

北京市海淀区国有资本运营有限公司

(住所: 北京市海淀区四季青路 6 号)

2023 年面向专业投资者公开发行  
公司债券(第二期)  
募集说明书摘要

注册金额	100 亿元
本期发行金额	不超过 20 亿元(含 20 亿元)
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/受托管理人



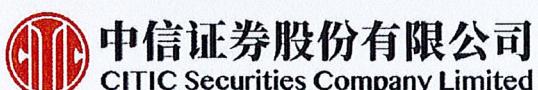
(住所: 北京市西城区金融大街 5 号(新盛大厦)12、15 层)

联席主承销商



(住所: 成都市青羊区东城根上街 95 号)

联席主承销商/簿记管理人



(住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8  
号卓越时代广场(二期)北座)

签署日期: 2023 年 2 月 10 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### 1、其他应收款回收风险

近三年及一期末，公司其他应收款（合计）分别为6,702,585.53万元、10,894,723.51万元、13,403,101.34万元和14,469,124.82万元，在总资产中占比分别为21.51%、36.49%、43.72%和44.00%，呈上升趋势。发行人2020年其他应收款较2019年末增加419.21亿元，主要系八大处控股及金一文化不再纳入发行人合并报表范围，原内部往来款变为对外其他应收款所致。2021年末，发行人其他应收款较2020年末增长250.84亿元，增幅为23.02%，主要系对原并表子公司北京海淀科技发展有限公司和黑龙江省海国龙油石化股份有限公司出表后形成。截至2021年末，发行人其他应收款余额前五名共计1,093.27亿元，占当期末其他应收款余额（不含应收股利和应收利息）的80.29%。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，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。

#### 2、发行人经营活动现金流量净额持续为负且波动风险

最近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额分别为-1,889,644.69万元、-2,762,031.93万元、-530,839.79万元和-372,386.66万元。2019-2020年经营活动现金流净额持续大额为负主要系报告期内发行人往来款增加较多，导致支付其他与经营活动有关的现金数额较大。此外发行人作为控股集团型母公司，人员工资及税费刚性支出较多。2020年度公司经营活动产生的现金流净额比2019年度同比下降了872,387.25万元，主要原因系公司对外支出的往来款金额较大，支付其他与经营活动有关的现金超过了收到其他与经营活动有关的现金。2021年年度公司经营活动产生的现金流净额比2020年回升了2,231,192.14万元，主要原因是公司收到其他与经营活动有关的现金流增加。2022年1-9月，由于收到其

他与经营活动有关的现金有所增长，经营活动产生的现金流量净额较上年同期回升637,262.49万元。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、发行人对外担保金额较大且较为集中的风险**

截至 2021 年末，发行人对外担保金额约为 265.37 亿元，占 2021 年末净资产的比例约为 30.55%，发行人对外担保总额较大，担保集中度较高，且部分被担保对象为民营企业。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。

### **4、发行人存在应收账款规模较大的风险**

近三年末，公司应收账款分别为 1,197,594.27 万元、638,790.39 万元和 290,328.29 万元，分别计提了坏账准备 148,009.71 万元、235,063.08 万元和 119,692.13 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、发行人报告期内的审计报告存在会计差错更正的情形**

2019 年、2020 年及 2021 年审计报告显示，最近三年发行人及个别下属子公司均出现前期差错更正，但调整金额不大，对企业生产经营无较大影响，发行人会计差错更正可能对会计报表的解读存在一定影响，存在一定的会计差错更正风险。

### **6、发行人的经营活动主要通过下属子公司开展**

发行人经营业绩主要依靠下属子公司，如果下属子公司的盈利水平出现波动，将有可能对公司的正常生产经营造成一定的不利影响，发行人存在过度依赖子公司的风险。2022年9月末/2022年1-9月，发行人合并口径总资产、净资产、营业收入和净利润分别为 32,884,255.69 万元、8,760,478.19 万元、2,001,559.11 万元和 -33,763.72 万元；同期，发行人母公司口径总资产、净资产、营业收入和净利润分别为 20,928,197.83 万元、7,800,814.56 万元、373,879.09 万元和 112.541 万元。发行人母公司业务开展规模较小，营业收入、净利润在合并层

面占比较低。

## 7、发行人子公司的业务、财务风险

近三年，发行人子公司海新能科的营业总收入分别为84.83亿元、71.33亿元、57.51亿元，持续下降；净利润分别为1.20亿元、-13.54亿元和0.57亿元，2020年亏损较为严重；经营活动产生的净现金流分别为-35.53亿元、-9.26亿元和10.24亿元，波动较大；应收账款分别为71.98亿元、53.17亿元和12.49亿元，2020年计提的信用减值损失为12.22亿元，应收账款金额较大且面临回收风险和坏账损失。2021年，海新能科不再将巨涛油服纳入合并报表范围，因此较上年相比收入有所下降，但净利润较上年大幅改善。2021年海新能科通过公司及公司全资子公司三聚绿能认购信托计划，应收账款债转股、保理、回款等，有效降低了应收账款余额。随着海新能科战略转型，其对外垫资建设项目规模已经显著下降，但尚余部分存量项目合同金额较大、执行周期较长，一定程度上也加大了应收账款的回收难度，未来如果海新能科经营情况发生恶化，可能面临合同对手方的诉讼和赔偿风险。报告期内发行人采取直接以现金受让海新能科应收账款、对海新能科向第三方转让应收账款提供差额补足等方式支持海新能科发展，未来可能面临一定坏账损失风险及代偿风险。2021年，海新能科不再将巨涛油服纳入合并报表范围，导致海新能科财务报表发生部分变动。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### 1、本期债券设置含权条款

本期债券分品种发行。其中品种一期限为4年；品种二期限为5年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第2年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人，发行人有权在本期债券品种一存续期的第2年末决定是否调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率；债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人，发行人有权在本期债券品种二存续期的第3年末决定是否调整本期债券品种二后续计息期间的票面利率。

提示投资者关注本期债券所设置的调整票面利率选择权和投资者回售选择

权可能会使本次债券的票面利率、债券期限及兑付安排等产生不确定性的风险。

## 2、本期债券的发行上市尚需经过监管部门的审核

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，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，发行人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。

## 3、《债券受托管理协议》及《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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

## 4、本期债券评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评估，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为AAA。

本期债券评级报告中揭示的主要风险包括：1、业务架构持续调整；2、应收类款项规模较大；3、财务杠杆水平较高。

根据相关监管规定、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起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在信用评级结果有效期内，持续关注本次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并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。

## 5、本期债券无担保

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。

## 6、债券通用质押式回购安排

本期债券信用评级AAA，符合通用质押式回购交易的基本条件。本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

## 7、其他与本期债券相关的需要提醒投资者关注的重大事项

在债券存续期内，宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境存在不确定性，可能会影响到公司生产经营，给公司带来负面影响，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，无法足额支付本期债券的本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。

本期债券的主承销商及其关联方可以通过自主决策，在符合法律法规前提下认购本期债券。

## 目录

<b>声明</b> .....	2
<b>重大事项提示</b> .....	3
一、与发行人相关的重大事项 .....	3
二、与本期债券相关的重大事项 .....	5
<b>目录</b> .....	8
<b>释义</b> .....	10
<b>第一节 发行条款</b> .....	13
一、本期债券的基本发行条款 .....	13
二、本期债券的特殊发行条款 .....	15
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	17
<b>第二节 募集资金运用</b> .....	19
一、本期债券的募集资金规模 .....	19
二、本次债券募集资金使用计划 .....	19
三、募集资金的现金管理 .....	19
四、本次债券募集资金专项账户管理安排 .....	20
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	20
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	21
七、前次公司债券募集资金使用情况 .....	22
<b>第三节 发行人基本情况</b> .....	23
一、发行人基本情况 .....	23
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	23
三、发行人的股权结构 .....	25
四、发行人的重要权益投资情况 .....	26
五、发行人治理情况 .....	32
六、发行人的董事、监事及高级管理人员情况 .....	41
七、发行人的主营业务情况 .....	43
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	97
<b>第四节 发行人财务状况分析</b> .....	100

一、发行人财务报告总体情况 .....	100
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	112
三、发行人财务状况分析 .....	124
<b>第五节 发行人的信用状况 .....</b>	<b>178</b>
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 .....	178
二、发行人其他信用情况 .....	179
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>185</b>
一、本募集说明书摘要及摘要的备查文件如下： .....	185
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书摘要全文及上述 备查文件： .....	185

## 释义

本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/海淀国资/公司/本公司	指北京市海淀区国有资本运营有限公司（曾用名“北京市海淀区国有资本经营管理中心”）
海淀区国资委	指北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指发行人本次公开发行的规模不超过人民币100亿元（含100亿元）的“北京市海淀区国有资本运营有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指北京市海淀区国有资本运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指本次公司债券的公开发行
证监会/中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指上海证券交易所
中证协	指中国证券业协会
登记结算机构/债券登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指东兴证券股份有限公司、国金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
东兴证券/牵头主承销商/债券受托管理人	指东兴证券股份有限公司
联席主承销商	指国金证券股份有限公司和中信证券股份有限公司
国金证券	指国金证券股份有限公司
中信证券/簿记管理人	指中信证券股份有限公司
余额包销	指由主承销商组织承销团，在承销期结束时，承销团将售后剩余的本期债券全部自行购入的承销方式
《债券受托管理协议》	指发行人与债券受托管理人签订的《北京市海淀区国有资本运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指发行人与受托管理人签订的《北京市海淀区国有资本运营有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
募集资金专项账户	指本期债券的募集资金与偿债保障金专项账户

