元，所有者权益 3,598.05 万元。2019 年实现营业收入 327.47 万元，净利润 94.33 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 12 月 1 日，注册资本 1,000.00 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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，西农投资资产总额 79,853.61 万元，负债总额 46,499.50 万元，所有者权益 33,354.11 万元。2019 年实现营业收入 7,233.16 万元，净利润 4,883.13 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 15,000.00 万元，为发行人全资子公司。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；机动车维修；机械设备租赁（不含汽车租赁）；销售汽车零配件；噪声治理；道路清扫；运输代理服务；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2019 年 05 月 31 日）。

（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 2019 年 12 月 31 日，绿海能公司资产总额 14,912.02 万元，负债总额 3,968.66 万元，所有者权益 10,943.36 万元。2019 年实现营业收入 7,532.97 万元，净利润 257.87 万元。

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 273,330.48 万元，为发行人控股子公司。海科金集团经营范围：企业管理；投资与资产管理；经济信息咨询（“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 2019 年 12 月 31 日，海科金集团资产总额 3,300,716.04 万元，负债总额 2,251,071.01 万元，所有者权益 1,049,645.03 万元。2019 年实现营业收入

1,203,296.86 万元，净利润 24,079.89 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（“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 2019 年 12 月 31 日，联创嘉业资产总额 191,790.67 万元，负债总额 98,816.18 万元，所有者权益 92,974.49 万元。2019 年实现营业收入 4,715.34 万元，净利润-502.85 万元。净利润为负，主要系营业成本较 2018 年有所增加。

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（北京）资产管理有限公司成立于 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（“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 2019 年 12 月 31 日，联创瑞业资产总额 342,774.22 万元，负债总额 177,637.01 万元，所有者权益 165,137.20 万元。2019 年实现营业收入 15,716.28 万元，净利润 3,820.65 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，为发行人全资子公司，注册资本 56,000.00 万人民币，经营范围：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（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 2019 年 12 月 31 日，海房投集团资产总额 149,625.88 万元，负债总额 63,541.24 万元，所有者权益 86,084.64 万元。2019 年实现营业收入 19,609.70 万元，净利润 1,698.30 万元。

14、北京寿比轩文化发展有限公司（以下简称“寿比轩”）

寿比轩成立于 2014 年 4 月 22 日，注册资本 100 万元，为发行人子公司，寿比轩经营范围：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 2019 年 12 月 31 日，寿比轩资产总额 4,198.09 万元，负债总额 4,732.89 万元，所有者权益-534.80 万元。2019 年营业收入为 0 万元，净利润为-138.68 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，注册资金 50,000 万元，经营范围为：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。

截至 2019 年 12 月 31 日，海国永丰资产总额 137,705.07 万元，负债总额 142,502.40 万元，所有者权益-4,797.33 万元。2019 年实现营业收入 6,979.89 万元，净利润-5,835.84 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，注册资金 3,000 万元，经营范围为：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 2019 年 12 月 31 日，海国永嘉资产总额 1,001.78 万元，负债总额 0.02 万元，所有者权益 1,001.76 万元。2019 年营业收入为 0 万元，净利润为 1.65 万

元。

17、北京市海淀区保障性住房发展有限公司（以下简称“海保发公司”）

海保发公司成立于 2017 年 6 月 16 日，注册资金 610,000 万元，经营范围为：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 2019 年 12 月 31 日，海保发公司资产总额 1,404,061.46 万元，负债总额 641,797.06 万元，所有者权益 762,264.41 万元。2019 年实现营业收入 61,164.06 万元，净利润 627.56 万元。

18、北京中关村科学城创新发展有限公司（以下简称“中关村科学城”）

北京中关村科学城创新发展有限公司成立于 2019 年 5 月 29 日，注册资金 600,000 万元，经营范围为：技术交流；科技企业孵化；投资管理；投资咨询；资产管理（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）。

截至 2019 年 12 月 31 日，中关村科学城资产总额 154,332.10 万元，负债总额 3,390.55 万元，所有者权益 150,941.55 万元。2019 年实现营业收入 0 万元，净利润 806.55 万元。

19、北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司（以下简称“海淀文化旅游”）

北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司成立于 2019 年 5 月 13 日，注册资金 50,000 万元，经营范围是：组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；文化咨询；体育咨询；会议服务；企业管理；企业管理咨询；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；旅游信息咨询；承办展览展示活动；公园管理；规划管理；入境旅游业务；广播电视节目制作；文艺表演；演出经纪（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；入境旅游业务、广播电视节目制作、文艺表演、演出经纪以及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 2019 年 12 月 31 日，海淀文化旅游资产总额 67,498.76 万元，负债总额 638.59 万元，所有者权益 66,860.17 万元。2019 年实现营业收入 3,140.55 万元，

净利润 1,032.36 万元。

（三）发行人参股公司

表：公司 2019 年末主要参股公司情况表

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
北京中关村发展集团股份有限公司	权益法	260,000.00	11.2945	11.2945
北京翠微大厦股份有限公司	权益法	210,261.60	29.71	29.71

1、北京中关村发展集团股份有限公司（以下简称“中关村发展集团”）

中关村发展集团成立于 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，在推动中关村自主创新区进程中，实现股东与员工价值的最大化。

截至 2019 年 12 月 31 日，中关村发展集团资产总额 14,170,279.82 万元，负债总额 10,060,852.65 万元，所有者权益 4,109,427.17 万元；2019 年实现营业收入 1,011,501.47 万元，净利润 65,971.76 万元。

2、北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”）

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 2019 年 12 月 31 日，北京翠微大厦股份有限公司资产总额 539,980.15 万元，负债总额 215,243.52 万元，所有者权益 324,736.63 万元；2019 年实现营业收入 493,625.28 万元，净利润 17,619.92 万元。

六、发行人管委会成员及高级管理人员情况

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、执行董事兼总经理	2020 年 4 月-2021 年 4 月
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

（一）管委会成员情况

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书记、主任、海淀国资管委会主任。

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。现任海淀国资管委会委员，执行董事兼总经理。

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、海淀国资管委会委员。

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、北京市海淀区纪委监委、区监察局副局长等，现任海淀区国资委党委副书记、海淀国资管委会委员。

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长、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、海淀国资管委会委员。

（二）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。

（三）现任管委会成员及高级管理人员的任职资格情况

除国资中心执行董事（兼总经理）外，发行人其他管委会成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，但上述人员都未在发行人处领取报酬，且都获得国资委任命，符合《公务员法》的第四十二条：“公务员因工作需要到机关外兼职，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。

（四）持有发行人股票及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人管委会成员和高级管理人员均不持有发行人股份及债券。

七、发行人的经营范围及主营业务状况

（一）经营范围

发行人经营范围为：投资及投资管理；资产管理；组织企业资产重组、并购等。（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。）

（二）发行人主营业务经营情况

发行人业务涉及能源净化产品及服务、百货零售及产品销售、技术服务、房地产开发销售、土地开发及转让等板块。最近三年，发行人营业收入构成如下：

表：发行人近三年营业收入构成

单位：亿元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	84.80	16.78	153.81	31.61	224.78	49.35
产品销售	160.22	31.70	107.48	22.09	51.64	11.34

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
技术服务	115.62	22.88	95.37	19.60	58.42	12.83
房地产销售	29.19	5.78	49.65	10.20	46.85	10.29
资金服务及担保	30.74	6.08	29.64	6.09	12.76	2.80
土地开发及转让	19.26	3.81	15.05	3.09	26.31	5.78
租赁	19.63	3.88	15.03	3.09	11.49	2.52
工程	9.48	1.88	7.36	1.51	10.01	2.20
酒店管理及物业	6.48	1.28	4.44	0.91	4.20	0.92
百货零售业	0.14	0.03	0.12	0.03	0.15	0.03
其他	29.84	5.90	8.67	1.78	8.87	1.95
合计	505.40	100.00	486.60	100.00	455.49	100.00

发行人营业成本构成如下：

表：发行人近三年营业成本构成

单位：亿元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	74.66	18.22	122.09	31.13	183.30	49.65
产品销售	145.47	35.51	100.04	25.51	44.91	12.17
技术服务	104.90	25.60	86.55	22.07	51.12	13.85
房地产销售	19.95	4.87	37.17	9.48	37.10	10.05
资金服务及担保	1.22	0.30	6.15	1.57	0.85	0.23
土地开发及转让	18.17	4.44	14.52	3.70	25.59	6.93
租赁	12.59	3.07	8.40	2.14	5.55	1.50
工程	9.07	2.21	6.59	1.68	9.11	2.47
酒店管理及物业	3.01	0.73	1.65	0.42	1.40	0.38
百货零售业	0.21	0.05	0.18	0.05	0.17	0.05
其他	20.42	4.98	8.83	2.25	10.09	2.73
合计	409.68	100.00	392.16	100.00	369.20	100.00

发行人营业毛利润与毛利率构成如下：

表：发行人近三年营业毛利润与毛利率情况

单位：亿元、%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	10.14	11.95	31.72	20.62	41.48	18.45
产品销售	14.75	9.21	7.44	6.92	6.73	13.02
技术服务	10.72	9.27	8.82	9.25	7.30	12.50
房地产销售	9.25	31.67	12.49	25.15	9.76	20.82
资金服务及担保	29.52	96.02	23.48	79.24	11.91	93.33
土地开发及转让	1.09	5.65	0.53	3.49	0.72	2.73
租赁	7.03	35.82	6.63	44.11	5.94	51.72
工程	0.41	4.29	0.77	10.41	0.91	9.07
酒店管理及物业	3.47	53.59	2.79	62.83	2.80	66.64
百货零售业	-0.07	-48.63	-0.05	-42.06	-0.02	-11.03
其他	9.41	31.55	-0.16	-1.88	-1.23	-13.84
合计	95.71	18.94	94.44	19.41	86.30	18.95

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 408.15 亿元、421.48 亿元和 409.23 亿元，占发行人营业收入的比重合计分别为 89.62%、86.62%和 80.97%；营业成本分别为 342.19 亿元、360.55 亿元和 363.36 亿元，占发行人营业成本的比重合计分别为 92.70%、91.94%和 88.69%。2017-2019 年度，发行人能源净化产品及服务业务收入分别为 224.78 亿元、153.81 亿元和 84.80 亿元，营业成本分别为 183.30 亿元、122.09 亿元和 74.66 亿元，营业毛利润分别为 41.48 亿元、31.72 亿元和 10.14 亿元，毛利率分别为 18.45%、20.62%和 11.95%。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。

2017-2019 年度，发行人房地产销售业务收入分别为 46.85 亿元、49.65 亿元和 29.19 亿元，营业成本分别为 37.10 亿元、37.17 亿元和 19.95 亿元，营业毛利润分别为 9.76 亿元、12.49 亿元和 9.25 亿元，毛利率分别为 20.82%、25.15%和 31.67%。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，该板块业务业务收入继续增长，业务成本随之增长。2019 年随着房地产业务有

所减少，相应业务收入及成本也有所减少。

2017-2019 年度，发行人产品销售收入分别为 51.64 亿元、107.48 亿元和 160.22 亿元，营业成本分别为 44.91 亿元、100.04 亿元和 145.47 亿元，营业毛利润分别为 6.73 亿元、7.44 亿元和 14.75 亿元，毛利率分别为 13.02%、6.92%和 9.21 %。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系 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。2019 年，随着产品销售业务增加，发行人产品销售收入及成本也相应增长。

2017-2019 年度，发行人土地开发及转让业务收入分别为 26.31 亿元、15.05 亿元和 19.26 亿元，营业成本分别为 25.59 亿元、14.52 亿元和 18.17 亿元，营业毛利润分别为 0.72 亿元、0.53 亿元和 1.09 亿元，毛利率分别为 2.73%、3.49%和 5.65%。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。2019 年，随着土地开发及转让业务增加，发行人土地开发及转让收入及成本也相应增长。

2017-2019 年度，发行人技术服务业务收入分别为 58.42 亿元、95.37 亿元和 115.62 亿元，营业成本分别为 51.12 亿元、86.55 亿元和 104.90 亿元，营业毛利润分别为 7.30 亿元、8.82 亿元和 10.72 亿元，毛利率分别为 12.50%、9.25%和 9.27%。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。2019 年，随着技术服务业务增加，发行人技术服务业务收入及成本也相应增长。

（三）发行人分板块业务介绍

1、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，是国内较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。

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。2019 年度，三聚环保实现营业收入 848,319.29 万元，实现营业利润 9,136.33 万元，实现净利润 12,013.18 万元。

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	2019 年		2018 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
环保新材料及化工产品	231,499.85	27.29	225,239.81	14.64	220,909.56	9.83
化石能源产业综合服务	64,695.92	7.63	366,606.64	23.84	518,716.33	23.08
生态农业与绿色能源服务	29,978.00	3.53	192,400.55	12.51	105,928.00	4.71
贸易增值服务	360,330.36	42.48	650,949.04	42.32	1,368,044.35	60.86
油气设施制造及综合服务	161,467.18	19.03	102,171.45	6.64	34,052.44	1.51
其他	347.98	0.04	684.74	0.04	122.62	0.01
合计	848,319.29	100.00	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	2019 年	2018 年	2017 年
环保新材料及化工产品	销售量（吨）	529,251.72	658,540.30	437,954.60
	生产量（吨）	533,470.84	612,894.01	478,016.27
	库存量（吨）	14,866.96	10,647.84	56,294.13
化石能源产业综合服务	销售量（万元）	64,695.92	366,606.64	518,716.33
	生产量（万元）	69,055.36	366,483.18	584,134.84
	库存量（万元）	110,075.58	105,716.14	105,839.60
生态农业与绿色能源服务	销售量（万元）	29,978.00	192,400.55	105,928.00
	生产量（万元）	23,191.30	178,065.68	138,217.07
	库存量（万元）	11,167.49	17,954.19	32,289.06
贸易增值服务	销售量（万元）	360,330.36	650,949.04	1,368,044.35
	生产量（万元）	367,909.75	652,710.40	1,374,337.77
	库存量（万元）	15,634.16	8,054.77	6,293.41
油气设施制造及综合服务	销售量（万元）	161,467.18	102,171.45	34,052.44
	生产量（万元）	175,806.42	108,151.04	37,645.47
	库存量（万元）	23,911.85	9,572.62	3,593.03

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。

表：2017-2019 年能源净化产品及服务前五大客户情况

单位：万元

年份	供应商名称	采购金额	占比
2017 年	客户一	283,648.74	12.62%
	客户二	139,566.53	6.21%
	客户三	119,396.23	5.31%
	客户四	106,683.19	4.75%
	客户五	87,908.67	3.91%
合计		737,203.36	32.80%
2018 年	客户一	202,029.68	13.14%
	客户二	143,390.43	9.32%
	客户三	100,262.37	6.52%
	客户四	48,029.40	3.12%
	客户五	42,275.21	2.75%
合计		535,987.09	34.85%

2019 年	客户一	92,704.27	10.93%
	客户二	47,489.01	5.60%
	客户三	45,915.57	5.41%
	客户四	45,749.75	5.39%
	客户五	33,496.13	3.95%
合计		265,354.73	31.28%

表：2017-2019 年能源净化产品及服务前五大供应商情况

单位：万元

年份	供应商名称	采购金额	占比
2017 年	供应商一	143,900.49	7.85%
	供应商二	105,580.19	5.76%
	供应商三	95,509.60	5.21%
	供应商四	94,490.68	5.15%
	供应商五	93,390.06	5.09%
合计		532,871.03	29.07%
2018 年	供应商一	66,327.34	5.32%
	供应商二	62,730.04	5.03%
	供应商三	51,012.43	4.09%
	供应商四	42,902.19	3.44%
	供应商五	29,730.87	2.39%
合计		252,702.86	20.27%
2019 年	供应商一	77,948.64	9.29%
	供应商二	46,346.13	5.52%
	供应商三	35,862.47	4.27%
	供应商四	20,518.30	2.45%
	供应商五	15,117.12	1.80%
合计		195,792.66	23.33%

(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

发行人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

发行人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：2017-2019 年主要产品销售均价情况

单位：元/吨

项目	2019 年	2018 年	2017 年
净化剂、催化剂	28,145.13	26,104.54	20,808.60
新戊二醇	7,502.85	9,715.23	11,540.00
苯乙烯	7,034.7	8,461.48	8,222.34
LNG	3,421.82	3,845.46	3,289.13

