

2019 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券、2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券

2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

北京市海淀区国有资本运营有限公司

主承销商



2022 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2019 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券（债券简称“19 海国资 01”，债券代码“1980311.IB”、“152305.SH”）和 2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券（债券简称“20 海国资 01”，债券代码“2080136.IB”、“152481.SH”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于北京市海淀区国有资本运营有限公司（以下简称“发行人”，原名“北京市海淀区国有资本经营管理中心”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	北京市海淀区国有资本运营有限公司
成立日期	2009-06-29
住所	北京市海淀区四季青路 6 号
法定代表人	刘卫亚
注册资本	3,000,000.00 万元
经营范围	投资及投资管理；资产管理。（“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”；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
控股股东	北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会
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

二、债券基本要素

债券全称	2019 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券
债券简称	银行间债券市场：19 海国资 01 上海证券交易所：19 海资 01
债券代码	银行间债券市场：1980311.IB 上海证券交易所：152305.SH
债券期限	本期债券期限为 5 年期，在存续期的第 3 个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
发行规模	20 亿元
债券存量	20 亿元
担保情况	无担保

最新信用评级	评级机构：大公国际资信评估有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定
--------	--

债券全称	2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券
债券简称	银行间债券市场：20 海国资 01 上海证券交易所：20 海资 01
债券代码	银行间债券市场：2080136.IB 上海证券交易所：152481.SH
债券期限	本期债券期限为 5 年期，在存续期的第 3 个年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
发行规模	20 亿元
债券存量	20 亿元
担保情况	无担保
最新信用评级	评级机构：大公国际资信评估有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定

三、2021 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2021 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，19 海国资 01 募集资金用途为全部用于补充营运资金。

根据募集说明书约定，20 海国资 01 募集资金用途为全部用于实创医谷产业园项目。

根据发行人提供的材料，实创医谷产业园项目总投资金额为 35.85 亿元，计划自有资金出资 10.75 亿元。项目建设期为 36 个月，项目已于 2018 年 12 月开工，截至 2021 年末已投资约 32 亿元。项目总占地面积约 9.66 万平方米，项目总体布局分为五大部分，包括：产业集聚区、公共服务区、创新孵化区、展示交易区、商务配套区等工程。项目目前工程主体结构已全都实现结构封顶，正在进行外幕墙、机电设备安装、小市政、绿化等工程，受疫情影响，计划 2022 年 6 月 30 日项目全部完工。

截止 2021 年末，实创医谷产业园项目的具体实施情况如下：

单位：亿元

项目领域	项目名称	总投资	开工时间	投资进度	建设期限
医药领域	实创医谷产业园	35.85	2018 年 12 月	已投资约 32 亿元，占比 89.26%	43 月，自 2018 年 12 至 2022 年 6 月

（五）持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2021 年的合并财务报表由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2022）0213856 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，

均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2021年末	2020年末
资产总计	30,657,184.45	29,858,233.75
其中：流动资产	21,332,839.48	19,242,898.39
非流动资产	9,324,344.97	10,615,334.79
负债合计	21,971,884.98	21,045,505.45
其中：流动负债	8,801,569.88	10,854,434.08
非流动负债	13,170,315.11	10,191,071.37
股东权益合计	8,685,299.47	8,812,727.73
其中：归属于母公司所有者的权益	7,450,233.11	7,269,160.20
流动比率（倍）	2.42	1.79
速动比率（倍）	1.92	1.43
资产负债率	71.67	70.57
EBITDA利息保障倍数	1.18	0.80

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=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息支出 = EBITDA/（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021年度	2020年度
营业收入	3,541,592.83	3,465,757.48
营业成本	3,718,974.36	3,594,395.97
利润总额	136,004.17	86,854.81

项 目	2021年度	2020年度
净利润	53,019.39	26,411.83
其中：归属于母公司所有者的净利润	33,531.71	161,664.63
经营活动产生的现金流量净额	-530,839.79	-2,762,031.93
投资活动产生的现金流量净额	-972,894.25	-499,752.90
筹资活动产生的现金流量净额	1,243,976.23	2,092,044.98
现金及现金等价物净增加额	-268,496.41	-1,177,281.32

（三）发行人偿债能力分析

发行人业务涉及能源净化产品及服务、百货零售、产品销售、房地产开发销售、土地开发及转让等板块，2021 年度实现营业收入 354.16 亿元，较上年度增加 1.87%，实现净利润 5.30 亿元，较上年度增加 97.76%，整体主营业务情况和盈利能力稳中向好。

截至 2021 年末，发行人合并报表范围内公司有息债务总额 1,883.32 亿元，有息债务同比变动 4.39%，整体融资能力较为稳定。

截至 2021 年末，发行人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，较 2020 年末无变化。

整体来看，发行人整体偿债能力无明显不利变化。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模 (亿元)	余额（亿 元）	期限（年）	票面利率 （%）
一般公司债	20海国03	2020-07-31	10.00	10.00	5.00	3.80
一般企业债	20海国资 01	2020-05-12	20.00	20.00	5.00	2.80
一般公司债	20海国02	2020-03-12	30.00	30.00	5.00	3.10
一般企业债	19海国资	2019-10-24	20.00	20.00	5.00	3.70

	01					
一般中期票据	21 海淀国资MTN001	2021-01-22	20.00	20.00	3.00	5.50
一般中期票据	18 海淀国资MTN003	2018-12-21	20.00	17.00	5.00	4.13
一般公司债	18海纾困	2018-12-17	50.00	50.00	5.00	4.14
一般公司债	20海国04	2020-09-17	30.00	30.00	3.00	3.98
一般中期票据	20 海淀国资MTN002	2020-03-13	30.00	30.00	3.00	3.17
一般中期票据	20 海淀国资MTN001	2020-03-06	30.00	30.00	3.00	3.10
一般公司债	20海国01	2020-03-04	30.00	30.00	3.00	3.10
一般短期融资券	22 海淀国资CP001	2022-02-25	20.00	20.00	1.00	2.88
一般中期票据	19 海淀国资MTN003	2019-12-25	60.00	60.00	3.00	4.33
一般短期融资券	21 海淀国资CP004	2021-12-10	20.00	20.00	1.00	3.35
一般短期融资券	21 海淀国资CP003	2021-11-22	15.00	15.00	1.00	3.35
一般短期融资券	21 海淀国资CP002	2021-11-12	15.00	15.00	1.00	3.39
一般短期融资券	21 海淀国资CP001	2021-11-01	10.00	10.00	1.00	3.39
超短期融资债券	22 海淀国资SCP001	2022-03-23	10.00	10.00	0.49	2.90

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2019 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券、2020 年第一期北京市海淀区国有资本经营管理中心企业债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)


中信建投证券股份有限公司
2022年6月30日