公司章程	指《北京市海淀区国有资本运营有限公司章程》
审计机构/中审众环	指中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指北京市王玉梅律师事务所
资信评级机构/中诚信国际/中诚信	指中诚信国际信用评级有限责任公司
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运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
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运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
发行文件	指在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书摘要）
债券持有人	指根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
《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（2019修订）》
《管理办法》	指《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》
海国投/海淀国投	指北京市海淀区国有资产投资集团有限公司
海淀科技	指北京海淀科技发展有限公司
海新能科/三聚环保	指北京海新能源科技股份有限公司（曾用名：北京三聚环保新材料股份有限公司）
八大处控股	指八大处控股集团有限公司
八大处地产	指北京八大处房地产开发集团有限公司
海淀置业	指北京海淀置业集团有限公司
威凯建设	指北京威凯建设发展有限责任公司
海融达公司	指北京海融达投资建设有限公司
海科金集团/海科金	指北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司
海鑫资产	指北京海鑫资产管理有限公司
金一文化	指北京金一文化发展股份有限公司
实创股份	指北京实创科技园开发建设股份有限公司

海商建	指北京市海淀区商业设施建设经营公司
中关村发展集团	指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
海科融通	指北京海科融通支付服务股份有限公司
海国投经营	指北京市海淀区国有资产投资经营有限公司
工作日	指中华人民共和国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指国家规定的法定节假日或休息日（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	指2019年度、2020年度和2021年度
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指2019年度、2020年度和2021年度和2022年1-9月
最近三年及一期末/报告期各期末	指2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末
报告期末	指2022年9月末

本募集说明书摘要中，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 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：北京市海淀区国有资本运营有限公司。

（二）债券全称：北京市海淀区国有资本运营有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人于 2022 年 4 月 21 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京市海淀区国有资本运营有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕835 号），注册规模为不超过 100 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

（五）债券期限：本期债券分品种发行。其中品种一期限为 4 年；品种二期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人；债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券品种二后续计息

期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 23 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日前 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，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2024 年至 2027 年间每年的 2 月 23 日，若投资者在本期债券品种一第 2 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 2 月 23 日；本期债券品种二的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 2 月 23 日；若投资者在本期债券品种二第 3 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 2 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在

兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2027 年 2 月 23 日，若投资者在本期债券品种一第 2 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 23 日；本期债券品种二的兑付日期为 2028 年 2 月 23 日，若投资者在本期债券品种二第 3 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 2 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第五节 发行人的信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人；债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕

且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

#### **(一) 本期债券发行时间安排**

1、发行公告日：2023 年 2 月 20 日

2、簿记建档日：2023 年 2 月 21 日

3、发行首日：2023 年 2 月 22 日

4、发行期限：2023 年 2 月 22 日至 2023 年 2 月 23 日，共 2 个工作日

#### **(二) 登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上

海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

### **(三) 本期债券上市流通安排**

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### **(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排**

详见债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会批复，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]835号），本次债券注册总额不超过100亿元，采取分期发行。本期债券为本次债券的第二期发行，发行规模为不超过20亿元。

### 二、本次债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过20亿元，本期债券募集资金在扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体项目。

发行人拟使用本期债券的募集资金偿还的公司债券明细如下：

**表：本期债券拟偿还的公司债券明细**

债券简称	存续规模	起息日/起始日	到期日	拟偿还金额
20海国01	30亿元	2020-03-04	2023-03-04	20亿元
<b>合计</b>	<b>30亿元</b>	-	-	<b>20亿元</b>

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

在公司债券偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充公司流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经董事会或内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

## 四、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设专项资金账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### （一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行上市申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

### （二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，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。

## 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、财务数据的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期公司债券的募集资金净额为 20.00 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净额 20.00 亿元全部计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期发行的募集资金全部用于偿还到期公司债券；
- 5、假设本期发行于 2022 年 9 月末完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位:万元

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产	23,636,061.19	23,636,061.19	-
非流动资产	9,248,194.50	9,248,194.50	-
资产总计	32,884,255.69	32,884,255.69	-
流动负债	9,158,465.07	8,958,465.07	-200,000.00
非流动负债	14,965,312.43	15,165,312.43	200,000.00
负债总计	24,123,777.50	24,123,777.50	-
流动比率	2.58	2.64	0.06
资产负债率	73.36%	73.36%	-

## （二）对于发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，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，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

## （三）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 9 月 30 日公司合并口径财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 2.58 增加至发行后的 2.64，公司流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，本期发行公司债券募集资金不用于高耗能、高排放业务，不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目，不涉及新增地方政府债务，不由地方政府承担偿还义务。本期债券募集资金仅用于募集说明书披露的用途，不转借他人使用，不被控股股东、实际控制人及关联方违规占用。

发行人承诺本期债券募集资金拟偿还的公司债券不与发行人其他债券批文的用途重复。

发行人承诺，本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

## 七、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人前次批文“证监许可〔2019〕2760号”项下已发行公司债券“20海国01”、“20海国02”、“20海国03”和“20海国04”的募集资金已全部使用完毕，募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

债券简称	发行日期	募集说明书约定的募集资金用途	实际发行规模	是否使用完毕	实际使用用途
20海国01	2020-03-02	本期债券发行规模为不超过人民币40亿元（含40亿元）。本期债券募集资金在扣除发行费用后，其中35亿元用于偿还公司债务，5亿元用于补充流动资金。	30亿元	是	与募集说明书保持一致
20海国02	2020-03-10	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。	30亿元	是	与募集说明书保持一致
20海国03	2020-07-29	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。	10亿元	是	与募集说明书保持一致
20海国04	2020-09-15	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。	30亿元	是	与募集说明书保持一致

截至本募集说明书摘要签署日，发行人本次批文“证监许可〔2022〕835号”项下已发行公司债券“23海国01”10亿元，募集资金尚未使用。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	北京市海淀区国有资本运营有限公司
法定代表人	邬斌锋
注册资本	人民币300亿元
实缴资本	人民币300亿元
设立（工商注册）日期	2009年6月29日
统一社会信用代码	91110108691691479A
住所（注册地）	北京市海淀区四季青路6号
邮政编码	100195
所属行业	商务服务业
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。）
联系电话	010-88856255
传真	010-88852956
信息披露事务负责人	邬斌锋
信息披露事务负责人职位	董事长
信息披露事务负责人联系方式	010-88856255

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

海淀国资是在海淀区国资委所监管企业的基础上组建，于 2009 年 6 月 29 日，经《北京市海淀区人民政府关于组建海淀区国有资本经营管理中心的批复》（海政函[2009]104 号）等批准，由北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会以对北京市海淀区国有资产投资经营公司、北京海融达投资建设有限公司、北京实创高科发展总公司、北京中海投资管理公司、北京市威凯房地产开发经营公司、北京海开房地产集团公司、北京中海拓科技发展总公司、北

京当代商城有限责任公司、北京甘家口大厦、北京超市发国有资产经营公司、北京市西山农场、北京海淀区国有资产投资管理中心、北京市海淀区物资总公司、北京市海育建筑工程公司、北京市通联实业公司的全部股权以及北京昊海建设有限公司 98.25% 的股权出资组建设立本公司，法定代表人为董殿毅，企业性质为全民所有制企业，注册号为 110108012046296 的《企业法人营业执照》。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

**表：发行人历史沿革信息**

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012-03-27	变更法定代表人	法定代表人由董殿毅变更为张连仲
2	2017-06-19	变更法定代表人	法定代表人由张连仲变更为魏开锋
3	2020-08-17	增资	注册资本由 100 亿元增至 300 亿元
4	2021-01-12	变更法定代表人	法定代表人由魏开锋变更为刘卫亚
5	2021-09-30	变更企业类型、更名	由全民所有制变更为有限责任公司（国有独资）并更名
6	2023-01-16	变更法定代表人	法定代表人由刘卫亚变更为邬斌锋

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，本公司的法定代表人变更为张连仲。

2017 年 6 月 14 日，海淀区国资委作出《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），同意海淀国资的法定代表人由张连仲变更为魏开锋。

根据 2020 年 7 月海淀区国资委《海淀区国资委关于同意区国资中心增资的批复》（海国资发[2020]93 号），本公司通过资本公积转增注册资本方式将注册资本增至 300 亿元。2020 年 8 月本公司完成上述工商变更。截至本募集说明书摘要签署日，本公司注册资本为 300.00 亿元。

2021 年 1 月 4 日，海淀区国有资产监督管理委员会作出《海淀区国资委关于区国资中心管理体制调整相关事项的通知》（海国资发[2021]1 号）任命刘卫亚为海淀国资法定代表人，海淀国资法定代表人由魏开锋变更为刘卫亚。2021