②采购模式及采购情况**A.采购模式**

发行人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。发行人根据原材料的不同，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。发行人采购原材料付款结算方式为现金付款和银行承兑汇票两种方式，发行人所用的原材料多为贵金属，付款周期在 60 天左右。

发行人生产管理部定期对供货方的原材料质量和保证能力进行审核评价，不断更新完善合格原材料供应商资料数据。发行人各分子公司积极开拓合格供应商，

实现多点采购，重要原材料均选定两个以上的供应商，并与之建立长期稳定的合作关系，从而建立了稳定可靠的供应商网络；发行人在生产及服务所需物料的采购方面建立了一套严格的管理程序，主要包括供方评估及管理程序、物料采购程序、价格评审程序等。其中，供方评估及管理程序主要用于选择、评估、认可及管理向公司提供产品和服务的供应商，旨在规范供方的选择和认可过程，并对其绩效进行监控、管理；物料采购程序主要用于公司所有产品生产及服务所需的物料的批量采购，其中详细划分了对定额耗用类、非定额耗用类、零星采购类等不同属性的物料的申报、审批、采购、检验的程序，旨在为生产及服务所需的物料采购提供详尽的操作规范及流程。同时，以 ISO9001 标准执行原材料采购，从源头上控制原材料质量风险。

B.主要原材料采购情况

发行人主要研发、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：2017-2019 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）
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
2019 年	混合碳八碳九	172,821.13	0.35
	异丁醛	21,934.34	0.44
	活性氧化锌	3,329.84	1.94
	焦炉煤气	157,607.63	0.06
	氯铂酸	12,303.03	0.25

C.原材料及库存管理

三聚环保严格执行生产管理与市场销售沟通机制，并通过各种渠道收集原材料价格信息，每周进行详尽分析，每月依据原材料价格变化情况结合发行人能源净化产品及服务板块实际情况制定采购策略，同时以此制订销售价格，从而保证发行人能源净化产品及服务板块各类产品的盈利水平。目前，国内国际经济形势依然处于不稳定之中，化工原材料市场价格波动频繁，特别是稀贵金属的市场价格一直处于上下波动之中，这将会对发行人能源净化产品及服务板块生产成本造成一定的影响。发行人生产部门将进一步强化化工原料价格监控及预警，降低由此带来的经营风险。

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，发行人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，发行人会适当置备安全库存。

发行人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的考核；同时不断完善生产工艺，提高全员劳动生产率。

发行人在确保石油炼化、煤化工、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。

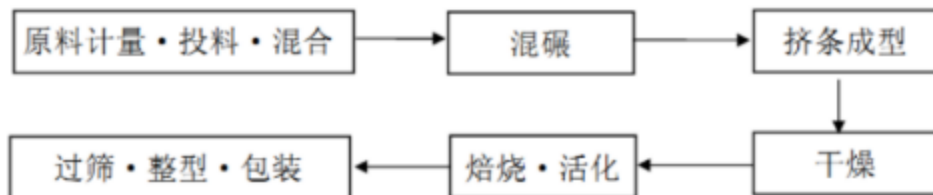
表：2017-2019 年主要产品产能产量情况

项目		2019 年	2018 年	2017 年
净化剂、催化剂	产量（万吨）	1.70	1.40	2.27
	销量（万吨）	1.43	1.45	2.54
	产销率（%）	84.35	103.05	111.86
新戊二醇	产量（万吨）	2.89	2.51	3.26

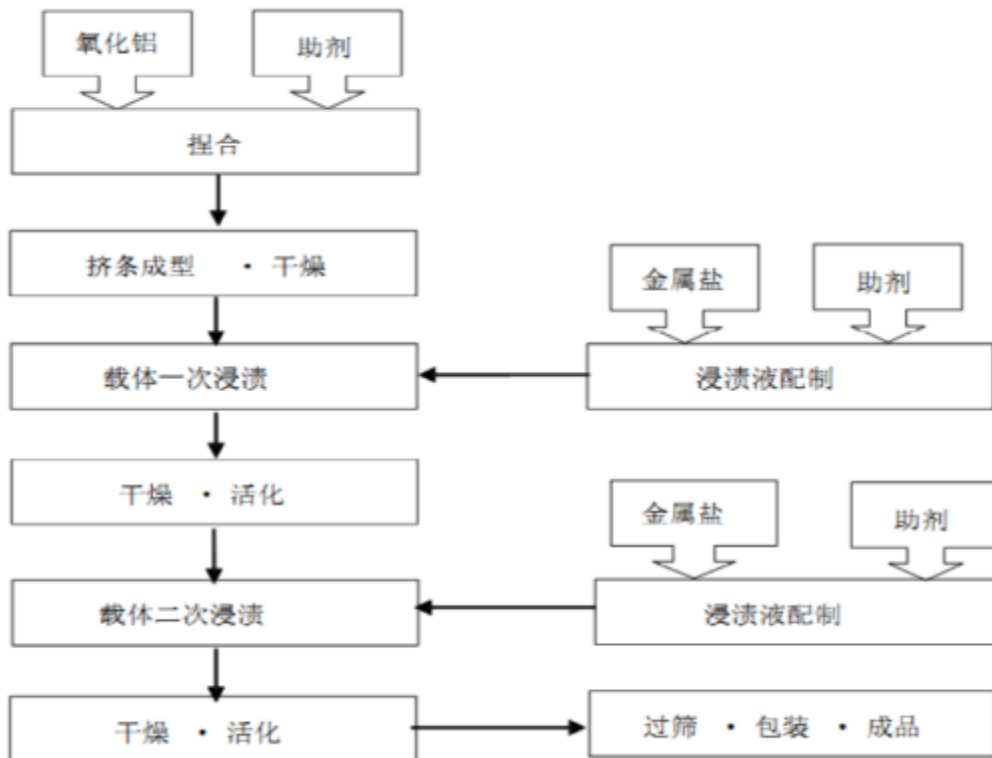
	销量（万吨）	2.94	2.71	3.34
	产销率（%）	101.89	108.13	102.45
苯乙烯	产量（万吨）	2.13	1.88	1.98
	销量（万吨）	2.18	1.90	2.09
	产销率（%）	102.23	100.93	105.87
LNG	产量（万吨）	9.55	9.17	7.71
	销量（万吨）	9.62	9.19	7.85
	产销率（%）	100.71	100.20	101.82

④主要产品工艺流程

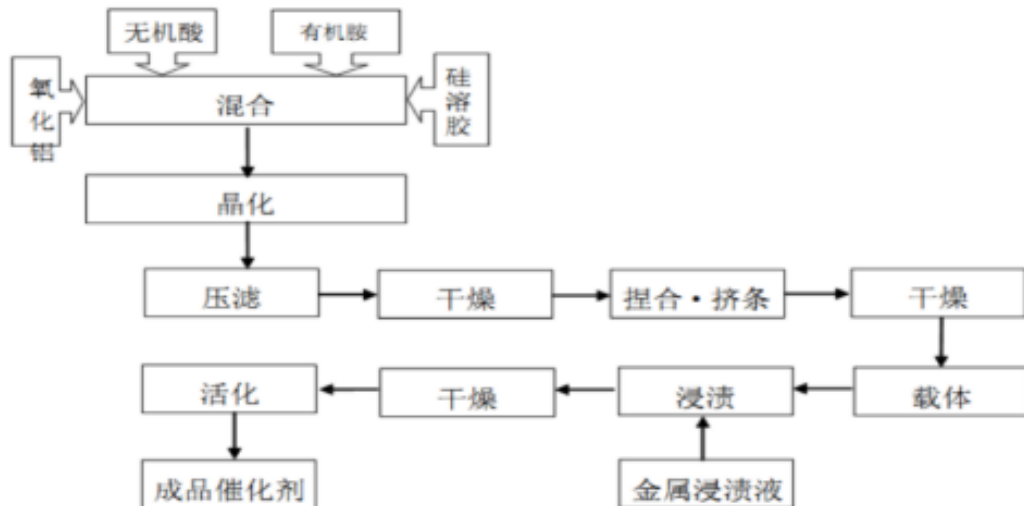
A. 脱硫净化剂流程图



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、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	气、液物料的净化，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 H ₂ S

	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。2018 年度，三聚环保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。目前公司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，服务内容主要通过公司的超净排放技术工艺解决客户环保达标问题，通过公司拥有的系列化石能源清洁高效利用技术（MCT 悬浮床、

低压钌系氨合成、钴基费托等）优化客户的产品结构生产高附加值化学品。公司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。

业务具体执行流程为：公司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。

①营销模式

公司设立市场营销部，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。

②结算方式

公司在向客户提供技术服务的同时以向客户直接收取设备采购款或向客户提供设备融资租赁服务的方式取得部分收入。公司依据客户的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。

③公司主要客户情况

目前，公司主要面向煤化工、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为煤化工、石油化工等领域提供整体解决方案的 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，公司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，以公司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，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，分别向下游企业供应原料或采购其产品，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。2018 年度，三聚环保按照业务转型的规划，将主要资源优先配置于技术、工程和综合服务的核心和重点业务领域，对贸易增值服务业务的经营规模进行了缩减。未来三聚环保将重点通过关键技术和集成技术应用，提高客户整体生产水平的业务，加大技术成果转化的力度和速度。

①主要产品

公司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。

②销售政策

公司销售政策依据客户资信及市场行情确定，小规模客户按照所签合同全额付款后安排提货；资信良好大客户由公司尽调考察后给予一定的信用周期，按合同约定付款；如遇市场低迷情况，根据客户对不同产品的采购数量适当给予适度价格优惠，基本做到同质同价和同量同价，稳定客户群体。

③业务模式

采购模式：根据客户的需求选择符合条件的供应商，通过集中采购的方式降低采购成本。选择供应商后订立采购合同，公司根据合同向供应商付款。

销售模式：客户向公司提出业务需求，并订立销售合同。客户根据公司对上游供应商付款情况赴供应商处自提货物，或由上游供应商送货至下游客户处。客

户验收确认后，公司开具销售发票给客户，客户进行付款结算。

定价模式：采购和销售以市场价格为基础通过谈判竞价方式确定，价格公允合理。

④结算方式

销售结算方式及回款周期：A.公司油品贸易一部分采用预收货款模式，另一部分业务采用应收款项回款，回款周期约为 20 天至 45 天。B.煤炭销售业务主要采用预收全部货款模式。C.一部分化学品采用预收货款模式，另一部分化学品采用应收模式，回款周期约为 30 至 50 天。

采购结算方式及周期：一般根据合同约定的付款周期付款。按照一般大宗商品的交易惯例，公司通常需先预付款项，保证供给的同时获取较多的价格优惠。公司预付款项均是根据业务需求，按照签订的合同采购商品。油品、煤、焦炭和化学品采购供应商主要是生厂商，其生产能力受众多客观因素的影响，因此公司根据客户需求量及供应商的预计生产能力，采取一定区间订货，实际结算以业务确认函为准，实际执行货物数量和结算周期具有较大灵活性，不同合同约定的结算方式存在一定差异。

⑤盈利模式

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。

⑥运输模式

由供应商负责运输到指定地点或销售方自行提货方式进行运输，运费由供应商及客户共同承担，货物运输风险由供应商、运输方和下游客户三方共同承担。

⑦上下游情况

目前，公司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 30 余家，油料、液化气供应商 100 余家；煤炭客户近 10 家，油品、液化气客户 100 余家。公司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，主要由公司全资子公司三聚绿能作为业务开展主体。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。该技术适合我国农业发展现状，被农业部列为重点推介的秸秆农用十大模式之一。

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。

①经营模式

公司与客户签订框架协议及分项合同，为客户输出技术许可、服务和培训，出售专用设备，或者根据委托提供土建安装的服务。

A.技术许可业务模式：根据客户需求，将三聚绿能的秸秆炭化技术、秸秆炭化产物分离净化技术、生物质炭基肥制造技术许可给客户使用，并提供服务和培训。

B.提供设备、土建安装业务模式：根据客户需要和委托，对客户提供土建安装的业务，同时，根据技术提供核心设备和配套设备。

②核心技术

公司生态农业与绿色能源服务业务的核心技术主要为完全自主知识产权的“农作物秸秆炭化还田-土壤改良”成套技术。基于该技术，公司研制了基于生物炭为核心的生物炭基肥、炭基尿素、土壤改良剂等系列产品，构建了秸秆收集、造粒、炭化、炭肥、土壤改良的全产业模式与全链式技术服务体系。技术优势及成果如下所示：

A.通过研究农作物秸秆的热解炭化过程及其产物生物炭收率关联关系，开发了具有完全自主知识产权的慢速热解炭化工艺，与传统炭化工艺相比，主产物生物炭收率显著提高。

B.首次开发了万吨级中温慢速热解炭化设备和炭化产物分离成套设备，实现了农作物秸秆连续热解炭化以及生物炭等产物的快速分离。

C.通过秸秆生物质炭化集成生产系统，创新实现了生物质产品分离、分质、分质利用技术，实现了有机质、能源和养分的有效分离和增值利用。以纳米孔隙农业生物炭为载体、矿物质-有机质-养分复合团聚的生物炭基缓释肥，具有增碳减肥、改土促生、增产优质等多重功效。

D.通过建立农作物秸秆生物炭结构及其土壤改良功效的关联关系，实现了生物炭产品的标准化。同时，通过明确固定态生物炭物理结构作用和溶解态有机质的生物促进作用，定义了农业生物炭的性质与功效，标化了满足农业生物炭生产的秸秆炭化生产工艺条件，为秸秆炭化工程化集成生产提供了技术基础。

③盈利模式

公司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。

④结算模式

双方签订项目合作框架协议，根据规模，配套装置，属地等不同，约定不同的回款周期。分项合同根据框架协议的要求按照进展进行签订，其中技术许可合同在签订后先行回款一半，剩下一半在约定的时间回款；设备和工程等收入回款，基本在移交客户后半年内分批次收回相关款项。

⑤上下游情况

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

①业务模式

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（以下简称“巨涛油服”）的收购。巨涛油服拥有一支较大规模的具有丰富海外工程经验的工程队伍、完善的建造场地和出货码头，其所拥有的装备制造能力，如甲醇、天然气、脱硫、脱碳等装备制造能力，可形成对三聚环保业务的配套和延伸。

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。

②结算方式

在签订合同后，按合同实际工程进度，确认收入，并按相应的预算比例结转成本；以合同约定里程碑节点形式收款，在合同双方确认在工程进展满足合同规定的节点时，如设计审批完成、下达采购订单、开始建造工作、主结构完成、关键设备到货、设备机械完工、设备现场试验合格、设备交付等多个节点收款，通常在交付时已收取 70% 以上的合同款。到了收款节点，巨涛油服开出发票，一般 60 天左右会收到款项，基本是以电汇为主，有部分银行承兑汇票或信用证。

③上下游情况

巨涛油服供应商包括原材料、设备以及劳务等多方面服务供应商，构建了完善的供应商体系和分包体系，和武钢、湘钢形成长期互惠关系，管线、电仪、设备等专业也都建立健全了完善的供应体系，可在多专业、多领域采购享受优质经济高效服务；同时，公司构筑了稳定的分包体系，在结构、管线、涂装、保温、焊接检验等多专业强强联合，并将各分包商纳入 QHSE 管理体系，一并进行审核，

切实保障了项目人力、专业、进度等平稳运行。公司参考供应商材料和服务品质、价格、过往业绩等多方面因素，建立合格名录，并每年进行重建。依照生产各项目的具体要求，并参考客户意见，通过招标方式确定具体供应商。

巨涛油服客户主要包括能源公司、炼化企业、工程总包公司以及专业的装备承包商等，并为其提供定制化的工程装备或解决方案。近年来，在服务中国海洋石油总公司的基础上，和 TOTAL、SHEL、LBP、Technip、Chiyota、Chevron 等公司达成合作，成为其价值链条的重要选择和合作伙伴。一般来说，公司通过投标方式取得项目，根据每年项目变化，主要客户每年或会有所不同。对于需要进行常年服务的业务，公司通常与客户订立长期服务合约，为其提供日常技术支持服务。