年 1 月 12 日，北京市海淀区市场监督管理局向本公司核发新的《营业执照》，本公司完成法定代表人的企业变更手续。

2021 年 9 月 29 日，北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会出具《海淀区国资委关于同意北京市海淀区国有资本运营有限公司改制的批复》（海国资发[2021]169 号），同意北京市海淀区国有资本运营有限公司改制为国有独资有限责任公司，改制后的企业名称为：北京市海淀区国有资本运营有限公司。本变更事项涉及的工商登记变更手续已于 2021 年 9 月 30 日办理完毕。

2023 年 1 月 12 日，海淀区国资委作出《关于北京市海淀区国有资本运营有限公司变更法定代表人的批复》，同意海淀国资的法定代表人由刘卫亚变更为邬斌锋。

### （三）重大资产重组情况

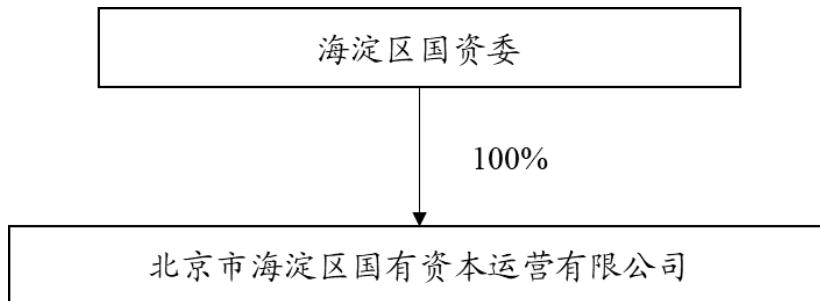
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构



### （二）控股股东及实际控制人基本情况

发行人实收资本全部来自于国有资本，由北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会出资和直接监管。发行人控股股东和实际控制人是北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书摘要出具日，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股权没有被质押、冻结或发生诉讼仲裁等情形。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司情况如下：

表：主要子公司具体情况

单位：亿元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	能源净化产品及服务板块、房地产销售、土地开发及转让、酒店管理及物业收入、技术服务	100.00	1,572.41	1,152.08	420.33	164.31	5.16	是
2	北京实创科技园开发建设股份有限公司 <sup>1</sup>	房地产销售、土地开发及转让	87.04	544.75	471.30	73.45	21.58	1.45	是
3	北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司 <sup>2</sup>	资金服务及担保	44.14	284.81	217.68	67.13	77.04	0.48	是
4	北京海淀置业集团有限公司	产品销售、租赁	100.00	74.79	42.08	32.71	34.35	1.69	否
5	北京海融达投资建设有限公司	基础设施建设	100.00	30.14	26.96	3.17	8.61	0.07	否

注 1：截至 2022 年 9 月末，海淀国资对实创股份的持股比例为 86.52%；北京兴海建设发展投资管理中心（有限合伙）对实创股份名义持股比例为 0.60%，其实际为收取固定回报的债权人，因此海淀国资折算的实际持股比例为 87.04%。

注 2：2022 年 12 月 1 日，发行人发布《北京市海淀区国有资本运营有限公司关于北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司股权无偿划转的公告》称，为落实海淀区区委区政府相关战略转型要求，优化国资企业布局，推动资产结构调整，发行人拟通过无偿划转的方式，将发行人及其控股公司北京中关村科学城科创服务有限公司、北京中海投资管理有限公司合计持有海科金 43.35% 的股份无偿划转至北京源景企业管理服务有限公司（以下简称“北京源景”）；同时，发行人与海科金存在内部资金拆借，为海淀国资为支持海科金公司业务发展，对其进行的内部借款，其中将无偿划转 17.70 亿元债权至北京源景。北京源景为海淀区国资委 100% 持股的国有独资企业，本次股权划转完成后，发行人将不再直接持有海科金公司股权，海科金将不再纳入公司合并报表范围。

### 1、北京市海淀区国有资产投资集团有限公司

海国投成立于 2012 年 7 月 6 日，由发行人以其持有的部分区属国有企业之净资产出资组建，注册资本 100.00 亿元，为发行人全资子公司。海国投注册地址为北京市海淀区西环北路 9 号鑫泰大厦三层，法定代表人为张国斌。经营范围：投资管理；资产管理。（未取得行政许可的项目除外）（“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 2020 年 12 月 31 日，海国投资产总额 1,685.54 亿元，负债总额 1,202.54 亿元，所有者权益 482.99 亿元。2020 年实现营业收入 196.51 亿元，净利润 0.97 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，海国投资产总额 1,572.41 亿元，负债总额 1,152.08 亿元，所有者权益 420.33 亿元。2021 年实现营业收入 164.31 亿元，净利润 5.16 亿元。

海国投 2021 年净利润均较 2020 年增加 4.19 亿元，增长幅度较大，主要原因系海国投营业毛利率有所提升。

## 2、北京实创科技园开发建设股份有限公司

实创股份成立于 2001 年 12 月 28 日，注册资本 152,062.7864 万元人民币，为发行人的控股子公司。公司注册地址为北京市海淀区翠湖北环路 2 号院 5 号楼，法定代表人为陈晓智。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。（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。）

截至 2021 年末，海淀国资对实创股份的持股比例为 86.52%；北京兴海建设发展投资管理中心（有限合伙）对实创股份名义持股比例为 0.60%，其实际为收取固定回报的债权人，因此海淀国资折算的实际持股比例为 87.04%。

截至 2020 年 12 月 31 日，实创股份资产总额 435.29 亿元，负债总额 363.02 亿元，所有者权益 72.27 亿元。2020 年实现营业收入 16.88 亿元，净利润 1.35 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，实创股份资产总额 544.75 亿元，负债总额 471.30 亿元，所有者权益 73.45 亿元。2021 年实现营业收入 21.58 亿元，净利润 1.45 亿元。

2021 年末实创股份存货及长期应付款增加，导致 2021 年末资产总额及负债总额较 2020 年末有所上升。

### 3、北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司

海科金集团成立于 2010 年 12 月 8 日，注册资本 95,400.87 万元，为发行人子公司。截至 2022 年 9 月末海科金集团注册资本为 273,330.485035 万元，发行人合并持股比例为 44.14%。公司注册地址为北京市海淀区西四环北路 131 号院 1 号楼 5 层 518，法定代表人为沈鹏。海科金集团经营范围：投资与资产管理；企业管理；经济信息咨询。（“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。）

截至 2020 年 12 月 31 日，海科金集团资产总额 243.19 亿元，负债总额 178.78 亿元，所有者权益 64.41 亿元。2020 年实现营业收入 48.21 亿元，净利润-2.17 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，海科金集团资产总额 284.81 亿元，负债总额 217.68 亿元，所有者权益 67.13 亿元。2021 年实现营业收入 77.04 亿元，净利润 0.48 亿元。

海科金集团 2021 年营业收入较 2020 年增加 28.83 亿元，2021 年净利润较 2020 年回升 2.65 亿元，增长幅度较大，主要原因系海科金集团主营业务中销售

业务收入增加，期间费用小幅下降所致。

#### 4、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。海淀置业注册地址为北京市海淀区成府路 28 号优盛大厦 1-1316、1318，法定代表人为张丽君。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。（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。）

截至 2020 年 12 月 31 日，海淀置业资产总额 66.16 亿元，负债总额 36.97 亿元，所有者权益 29.18 亿元。2020 年实现营业收入 39.74 亿元，净利润 1.37 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，海淀置业资产总额 74.79 亿元，负债总额 42.08 亿元，所有者权益 32.71 亿元。2021 年实现营业收入 34.35 亿元，净利润 1.69 亿元。

#### 5、北京海融达投资建设有限公司

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。公司注册地址：北京市海淀区二龙闸路甲 5 号，法定代表人：曹臻。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、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 2020 年 12 月 31 日，海融达公司资产总额 26.62 亿元，负债总额 23.63 亿元，所有者权益 2.99 亿元。2020 年实现营业收入 10.58 亿元，净利润 0.15 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，海融达公司资产总额 30.14 亿元，负债总额 26.96 亿元，所有者权益 3.17 亿元。2021 年实现营业收入 8.61 亿元，净利润 0.07 亿元。

报告期内，存在一家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的二级子公司，即海科金集团。海科金集团纳入发行人合并范围的主要原因为：海科金股权较为分散，发行人直接持股 29.70%，并通过实创股份、北京中海投资管理有限公司（以下简称“中海投”）间接分别持有其 11.34% 和 3.10% 股份，因此发行人合并范围内折算的实际持股比例为 44.14%，为海科金第一大股东，发行人通过直接及间接持股实际控制该企业，故纳入合并范围。

## （二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共 2 家，情况如下：

### 重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	中关村发展集团股份有限公司	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	11.29	1,302.81	880.76	422.04	143.47	29.95	是
2	北京翠微大厦股份有限公司	百货零售	19.50	77.67	38.41	39.26	34.97	1.68	否