2、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。2017-2019 年度，发行人房地产销售板块分别实现主营业务收入 46.85 亿元、49.65 亿元和 29.19 亿元，占发行人营业收入的比例分别为 10.29%、10.20%和 5.78%。

（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%，工程完工后支付 60%，剩余 5%-10%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。截至 2019 年末，发行人主要在建经济适用房及安置房总面积 110.00 万平方米，总投资 96.57 亿元，已完成投资 77.82 亿元。

表：截至 2019 年末主要在建保障房、经济适用房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	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	0.32	11.86	7.36	4.00	9.00	13.25	-
2	吴家场经济适用房	12.11	0.20	12.16	7.66	4.50	9.68	3.79	8.32
3	温泉 F 地块安置房	14.82	0.63	19.24	7.10	12.00	8.97	-	-
4	辛店 A 地块安置房	47.99	0.83	37.71	8.58	17.38	36.60	31.38	16.61
5	西北旺新村 C2 地块棚户区改造安置房项目	17.45	0.41	15.60	3.20	12.40	13.57	-	17.45
合计		110.00	2.39	96.57	33.90	50.28	77.82	48.42	42.38

表：截至 2019 年末主要已完成保障房、经济适用房项目情况

单位：元/平方米

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
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 2019 年 12 月末，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 2019 年末,八大处地产开发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、海南琼海官唐郡、美岭湖项目、官塘首府共计十个项目,总投资额为 318.98 亿元,已完成投资额 216.17 亿元。

表:截至 2019 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	6.20	48.12	53.50
2	天津嘉海花园二期	住宅	3 年	10.30	45.25	48.40
3	天津会展中心	酒店/商业	3 年	1.63	8.84	18.39
4	天津北塘假日花园	住宅	3 年	10.65	19.78	20.33
5	天津森林庄园项目	酒店/商业/公寓	2 年	30.89	16.37	44.60
6	天津滨海湖项目	住宅	2 年	24.48	8.20	32.44
7	天津金色英才学校	科教/商服	2 年	21.46	6.34	20.00
8	琼海官塘水院	住宅/酒店/商业	3 年	42.50	26.03	34.07
9	琼海美岭湖	住宅/酒店/商业	3 年	37.11	28.37	42.84
10	琼海官塘首府	住宅/商业	3 年	5.32	4.41	4.41
合计				190.55	211.71	318.98

表:截至 2019 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	琼海官唐郡	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	2019 年	2018 年	2017 年
新开工面积（万平方米）	23.75	49.37	11.16
竣工面积（万平方米）	3.77	117.84	0
新项目签约面积（万平方米）	6.05	7.57	22.68
新项目签约金额（亿元）	16.95	16.59	44.51
销售面积（万平方米）	6.05	7.57	22.3
销售收入（亿元）	16.21	14.81	52.74

注：上表的销售收入为预售的房地产收入。

3、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”）三家企业构成。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，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。

2017-2019 年度，发行人百货零售业务收入分别为 0.15 亿元、0.12 亿元和 0.14

亿元，占发行人营业收入的比例为 0.03%、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。2019 年度发行人百货零售业务较 2018 年度有所增长。

（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，2017-2019 年度，发行人产品销售收入分别为 51.64 亿元、107.48 亿元和 160.22 亿元，占营业收入的比重分别为 11.34%、22.09%和 31.70%。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。2019 年度发行人产品销售业务较 2018 年度有较大增长。

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，采用现代化物流配送系统，信息化仓储管理。配送商品主要为米、面、油、包装食品、副食品及日用清洁用品、水果、蔬菜、速冻水产、肉食及速冻面点等，统一实施配送。

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 2019 年末，超市发拥有连锁超市店铺 130 家，其中直营店 86 家，加盟店 44 家，店铺经营面积 11.14 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 2019 年末，共有直营店面 146 家，加盟店面 125 家，其中 2019 年新增直营门店 43 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。近三年，金一文化分别实现营业收入 151.07 亿元、147.57 亿元和 106.81 亿元。

4、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。2017 年-2019 年，海科融通第三方支付业务分别实现营业收入 544,887.30 万元、929,350.68 万元、和 1,120,182.43 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。2019 年度，公司累计完成交易额 1.878 万亿元，接入商户数 1,278.34 万余户。

海科融通为支付平台，以收取手续费为收入。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。2017-2019 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	2019 年度/ 末	2018 年度/末	2017 年度/末
接入商家数量（万户）	1,278.34	898	504
平均日收单金额（亿元）	51.45	45.03	34.11
累计完成交易额（亿元）	18,780.00	16,435.00	12,281.00

5、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。2017 年-2019 年，发行人土地开发及转让板块分别实现主营业务收入 26.31 亿元、15.05 亿元和 19.26 亿元，占发行人营业收入的比例分别为 5.78%、3.09% 和 3.81%，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。2017-2019 年，实创股份土地一级开发项目主要经营情况如下：

表：2017-2019 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
2019 年	696.20	6.66	23.33	3.05
2018 年	696.20	7.42	60.79	15.08

2017 年	696.20	13.69	61.73	27.95
合计	-	27.77	145.85	46.08

截至 2019 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 2019 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%）	D21、D22 地块已经全部完成一级开发腾退工作，已供地；A1 地块已经完成一级开发腾退工作，已取得征地结案，其中有 4 块地已经收储入库，其中两块地正在收储入库；A2 地块已经签订征地补偿协议；B 地块基本完成了征地拆迁腾退工作，正在准备签订征地补偿协议
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	回款	拆迁基本完成，市政未全部完工
合计	868.15	757.63	-	-

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、十号线等项目。

发行人下属子公司海融达公司是在原区城市基础设施项目建设管理中心的基础上，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。

2019 年末，海融达公司在建项目包括邓庄南路项目、上庄路等在内的 88 个项目，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。2019 年，海融达公司承建海淀区基础设施工程的合同签订额为 29.42 亿元，合同在当期完成，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
2019 年度	29.42	29.42	100%
2018 年度	30.20	30.20	100%
2017 年度	42.33	42.33	100%
合计	101.95	101.95	-

表：截至 2019 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
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
香泉南路	道路西起北辛村南路，东至香山南路	3.23	0.67	区财政拨款
杰王府西路	道路起点杰王府北路，终点香泉南路	2.21	0.43	区财政拨款
邓庄南路西延	起点为翠湖东路，终点邓庄西路	12.22	4.58	区财政拨款
上庄路北段	黑龙潭路-上庄镇南一街	33.43	10.96	区财政拨款
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	1.88	区财政拨款
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	0.79	区财政拨款
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	1.03	区财政拨款
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	0.95	区财政拨款
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	1.64	0.69	区财政拨款

	程、水生态工程等			
--	----------	--	--	--

6、其他

发行人工程业务板块主要由下属子公司北京昊海具体实施。北京昊海以房屋建筑工程承包施工为主要业务，房屋建筑施工业务是其收入和利润的主要来源。公司工程业务板块按照市场化运作进行经营，即在业主方向市场发出招标函后，公司组织投标，竞标成功后组织施工队伍以及施工材料的采购等、履行施工合同，在工程通过竣工验收后，业主甲方按照合同约定向公司支付施工合同款。2017 年、2018 年和 2019 年，公司工程业务板块分别实现收入 10.01 亿元、7.36 亿元和 9.48 亿元，呈波动趋势。

发行人房屋租赁业务主要由下属子公司海淀置业具体实施。海淀置业主要从事科技地产和商业地产经营，持有中国技术交易大厦、中关村知识产权大厦、中关村互联网教育创新中心大厦、五道口优盛大厦、盈智大厦等一批优质写字楼资源，以及遍布海淀区的众多商铺，总建筑面积近 80 万平方米。2017 年、2018 年和 2019 年，公司房屋租赁板块实现收入 11.49 亿元、15.03 亿元和 19.63 亿元，整体呈增长趋势。

发行人资金服务及担保业务内容主要包括企业间提供资金服务取得的资金占用费收入以及为借款单位提供借款担保取得的担保收入。2017 年、2018 年和 2019 年，公司资金服务及担保业务板块实现收入 12.76 亿元、29.64 亿元和 30.74 亿元，呈波动趋势。

八、发行人发展战略

（一）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的发展。

（二）发展思路

发行人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，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。

九、发行人所处行业概况、现状、行业地位及面临的主要竞争

发行人目前主营业务包括能源净化产品及服务、房地产销售业务、百货零售业务及产品销售业务、土地开发及转让等业务。

（一）发行人所在行业状况

1、能源净化产品及服务

（1）行业现状

①政策环境

A.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。

B.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

A.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醛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。

B.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。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。

2、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，2019 年我国全社会固定资产投资为 551,478 亿元，同比增长 5.4%，房地产开发投资为 132,194 亿元，同比增长 9.9%。2019 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 23.97%。

此外，2019 年全国商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%，其中住宅销售面积增长 1.5%。全国商品房销售额 159,725 亿元，同比增长 6.5%，其中住宅销售额增长 10.3%，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 and 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部门等。

近年来房地产业发展迅速，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；互联网或将助力房企进行产业升级；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因地施策，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。

2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。中央经济工作会议后，住房和城乡建设部的年度工作会议提出：2019 年房地产市场工作目标是“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。在此政策背景下，2019 年房地产行业政策预计将以稳为主，同时更加强调因城施策、理性施策，房地产市场将保持平稳运行状态。展望未来，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。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号），严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

（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保障性住房，保障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 年和 2019 年，全国各类棚户区改造分别开工 626 万套和 316 万套，均顺利完成年度目标任务，分别完成投资 1.74 万亿元和 1.2 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。

3、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。

2019 年全年，社会消费品零售总额 411,649 亿元，同比增长 8.0%，扣除价格因素，实际增长 6.0%。按经营单位所在地分，2019 年城镇消费品零售额 351317 亿元，比上年增长 7.9%；乡村消费品零售额 60332 亿元，增长 9.0%。按消费类型分，2019 年餐饮收入 46721 亿元，比上年增长 9.4%；商品零售 364928 亿元，增长 7.9%。

2019 年我国人均 GDP 首次站上 1 万美元的新台阶。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。

2019 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，2019 年度，国内生产总值比上年增长 6.1%，全国居民人均可支配收入实际同比增长 9.0%，全年限额以上金银珠宝类销售额为 2,606 亿元，同比增长 0.4%。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 1002.78 吨，同比下降 12.91%，较 2018 年 5.73%的增速有所下滑。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 5,000 至 20,000 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。

4、技术服务业务

发行人的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 19.90 万亿元，同比增长 67.80%，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该理财的快速发展。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 年中国第三方互联网支付交易规模为 28.00 亿元，同比增长 40.80%；

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。

2018 年中国第三方互联网支付交易规模为 29.10 万亿元，同比增长 3.60%，2013-2018 年互联网支付规模持续增长，但增速逐年放缓，市场由快速增长期逐步过渡到稳定增长期。

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。

5、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、安路、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，提高土地利用效率，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用量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2019 年末我国城市化率达 60.00%，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。

（二）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，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商品百货业务。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 2019 年末，发行人资产规模达到 31,140,931.72 万元，所有者权益 9,462,750.94 万元，2019 年度实现净利润 110,271.46 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。

十、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、股东

截至 2019 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。

表：发行人 2019 年末股东情况

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 2019 年末，发行人公司下属二级子公司共 19 家，如下表所示：

表：发行人 2019 年末二级子公司情况

序号	企业名称	持股比例	享有表决权
1	北京海国鑫泰投资控股中心	100.00%	100.00%
2	北京海淀置业集团有限公司	100.00%	100.00%
3	北京实创科技园开发建设股份有限公司	85.15%	85.15%
4	北京海融达投资建设有限公司	100.00%	100.00%
5	北京寿比轩文化发展有限公司	100.00%	100.00%
6	北京中海投资管理公司	100.00%	100.00%
7	北京市通联实业公司	100.00%	100.00%
8	北京市海育建筑工程公司	100.00%	100.00%
9	北京西农投资有限责任公司	100.00%	100.00%
10	北京绿海能环保有限责任公司	100.00%	100.00%
11	北京海淀科技金融资本控股集团股份有 限公司	44.14%	44.14%
12	北京海房投资管理集团有限公司	100.00%	100.00%
13	联创嘉业（北京）资产管理有限公司	100.00%	100.00%
14	联创瑞业（北京）资产管理有限公司	100.00%	100.00%
15	北京海国永丰科技有限责任公司	100.00%	100.00%
16	北京海国永嘉科技有限责任公司	100.00%	100.00%
17	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	100.00%	100.00%
18	北京中关村科学城创新发展有限公司	100.00%	100.00%
19	北京海淀文化旅游产业发展集团有限责 任公司	100.00%	100.00%

3、合营联营企业

截至 2019 年末，发行人有合营企业共 2 家，联营企业共 60 家。公司联营企业情况如下表所示：

表：发行人 2019 年末合营联营企业情况

单位：万元

序号	被投资单位	2019 年末
-	一、合营企业	
1	瑞金市西部金一文化创意产业基金（有限合伙）	826.89
2	中石化黑龙江龙油庆南石化销售有限公司	1,461.98
-	小计	2,288.87
-	二、联营企业	
1	北京翠微大厦股份有限公司	223,833.65
2	北京鼎海运维科技服务有限公司	-
3	北京海科融汇咨询有限公司	6.48
4	北京融信创益投资管理中心（有限合伙）	-
5	瑞金衡庐瑞宝一期投资中心（有限合伙）	4,829.94
6	深圳可戴设备文化发展有限公司	236.58
7	安阳衡庐安美投资中心（有限合伙）	8,259.02
8	广西梧州金桂珠宝首饰有限公司	-
9	北京中海前沿信息技术有限公司	382.53
10	北京中海金岳投资管理有限公司	243.72
11	北京理工光电技术研究院有限公司	378.71
12	北京微众中海孵化器有限公司	81.23
13	北京中海前沿投资管理有限公司	229.80
14	腾飞天使（北京）投资管理有限公司	495.70
15	北京实创科技园物业服务有限责任公司	1,535.58
16	北京国鼎实创军融投资合伙企业（有限合伙）	8,711.24
17	北京中海实创投资管理中心（有限合伙）	-
18	北京协同创新园投资管理有限公司	209.11
19	北京国鼎实创投资管理有限公司	2.88
20	北京实创信通科技发展有限公司	300.00
21	北京实创亿达科技服务有限公司	786.07
22	北京实创投资顾问有限责任公司	307.56

序号	被投资单位	2019 年末
23	北京海融慧泽教育科技有限公司	811.34
24	北京文资数码投资管理有限公司	222.80
25	北京文华海汇投资管理有限公司	52.18
26	北京环地房屋拆迁有限责任公司	338.10
27	北京海房新能源科技有限公司	180.85
28	北京海房银龄养老服务有限公司	82.86
29	北京商悦科贸有限责任公司	168.65
30	嘉事堂药业股份有限公司	14,092.85
31	北京市中关村小额贷款股份有限公司	7,470.79
32	北京首汽（集团）股份有限公司	966.36
33	北京海开房地产股份有限公司	2,035.13
34	北京禾谷园连锁经营有限公司	449.22
35	北京海金科荣科技有限公司	-
36	匈牙利店	36.52
37	海南顺风股份有限公司	75.00
38	北京蓝兴物业管理公司	32.28
39	北大超市发商贸公司	25.45
40	宣化超市发有限责任公司	87.58
41	北京中关村智慧互联网教育科技投资管理有限公司	191.62
42	北京京育投资中心（有限合伙）	932.77
43	北京慧思源文化产业有限公司	17.27
44	北京清海教育咨询有限公司	6.49
45	北京新影联影业有限责任公司	-
46	北京西山教育产业投资有限公司	3,827.75
47	北京新源富信息技术有限公司	-
48	北京中创智信科技有限公司	672.17
49	火眼金科（北京）网络科技有限公司	-
50	北京三聚裕进科技发展有限公司	5,899.44
51	中科软股份有限公司	31,533.56
52	北京海淀科技园建设股份有限公司	83,812.66
53	神州高铁技术股份有限公司	328,381.81
54	北京众信金融信息服务有限公司	1,421.24
55	京蒙糖业（内蒙古）有限公司	1,916.81

序号	被投资单位	2019 年末
56	北京国科率先创新科技有限公司	16.71
57	中创海泰（北京）资本管理有限公司	300.14
58	北京三峡鑫泰投资基金管理有限公司	1,089.93
59	北京华宏海泰投资管理有限公司	148.76
60	北京京石创新网络科技有限公司	264.04
-	小计	738,390.94
-	合计	740,679.81

4、其他关联方

截至 2019 年末，发行人主要其他关联方如下表所示：

表：发行人主要关联方情况

公司名称	与发行人关系
北京实创高科技发展有限责任公司	受同一控制人控制

（二）关联交易产生原因

发行人的关联交易，主要是发行人与关联方业务往来所导致。

（三）关联交易原则及定价政策

关联交易的定价遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，保证交易的公平合理。

（四）最近三年关联方交易情况

1、2017 年

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：2017 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	2017 年发生额
北京实创高科技发展有限责任公司	担保服务	担保收入	2,830.19
北京实创高科技发展有限责任公司	提供服务	服务费收入	1,486.79
北京实创高科技发展有限责任公司	提供服务	利息收入	6,595.51

（2）应收预付类

表：截至 2017 年末发行人主要关联方应收预付款项余额

单位：万元

项目	2017 年末	
	账面余额	坏账准备
其他应收款:		
北京实创高科技发展有限责任公司	186,000.00	-
合计	186,000.00	-
其他流动资产:		-
北京实创高科技发展有限责任公司	20,000.00	-
合计	20,000.00	-

2、2018 年

(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
北京实创高科技发展有限责任公司	担保服务	担保收入	5,348.17
北京实创高科技发展有限责任公司	提供服务	服务费收入	594.34
北京实创高科技发展有限责任公司	提供服务	利息收入	1,986.86

(2) 应收预付类

表：截至 2018 年末发行人主要关联方应收预付款项余额

单位：万元

项目	2018 年末	
	账面余额	坏账准备
其他应收款:		
北京实创高科技发展有限责任公司	324,000.00	-
合计	324,000.00	-

3、2019 年

应收预付类

表：截至 2019 年末发行人主要关联方应收预付款项余额

单位：万元

项目	2019 年末	
	账面余额	坏账准备
其他应收款:		
北京实创高科技发展有限责任公司	463,000.00	-

项目	2019 年末	
	账面余额	坏账准备
合计	463,000.00	-

（五）关联担保

截至 2019 年末，发行人关联担保情况请参见本募集说明书“第六节财务会计分析”之“八、其他重大事项”之“（二）对外担保情况”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。

（六）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。

十一、发行人报告期是否存在重大违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行及偿债能力的重大违法违规情况。

发行人现任管委会成员近三年不存在违法违规及受处罚的情况，管委会成员的任职符合《公司章程》³及国资委的相关规定。

十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，相关事务由专职团队负责。公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、上交所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

³ 发行人章程目前正在申请变更，将于近期完成工商备案

第六节 财务会计分析

一、财务报告编制及审计情况

（一）审计情况

本节信息主要摘自发行人财务报告，其中发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务数据均引自经审计的财务报告。发行人的财务报表依据财政部颁布的《企业会计准则》等相关会计准则编制。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2017 年的合并及母公司财务报表，并出具众环审字（2018）021225 号标准无保留意见的审计报告。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2018 年的合并及母公司财务报表，并出具众环审字（2019）022517 号标准无保留意见的审计报告。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2019 年的合并及母公司财务报表，并出具众环审字（2020）020468 号标准无保留意见的审计报告。

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 2017 年度和 2018 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 2017 年度/末的财务数据及其附注引用自 2018 年经审计的财务报告期初数，2018 年度/末的财务数据及其附注引用自 2019 年经审计的财务报告期初数。

在阅读下面的财务报表中的信息时，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。

（二）会计政策、会计估计变更以及会计差错更正

1、会计政策变更

（1）2017 年

2017 年，发行人子公司北京中海投资管理公司由执行企业会计政策变更为执行企业会计准则并调整年初数，导致发行人 2017 年初未分配利润增加 512,853.79 元。

（2）2018 年

①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 月发布了《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 年度财务报表，对比较数据进行了重述。

②发行人子公司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。

(3) 2019 年

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

本公司所属北京凯文德信教育科技股份有限公司、黑龙江省海国龙油石化股份有限公司、北京三聚环保新材料股份有限公司、北京金一文化发展股份有限公司、北京中关村科学城创新发展有限公司自 2019 年度起执行新金融工具准则，其他公司尚未执行上述各项新准则。

自 2019 年度起执行新金融工具准则的公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，北京凯文德信教育科技股份有限公司、黑龙江省海国龙油石化股份有限公司、北京三聚环保新材料股份有限公司、选择不进行重述。

北京金一文化发展股份有限公司，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，调整期初递延所得税资产，调减期初未分配利润 3,624,119.60 元。

②其他会计政策变更

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》，国资中心于 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。国资中心重大影响以下的长期股权投资进行审查，将

其全部重分类到了“可供出售金融资产-成本法计量”核算。对期初数进行了追溯调整，增加可供出售金融资产期初余额 6,619,100,544.75 元，对应减少长期股权投资期初余额 6,619,100,544.75 元。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
-	追溯调整法	-	-
1	《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》	可供出售金融资产	6,619,100,544.75
		长期股权投资	-6,619,100,544.75

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
-	追溯调整法	-	-
1	执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》	应收票据及应收账款	-2,642,764,061.46
		应收票据	701,878,379.88
		应收账款	1,940,885,681.58
		应付票据及应付账款	-10,250,121,472.31
		应付票据	2,935,399,909.35
		应付账款	7,314,721,562.96

2、会计估计变更

（1）2017 年

2017 年，发行人无重大会计估计变更事项。

（2）2018 年

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，

发行人本年净利润增加 17,395,300.78 元。

（3）2019 年

2019 年，发行人无重大会计估计变更事项。

3、会计差错更正

（1）2017 年

因发行人下属单位北京市海国鑫泰投资控股中心前期差错更正调整 2017 年年初数，导致发行人 2017 年初未分配利润减少 5,520,000.00 元。

因发行人下属子公司北京海淀置业集团有限公司前期差错更正调整 2017 年年初数，导致发行人 2017 年初未分配利润减少 7,035,600.00 元。

（2）2018 年

2018 年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）2019 年

①本集团下属海淀置业的子公司北京超市发连锁股份有限公司应付股利单方挂账 2,558,400.00 元，本年海淀置业进行了追溯调整，增加年初未分配利润 2,558,400.00 元。

②本集团下属海淀置业的子公司超市发公司调整期初递延所得税资产等事项增加年初未分配利润 4,106,195.61 元。

③本集团下属北京海国鑫泰投资控股中心对以前年度因企业合并等原因应计入资本公积错入未分配利润的事项，本期进行追溯调整更正减少期初未分配利润 158,627,279.20 元，增加期初资本公积 158,627,279.20 元。上述事项为所有者权益内部调整，对所有者权益合计没有影响。

④本集团下属北京市海淀区国有资产投资经营有限公司调整划转北京海淀水务有限责任公司、北京海国鑫泰资本控股有限公司时差错调整，增加期初资本公积 4,662,901.59 元。

⑤本集团下属北京中关村创业大街科技服务有限公司固定资产补提折旧 585,896.83 元，下属西农投资调整以前年度所得税 73,222.83 元等事项，合计增加年初未分配利润 659,119.66 元。

二、发行人最近三年财务报表

（一）合并财务报表

表：发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	3,173,069.54	2,937,326.15	3,154,951.25
交易性金融资产	315.98	不适用	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,133.58	1,184.36	1,569.49
应收票据	52,517.74	70,187.84	121,854.78
应收账款	1,236,560.68	1,669,285.78	990,568.24
预付款项	1,218,894.30	1,427,217.52	1,007,004.91
其他应收款（合计）	6,702,476.05	4,533,935.77	2,418,820.81
其中：应收利息	147,848.77	93,848.23	34,588.30
应收股利	88,290.84	48,646.78	10,955.16
其他应收款	6,466,336.44	4,391,440.76	2,373,277.35
存货	6,406,524.86	5,408,803.57	4,646,902.55
持有待售资产	-	274,363.04	-
一年内到期的非流动资产	863.12	344.00	-
其他流动资产	1,274,359.55	989,790.38	515,147.21
流动资产合计	20,066,715.38	17,312,438.41	12,856,819.22
非流动资产：			
可供出售金融资产	4,918,063.49	4,626,614.93	2,929,046.36
持有至到期投资		-	387,200.00
长期应收款	2,703.97	1,848.51	34.16
长期股权投资	739,359.54	730,195.15	1,526,879.05
其他权益工具投资	640.01	750.00	-
其他非流动金融资产	2,700.00	-	-
投资性房地产	1,635,994.72	1,110,288.05	892,469.47

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
固定资产（合计）	1,634,742.95	1,586,293.25	1,553,189.49
其中：固定资产	1,634,714.10	1,586,243.67	1,553,164.06
固定资产清理	28.85	49.58	25.43
在建工程	431,245.70	95,184.59	29,968.66
生产性生物资产	6.46	5.95	9.92
无形资产	593,445.43	612,595.57	342,318.97
开发支出	19,928.31	23,925.91	18,971.41
商誉	239,783.72	240,937.48	236,733.69
长期待摊费用	75,560.30	61,188.41	47,996.95
递延所得税资产	114,746.22	95,058.18	53,418.27
其他非流动资产	665,295.52	442,165.68	36,100.07
非流动资产合计	11,074,216.34	9,627,051.66	8,054,336.48
资产总计	31,140,931.72	26,939,490.07	20,911,155.70
流动负债：			
短期借款	2,828,272.60	1,694,423.79	1,434,520.17
拆入资金（其他金融类流动负债）	-	28,800.00	-
交易性金融负债	76.93	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	38.52	-
应付票据	145,309.34	293,539.99	125,104.30
应付账款	641,598.22	731,472.16	628,814.99
预收款项	475,997.84	506,255.42	666,515.48
应付职工薪酬	32,859.35	35,702.65	33,839.80
应交税费	104,094.90	116,079.53	138,691.12
其他应付款（合计）	1,386,432.24	1,514,072.32	989,489.87
其中：应付利息	141,649.20	111,434.92	50,926.23
应付股利	3,753.82	6,965.09	1,970.49
其他应付款	1,241,029.22	1,395,672.31	936,593.15
持有待售负债	-	172,420.65	-
一年内到期的非流动负债	3,765,058.04	2,067,815.33	2,354,527.96
其他流动负债	1,899,388.27	1,700,719.50	527,583.71
流动负债合计	11,279,087.72	8,861,339.85	6,899,087.41
非流动负债：			

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期借款	5,351,044.87	5,597,964.66	4,599,930.92
应付债券	3,734,573.22	3,275,276.67	1,434,075.38
长期应付款（合计）	854,082.90	312,201.58	384,033.41
其中：长期应付款	582,413.16	268,674.37	337,644.83
专项应付款	271,669.74	43,527.21	46,388.58
预计负债	12,713.06	17,545.33	20,606.63
递延收益	94,537.90	54,896.02	35,603.53
递延所得税负债	23,229.42	23,507.86	22,725.07
其他非流动负债	328,911.70	643,494.86	646,403.48
非流动负债合计	10,399,093.06	9,924,886.99	7,143,378.44
负债合计	21,678,180.78	18,786,226.84	14,042,465.85
所有者权益：			
实收资本（股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	600,000.00	-	-
资本公积	4,957,374.34	4,435,371.45	3,462,967.10
其他综合收益	32,452.06	32,030.06	49,018.26
专项储备	38.93	-	-
盈余公积	62,538.72	62,527.58	50,608.04
未分配利润	374,316.64	351,084.43	352,663.42
归属于母公司所有者权益合计	7,026,720.69	5,881,013.52	4,915,256.83
少数股东权益	2,436,030.25	2,272,249.71	1,953,433.02
所有者权益合计	9,462,750.94	8,153,263.24	6,868,689.85
负债和所有者权益总计	31,140,931.72	26,939,490.07	20,911,155.70

表：发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	5,071,204.12	4,874,967.25	4,554,942.52
其中：营业收入	5,053,975.90	4,866,045.97	4,554,942.52
△利息收入	17,206.05	8,921.28	-
手续费及佣金收入	22.17	-	-
二、营业总成本	5,193,301.81	4,774,623.57	4,369,810.70
其中：营业成本	4,096,826.14	3,921,630.79	3,691,987.77

△利息支出	4,366.31	1,916.64	-
△手续费及佣金支出	25.00	-310.75	-
税金及附加	58,902.81	66,973.48	60,964.83
销售费用	167,603.58	125,599.99	120,597.30
管理费用	227,657.02	209,788.30	176,838.41
研发费用	36,142.95	39,253.60	22,641.50
财务费用	601,778.00	409,771.53	285,041.51
其他	-	-	-
加：其他收益	29,648.37	25,996.33	6,102.04
投资收益（损失以“-”号填列）	232,633.32	201,788.34	217,511.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,792.60	23,203.23	43,218.81
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	1,184.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	359.79	-100.26	187.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20,197.24	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-31,555.25	-115,472.90	-11,739.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20.98	822.23	-13,179.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	129,206.75	213,377.41	395,752.72
加：营业外收入	39,996.40	18,360.17	42,536.51
减：营业外支出	7,903.07	12,990.56	7,829.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	161,300.09	218,747.02	430,459.80
减：所得税费用	51,028.63	69,412.86	91,639.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	110,271.46	149,334.16	338,819.94
归属于母公司所有者的净利润	54,502.49	59,264.72	80,901.27
少数股东损益	55,768.97	90,069.45	257,918.68

表：发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,808,857.56	4,715,263.77	4,769,412.17
△收取利息、手续费及佣金的现金	16,248.96	12,005.11	-
拆入资金净增加额		-	-
收到的税费返还	20,123.43	8,278.58	786.07

收到的其他与经营活动有关的现金	6,052,411.49	5,350,044.50	6,699,523.51
经营活动现金流入小计	11,897,641.44	10,085,591.97	11,469,721.75
购买商品、接受劳务支付的现金	5,552,169.07	4,753,451.41	3,850,374.84
客户贷款及垫款净增加额	31,590.25	335.55	-
拆出资金净增加额	11,800.00	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	2,841.58	1,945.59	-
支付给职工以及为职工支付的现金	286,883.32	250,579.59	183,364.74
支付的各项税费	229,798.64	257,305.47	292,343.74
支付的其他与经营活动有关的现金	7,666,037.69	5,379,813.61	6,732,881.35
经营活动现金流出小计	13,781,120.54	10,643,431.22	11,058,964.67
经营活动产生的现金流量净额	-1,883,479.10	-557,839.25	410,757.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,123,526.00	1,061,333.60	868,476.28
取得投资收益收到的现金	150,254.84	157,721.41	153,588.34
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	1,665.61	719.87	2,228.94
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	114,664.60	19,613.06	70,574.78
收到的其他与投资活动有关的现金	811,299.73	367,619.69	933,411.97
投资活动现金流入小计	2,201,410.77	1,607,007.63	2,028,280.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	730,665.66	961,398.33	183,658.85
投资支付的现金	1,410,178.52	2,253,848.40	2,096,562.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,211.93	48,029.16	98,148.16
支付的其他与投资活动有关的现金	1,102,177.83	825,082.77	133,929.29
投资活动现金流出小计	3,284,233.93	4,088,358.66	2,512,298.47
投资活动产生的现金流量净额	-1,082,823.16	-2,481,351.03	-484,018.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	353,086.14	141,392.67	21,897.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	353,086.14	141,392.67	21,897.98
取得借款收到的现金	10,312,485.36	8,131,367.11	5,167,493.23
收到其他与筹资活动有关的现金	1,620,843.34	1,939,884.32	768,407.28
筹资活动现金流入小计	12,286,414.84	10,212,644.11	5,957,798.49
偿还债务支付的现金	7,654,042.70	5,824,244.66	4,014,456.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	987,002.22	795,049.27	643,007.61

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,444.81	28,288.88	20,633.35
支付的其他与筹资活动有关的现金	234,844.18	951,524.52	540,213.32
筹资活动现金流出小计	8,875,889.10	7,570,818.45	5,197,677.41
筹资活动产生的现金流量净额	3,410,525.74	2,641,825.66	760,121.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,106.01	1,005.96	-796.43
五、现金及现金等价物净增加额	442,117.47	-396,358.66	686,063.58
加：期初现金及现金等价物余额	2,587,169.03	2,983,527.69	2,297,464.11
六、期末现金及现金等价物余额	3,029,286.50	2,587,169.03	2,983,527.69