#### 1、中关村发展集团股份有限公司

中关村发展集团成立于 2010 年 3 月 31 日，注册资本 1,022,000 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 2020 年 12 月 31 日，中关村发展集团资产总额 1,380.10 亿元，负债总额 952.24 亿元，所有者权益 427.86 亿元；2020 年实现营业收入 121.32 亿元，净利润 10.20 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，中关村发展集团资产总额 1,302.81 亿元，负债总额 880.76 亿元，所有者权益 422.04 亿元；2021 年实现营业收入 143.47 亿元，净利润 29.95 亿元。

中关村发展集团 2021 年度净利润较 2020 年度增加 19.75 亿元，增加幅度为 193.63%，主要系 2021 年度股权投资项目退出实现投资收益所致。

## 2、北京翠微大厦股份有限公司

1997 年 11 月创立的翠微大厦于 2003 年 1 月改制为北京翠微大厦股份有限公司。翠微股份是北京市最为著名的大型百货零售企业之一，自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。翠微股份是北京市十大商业品牌之一，在北京市商业企业中拥有较高的品牌知名度和市场影响力。翠微股份实际控制人为北京市海淀区国有资产监督管理委员会。

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方式支付的交易金额为 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，翠微股份向海淀国资购买资产发行股份的价格为 13.68 元/股。2014 年 10 月 20 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。

截至 2020 年 12 月 31 日，翠微股份资产总额 70.27 亿元，负债总额 34.35 亿元，所有者权益 35.92 亿元；2020 年实现营业收入 40.93 亿元，净利润 2.01 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，翠微股份资产总额 77.67 亿元，负债总额 38.41 亿元，所有者权益 39.26 亿元；2021 年实现营业收入 34.97 亿元，净利润 1.68 亿元。

### （三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人为投资控股型企业，具体业务大部分由子公司负责运营，资金方面则是在发行人内部进行统筹安排。发行人营业收入规模较大的并表子公司包括海国投、海科金集团、海淀置业、海融达公司和实创股份等。

从资产构成看，发行人的主要业务均由相应子公司负责运营，长期股权投资是母公司重要资产。近三年及一期末，母公司长期股权投资账面价值分别为 588.24 亿元、631.38 亿元、693.80 亿元和 716.36 亿元，分别占母公司资产总额的 52.59%、46.61%、39.80% 和 34.23%。

近三年及一期，母公司实现的投资收益分别为 2.46 亿元、2.71 亿元、2.77 亿元和 0.58 亿元。

鉴于发行人对于主要子公司均处于绝对控股地位，因此可以对主要子公司的利润分配方案施加重要影响。发行人所属子公司各板块业务职能清晰，发行人未来有望在兼顾业务发展和投资回报的基础上根据子公司经营业绩制定合理的利润分配方案，以此获得持续稳定的利润分配，有效保障发行人的偿债能力。

## 五、发行人治理情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的治理结构如下：

#### 1、股东

公司不设股东会，由区国资委行使出资人（股东）职权。股东行使下列职

权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 制定和修改公司章程；审议和批准董事会制定的公司章程和章程修改方案；
- (11) 根据国资监管相关规定，对公司相关对外投资、抵押担保、捐赠赞助等事项作出决定。
- (12) 按有关规定应由出资人（股东）审批的其他重大事项。

股东决定由出资人（股东）依法作出。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为五人，其中职工董事 1 人。除职工董事外，其他董事由出资人（股东）委派。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 负责向股东报告工作；
- (2) 执行股东决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 制定公司章程草案和章程修改方案；
- (12) 股东授予的其他职权。

董事会设董事长一人，由出资人（股东）在委派董事中指定。董事长行使下列职权：

- (1) 召集、主持董事会会议；
- (2) 确定全年董事会定期会议计划，包括会议次数和召开会议的具体时间等；董事长认为有必要时，可以决定召开董事会临时会议；
- (3) 根据董事会的职责确定董事会会议议题，对拟提交董事会讨论的有关议案进行审核，决定是否提交董事会讨论；
- (4) 按时召开董事会会议，执行董事会议事规则，使每位董事会成员能够充分发表个人意见，在充分讨论的基础上进行表决；
- (5) 及时掌握董事会各项决议的执行情况，必要时，由董事长本人或委托其他董事对决议执行情况进行督促、检查；对检查发现的问题，应当及时提出整改要求；对检查的结果及发现的重大问题应当在下次董事会会议上报告；
- (6) 负责组织制订、修订公司董事会职责、议事规则等董事会运作规章制度，并提交董事会讨论通过；负责董事会制度建设情况并组织实施和检查，不断改进和完善，促进董事会规范运作；

（7）签署法律、行政法规、公司章程规定和经董事会授权应当由董事长签署的其他文件；

（8）按照有关要求，负责组织董事会向出资人（股东）及时提供信息，并保证信息内容真实、准确、完整；负责组织起草董事会年度工作报告，代表董事会向出资人（股东）做专题报告工作；

（9）与董事会成员进行工作沟通，并组织董事会成员进行必要的工作调研和业务培训；

（10）董事会授权董事长在董事会闭会期间行使董事会部分职权的，董事长应当按照公司章程及董事会决议规定的授权原则和内容行使职权。凡涉及公司重大利益、应当由董事会集体决策的事项，不得授权董事长决策；

（11）履行法律、行政法规、公司章程规定及董事会授予的其他职责。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持会议。

董事会应当对所议事项形成会议纪要及决议，出席会议的董事应当在会议纪要（或表决票）及决议上签名。

### 3、监事会

公司设监事会，由五名监事组成。其中，职工代表监事两人，由公司职工代表大会选举产生。

监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、经理层成员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东委派的董事、经理层成员提出罢免建议；

（3）当董事、经理层成员的行为损害公司的利益时，要求董事、经理层成员予以纠正；

（4）提议股东对提议案项作出股东决定；

- (5) 向股东提出提案；
- (6) 依照《公司法》相关规定，对董事、经理层成员提起诉讼；
- (7) 《公司法》和公司章程规定的其他职权。

监事会设主席一人。监事会每届任期三年，任期届满，可连任。监事可列席董事会会议。

#### **4、高级管理人员**

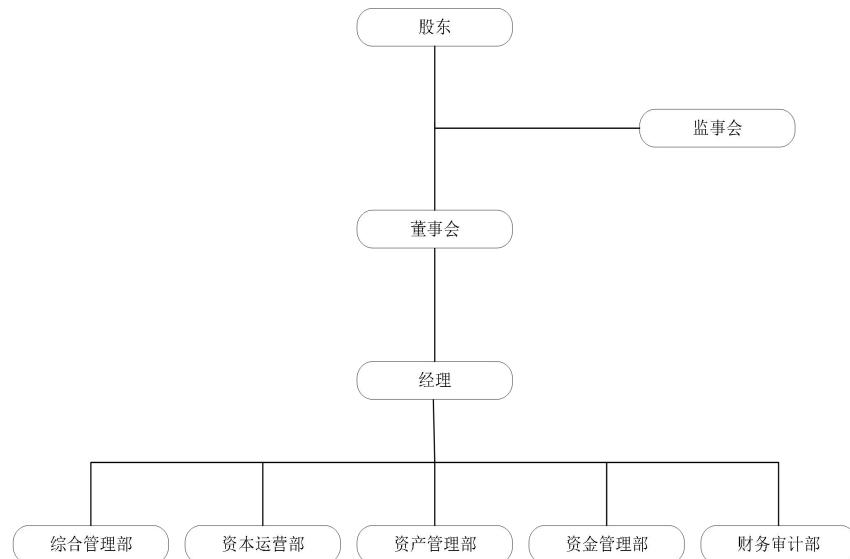
公司设经理一名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

经理可列席董事会会议。

#### **5、组织结构**

发行人的组织结构图如下：



发行人的组织机构设置情况及运行情况如下：

#### （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，负责发行人的财务、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）基金管理部

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

#### （5）财务审计部

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

## （二）内部管理制度

### 1、风险控制制度

风险控制方面，公司制定了《内部审计工作的规定》等制度。已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，公司已初步形成重大经营决策、内部审计等内部控制系统。公司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控制方法，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

为规范公司及系统内全资、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，提高公司的经济效益，根据《会计法》、《企业财务通则》、《企业章程》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，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。制度要求各单位应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，报告期内，发行人及下属子公司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。公司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，并结合公司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。利用预算对集团内部各部门、各单位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

为促进公司自身经营发展的需要，依据《民法典》有关规定，结合公司的经营范围、职责，特制定相应担保制度。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有较强偿债能力。

## 6、投融资管理制度

公司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公司，实行归口管理。通过公司投资管理小组审议，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，先行公司内部审批程序，再报出资人审议同意后实施）。公司资金管理部负责公司债务融资活动的具体管理和执行工作。

## 7、下属子公司的管理制度

公司通过制定经营考核计划对子公司进行业务管理和监督。公司对下属子公司进行业务整合和关系梳理工作，通过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。公司本部为战略决策、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，主要生产经营和商品资本。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。本公司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、信息披露制度