（二）母公司财务报表

表：发行人母公司近三年资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	378,247.00	601,842.57	225,160.88
预付款项	-	2,414.22	552.67
其他应收款（合计）	3,270,279.60	2,476,921.03	1,102,271.06
其他流动资产	270,000.00	200,000.00	200,055.15
流动资产合计	3,918,526.60	3,281,177.82	1,528,039.76
非流动资产：			
可供出售金融资产	680,285.80	699,061.98	-
长期股权投资	5,882,372.10	4,903,671.42	4,638,514.64
固定资产	704,904.76	704,930.21	704,801.93
长期待摊费用	-	141.09	772.52
非流动资产合计	7,267,562.66	6,307,804.70	5,344,089.09
资产总计	11,186,089.26	9,588,982.53	6,872,128.85
流动负债：			
短期借款	580,000.00	-	50,000.00
应交税费	6,193.34	1,012.44	21,090.67
其他应付款（合计）	362,732.25	87,402.23	47,245.50
一年内到期的非流动负债	681,780.00	255,410.00	532,100.00
其他流动负债	670,000.00	850,000.00	-
流动负债合计	2,300,705.59	1,193,824.68	650,436.17
非流动负债：			

长期借款	-	299,780.00	533,200.00
应付债券	1,800,000.00	1,987,000.00	619,000.00
长期应付款	9,600.00	7,200.00	-
非流动负债合计	1,809,600.00	2,293,980.00	1,152,200.00
负债合计	4,110,305.59	3,487,804.68	1,802,636.17
所有者权益：			
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其它权益工具	600,000.00	-	-
资本公积金	4,795,866.60	4,421,031.69	3,460,792.00
其它综合收益	33,644.52	33,011.76	48,009.39
盈余公积金	62,538.72	62,527.58	50,608.04
未分配利润	583,733.83	584,606.81	510,083.24
归属于母公司所有者权益合计	7,075,783.67	6,101,177.85	5,069,492.68
所有者权益合计	7,075,783.67	6,101,177.85	5,069,492.68
负债和所有者权益总计	11,186,089.26	9,588,982.53	6,872,128.85

表：发行人母公司近三年利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	137,237.27	37,815.27	35,720.57
营业收入	137,237.27	37,815.27	35,720.57
营业总成本	161,701.35	50,593.02	31,468.83
营业成本	-	-	-
税金及附加	1,913.64	443.75	271.59
销售费用	-	-	-
管理费用	1,477.51	1,117.08	1,030.62
财务费用	158,310.20	49,032.20	30,166.62
加：其他收益	-	-	-
投资净收益	24,632.52	131,973.17	12,244.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,234.77	5,188.37	4,290.96
公允价值变动净收益	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
营业利润	168.44	119,195.41	126,695.77
加：营业外收入	-	-	-

减：营业外支出	20.00	-	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
利润总额	148.44	119,195.41	126,695.77
减：所得税	37.11	-	1,331.85
净利润	111.33	119,195.41	125,363.91
减：少数股东损益	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	111.33	119,195.41	125,363.91
加：其他综合收益	632.76	-14,997.63	-9,358.64
综合收益总额	744.08	104,197.79	116,005.28
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	744.08	104,197.79	116,005.28

表：发行人母公司近三年现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	107,474.53	21,350.96	21,208.70
收到的税费返还	-	-	13.79
收到其他与经营活动有关的现金	8,682.93	520.67	4,796.45
经营活动现金流入小计	116,157.46	21,871.62	26,018.95
购买商品、接受劳务支付的现金	5,259.88	39.69	3,243.28
支付给职工以及为职工支付的现金	342.86	168.23	74.46
支付的各项税费	6,456.00	2,395.36	4,916.19
支付其他与经营活动有关的现金	254.17	386.24	60.30
经营活动现金流出小计	12,312.91	2,989.51	8,294.23
经营活动产生的现金流量净额	103,844.55	18,882.11	17,724.72
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	327,369.94	10,004.00	54,366.60
取得投资收益收到的现金	23,815.59	11,379.89	7,961.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,383,817.79	3,648,834.75	687,502.90
投资活动现金流入小计	2,735,003.33	3,670,218.64	749,830.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31.66	93.29	-

投资支付的现金	1,008,721.61	766,981.23	780,670.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,446,935.13	4,782,686.50	-
投资活动现金流出小计	4,455,688.40	5,549,761.02	780,670.61
投资活动产生的现金流量净额	-1,720,685.07	-1,879,542.38	-30,839.86
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,449,640.00	2,446,850.00	750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,232,500.00	845,617.18	1,460,922.89
发行债券收到的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,682,140.00	3,292,467.18	2,210,922.89
偿还债务支付的现金	1,110,410.00	792,055.00	1,068,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,808.52	98,188.51	93,647.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	676.53	164,881.72	852,285.79
筹资活动现金流出小计	1,288,895.05	1,055,125.22	2,013,933.64
筹资活动产生的现金流量净额	1,393,244.95	2,237,341.96	196,989.25
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-223,595.57	376,681.69	183,874.12
期初现金及现金等价物余额	601,842.57	225,160.88	41,286.77
期末现金及现金等价物余额	378,247.00	601,842.57	225,160.88

三、发行人近三年合并报表范围的变化情况

（一）2017 年度合并报表范围的变化情况

2017 年度，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 15 家。

1、2017 年度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；房地产开发；物业管理	100.00%	无偿划转
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。

2、2017 年度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。

（二）2018 年度合并报表范围的变化情况

2018 年度，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 17 家。

1、2018 年度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

2、2018 年度减少的二级子企业情况：北京昊海建设有限公司。

（三）2019 年度合并报表范围的变化情况

2019 年度，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	持股比例	取得方式
北京中关村科学城创新发展有限公司	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	100.00%	投资设立

四、最近三年的主要财务指标

表：发行人最近三年主要财务指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产（亿元）	3,114.09	2,693.95	2,091.12
总负债（亿元）	2,167.82	1,878.62	1,404.25
全部债务（亿元）	1,881.32	1,447.91	1,024.82
所有者权益（亿元）	946.28	815.33	686.87
营业总收入（亿元）	505.40	486.60	455.49
利润总额（亿元）	16.13	21.87	43.05
净利润（亿元）	11.03	14.93	33.88
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	5.04	14.39	31.52
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.45	5.93	8.09
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-188.35	-55.78	41.08
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-108.28	-248.14	-48.40
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	341.05	264.18	76.01
流动比率	1.78	1.95	1.86
速动比率	1.21	1.34	1.19

资产负债率	69.61%	69.73%	67.15%
债务资本比率	66.16%	63.96%	59.87%
营业毛利率	18.94%	19.41%	18.95%
平均总资产收益率	0.38%	0.62%	1.76%
平均净资产收益率	1.25%	1.99%	5.37%
扣除非经常性损益后平均净资产收益率	0.57%	1.91%	5.00%
EBITDA（亿元）	87.93	73.61	82.82
EBITDA 全部债务比	4.67%	5.08%	8.08%
EBITDA 利息倍数（倍）	1.16	1.29	2.65
应收账款周转率	3.48	3.66	5.11
存货周转率	0.69	0.78	0.84

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债合计/资产总额×100%
- (4) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- (5) 总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%
- (6) 净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%
- (7) EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+固定资产折旧+摊销
- (8) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- (9) 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]
- (10) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

五、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司近三年的财务资料，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

表：资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	20,066,715.38	64.44	17,312,438.41	64.26	12,856,819.22	61.48
非流动资产	11,074,216.34	35.56	9,627,051.66	35.74	8,054,336.48	38.52
合计	31,140,931.72	100.00	26,939,490.07	100.00	20,911,155.70	100.00

最近三年，公司总资产规模分别为 20,911,155.70 万元、26,939,490.07 万元和 31,140,931.72 万元。公司资产规模稳定增长，流动资产占比较高，资产结构良好。

(1) 流动资产分析**表：流动资产结构表**

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,173,069.54	10.19	2,937,326.15	10.90	3,154,951.25	15.09
交易性金融资产	315.98	0.00	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,133.58	0.00	1,184.36	0.00	1,569.49	0.01
应收票据	52,517.74	0.17	70,187.84	0.26	121,854.78	0.58
应收账款	1,236,560.68	3.97	1,669,285.78	6.20	990,568.24	4.74
预付款项	1,218,894.30	3.91	1,427,217.52	5.30	1,007,004.91	4.82
其他应收款（合计）	6,702,476.05	21.52	4,533,935.77	16.83	2,418,820.81	11.57
其中：应收利息	147,848.77	0.47	93,848.23	0.35	34,588.30	0.17
应收股利	88,290.84	0.28	48,646.78	0.18	10,955.16	0.05
其他应收款	6,466,336.44	20.76	4,391,440.76	16.30	2,373,277.35	11.35
存货	6,406,524.86	20.57	5,408,803.57	20.08	4,646,902.55	22.22
持有待售资产	-	-	274,363.04	1.02	-	-
一年内到期的非流动资产	863.12	0.00	344.00	0.00	-	-
其他流动资产	1,274,359.55	4.09	989,790.38	3.67	515,147.21	2.46
合计	20,066,715.38	64.44	17,312,438.41	64.26	12,856,819.22	61.48

注：占比为占总资产的比例

最近三年末，公司流动资产规模分别为 12,856,819.22 万元、17,312,438.41 万元和 20,066,715.38 万元，在总资产中占比分别为 61.48%、64.26%和 64.44%。公司流动资产以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货为主。

① 货币资金

最近三年末，公司货币资金分别为 3,154,951.25 万元、2,937,326.15 万元和 3,173,069.54 万元，在总资产中占比分别为 15.09%、10.90%和 10.19%。公司货币资金主要包括现金和银行存款。

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%。2019 年末，公司货币资金为 3,173,069.54 万元，较 2018 年末有所增加。

表：最近三年末货币资金明细表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	358.19	0.01	1,440.89	0.05	470.84	0.01
银行存款	2,994,290.61	94.37	2,601,660.58	88.57	2,929,815.33	92.86
其他货币资金	178,420.74	5.62	334,224.68	11.38	224,665.08	7.12
合计	3,173,069.54	100.00	2,937,326.15	100.00	3,154,951.25	100.00

② 应收账款

最近三年末，发行人应收账款分别为 990,568.24 万元、1,669,285.78 万元和 1,236,560.68 万元，在总资产中占比分别为 4.74%、6.20%和 3.97%。

2018 年末，公司应收账款为 1,669,285.78 万元，较 2017 年末增加了 678,717.54 万元，增幅 68.52%，主要原因系公司下属海科金合并范围新增金一文化，使得应收账款增加，同时三聚环保化石能源综合服务及生态农业与绿色能源服务收入增加，未到合同约定回款期，公司回款减少所致。截至 2019 年末，公司应收账款为 1,236,560.68 万元，较 2018 年末减少 432,725.10 万元，降幅 25.92%。

表：发行人 2019 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2019 年末余额		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	737,604.53	55.54	25,480.91
1-2 年（含 2 年）	435,460.19	32.79	45,277.18
2-3 年（含 3 年）	100,482.86	7.57	31,503.25
3 年以上	54,594.89	4.10	47,670.09
合计	1,328,142.48	100.00	149,931.43

表：发行人 2019 年末应收账款前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占应收账款的比例
瑞金和美珠宝有限公司	104,447.34	7.42
七台河市隆鹏煤炭发展有限责任公司	73,827.14	5.24
中核融资租赁有限公司	66,592.07	4.73
深圳金赣珠宝有限公司	58,192.49	4.13

客户名称	账面余额	占应收账款的比例
山东海右石化集团有限公司	48,539.16	3.45
总计	351,598.21	24.97

③ 预付款项

公司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 1,007,004.91 万元、1,427,217.52 万元和 1,218,894.30 万元，在总资产中占比分别为 4.82%、5.30%和 3.91%。

2018 年末，公司预付账款金额为 1,427,217.52 万元，较 2017 年末增长 41.73%，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。截至 2019 年末，公司预付账款余额 1,218,894.30 万元，较 2018 年末减少 208,323.22 万元，降幅 14.60%。

表：发行人 2019 年末预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	占比	
1 年以内（含 1 年）	443,520.58	36.36	-
1-2 年（含 2 年）	622,641.41	51.04	349.27
2-3 年（含 3 年）	103,579.77	8.49	-
3 年以上	50,149.04	4.11	647.23
合计	1,219,890.81	100.00	996.51

表：2019 年末前五名大额预付款情况

单位：万元、%

客户名称	预付余额	占预付账款的比例	与发行人关系
北京三元嘉业房地产开发有限公司	286,395.22	23.48	非关联方
北京金隅程远房地产开发有限公司	124,120.20	10.17	非关联方
北京新牧置业发展有限公司	101,996.34	8.36	非关联方
北京中铁永兴房地产开发有限公司	51,081.53	4.19	非关联方
天津泰达资产运营管理有限公司	31,002.50	2.54	非关联方
合计	594,595.79	48.74	-

④ 其他应收款

公司其他应收款主要是应收往来企业的借款和往来款。最近三年末，公司其

他应收款（合计）分别为 2,418,820.81 万元、4,533,935.77 万元和 6,702,476.05 万元，在总资产中占比分别为 11.57%、16.83%和 21.52%。2018 年末，公司其他应收款（合计）较 2017 年末增加了 2,115,114.96 万元，增幅为 87.44%，主要系海国鑫泰、国资中心本级往来款增加。2019 年末，公司其他应收款（合计）较 2018 年末增加 2,168,540.28 万元，增幅为 47.83%，主要系对八大处科技集团有限公司、北京实创高科技发展有限责任公司及江西和美珠宝有限公司等公司的其他应收款增加所致。

表：发行人 2019 年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元、%

账龄	2019 年末		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,529,095.34	95.78	586.88
1-2 年（含 2 年）	116,258.50	3.16	5,812.93
2-3 年（含 3 年）	19,924.73	0.54	3,984.95
3 年以上	19,282.53	0.52	9,641.27
合计	3,684,561.11	100.00	20,026.02

表：2019 年末其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元

债务人名称	应收余额	款项性质	坏账准备
八大处科技集团有限公司	517,309.00	往来款	-
北京实创高科技发展有限责任公司	463,000.00	往来款	-
江西和美珠宝有限公司	287,965.55	借款	-
北京润丰财富投资中心（有限合伙）	258,212.80	往来款	719.91
北京锦绣大地农业股份有限公司	208,714.02	往来款	-
合计	1,735,201.37		719.91

⑤ 存货

公司存货主要为库存商品（产成品）、开发成本、工程施工等，其中占比较高的为库存商品、开发成本和工程施工，库存商品主要为公司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，以及少量百货板块中的商品；开发成本主要是公司土地开发及基础设施建设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计入该科目，其中包括公司支付的土地

出让金以及子公司海国鑫泰为房地产开发所持有的土地资产。工程施工主要是公司工程业务板块尚未完工的工程。

最近三年末，公司存货分别为 4,646,902.55 万元、5,408,803.57 万元和 6,406,524.86 万元，在总资产中占比分别为 22.22%、20.08%和 20.57%。2018 年末，公司存货较 2017 年末增加了 761,901.02 万元，增幅 16.40%，主要系实创股份、海国鑫泰土地开发成本及房地产开发成本增加，海科金存货增加所致。2019 年末，公司存货较 2018 年末增加 997,721.29 万元，增幅 18.45%。

表：2019 年末公司存货构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	76,518.16	940.16	75,578.00
在产品	2,582,317.90	26.90	2,582,291.00
库存商品	562,669.49	5,474.85	557,194.65
周转材料	4,861.91	-	4,861.91
其他	3,192,834.06	6,234.75	3,186,599.30
合计	6,419,201.52	12,676.66	6,406,524.86

⑥ 其他流动资产

公司其他流动资产主要是待摊费用、预缴税金和委托贷款。最近三年末，公司其他流动资产分别为 515,147.21 万元、989,790.38 万元和 1,274,359.55 万元，在总资产中占比分别为 2.46%、3.67%和 4.09%。

2018 年末，公司其他流动资产 989,619.57 万元，较 2017 年末增加 92.10%，主要原因是发放委托贷款增加。2019 年末，公司其他流动资产较 2018 年末增加 28.75%。