根据中国人民银行及中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会联合制定的《公司信用类债券信息披露管理办法》，公司通过了《北京市海淀区国有资产运营有限公司公司债券信息披露管理制度》，要求对公司发行的公司债券产生较大影响而投资者尚未得知的重大信息，在规定时间内，在其债券交易场所网站向投资者披露。企业及其全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。制度中明确了信息披露的内容，规定信息披露工作由公司董事会统一领导，公司总经理为公司实施信息披露事务管理的第一责任人，资金管理部为公司指定的信息披露事务管理部门；规定了信息披露的程序，并对保密责任及相应责任进行了明确。

## 9、突发事件应急管理制度（临时）

为完善北京市海淀区国有资本运营有限公司应急管理机制，维护公司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《中华人民共和国突发事件应对法》以及《公司章程》、《信息披露管理办法》等有关规定，结合公司实际情况，制定了突发事件应急管理制度。内容主要包括公司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，公司将按照该制度有关内容执行。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

海淀国资在资产、人员、财务、机构、业务方面均与实际控制人海淀区国资委相互独立，具有完整的业务体系及独立面向市场经营的能力。

#### 1、资产独立

公司拥有独立、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、资产及其他资源的情况。

## 2、人员独立

公司的生产经营和行政管理完全独立于控股股东及其控制的其他企业。公司员工工资单独造册，单独发放。公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设有负责人事劳资管理的部门，独立履行人事劳资职责。公司总经理等高级管理人员未在控股股东及其控制的其他企业中担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪，公司的财务人员未在其他企业兼职。

## 3、财务独立

公司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。

## 4、机构独立

企业设有董事会、监事会，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，同时建立了一套内部控制系统，促进公司业务规范、高效运作。

## 5、业务独立

公司业务独立于控股股东，公司通过下属公司主要从事基础设施投融资建设、商业贸易、国有资产运营等业务，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。公司及其下属公司拥有从事其各自业务所必需的资质。

## 六、发行人的董事、监事及高级管理人员情况

公司董事、监事及高级管理人员设置均符合《企业国有资产法》、《公司法》等相关法律法规的规定。发行人《公司章程》中规定：公司设董事会，成员为五人；公司设经理一名。截至目前，发行人现有董事 4 名，尚有 1 名董事未到位，董事会现有 4 名董事均按照《公司章程》和《公司法》的相关规定履职；新总经理因故暂未完成任命。发行人正常的经营管理决策及其有效性并未

受到实质影响。

公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	现任职务	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
邬斌锋	董事长	是	否
闫明霞	董事	是	否
梁剑	董事	是	否
柴璐娟	职工董事	是	否
李健	监事	是	否
米欣楠	监事	是	否
连岳峰	监事	是	否
鲁兰	职工监事	是	否
马翀	职工监事	是	否

邬斌锋先生，1979年5月出生，汉族，研究生学历，经济学硕士，中共党员，历任海淀区审计局副局长，海淀区审计局正处级领导干部（援藏），海淀区青龙桥街道党工委副书记、街道办事处主任，一级调研员。现任海淀国资党支部书记、董事长。

闫明霞女士，1979年10月出生，汉族，对外经济贸易大学经济学硕士研究生，历任区金融办促进企业上市服务中心副主任科员、副主任、主任、区金融办金融市场科科长、区金融办金融发展科科长，现任海国运营董事、副总经理。

梁剑先生，1975年5月出生，研究生学历，工学博士，中共党员。历任北京实创科技园开发建设股份有限公司职工、海淀区国资委科长，海淀国资资本运营部部长，现任海淀国资董事、总经理助理。

柴璐娟女士，1989年8月出生，经济学硕士，中共党员，曾任北京中关村生命科学园孵化有限公司项目经理，历任海淀国资资本运营部、财务审计部员工，现任海淀国资职工董事，综合管理部负责人。

李健先生，1968年12月出生，本科学历，助理工程师，历任天津市城市规划设计研究院、萧山华龙产业开发公司、北京中关村科技发展控股股份有限

公司、湖州江南华博房地产开发有限公司员工、萧山华龙实业有限公司副总经理。现任海淀国资监事、综合管理部副经理。

米欣楠女士，1990年9月出生，本科学历，中共党员，曾任北京翠微大厦会计岗，历任海淀国资财务审计部职员、资金管理部主管。现任海淀国资监事，财务审计部主管。

连岳峰先生，1989年4月出生，法律硕士，中共党员，曾任太原市尖草坪区食品药品监督管理局科员，北京海置创投科技服务有限公司运营管理部部长助理，现任海淀国资监事，资金管理部员工。

鲁兰女士，1993年2月出生，本科学历，中共党员，曾任北京市海房投资集团党群工作部员工。现任海淀国资职工监事，综合管理部员工。

马翀先生，1997年1月出生，本科学历，管理学学士，曾任北京中泽永诚会计师事务所审计助理，现任海淀国资职工监事、财务审计部员工。

梁剑兼任北京海国融智私募基金管理有限公司的董事长、北京知识产权运营管理有限公司的监事会主席、北京黄石科技发展有限公司的执行董事。截至目前，公司董事、监事及高级管理人员不存在政府公务员兼职的情形。公司董事、监事及高级管理人员均不持有本公司股份及债券。

## 七、发行人的主营业务情况

### （一）发行人主营业务总体情况

发行人经营范围为投资及投资管理；资产管理。

发行人主要业务涉及能源净化产品及服务、产品销售、技术服务、房地产销售、资金服务及担保、土地开发及转让、工程施工、房屋租赁等业务板块。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
----	-----------	-------	-------	-------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	66.92	33.44	116.41	32.87	71.37	20.59	84.80	19.82
产品销售	18.88	9.43	102.50	28.94	50.23	14.49	30.48	7.12
技术服务	13.04	6.51	16.91	4.78	15.12	4.36	13.65	3.19
房地产销售	0.09	0.05	3.18	0.90	19.61	5.66	24.11	5.64
资金服务及担保	49.80	24.88	49.51	13.98	78.82	22.74	51.14	11.95
土地开发及转让	-	-	12.40	3.50	6.38	1.84	19.26	4.50
租赁	15.13	7.56	18.23	5.15	22.57	6.51	20.01	4.68
工程	6.50	3.25	6.74	1.90	9.14	2.64	9.27	2.17
酒店管理及物业	3.36	1.68	4.26	1.20	3.30	0.95	6.98	1.63
其他	26.44	13.21	24.03	6.78	70.04	20.21	168.15	39.30
<b>总计</b>	<b>200.16</b>	<b>100.00</b>	<b>354.16</b>	<b>100.00</b>	<b>346.58</b>	<b>100.00</b>	<b>427.85</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利润及毛利率情况如下：

表：发行人主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

项目	2022年1-9月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
能源净化产品及服务	3.87	5.97	32.82	29.62	9.43	9.83	10.14	10.59
产品销售	3.87	5.97	5.07	4.57	5.42	5.65	4.87	5.09
技术服务	0.66	1.02	6.22	5.61	4.05	4.22	3.89	4.06
房地产销售	0.05	0.08	1.35	1.22	2.16	2.26	5.98	6.25
资金服务及担保	42.34	65.35	46.69	42.14	54.90	57.26	25.88	27.04
土地开发及转让	-	-	0.24	0.22	0.43	0.45	1.09	1.14
租赁	7.01	10.82	9.18	8.29	6.87	7.17	7.14	7.46
工程	0.69	1.07	0.39	0.35	0.39	0.41	0.40	0.42
酒店管理及物业	0.44	0.68	2.97	2.68	1.67	1.74	3.71	3.88
其他	5.85	9.03	5.87	5.30	10.56	11.02	32.63	34.08
<b>总计</b>	<b>64.79</b>	<b>100.00</b>	<b>110.81</b>	<b>100.00</b>	<b>95.89</b>	<b>100.00</b>	<b>95.72</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
能源净化产品及服务	5.78	28.19	13.21	11.95
产品销售	20.49	4.94	10.78	15.96
技术服务	5.06	36.79	26.76	28.51
房地产销售	60.60	42.52	11.04	24.77
资金服务及担保	85.03	94.32	69.66	50.60
土地开发及转让	-	1.96	6.77	5.65
租赁	46.35	50.38	30.45	35.68
工程	10.68	5.78	4.32	4.37
酒店管理及物业	13.09	69.80	50.55	53.18
其他	22.14	24.44	15.08	19.40

<b>总计</b>	<b>32.37</b>	<b>31.29</b>	<b>27.67</b>	<b>22.37</b>
-----------	--------------	--------------	--------------	--------------

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。

近三年及一期，发行人能源净化产品及服务业务收入分别为 84.80 亿元、71.37 亿元、116.41 亿元和 66.92 亿元，营业毛利润分别为 10.14 亿元、9.43 亿元、32.82 亿元和 3.87 亿元，毛利率分别为 11.95%、13.21%、28.19% 和 5.78%。2020 年公司能源净化产品及服务板块营业收入较 2019 年同期减少主要系海新能科（原三聚环保）业务转型及新冠疫情影影响所致。2021 年公司能源净化产品及服务板块营业收入较 2020 年大幅增长 45.04 亿元，增幅为 63.11%，主要系海国龙油收入大幅增长所致。