表：2019 年末其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2019 年末
委托贷款	398,997.80
往来款	307,106.20
应收保理款	149,799.72
待抵扣税金	136,282.98
理财产品	95,825.50

项目	2019 年末
预缴税金及附加	67,804.56
代位追偿款	41,673.54
信托保障基金	39,863.09
发放短期贷款及垫款	19,533.41
应收股利	7,213.08
定向资管计划	6,433.88
待摊费用及其他	3,825.79
合计	1,274,359.55

(2) 非流动资产分析

表：非流动资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	4,918,063.49	15.79	4,626,614.93	17.17	2,929,046.36	14.01
持有至到期投资	-	-	-	-	387,200.00	1.85
长期应收款	2,703.97	0.01	1,848.51	0.01	34.16	0.00
长期股权投资	739,359.54	2.37	730,195.15	2.71	1,526,879.05	7.30
其他权益工具投资	640.01	0.00	750.00	0.00	-	-
其他非流动金融资产	2,700.00	0.00	-	-	-	-
投资性房地产	1,635,994.72	5.25	1,110,288.05	4.12	892,469.47	4.27
固定资产（合计）	1,634,742.95	5.25	1,586,293.25	5.89	1,553,189.49	7.43
其中：固定资产	1,634,714.10	5.25	1,586,243.67	5.89	1,553,164.06	7.43
固定资产清理	28.85	0.00	49.58	0.00	25.43	0.00
在建工程	431,245.70	1.38	95,184.59	0.35	29,968.66	0.14
生产性生物资产	6.46	0.00	5.95	0.00	9.92	0.00
无形资产	593,445.43	1.91	612,595.57	2.27	342,318.97	1.64
开发支出	19,928.31	0.06	23,925.91	0.09	18,971.41	0.09
商誉	239,783.72	0.77	240,937.48	0.89	236,733.69	1.13
长期待摊费用（递延资产）	75,560.30	0.24	61,188.41	0.23	47,996.95	0.23
递延所得税资产	114,746.22	0.37	95,058.18	0.35	53,418.27	0.26
其他非流动资产（其他长期资产）	665,295.52	2.14	442,165.68	1.64	36,100.07	0.17
合计	11,074,216.34	35.56	9,627,051.66	35.74	8,054,336.48	38.52

注：占比为占总资产的比例

最近三年末，公司非流动资产分别为 8,054,336.48 万元、9,627,051.66 万元和 11,074,216.34 万元，在总资产中占比分别为 38.52%、35.74%和 35.56%。公司非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和投资性房地产为主。

① 可供出售金融资产

最近三年末，公司可供出售金融资产分别为 2,929,046.36 万元、4,626,614.93 万元和 4,918,063.49 万元，在总资产中占比分别为 14.01%、17.17%和 15.79%。

截至 2018 年末，公司可供出售金融资产 4,626,614.93 万元，较 2017 年末增加 1,697,568.57 万元，增幅 57.96%，主要系新增对外投资增加所致。截至 2019 年末，公司可供出售金融资产 4,918,063.49 万元，较 2018 年末增加 6.30%。

表：发行人 2019 年末可供出售金融资产构成情况

单位：万元

项目	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：	4,859,280.87	9,217.38	4,850,063.49
其中：按公允价值计量的	80,943.31	-	80,943.31
按成本计量的	4,778,337.56	9,217.38	4,769,120.18
其他	3,000.00	-	3,000.00
合计	4,927,280.87	9,217.38	4,918,063.49

② 长期股权投资

最近三年末，公司长期股权投资分别为 1,526,879.05 万元、730,195.15 万元和 739,359.54 万元，在总资产中占比分别为 7.30%、2.71%和 2.37%。

2018 年末，公司长期股权投资较 2017 年末减少 796,683.90 万元，减幅为 52.18%。2019 年末，公司长期股权投资为 739,359.54 万元，较 2018 年末增加 1.26%。

表：截至 2019 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
一、合营企业			
瑞金市西部金一文化创意产业基金（有限合伙）	3,500.00	826.89	-
中石化黑龙江龙油庆南石化销售有限公司	1,440.00	1,461.98	-
小计	4,940.00	2,288.87	-

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备期末余额
二、联营企业			
北京翠微大厦股份有限公司	210,261.60	223,833.65	-
北京鼎海运维科技服务有限公司	360.00	-	-
北京海科融汇咨询有限公司	4.00	6.48	-
北京融信创益投资管理中心（有限合伙）	15,000.00	-	-
瑞金衡庐瑞宝一期投资中心（有限合伙）	5,000.00	4,829.94	-
深圳可戴设备文化发展有限公司	429.00	236.58	236.58
安阳衡庐安美投资中心（有限合伙）	10,000.00	8,259.02	-
广西梧州金桂珠宝首饰有限公司	1,866.59	-	-
北京中海前沿信息技术有限公司	400.00	382.53	-
北京中海金岳投资管理有限公司	200.00	243.72	-
北京理工光电技术研究院有限公司	493.00	378.71	-
北京微众中海孵化器有限公司	100.00	81.23	-
北京中海前沿投资管理有限公司	200.00	229.80	-
腾飞天使（北京）投资管理有限公司	428.57	495.70	-
北京实创科技园物业服务有限责任公司	1,050.39	1,535.58	-
北京国鼎实创军融投资合伙企业（有限合伙）	9,000.00	8,711.24	-
北京中海实创投资管理中心（有限合伙）	100.00	-	-
北京协同创新园投资管理有限公司	300.00	209.11	-
北京国鼎实创投资管理有限公司	60.00	2.88	-
北京实创信通科技发展有限公司	300.00	300.00	300.00
北京实创亿达科技服务有限公司	490.00	786.07	-
北京实创投资顾问有限责任公司	45.00	307.56	-
北京海融慧泽教育科技有限公司	980.00	811.34	-
北京文资数码投资管理有限公司	220.75	222.80	-
北京文华海汇投资管理有限公司	50.00	52.18	-
北京环地房屋拆迁有限责任公司	336.00	338.10	-
北京海房新能源科技有限公司	175.00	180.85	-
北京海房银龄养老服务有限公司	98.00	82.86	-
北京商悦科贸有限责任公司	79.00	168.65	-
嘉事堂药业股份有限公司	1,016.72	14,092.85	-
北京市中关村小额贷款股份有限公司	6,000.00	7,470.79	-

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备期末余额
北京首汽（集团）股份有限公司	1,553.40	966.36	-
北京海开房地产股份有限公司	1,000.00	2,035.13	-
北京禾谷园连锁经营有限公司	188.87	449.22	-
北京海金科荣科技有限公司	195.00	-	-
匈牙利店	36.52	36.52	36.52
海南顺风股份有限公司	75.00	75.00	75.00
北京蓝兴物业管理公司	10.00	32.28	
北大超市发商贸公司	30.00	25.45	-
宣化超市发有限责任公司	47.50	87.58	-
北京中关村智慧互联网教育科技有限公司	225.00	191.62	-
北京京育投资中心（有限合伙）	960.00	932.77	-
北京慧思源文化产业有限公司	10.00	17.27	-
北京清海教育咨询有限公司	10.00	6.49	-
北京新影联影业有限责任公司	20.00	-	-
北京西山教育产业投资有限公司	3,827.75	3,827.75	
北京新源富信息技术有限公司	450.00	-	672.17
北京中创智信科技有限公司	1,000.00	672.17	-
火眼金科（北京）网络科技有限公司	350.00	-	-
北京三聚裕进科技发展有限公司	6,438.66	5,899.44	-
中科软股份有限公司	4,816.50	31,533.56	-
北京海淀科技园建设股份有限公司	18,600.00	83,812.66	-
神州高铁技术股份有限公司	311,175.63	328,381.81	-
北京众信金融信息服务有限公司	1,563.00	1,421.24	-
京蒙糖业（内蒙古）有限公司	2,000.00	1,916.81	-
北京国科率先创新科技有限公司	245.00	16.71	-
中创海泰（北京）资本管理有限公司	300.00	300.14	-
北京三峡鑫泰投资基金管理有限公司	800.00	1,089.93	-
北京华宏海泰投资管理有限公司	980.00	148.76	-
北京京石创新网络科技有限公司	350.00	264.04	-
小计	622,301.45	738,390.94	1,320.27
合计	627,241.45	740,679.81	1,320.27

③ 投资性房地产

最近三年末，公司持有的投资性房地产分别为 892,469.47 万元、1,110,288.05 万元和 1,635,994.72 万元，占总资产比重分别为 4.27%、4.12%和 5.25%。

2018 年末，公司投资性房地产较 2017 年末增加 217,818.58 万元，增幅为 24.41%。2019 年末，公司投资性房地产较 2018 年末增加 525,706.67 万元，增幅为 47.35%。

表：截至 2019 年末投资性房地产构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	账面价值	占比
房屋、建筑物	1,613,175.03	98.61
土地使用权	22,819.69	1.39
合计	1,635,994.72	100.00

④ 固定资产

公司固定资产主要是房屋建筑物和机器设备等。最近三年末，公司固定资产分别为 1,553,189.49 万元、1,586,293.25 万元和 1,634,742.95 万元，在总资产中占比分别为 7.43%、5.89%和 5.25%。

2018 年末，公司固定资产为 1,586,293.25 万元，较 2017 年末增加 2.13%。2019 年末，公司固定资产为 1,634,742.95 万元，较 2018 年末增加 3.05%。

表：截至 2019 年末固定资产明细表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	账面价值	占比
土地资产	45,187.81	2.76
房屋及建筑物	717,448.37	43.89
机器设备	124,816.14	7.64
运输工具	8,616.56	0.53
电子设备	13,223.65	0.81
办公设备	9,693.79	0.59
酒店业家具	99.43	0.01
其他	715,628.34	43.78
合计	1,634,714.10	100.00

⑤ 无形资产

公司无形资产主要是土地使用权、软件、专利权等。最近三年末，公司无形

资产分别为 342,318.97 万元、612,595.57 万元和 593,445.43 万元，在总资产中占比分别为 1.64%、2.27%和 1.91%。

2018 年末，公司无形资产较 2017 年末增加 270,276.60 万元，增长 78.95%，大幅增长的主要原因系海科金集团商标权增加 224,396.32 万元，及海国鑫泰土地使用权增加所致。截至 2019 年末，公司无形资产余额为 593,445.43 万元，较 2018 年末减少-3.13%，变化幅度不大。

表：2019 年末无形资产明细表

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	账面价值	占比
软件	6,408.51	1.08
土地使用权	331,791.30	55.91
专利权	52,947.01	8.92
非专利技术	3,986.13	0.67
商标权	193,809.14	32.66
特许权	3,893.34	0.66
会员资格	610.00	0.10
合计	593,445.43	100.00

2、负债结构分析

表：负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	11,279,087.72	52.03	8,861,339.85	47.17	6,899,087.41	49.13
非流动负债	10,399,093.06	47.97	9,924,886.99	52.83	7,143,378.44	50.87
负债合计	21,678,180.78	100.00	18,786,226.84	100.00	14,042,465.85	100.00

最近三年，发行人负债总额分别为 14,042,465.85 万元、18,786,226.84 万元和 21,678,180.78 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，发行人流动负债占比分别为 49.13%、47.17%和 52.03%，非流动负债占比分别为 50.87%、52.83%和 47.97%，近三年末流动负债和非流动负债的占比相对均衡。

(1) 流动负债分析**表：流动负债结构明细**

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,828,272.60	13.05	1,694,423.79	9.02	1,434,520.17	10.22
其他金融类流动负债	-	-	28,800.00	0.15	-	-
交易性金融负债	76.93	0.00	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	38.52	0.00	-	-
应付票据	145,309.34	0.67	293,539.99	1.56	125,104.30	0.89
应付账款	641,598.22	2.96	731,472.16	3.89	628,814.99	4.48
预收款项	475,997.84	2.20	506,255.42	2.69	666,515.48	4.75
应付职工薪酬	32,859.35	0.15	35,702.65	0.19	33,839.80	0.24
应交税费	104,094.90	0.48	116,079.53	0.62	138,691.12	0.99
其他应付款（合计）	1,386,432.24	6.40	1,514,072.32	8.06	989,489.87	7.05
其中：应付利息	141,649.20	0.65	111,434.92	0.59	50,926.23	0.36
应付股利	3,753.82	0.02	6,965.09	0.04	1,970.49	0.01
其他应付款	1,241,029.22	5.72	1,395,672.31	7.43	936,593.15	6.67
持有待售负债	-	-	172,420.65	0.92	-	-
一年内到期的非流动负债	3,765,058.04	17.37	2,067,815.33	11.01	2,354,527.96	16.77
其他流动负债	1,899,388.27	8.76	1,700,719.50	9.05	527,583.71	3.76
合计	11,279,087.72	52.03	8,861,339.85	47.17	6,899,087.41	49.13

注：占比为占总负债的比例

近三年，公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应收账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

① 短期借款

公司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，公司短期借款分别为 1,434,520.17 万元、1,694,423.79 万元和 2,828,272.60 万元，在总负债中占比分别为 10.22%、9.02%和 13.05%。

2018 年末，公司短期借款为 1,694,423.79 万元，较 2017 年末增加 259,903.62 万元，增幅达 18.12%，主要原因是业务规模扩张，融资需求增加所致。截至 2019

年末，公司短期借款为 2,828,272.60 万元，较 2018 年末增加 1,133,848.81 万元，增幅为 66.92%，主要系发行人根据业务需要增加银行借款所致。

表：公司近三年末短期借款明细

单位：万元

借款类型	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	205,720.96	390,335.00	421,603.90
抵押借款	19,100.00	30,456.00	4,968.00
保证借款	1,808,945.15	923,532.79	645,810.27
信用借款	794,506.49	350,100.00	362,138.00
合计	2,828,272.60	1,694,423.79	1,434,520.17

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存在 3 笔逾期借款，具体情况如下：

表：公司近三年借款逾期情况

贷款单位	借款期末余额 (万元)	借款利率 (%)	逾期时间 (月)
北京新恒基投资管理集团有限公司	20,000.00	24	6
东北证券资产管理有限公司	17,200.00	5.84	5
中信证券股份有限公司	27,500.00	6.7	1
合计	64,700.00	-	-

发行人下属子公司海科金集团于 2018 年 8 月末收购了碧空龙翔 73.32% 股权，成为其控股股东，将其纳入合并范围。截至本募集说明书签署日，针对上述三笔逾期借款，发行人已经通过债权转让、信托收益权转让等方式予以解决。

② 应付账款

最近三年，发行人应付账款分别为 628,814.99 万元、731,472.16 万元和 641,598.22 万元，占负债的比例分别为 4.48%、3.89% 和 2.96%。

2018 年末，公司应付账款为 731,472.16 万元，较 2017 年末增长 102,657.17 万元，增幅 16.33%，增长原因主要是海科金合并范围新增金一文化使得应付账款增加所致。截至 2019 年末，公司应付账款较 2018 年末减少 12.29%。

表：公司截至 2019 年末应付账款账龄结构情况

单位：万元

账龄	年末余额	年初余额
----	------	------

1 年以内（含 1 年）	429,240.53	544,963.42
1-2 年（含 2 年）	110,475.65	88,784.79
2-3 年（含 3 年）	51,508.03	62,379.72
3 年以上	50,374.01	35,344.23
合计	641,598.22	731,472.16

③ 预收款项

最近三年末，公司预收款项分别为 666,515.48 万元、506,255.42 万元和 475,997.84 万元，在总负债中占比分别为 4.75%、2.69%和 2.20%。

2018 年末，公司的预收款项余额为 506,255.42 万元，较 2017 年末减少 160,260.06 万元，减幅 24.04%。2019 年末，公司的预收款项较 2018 年末减少 30,257.58 万元，减幅 5.98%。

表：公司截至 2019 年末预收款项账龄结构情况

单位：万元

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	178,012.83	257,333.45
1 年以上	297,985.00	248,921.97
合计	475,997.84	506,255.42

④ 其他应付款

最近三年末，公司其他应付款（合计）分别为 989,489.87 万元、1,514,072.32 万元和 1,386,432.24 万元，在总负债中占比分别为 7.05%、8.06%和 6.40%。