近三年及一期，发行人产品销售收入分别为 30.48 亿元、50.23 亿元、102.5 亿元和 18.88 亿元，营业毛利润分别为 4.87 亿元、5.42 亿元、5.07 亿元和 3.87 亿元，毛利率分别为 15.96%、10.78%、4.94% 和 20.49%。近年来发行人产品销售收入逐年增长，主要系海科金下属的海科融信供应链业务收入增加所致。

近三年及一期，发行人技术服务业务收入分别为 13.65 亿元、15.12 亿元、16.91 亿元和 13.04 亿元，营业毛利润分别为 3.89 亿元、4.05 亿元、6.22 亿元和 0.66 亿元，毛利率分别为 28.51%、26.76%、36.79% 和 5.06%。2020 年公司技术服务业务收入较 2019 年有所增加，主要原因系第三方支付业务的快速发展，发行人子公司海科融通的业务量有所增加。2020 年，海科融通实现交易额 1.84 万亿元，累计商户数 1,568 万余户，较 2019 年增加 290.01 万户。由于 2020 年 12 月 3 日，海科融通已办理完毕股东变更，翠微股份已持有海科融通 98.2975% 股权。自 2021 年起，发行人已不再将海科融通纳入合并报表范围。2021 年，发行人技术服务收入有所上升，主要系子公司中海投下属公司城市大脑业务收入上升所致。

近三年及一期，发行人房地产销售业务收入分别为 24.11 亿元、19.61 亿元、3.18 亿元和 0.09 亿元，营业毛利润分别为 5.98 亿元、2.16 亿元、1.35 亿元和 0.05 亿元，毛利率分别为 24.77%、11.04%、42.52% 和 60.60%。2020 年和 2021 年发行人房地产销售业务减少，主要系下属承担房地产板块子公司八大处

控股于 2020 年不纳入合并范围所致。未来公司商用、住宅建设及销售板块收入将有所下降。

近三年及一期，发行人资金服务及担保收入分别为 51.14 亿元、78.82 亿元、49.51 亿元和 49.80 亿元，营业毛利润分别为 25.88 亿元、54.90 亿元、46.69 亿元和 42.34 亿元，毛利率分别为 50.60%、69.66%、94.32% 和 85.03%。发行人资金服务及担保收入主要来自于发行人本部、下属子公司海国投和海科金集团等的利息、手续费和佣金收入。

近三年及一期，发行人土地开发及转让业务收入分别为 19.26 亿元、6.38 亿元、12.40 亿元和 0 亿元，营业毛利润分别为 1.09 亿元、0.43 亿元、0.24 亿元和 0 亿元，毛利率分别为 5.65%、6.77%、1.96% 和 0。土地一级开发收入受业务性质及开发周期影响较大，2020 年土地开发及转让业务收入同比下降较大主要原因系由于疫情影响土地开发工程进度，并受到海淀区政府土地出让计划情况的影响。

### （三）主要业务板块

#### 1、能源净化产品及服务板块

发行人能源净化产品及服务主要由海国投下属上市公司北京海新能源科技股份有限公司（原名北京三聚环保新材料股份有限公司，股票代码：300072.SZ）经营。海新能科是国家级高新技术企业、中关村高新技术企业、中关村国家自主创新示范区“十百千工程”企业、中关村创新型试点企业。

海新能科按照国家优化能源结构、改善生态环境、发展循环经济的产业发展思路，依托自主研发的核心技术和产品，为石化能源与化工行业提供相关工艺技术、净化剂与催化剂、核心设备以及工程服务等综合解决方案，为生态农业和绿色能源提供生物质综合利用解决方案以及新型产品，业务包括生态农业与绿色能源服务、环保新材料及化工产品、化石能源产业综合服务、贸易增值服务、油气设施制造及综合服务等五大板块。

2021 年，海新能科实现营业收入 575,064.95 万元，较上年同期 713,344.23 万元下降 19.38%；营业利润 19,171.71 万元，较上年同期 -136,012.77 万元大幅上

涨；归属于母公司所有者的净利润为8,291.17万元，较上年同期-138,016.05万元大幅上涨。2020年受新冠肺炎疫情影响，海新能科经营所需生产物资运输一度受阻，生产人员及业务人员出行一度受限，导致公司部分板块全年经营活动和经营业绩同比下滑。受全球贸易环境震荡影响，能源产品及化工产品市场需求量一度萎缩、价格下滑，对公司主要化工产品产销造成了较大影响。2020年，海新能科根据会计准则，计提了12.22亿元的信用减值损失，导致净利润出现较大幅度亏损。2021年，在国内外疫情有所缓解的背景下，基础化学品相关业务受益明显，海新能科经营形势有所好转，冲回了部分坏账准备，实现了扭亏为盈。2021年净利润为5,725.90万元。根据海新能科2019-2021年年度报告，海新能科营业收入和成本按产品分类情况如下：

表：海新能科 2019-2021 年营业收入按产品分类情况

单位：万元、%

产品类别	2021年		2020年		2019年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
烃基生物柴油	41,981.70	7.30	43,876.97	6.15	-	-
环保新材料及化工产品	227,446.57	39.55	139,954.90	19.62	231,499.85	27.29
能源产业综合服务	100,864.02	17.54	170,310.82	23.87	64,695.92	7.63
油气设施制造及综合服务	203,726.62	35.43	357,688.12	50.15	161,467.18	19.03
其他	1,046.03	0.18	1,513.41	0.21	347.98	0.04
生态农业与绿色能源服务	-	-	-	-	29,978.00	3.53
贸易增值服务	-	-	-	-	360,330.36	42.48
合计	575,064.95	100.00	713,344.23	100.00	848,319.29	100.00

表：海新能科 2019-2021 年营业成本按产品分类情况

单位：万元、%

产品类别	2021年		2020年		2019年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
烃基生物柴油	49,088.33	9.79	39,072.30	6.29	-	-
环保新材料及化工产品	194,489.85	38.77	118,306.66	19.05	196,407.32	26.31
能源产业综合服务	84,595.15	16.87	159,505.15	25.69	53,556.37	7.17
油气设施制造及综合服务	173,110.09	34.51	302,553.45	48.73	120,711.62	16.17

生态农业与绿色能源服务	-	-	-	-	25,231.49	3.38
贸易增值服务	-	-	-	-	350,695.78	46.97
其他	303.10	0.06	1,486.95	0.24	39.59	-
<b>合计</b>	<b>501,586.52</b>	<b>100.00</b>	<b>620,924.51</b>	<b>100.00</b>	<b>746,642.17</b>	<b>100.00</b>

注：根据海新能科业务发展规划，为客观清晰展现报告期业务开情况，2021 年将收入口径调整为烃基生物柴油、环保材料及化工产品、能源产业综合服务、油气设施制造及综合服务，烃基生物柴油业务逐步成为公司发展的主要业务，生态农业和贸易增值服务业务不再作为公司未来发展的主要方向。

### （1）环保新材料及化工产品

环保新材料及化工产品是海新能科传统核心业务，海新能科拥有亚洲最大的催化剂和净化剂生产基地，主要产品有脱硫净化剂、脱硫催化剂、其他净化剂（脱氯剂、脱砷剂）、特种催化剂材料及催化剂等四大系列百余个品种。主要应用于煤化工、石油化工、天然气化工等能源化工行业的产业升级及节能环保改造，涉及气体净化、化学品合成、产品精细深加工等领域，同时提供设计、设备、安装和运营的“一站式”气体净化整体解决方案。

#### ①生产情况

由于客户产品需求具有多批次及非标准性等特点，海新能科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，海新能科会适当置备安全库存。

海新能科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。

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

环保新材料及化工产品主要产品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。具体如下：

#### 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。

#### 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。

#### 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 销售情况

海新能科是中石油能源一号网、物资装备网成员，是中石化“三剂”协作网成员单位，是中石油和中石化一级生产供应商。公司曾获“十二五”石化行业最具创新力十佳企业称号，获国家级企业管理现代化创新成果一等奖。

营销模式方面，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，海新能科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。公司建有全国性的营销及技术支持网络。公司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。

海新能科的销售定价以成本为基础，加上公司的各项费用及合理的利润，公司产品定价根据产品的不同而有所差异，主要为参加客户招标确定产品定价。

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

在收入确认方面，国内销售业务在发货并取得经客户确认的收货确认单时确认收入；出口销售在发货并取得海关出口货物报关单及提单或收货确认单时确认收入。

### ③采购方面

采购模式方面，海新能科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。海新能科根据原材料的不同，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，海新能科会保持一定的合理库存，根据库存的变化组织采

购。海新能科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，海新能科所用的原材料多为贵金属，付款周期在60天左右。

海新能科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。海新能科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；海新能科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，旨在为生产和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。

海新能科主要研发、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。

海新能科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海新能科实际情况制定采购策略，同时以此制订销售价格，从而保证海新能科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，这将会对海新能科生产成本造成一定的影响。海新能科生产部门将进一步加强化工原材料价格监控及预警，降低由此带来的经营风险。

海新能科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他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。

## （2）能源产业综合服务

依托公司自主和合作研发的核心技术和集成技术，海新能科为能源化工行业的产业转型升级、节能环保治理和绿色发展，提供整体技术解决方案和综合服务，业务涉及焦化产业转型升级、合成氨和传统煤化工装置改造、劣质重油深加工等方面的原料分级高效利用、转化过程优化、尾气综合利用、烟气脱硫脱硝等多个领域。主要业务模式包括专有技术许可，专有净化剂、催化剂、成套工艺和核心装备的提供，工程设计、工程建设、生产运行管理及综合技术服务等。此外，由于公司业务结构调整，2021年，原贸易增值服务调整至能源产业综合服务板块核算。

### ①盈利模式

海新能科通过为客户提供专利和技术许可、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获取收益。收入主要由技术许可、土建安装、设备销售三类构成。

化石能源产业综合服务业务为海新能科业务调整的主要方向，2018年公司对外承接的项目进行了逐项梳理，并根据公司资金状况和业务的实际情况制定方案，在不再增加新项目承接的情况下继续推进存量项目的预算、工艺流程、建设计划、建设顺序等方面管理优化工作，加快部分推进速度较快项目中交、开车的同时，放缓部分项目的实施进度，因此，该项业务收入及利润大幅下降。

目前海新能科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”脱硫服务模式是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。

## **②业务流程**

海新能科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。

## **③销售模式**

海新能科设立市场营销部，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。

## **④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。

## **⑤收入确认**

对于能源产业综合服务中的商品购销业务，在发货并取得客户的结算单时确认收入。

对于综合服务中的设备销售，如果销售设备需要安装和检验的，将在客户完成验收并接受该商品时确认收入；如果安装程序比较简单，客户验收只是一项例行程序，并不影响公司判断客户取得该商品控制权的时点，公司在发货并取得客户确认的收货确认单时确认收入。

服务中提供专利和技术许可及服务收入确认时点：在取得客户确认的技术清单、服务完成资料等时确认收入，并开具发票。

服务中的土建安装把一个项目按形象进度分成若干个节点，签订各分项施工合同，当工程进度达到合同约定的节点时，对工程项目进行竣工验收，并取得客户、施工单位、监理单位三方出具的工程竣工验收报告时确认收入。

### （3）油气设施制造及综合服务

2017年，海新能科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。根据海新能科的2021年7月的公告，因重大事项（股份期权计划）决策上产生重大分歧，且经股东大会投票，公司在巨涛油服董事会（9名）中派出董事由原来5名减少至4名，管理层判断公司已失去巨涛油服控制权，决定自2021年6月30日起，巨涛油服不再纳入合并报表范围。

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。

海新能科油气设施制造及综合服务板块定位为能源化工行业提供模块化设备及技术支持服务。包括制造和销售石油天然气装备、脱硫净化成套装置、海洋工程及重型装备、石油化工模块化生产装备、船舶建造服务及海洋油气技术支持服务等。

#### （4）烃基生物柴油

公司逐步进行业务转型，烃基生物柴油业务将逐步成为公司发展的主要业务，生态农业和贸易增值服务业务不再作为公司未来发展的主要方向。

2021年，海新能科完成山东莒县生物能源项目建设并投产，装置经过不断完善，实现烃基生物柴油自主生产、销售。此外，海新能科积极参与烃基生物柴油加氢异构技术等研发项目的开发，截至2021年末该项目已完成实验室制备、工艺条件优化及工业生产和装填方案，预计未来可提升公司生产低凝点可再生柴油及可持续航空燃料的能力，进一步提升公司盈利能力。

2021年，海新能科还积极与山东和海南的第三方企业合作，通过委托加工的方式扩大生物燃料产量和市场份额。公司积极参与了《烃基生物柴油》国内行业标准的起草工作，经国家能源局批准，该标准已经正式颁布。

#### （5）行业地位及竞争情况

##### 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、脱硝、除尘改造工程建设，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合物等有害物质对大气造成的污染，需要采取“前端治理”的方式，在煤、石油、天然气、沼气等开采、加工、运输的各个环节，利用先进的技术和手段脱除以各种形态存在于其中的硫、氮、砷、氯等有害物质，从源头上实现能源产品的洁净利用。

### ② 行业内主要企业及竞争状况

#### 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，除海新能科外，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。海新能科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

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

### 3) 行业地位

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。

## 2、产品销售业务

产品销售板块包括百货零售、珠宝首饰销售和供应链业务等，近三年及一期，发行人产品销售收入分别为30.48亿元、50.23亿元、102.50亿元和18.88亿元，营业成本分别为25.61亿元、44.81亿元、97.44亿元和15.01亿元。由于金一文化于2020年不再纳入合并报表，因此发行人将2019年及2020年产品销售收入中金一文化珠宝销售收入调整到其他收入。2021年，由于海科金下属子公司北京海科融信物流有限责任公司供应链业务大幅增长，公司产品销售收入亦增长较多。

2020年，根据海淀区国资委《关于同意北京海鑫资产管理有限公司股权托管方案的批复》（海国资[2020]188号），海淀区国资委同意发行人控股子公司海科金集团将其持有的海鑫资产100%股权委托海商建进行管理的股权托管方案并签署股权托管协议，初始托管期限为5年。海鑫资产为金一文化的控股股东，金一文化不再纳入发行人合并范围。

### （1）百货零售

发行人百货零售板块主要由超市发经营，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。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。

**表：近三年及一期发行人超市业务经营指标**

单位：万元

年份	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2022年1-9月	184,618.67	145,494.49	39,124.18	21.19%
2021年	250,283.56	196,812.11	53,471.45	21.36%
2020年	317,474.82	259,454.54	58,020.28	18.28%
2019年	294,941.64	239,426.81	55,514.83	18.82%

近三年，发行人超市经营业务实现营业收入分别为29.49亿元、31.75亿元和25.03亿元。近三年，超市业务毛利润和毛利率保持稳中有升态势，毛利率分别为18.82%、18.28%和21.36%。

2022年1-9月，超市发实现营业收入为18.46亿元，毛利润为3.91亿元。

### 1) 百货零售板块经营模式

超市发经营模式如下：

#### ①采购模式

由公司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。

#### ②配送模式

公司拥有主体配送、果菜配送两个配送基地。库区面积达3万余平方米，有近6000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。

### ③销售及盈利模式

公司超市零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，形成综合超市、食品超市、社区超市、社区菜市场四种经营业态，对商品实施售卖。公司超市零售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。联营和代销方面，公司不承担存货风险，自营部分由公司自身承担存货风险。

## 2) 百货零售板块结算模式

发行人超市零售业务采取建立网上对账系统，采取对外按账期要求统一结算。发行人超市零售业务的账期一般为3个月。

发行人百货经营业务现分为三种经营模式：经销、代销、联营，其中代销、联营供应商结算模式一样，每月月初依据结算系统数据安排计划结算流量金额，账期约45天。

## 3) 百货零售板块经营情况

### ①经营能力

发行人百货零售板块主要从事百货的经销业务、仓储业务、生鲜日配品、食品、百货、家居用品及代理品牌商品的零售、批发业务。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2022年9月末，超市发拥有连锁超市店铺121家，其中直营店83家，加盟店38家，店铺经营面积9.24万平方米。

### ②经营情况

发行人创建“一个百货商店加一个超市再加更多的服务于社区客户”的服务模式，在社区客户中取得了良好的反馈，加强了客户的忠诚度。2009年，发行人延伸“亲朋式”服务内涵，推出“三个一对一”及商业秘书服务；2010年，发行人服务团队走进社区，为机关团体、顾客送货1,300多件，上门服务及节日慰问近百次。2019年，发行人百货零售板块实现超市连锁零售业务收入合

计29.49亿元。2020年，发行人百货零售板块实现超市零售业务收入合计31.75亿元。2021年，发行人百货零售板块实现超市零售业务收入合计25.03亿元。

### ③食品质量及安全控制

公司2001年通过ISO9000质量体系国内、国际双重认证，2009年建立质量管理、食品安全、职业健康安全管理的综合管理体系。2009年通过中关村质量奖，2010年通过全国商业质量奖，2011年入围北京市质量奖。按照卓越绩效模式，建立健全了各项管理制度，为诚信经营提供保障。

发行人始终将食品安全放在经营首位，建立了“体系保障、完善制度、重点落实”的长效管理机制和各层级监管体系，完善了食品准入体系和食品安全检测体系，长年坚持开展“质量进社区”宣传活动，定期开展食品安全演练和全员食品安全培训，建立了业内首家食品化验室，逐步扩大检测范围。

在建立由社区代表组成的“义务监督员”和由供应商代表组成的“特约观察员”监督机制的基础上，发行人不断健全和完善食品安全监督体系，聘请了食品安全专家、人大代表、区职能部门和协会领导为“特邀食品安全视察员”，为企业在经营、服务上的持续改进提供依据。这项制度被中国商业联合会评为行业典范，在全国商业系统进行了推广。