2018 年末，公司其他应付款（合计）为 1,514,072.32 万元，较 2017 年末增加 524,582.45 万元，增幅 53.02%，主要系往来款、借款、安置房、保障房定金、拆迁费、备付金增加所致。2019 年末，公司其他应付款（合计）为 1,386,432.24 万元，较 2018 年末减少 127,640.08 万元，减幅 8.43%，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：公司截至 2019 年末其他应付款（合计）构成情况

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
应付利息	141,649.20	111,434.92
应付股利	3,753.82	6,965.09
其他应付款	1,241,029.22	1,395,672.31

合计	1,386,432.24	1,514,072.32
----	--------------	--------------

⑤ 一年内到期的非流动负债

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 2,354,527.96 万元、2,067,815.33 万元和 3,765,058.04 万元，在总负债中占比分别为 16.77%、11.01% 和 17.37%。公司一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的部分长期借款、应付债券和长期应付款。

2018 年末，公司一年内到期的非流动负债为 2,067,815.33 万元，较 2017 年末减少 286,712.63 万元，减幅 12.18%。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债为 3,765,058.04 万元，较 2018 年末增加 1,697,242.71 万元，增幅 82.08%，主要系长期借款将于一年内到期转入所致。

表：公司截至 2019 年末一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	2,801,899.01	1,549,023.69
1 年内到期的应付债券	651,875.97	323,000.00
1 年内到期的长期应付款	44,948.66	130,811.65
1 年内到期的其他非流动负债	266,334.39	64,980.00
合计	3,765,058.04	2,067,815.33

⑥ 其他流动负债

最近三年末，公司其他流动负债分别为 527,583.71 万元、1,700,719.50 万元和 1,899,388.27 万元，占总负债比例分别为 3.76%、9.05%和 8.76%。

2018 年末，公司其他流动负债为 1,700,719.50 万元，较 2017 年末增加 1,173,135.79 万元，增幅 222.36%，具体原因为业务规模扩张，新增短期应付债券所致。2019 年末，公司其他流动负债为 1,899,388.27 万元，较 2018 年末增加 198,668.77 万元，增幅 11.68%。

表：公司截至 2019 年末其他流动负债构成情况

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	1,659,981.20	1,550,000.00
关联方往来款	152,300.00	25,105.99

待转销项税	55,551.58	93,658.30
预提费用	25,587.58	1,543.68
担保未到期责任准备	5,818.61	4,654.74
现金流套期保值	-	607.49
信托贷款	-	25,000.00
其他	149.30	149.30
合计	1,899,388.27	1,700,719.50

（2）非流动负债分析

表：非流动负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	5,351,044.87	24.68	5,597,964.66	29.80	4,599,930.92	32.76
应付债券	3,734,573.22	17.23	3,275,276.67	17.43	1,434,075.38	10.21
长期应付款（合计）	854,082.90	3.94	312,201.58	1.66	384,033.41	2.73
其中：长期应付款	582,413.16	2.69	268,674.37	1.43	337,644.83	2.40
专项应付款	271,669.74	1.25	43,527.21	0.23	46,388.58	0.33
预计负债	12,713.06	0.06	17,545.33	0.09	20,606.63	0.15
递延收益	94,537.90	0.44	54,896.02	0.29	35,603.53	0.25
递延所得税负债	23,229.42	0.11	23,507.86	0.13	22,725.07	0.16
其他非流动负债	328,911.70	1.52	643,494.86	3.43	646,403.48	4.60
合计	10,399,093.06	47.97	9,924,886.99	52.83	7,143,378.44	50.87

注：占比为占总负债的比例

近三年末，公司非流动负债合计分别为 7,143,378.44 万元、9,924,886.99 万元和 10,399,093.06 万元，占总负债比例分别为 50.87%、52.83%和 47.97%，总体趋于稳定。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

① 长期借款

最近三年末，公司长期借款分别为 4,599,930.92 万元、5,597,964.66 万元和 5,351,044.87 万元，在总负债中占比分别为 32.76%、29.80%和 24.68%。

2018 年末，公司长期借款为 5,597,964.66 万元，较 2017 年末增加 998,033.74 万元，增幅 21.70%。截至 2019 年末，公司长期借款为 5,351,044.87 万元，较 2018

年末减少 246,919.79 万元，下降 4.41%。

表：发行人最近三年末长期借款明细

单位：万元

类型	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	374,403.53	440,149.88	555,514.26
抵押借款	1,894,391.28	1,333,805.82	1,218,410.60
保证借款	5,458,078.82	4,889,348.05	4,118,564.03
信用借款	425,826.03	483,684.60	520,970.00
减：一年内到期的长期借款	2,801,654.79	1,549,023.69	1,813,527.96
合计	5,351,044.87	5,597,964.66	4,599,930.92

② 应付债券

最近三年末，公司应付债券分别为 1,434,075.38 万元、3,275,276.67 万元和 3,734,573.22 万元，在总负债中占比分别为 10.21%、17.43%和 17.23%。

2018 年末，公司应付债券 3,275,276.67 万元，较上年末增加 1,841,201.29 万元，涨幅 128.39%，主要系公司因业务发展，发行债券增长较快所致。截至 2019 年末，公司应付债券余额 3,734,573.22 万元，较 2018 年末增加 459,296.55 万元，涨幅 14.02%。

（二）现金流量分析

表：发行人最近三年现金流量主要数据分析表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动现金流入小计	11,897,641.44	10,085,591.97	11,469,721.75
经营活动现金流出小计	13,781,120.54	10,643,431.22	11,058,964.67
经营活动产生的现金流量净额	-1,883,479.10	-557,839.25	410,757.08
投资活动现金流入小计	2,201,410.77	1,607,007.63	2,028,280.31
投资活动现金流出小计	3,284,233.93	4,088,358.66	2,512,298.47
投资活动产生的现金流量净额	-1,082,823.16	-2,481,351.03	-484,018.15
筹资活动现金流入小计	12,286,414.84	10,212,644.11	5,957,798.49
筹资活动现金流出小计	8,875,889.10	7,570,818.45	5,197,677.41
筹资活动产生的现金流量净额	3,410,525.74	2,641,825.66	760,121.08
现金及现金等价物净增加额	442,117.47	-396,358.66	686,063.58

（1）经营活动现金流

最近三年，公司经营活动现金流入分别为 11,469,721.75 万元、10,085,591.97 万元和 11,897,641.44 万元，公司经营活动现金流出分别为 11,058,964.67 万元、10,643,431.22 万元和 13,781,120.54 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 410,757.08 万元、-557,839.25 万元和 -1,883,479.10 万元。

公司 2018 年经营活动产生现金流入较 2017 年减少 1,384,129.78 万元，减幅 12.07%，变化幅度不大。公司 2019 年经营活动产生现金流入较 2018 年增加 1,812,049.47 万元，增幅 17.97%。公司 2018 年经营活动现金流出较 2017 年减少 415,533.45 万元，降幅 3.76%，变化幅度不大。公司 2019 年经营活动产生现金流出较 2018 年增加 3,137,689.32 万元，增幅 29.48%。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2017 年下降较多，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。公司 2019 年经营活动产生现金流量净额较 2018 年减少 1,325,639.85 万元，减幅 237.64%，主要系支付其他与经营活动有关的现金导致经营活动现金流出增加所致。

（2）投资活动现金流

最近三年，公司投资活动现金流入分别为 2,028,280.31 万元、1,607,007.63 万元和 2,201,410.77 万元，公司投资活动现金流出分别为 2,512,298.47 万元、4,088,358.66 万元和 3,284,233.93 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 -484,018.15 万元、-2,481,351.03 万元和 -1,082,823.16 万元。

2018 年公司投资活动现金流入较 2017 年减少 421,272.68 万元，减幅 20.77%。2019 年公司投资活动现金流入较 2018 年增加 594,403.14 万元，增幅 36.99%，主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致。2018 年公司投资活动现金流出较 2017 年增加 62.73%，主要是因为海淀区保障性住房发展有限公司及北京海国永丰科技有限责任公司属于新设立公司，项目建设初期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。2019 年公司投资活动现金流出较 2018 年减少 804,124.73 万元，减幅 19.67%。

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额均为负，反映出随着公司业务规模不断扩张，其投资活动也在保持着同步扩大。其中，2018 年公司投资活动

的现金净流量净额较 2017 年减少 412.66%，主要系公司 2018 年度进行固定资产、无形资产和其他长期资产购建支付的现金较多所致。2019 年公司投资活动的现金净流量净额较 2018 年增加 1,398,527.87 万元，增幅 56.36%，主要系公司收到其他与投资活动有关的现金增加导致现金流入增加所致。

（3）筹资活动现金流

最近三年，公司筹资活动现金流入分别为 5,957,798.49 万元、10,212,644.11 万元和 12,286,414.84 万元，筹资活动现金流出分别为 5,197,677.41 万元、7,570,818.45 万元和 8,875,889.10 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 760,121.08 万元、2,641,825.66 万元和 3,410,525.74 万元。

2018 年公司筹资活动现金流入较 2017 年增加 4,254,845.62 万元，增幅 71.42%，主要是因为随着业务规模扩张，融资需求增加所致。2019 年公司筹资活动现金流入较 2018 年增加 2,073,770.73 万元，增幅 20.31%。2018 年公司筹资活动现金流出较 2017 年增加 2,373,141.04 万元，增幅 45.66%，主要系公司偿还到期债务的现金增加所致。2019 年公司筹资活动现金流出较 2018 年增加 1,305,070.65 万元，增幅 17.24%。2018 年公司筹资活动产生现金净流量为 2,641,825.66 万元，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。2019 年公司筹资活动产生现金净流量为 3,410,525.74 万元，较 2018 年上升 29.10%。

（三）偿债能力分析

表：公司偿债指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产负债率	69.61%	69.73%	67.15%
流动比率	1.78	1.95	1.86
速动比率	1.21	1.34	1.19
EBITDA（亿元）	87.93	73.61	82.82
EBITDA 利息倍数	1.16	1.29	2.65

（1）资产负债率

最近三年末，发行人资产负债率分别为 67.15%、69.73%和 69.61%，呈波动趋势。总体而言，最近三年，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

最近三年末，公司流动比率分别为 1.86、1.95 和 1.78，速动比率分别为 1.19、1.34 和 1.21。总体来看，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，公司有较强的短期偿债能力。2019 年末，公司流动比率、速动比率分别为 1.78 和 1.21，流动比例和速动比例较 2018 年末略有下降。

（3）EBITDA 利息保障倍数

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.65、1.29 和 1.16，报告期内 EBITDA 利息保障倍数呈现下降趋势。

（四）盈利能力分析

表：发行人盈利能力分析表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	5,053,975.90	4,866,045.97	4,554,942.52
营业成本	4,096,826.14	3,921,630.79	3,691,987.77
销售费用	167,603.58	125,599.99	120,597.30
管理费用	227,657.02	209,788.30	176,838.41
研发费用	36,142.95	39,253.60	22,641.50
财务费用	601,778.00	409,771.53	285,041.51
营业利润	129,206.75	213,377.41	395,752.72
营业外收入	39,996.40	18,360.17	42,536.51
投资收益	232,633.32	201,788.34	217,511.20
利润总额	161,300.09	218,747.02	430,459.80
净利润	110,271.46	149,334.16	338,819.94
期间费用合计	1,033,181.55	784,413.42	605,118.72
期间费用占营业收入比例	20.44%	16.12%	13.28%

（1）营业收入

公司业务收入主要来源于能源净化产品及服务业务、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，公司

营业收入分别为 4,554,942.52 万元、4,866,045.97 万元和 5,053,975.90 万元。报告期内公司营业收入呈现稳定上升趋势。最近三年，发行人营业收入构成如下表所示：

表：发行人近三年主营业务收入构成

单位：亿元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	84.80	16.78	153.81	31.61	224.78	49.35
产品销售	160.22	31.70	107.48	22.09	51.64	11.34
技术服务	115.62	22.88	95.37	19.60	58.42	12.83
房地产销售	29.19	5.78	49.65	10.20	46.85	10.29
资金服务及担保	30.74	6.08	29.64	6.09	12.76	2.80
土地开发及转让	19.26	3.81	15.05	3.09	26.31	5.78
租赁	19.63	3.88	15.03	3.09	11.49	2.52
工程	9.48	1.88	7.36	1.51	10.01	2.20
酒店管理及物业	6.48	1.28	4.44	0.91	4.20	0.92
百货零售业	0.14	0.03	0.12	0.03	0.15	0.03
其他	29.84	5.90	8.67	1.78	8.87	1.95
合计	505.40	100.00	486.60	100.00	455.49	100.00

（2）营业成本

最近三年，公司营业成本分别为 3,691,987.77 万元、3,921,630.79 万元和 4,096,826.14 万元，随着其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：发行人近三年主营业务成本构成

单位：亿元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	74.66	18.22	122.09	31.13	183.30	49.65
产品销售	145.47	35.51	100.04	25.51	44.91	12.17
技术服务	104.90	25.60	86.55	22.07	51.12	13.85

房地产销售	19.95	4.87	37.17	9.48	37.10	10.05
资金服务及担保	1.22	0.30	6.15	1.57	0.85	0.23
土地开发及转让	18.17	4.44	14.52	3.70	25.59	6.93
租赁	12.59	3.07	8.40	2.14	5.55	1.50
工程	9.07	2.21	6.59	1.68	9.11	2.47
酒店管理及物业	3.01	0.73	1.65	0.42	1.40	0.38
百货零售业	0.21	0.05	0.18	0.05	0.17	0.05
其他	20.42	4.98	8.83	2.25	10.09	2.73
合计	409.68	100.00	392.16	100.00	369.20	100.00

（3）销售费用、管理费用、研发费用及财务费用

最近三年，公司期间费用合计分别为 605,118.72 万元、784,413.42 万元和 1,033,181.55 万元，占当期营业收入的比重分别为 13.28%、16.12%和 20.44%。其中，销售费用分别为 120,597.30 万元、125,599.99 万元和 167,603.58 万元，管理费用分别为 176,838.41 万元、209,788.30 万元和 227,657.02 万元，研发费用分别为 22,641.50 万元、39,253.60 万元和 36,142.95 万元，财务费用分别为 285,041.51 万元、409,771.53 万元和 601,778.00 万元。公司期间费用均呈现增长趋势，主要是因为经营规模的扩大导致期间费用的增加。

（4）营业利润、利润总额、净利润

最近三年，公司营业利润分别为 395,752.72 万元、213,377.41 万元和 129,206.75 万元，利润总额分别为 430,459.80 万元、218,747.02 万元和 161,300.09 万元，净利润分别为 338,819.94 万元、149,334.16 万元和 110,271.46 万元。

2018 年度，公司营业利润、利润总额、净利润分别为 213,127.36 万元、218,496.97 万元和 149,173.43 万元，同比分别下降 46.08%、49.18%和 55.93%。主要系财务费用及资产减值损失增加。

2019 年度，公司营业利润、利润总额、净利润较 2018 年同比分别下降 39.45%、26.26%和 26.16%。主要系销售费用、财务费用增加所致。

（5）投资收益

公司近三年投资收益分别为 217,511.20 万元、201,788.34 万元和 232,633.32 万元，占当期利润总额的比重分别为 50.53%、92.25%和 144.22%，规模和占比均相对较大。最近三年，发行人投资收益主要来自于处置长期股权投资产生的投资收益和可供出售金融资产在持有期间的投资收益。2018 年度发行人投资收益同比减少 7.23%，2019 年度同比增加 15.29%。最近三年，发行人投资收益规模总体变动较小。

（6）营业外收入

最近三年，公司营业外收入分别为 42,536.51 万元、18,360.17 万元和 39,996.40 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。2019 年度发行人营业外收入较 2018 年度上升 21,636.23 万元，增幅 117.84%。最近三年，发行人营业外收入中的政府补助分别为 12,898.32 万元、4,288.58 万元和 18,732.68 万元，占当期营业外收入的比重分别为 30.32%、23.36%和 46.84%。

（五）营运能力分析

表：公司运营效率指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	3.48	3.66	5.11
存货周转率（次/年）	0.69	0.78	0.84

最近三年，公司应收账款周转率分别为 5.11、3.66 和 3.48。近三年来公司应收账款周转率总体维持在较高的水平。2019 年度，公司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，公司存货周转率分别为 0.84、0.78 和 0.69。发行人存货周转率处于相对较低水平，存货周转效率较低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、未来业务目标及盈利能力的可持续性

（一）未来业务发展目标

1、总体目标

发行人作为海淀区国有资产进行管理经营、实施开发建设的主体，在服务区域经济发展的同时坚持以盈利为目标。发行人力争在产业规模、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。

发行人以基础设施建设开发、零售百货和房地产开发三大业务为核心，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。

（二）盈利能力可持续性

1、显著的区位优势

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积聚了大量的物质和文化资源，

吸引了国内外众多大型企业落户北京，其中国务院国资委管辖的 146 家大型国企中有超过 100 家在北京设立总部，世界 500 强企业中已经有超过 200 家在北京投资，由商务部认定的跨国公司在北京设立地区总部的有 20 多家。首都优越的区位优势 and 多年发展的积累，使得北京具有中央经济和总部经济的特征。海淀区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。

发行人作为北京市海淀区国有资本经营和国有股权管理的主体，具有显著的区位优势。未来随着供给侧改革的深入以及北京市围绕“科技创新中心”定位继续加强功能建设，发行人的外部环境将进一步改善。

2、报告期内盈利能力良好

近三年，公司分别实现营业收入 4,554,942.52 万元、4,866,045.97 万元和 5,053,975.90 万元，实现净利润 338,819.94 万元、149,334.16 万元和 110,271.46 万元。近三年，发行人盈利能力良好。

七、有息债务情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要有息债务合计 1,866.78 亿元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券等构成。

（一）期限结构

截至 2019 年末，发行人主要有息债务结构如下：

表：发行人 2019 年末主要有息债务的结构

单位：亿元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
短期借款	282.83	15.15

其他应付款	48.71	2.61
一年内到期的非流动负债	376.51	20.17
其他流动负债	166.00	8.89
长期借款	535.10	28.66
应付债券	373.46	20.01
长期应付款	56.98	3.05
其他非流动负债	27.19	1.46
合计	1,866.78	100.00

注：上表列示的主要有息债务不包括发行人下属金融公司的拆入资金。

（二）担保结构

截至 2019 年末，发行人短期借款和长期借款担保结构如下：

表：发行人短期借款和长期借款（含一年内到期的长期借款）担保结构

单位：亿元、%

借款类别	2019 年末	
	金额	占比
信用借款	58.01	5.28
保证借款	191.35	17.43
抵押借款	726.70	66.18
质押借款	122.03	11.11
合计	1,098.10	100.00

八、其他重大事项

（一）受限资产情况

截至 2019 年末，发行人主要受限资产账面价值为 190.33 亿元（不包含受限的子公司股权及未来应收账款），明细情况如下表所示：

表：发行人 2019 年末主要受限资产明细

单位：万元、%

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	143,783.04	保证金等
存货	993,906.58	抵押
其他流动资产	7,213.08	质押
固定资产	134,005.48	抵押
无形资产	50,900.57	抵押
投资性房地产	277,703.76	抵押
可供出售金融资产	99,000.00	质押

长期股权投资	196,776.07	质押
合计	1,903,288.58	—

主要子公司股票质押情况：

本公司下属北京海淀科技发展有限公司质押北京三聚环保新材料股份有限公司股票 484,880,920 股；本公司下属北京市海淀区国有资产投资经营有限公司质押其持有北京三聚环保新材料股份有限公司股票 58,047,923 股；本公司下属北京海淀科技发展有限公司将其持有的黑龙江省海国龙油石化股份有限公司股票 100,410,326 股质押给中信银行股份有限公司哈尔滨分行，将 30,000,000 股质押给中国工商银行股份有限公司大庆兴业支行；本公司下属八大处控股集团有限公司将其持有的北京凯文德信教育科技股份有限公司股票 81,000,000 股票质押给国盛证券资产管理有限公司。

除上述受限资产外，截至 2019 年末，发行人子公司北京海国鑫泰投资控股中心将其子公司八大处控股集团有限公司及北京海淀科技发展有限公司的应收债权进行质押融资；发行人子公司联创瑞业（北京）资产管理有限公司及联创嘉业（北京）资产管理有限公司将北京北研大厦及北京联想大厦两处物业的未来物业运营收入进行质押融资。

（二）对外担保情况

截至 2019 年末，发行人主要对外提供担保余额合计为 1,495,095.86 万元，担保情况如下：

表：截至 2019 年末发行人主要对外担保情况

单位：万元

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保余额
北京海国鑫泰投资控股中心	北京万霖房地产开发有限责任公司	银团	75,733.89
			34,613.85
			78,293.88
			80,207.14
			162,979.89
			10,702.62
			70,871.05
			2,529.91
			52,550.83

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保余额
			1,677.41
			1,752.06
			12,454.00
			12,446.00
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	申万宏源证券（华夏东外）	20,000.00
		昆仑信托	10,000.00
北京海淀科技发展有限公司	深圳泰沃绿色能源发展有限公司	广州农村商业银行	90,100.00
	通化化工股份有限公司	德润融资租赁股份有限公司	2,083.33
北京实创科技园开发建设股份有限公司	北京实创高科技发展有限责任公司	北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行	210,000.00
		北京农村商业银行股份有限公司上地支行	60,000.00
北京市海淀区保障性住房发展有限公司	北京实创高科技发展有限责任公司	中国民生银行股份有限公司北京支行	300,000.00
北京市海淀区国有资本经营管理中心	北京实创高科技发展有限责任公司	北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行	80,000.00
		光大银行上地支行	126,100.00
合计	-	-	1,495,095.86

（三）重大未决诉讼（仲裁）情况

截至 2019 年末，发行人涉案金额在 5,000 万元以上的主要重大未决诉讼或仲裁情况如下：

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）判决执行情况
金一文化与中国华贸工经有限公司、朱康军的担保合同纠纷，因朱康军未按《借款协议》约定偿还借款，要求金一文化在保证担保范围内承担偿还义务。 北京三中院出具（2019）京 03 民初 21 号《民事裁定书》驳回原告中国华贸工经有限公司的起诉。	21,000	一审，已于 2019 年 6 月 20 日、6 月 28 日开庭审理	已判决
张燕清、孟俊梅、吴杰、张志毓、深圳卢金匠珠宝有限公司、郑州市银鑫物业管理有限公司、中国民生银行郑州分行、魏新周、张淑琴等系一恒贞公司的债权人，其以金一文化是一恒贞抽逃出资的股东为由，请求追加北京金一作为申请执行一恒贞民间借贷纠纷案的被执行人，要求金一文	13,766.69	未审结	已判决

化在出资额 14,997 万元内承担上述债务。金一公司与一恒贞公司就股东资格确认纠纷已诉至河南省高级人民法院。			
2013 年 6 月 6 日，凯文教育与广西梧州市西江四桥项目投资管理有限公司（“项目公司”）签订《梧州市西江四桥主桥及引桥工程钢结构制造安装部分施工合同（技术合作）》及《合同补充协议》之后，凯文教育依约完成履行部分的合同，并得到项目公司的认可；项目公司亦承诺支付相应款项。截至目前，项目公司亦未依约付款。故凯文教育起诉洪宇建设集团公司、项目公司及其股东许艺莺、徐志刚、刘峰要求解除相关合同并主张相关工程款、违约金及相关费用等损失。广西壮族自治区高级人民法院于 2019 年 7 月 18 日做出二审民事裁定书，发回梧州市中级人民法院重审。	14,199	审理中	未判决

（四）资产负债表日后事项

截至发行人 2019 年审计报告批准报出日，发行人不存在资产负债表日后事项。

九、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 40 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金 40 亿元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 40 亿元均用于偿还短期借款及一年内到期的非流动负债；
- 5、假设本期债券于 2019 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：债券发行后发行人资产负债结构的变化情况

单位：亿元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	2,006.67	2,006.67	-
非流动资产	1,107.42	1,107.42	-
资产合计	3,114.09	3,114.09	-
流动负债	1,127.91	1,087.91	-40.00

非流动负债	1,039.91	1,079.91	+40.00
负债合计	2,167.82	2,167.82	
流动比率	1.78	1.84	+ 0.07
资产负债率	69.61%	69.61%	

第七节 本期债券募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司管委会审议通过，并经海淀区国资委批准，本次债券发行规模不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元），分期发行。

本期债券发行规模为不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还公司债务。本期债券拟偿还的债务明细如下：

融资主体	债券简称	到期日	拟偿还金额(亿元)
海国鑫泰	20 海国鑫泰 SCP002	2020.09.02	15.00
融资主体	金融机构	贷款到期日	拟偿还金额(亿元)
海国鑫泰	西部信托	2020.08.08	2.00
	民生银行	2020.08.08	6.00
	西部信托	2020.08.09	2.00
	光大银行	2020.09.05	2.00
	西藏信托	2020.09.06	11.70
海淀科技	集友银行	2020.08.08	1.30
合计			40.00

由于本期债券发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来有可能调整部分用于补充流动资金或调整偿还的具体债务明细。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人债务水平的影响

本期债券募集资金用于偿还发行人及下属子公司债务，将不对发行人资产负债率水平产生影响，流动比率上升 0.07，能够调整长短期债务规模，优化债务结构。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，规避利率上行风险。

（三）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

四、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

第八节 债券持有人会议

投资者认购本期债券视作同意发行人制订的《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之债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的权限范围

《债券持有人会议规则》第四条约定，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》第五条约定，在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或《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之债券受托管理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）发生募集说明书或《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之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项及第（8）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）项约定的书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

《债券持有人会议规则》第六条约定，如债券受托管理人未能按本规则第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

《债券持有人会议规则》第七条约定，受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托他人参会的，受委托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。召集人有权视情况简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

《债券持有人会议规则》第八条约定，债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

《债券持有人会议规则》第九条约定，于债权登记日转让结束时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人，其有权行使表决权的本期未偿还债券面值以在债权登记日转让结束时持有的本期未偿还债券面值为准。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供本规则第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

《债券持有人会议规则》第十条约定，本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

《债券持有人会议规则》第十一条约定，债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（三）债券持有人会议的出席人员及其权利

《债券持有人会议规则》第十二条约定，除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- （1）发行人；
- （2）本期债券担保人及其关联方；
- （3）持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；
- （4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；
- （5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

《债券持有人会议规则》第十三条约定，提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

《债券持有人会议规则》第十四条约定，单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

《债券持有人会议规则》第十五条约定，债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

《债券持有人会议规则》第十六条约定，债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

《债券持有人会议规则》第十七条约定，债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

《债券持有人会议规则》第十八条约定，投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在公告的债券持有人会议召开时间 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（四）债券持有人会议的召开

《债券持有人会议规则》第十九条约定，债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

《债券持有人会议规则》第二十条约定，债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券面值总额二分之一且有表决权的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

《债券持有人会议规则》第二十一条约定，债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

《债券持有人会议规则》第二十二条约定，召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

《债券持有人会议规则》第二十三条约定，债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

《债券持有人会议规则》第二十四条约定，会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

《债券持有人会议规则》第二十五条约定，向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

《债券持有人会议规则》第二十六条约定，债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

《债券持有人会议规则》第二十七条约定，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

《债券持有人会议规则》第二十八条约定，会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上并有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上并有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时重新点票，并公开宣布重新点票结果。

《债券持有人会议规则》第二十九条约定，债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《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之债券受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《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之债券受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

《债券持有人会议规则》第三十条约定，债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

《债券持有人会议规则》第三十一条约定，债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- （2）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；
- （4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

《债券持有人会议规则》第三十二条约定，债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

《债券持有人会议规则》第三十三条约定，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

《债券持有人会议规则》第三十四条约定，召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

第九节 债券受托管理人

投资者认购本期债券视作同意《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之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：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、黄凌鸿、陈佳斌、刘渊隆

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

（二）受托管理协议签订情况

发行人与中信建投证券签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2019 年末，本期债券受托管理人中信建投持有发行人所发行的 18 海淀国资 MTN003（101801532.IB）3,000 万元，持有发行人子公司三聚环保 29,000.00 股。除此之外，发行人与本期债券发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系及其他利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）受托管理事项

《债券受托管理协议》第二条规定，为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。在本期债券存续期内，中信建投证券股份有限公司应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券股份

有限公司担任本期债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、中信建投证券股份有限公司、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

（二）发行人的权利和义务

1、《债券受托管理协议》第三条规定，发行人享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、《债券持有人会议规则》的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员或管委会委员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

（2）发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

（3）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应

当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（4）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（5）信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（6）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- ①拟披露的信息未泄漏；
- ②有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- ③债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

（7）信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

（8）信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

（9）信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

（10）发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所

作出的承诺。

(11) 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(12) 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

(6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

(9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让的条件；

(12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(15) 发行人提出债务重组方案；

(16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人就上述事件通知中信建投证券股份有限公司的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向中信建投证券股份有限公司作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生《债券受托管理协议》第 13.2 条所述的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

8、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据本协议第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

（4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

11、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期

债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

15、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

16、发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

17、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

18、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

19、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效

性及实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当询问发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后十年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第 3.5 条等情形的，说明基本情况及处理结果；

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（2）根据《债券持有人会议规则》的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而

行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（七）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的

违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生第 13.2 条规定的情形之一的（第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

（1）如果发生《债券受托管理协议》13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按《债券持有人会议规则》形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

①受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

②《债券受托管理协议》13.2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施；

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托

管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

（九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



魏开锋

北京市海淀区国有资本经营管理中心

2020年7月28日



发行人管委会声明

本单位管委会全体成员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

管委会成员签字：



魏开锋

北京市海淀区国有资本经营管理中心

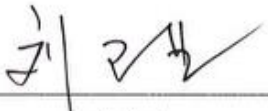
2020年7月28日



发行人管委会声明

本单位管委会全体成员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

管委会成员签字：


刘卫亚

北京市海淀区国有资本经营管理中心

2020年7月28日



发行人管委会声明

本单位管委会全体成员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

管委会成员签字：

白二平
白二平

北京市海淀区国有资本经营管理中心



2020年7月28日

发行人管委会声明

本单位管委会全体成员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

管委会成员签字：



赵一颢

北京市海淀区国有资本经营管理中心



2020 年 7 月 28 日

发行人管委会声明

本单位管委会全体成员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

管委会成员签字：



陶清懋

北京市海淀区国有资本经营管理中心



2020年7月28日

主承销商声明

本公司已对本募集说明书及摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

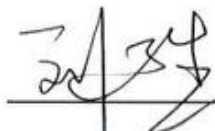
本公司承诺本募集说明书及摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及摘要中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书及摘要中约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名:



任贤浩

法定代表人或授权代表签名:



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

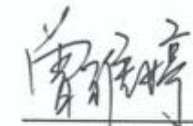
2020年7月28日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

尹百宽

曾雅婷

法定代表人或授权代表（签字）：



冉云



受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


任贤浩

法定代表人或授权代表签名：


刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2020年7月28日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

王岚

王 岚

林锋

林 锋

律师事务所负责人（签字）：

王玉梅

王玉梅



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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（第三期）》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的众环审字（2018）021225 号 2017 年度审计报告、众环审字（2019）022517 号 2018 年度审计报告和众环审字（2020）020468 号 2019 年度审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

罗芸

罗芸

杨益明

杨益明

马贵良

马贵良

石宇

石宇

会计师事务所负责人（签字）：

石文先

石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2020 年 7 月 28 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 盛蕾

盛蕾

齐鹏

齐鹏

评级机构负责人签名： 闫衍

闫衍



中诚信国际信用评级有限责任公司

2020 年 7 月 28 日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、承销商核查意见。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

中信建投证券股份
骑缝专用



(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》、《集中办理深交所数字证书的承诺书》、《信息披露联络人授权委托书》、《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》、《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》、《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》、《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》、《验资业务银行询证函》、《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》、《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日。



授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

仅供用于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（第三期）发行备案

二零二零年一月一日



第十一节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、信用评级机构出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、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

联系人：徐小雪

联系地址：北京市海淀区闵航路 5 号院

联系电话：010-88488850

传真：010-88488304

2、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

联系人：杜美娜、任贤浩、黄凌鸿、陈佳斌、刘渊隆

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

3、国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系人：尹百宽、曾雅婷、李江水

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 17 层

联系电话：010-85142899

传真：010-85142828

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。