公司报告期内未发生食品安全事件。

## （2）珠宝首饰销售

发行人珠宝首饰销售板块主要由金一文化经营，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。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。主要产品类别为钻石镶嵌类、黄金类、K金类、铂金类及翡翠类产品。

公司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，其中外购成品占比较大。公司主要销售模式包括代销、经销、零售、加盟。

为响应北京市海淀区政府政策发展规划要求，支持区属国有资产通过资源

整合、优化配置等方式实现国有资产战略布局，根据海淀区国资委《关于同意北京海鑫资产管理有限公司股权托管方案的批复》（海国资[2020]188号），海淀区国资委同意发行人控股子公司海科金集团将其持有的北京海鑫资产管理有限公司100%股权委托北京市海淀区商业设施建设经营公司进行管理的股权托管方案并签署股权托管协议，初始托管期限为5年。本次权益变动后，海科金集团通过海鑫资产间接持有金一文化的股份数量和比例不变，不再通过海鑫资产间接控制金一文化29.98%股份，因此股权托管之后金一文化不再纳入合并范围。

2019-2020年，金一文化实现营业收入分别为106.81亿元和38.96亿元，实现净利润分别为0.41亿元和-26.67亿元。2020年金一文化营业收入大幅下降，主要是公司受到2020年国内外新冠疫情影晌上下游企业复工、宏观市场经济及整体消费环境变化等因素的影响。金一文化不再纳入合并报表范围后，发行人珠宝销售业务将逐渐减少为零。

### （3）供应链业务

发行人供应链业务主要运营主体为海科金集团全资子公司北京海科融信供应链管理有限公司（以下简称“海科融信”）。海科融信是海科金集团全资子公司，主营供应链金融。2020年8月，海科融信合资成立了北京海科佰誉供应链管理有限公司（以下简称“海科佰誉”），主要运营电商平台供应链业务，开启供应链业务新领域。

2020年8月海科佰誉成立以来，借助合作方的贸易渠道和海科金集团的运营管理，在运营中搭建商流、物流、资金流、信息流平台，并建立与行业内企业签订折后包销合同等处置机制，建立起资金供给方与需求方的桥梁，从而实现从供应链金融资金提供方向供应链金融服务平台的转型，实现供应链业务收入快速增长。海科佰誉积极推进与大型电商平台合作，目前已经开始运营的项目包括与京东合作母婴、食品等品类商品的供应链业务、与抖音合作美妆等品类商品的供应链业务，通过向上游采购，直接向京东世纪贸易公司供货、向抖音平台消费者供货，取得贸易差价。

#### 1) 供应链业务板块经营模式

供应链业务主要采取两种采购模式，直接控制货权的代理采购业务和不直接控制货权的代理采购业务。直接控制货权的代理采购业务是指通过设立仓库对货物进行专项存储，即拥有对货物的控制权和所有权；不直接控制货权的代理采购业务是指未设立仓库对货物进行专项存储，但是海科融信与供应商直接签订采购合同，拥有对采购货物的所有权，供应商接受海科融信指令，备货完毕后直接向其指定的下游客户交付货物。其中，客户委托其代理采购的原因主要系上游供货商要求预付采购款或货到付款，但海科融信可以为下游客户提供6-12个月的账期；此外，部分下游客户资金量较小，无法一次性完成大规模金额采购活动，海科金资金实力较好，能够通过上游供应商一次性开展较大规模采购活动，然后设立仓库对货物进行专项存储，下游客户通过提货权分次获取货物所有权。

## 2) 供应链业务板块经营情况

2020年和2021年，海科金集团分别实现产品销售收入18.20亿元和59.85亿元，毛利率分别为0.2%和-0.6%。供应链业务收入水平增速较快，但盈利水平有待提升。

## （4）行业地位及竞争情况

### 1) 行业现状

#### ①零售百货行业

从行业现状上看，改革开放以来，我国零售百货业经历了从小到大、从封闭到开放、从单一到多元、从传统到现代的不断发展过程。零售百货业是全国最先开始市场化、最先实现市场化的产业。随着零售百货业在国民经济中作用的日益增强，对国民经济增长贡献率的持续扩大，零售百货业已开始成为引导生产和消费的先导型行业。近年来零售百货业呈现以下发展趋势：

行业集中度提高：随着中国百货零售业的快速发展，零售业竞争也日趋激烈，市场并购现象频繁发生。市场的整合使得我国零售行业的集中度进一步加强，零售100强销售规模持续扩大。连锁业态在零售行业中的地位不断上升，行业总体上呈现一种向连锁业态不断集中的态势。在市场竞争激烈，经营专业度

不断提升的背景下，行业整合集中度提升的机会已出现，优势企业将拥有更多发展机遇。

行业监管日趋完善：零售业无序发展及过度竞争，也导致行业盈利水平严重降低，并导致零售商向供应商转嫁风险行为的大量发生。2006年9月12日和11月15日施行的《零售商经销行为管理办法》和《零售商、供应商公平交易管理办法》，是针对零售市场过度和无序竞争所引发的不正当竞争与不公平交易行为采取的重大和强有力的监管举措。这两项政府法规的出台对重构市场交易秩序，维护公平交易具有深远的影响。2009年3月1日，中华人民共和国商务部颁布的《零售商供应商公平交易行为规范》（SB/T 10467—2008）国内贸易行业标准正式实施，这标志着我国零售商与供应商的公平交易评判有了行规依据。对于缓解零售商供销商关系、树立良好的市场秩序、引导贸易健康发展、保护零售商和供应商的利益、实现维护消费者利益具有重要的意义。

国家统计局发布的《中华人民共和国2021年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2021年社会消费品零售总额440,823亿元，比上年增长12.5%。按经营地统计，城镇消费品零售额381,558亿元，增长12.5%；乡村消费品零售额59,265亿元，增长12.1%。按消费类型统计，商品零售额393,928亿元，增长11.8%；餐饮收入额46,895亿元，增长18.6%。扣除价格因素，比上年实际增长10.7%。最终消费支出拉动经济增长达5.3个百分点，对经济增长的贡献率为65.4%，高于投资和出口。2022年1-9月，社会消费品零售总额为320,305亿元，同比增长0.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额277,753亿元，同比增长0.7%；乡村消费品零售额42,552亿元，增长0.9%。按消费类型分，1-9月商品零售289,055亿元，同比增长1.3%；餐饮收入31,249亿元，下降4.6%。

2019年我国人均GDP首次站上1万美元的新台阶，与此同时2020年我国GDP总量首次突破100万亿元大关，根据国家统计局发布数据，初步核算，2021年中国国内生产总值1,143,670亿元，按不变价计算，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。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。

## 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%。2020年，全国居民人均可支配收入中位数14897元，增长11.6%，国民经济持续稳定恢复，稳中加固、稳中向好。2021年，居民收入与经济增长基本同步，全国居民人均可支配收入35,128元，比上年实际增长8.1%，快于人均GDP增速，与GDP增速同步。

据中国黄金协会最新统计数据显示，2020年，全国黄金实际消费量820.98吨，同比下降28.66%。2021年，全国黄金实际消费量1,120.9吨，与2020年同期相比增长36.53%，较疫情前2019年同期增长11.78%。其中黄金首饰711.29吨，较2020年同期增长44.99%，较2019年同期增长5.18%；金条及金币312.86吨，较2020年同期增长26.87%，较2019年同期增长38.56%；工业及其他用金96.75吨，同比增长15.44%。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。

## 2) 行业前景

### ①零售百货行业

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，大力发展战略服务业和中小企业，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

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约79美元，与美国约189美元的距离仍有一定提升空间，长期来看，行业仍有较大成长空间。

## 3) 行业地位

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。

## 3、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和城市大脑业务等。

### （1）第三方支付业务

第三方支付业务主要由发行人二级子公司海国投的原下属企业海科融通运营。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。

2020年4月14日，翠微股份收到北京市国资委《关于同意北京翠微大厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，原则同意翠微股份此次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金方案。北京翠微大厦股份有限公司拟以发行股份及支付现金的形式收购海科融通98.6884%股权，2020年7月9日，中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会召开2020年第28次并购重组委工作会议，对北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（以下简称“本次重组”）进行了审核。2020年9月11日，本次重组获得证监会正式核准，2020年12月3日，海科融通已办理完毕股东变更，翠微股份已持有海科融通98.2975%股权。自2021年起，发

行人已不再将海科融通纳入合并报表范围。

### 1) 第三方支付业务运营情况

2020年，海科融通实现交易额1.84万亿元，累计商户数1568万余户，较2019年增加290.01万户。海科融通第三方支付业务为POS机业务，主要收入是支付手续费。海科融通的目标商户为中小微商户，并采取创立了“独立合伙人”模式进行推广。在“独立合伙人”模式下，海科融通直接与全市场参与收单的从业人员签订相关法律文书，明确法律权责关系，整个收单环节受到海科融通相关系统的实时监控。截至目前，公司已在全国建立32个分公司，拥有200人的销售团队，基本覆盖全国各个区域。2020年，海科融通加大商户发展力度，抢占市场份额，商户数量从2015年末的30.06万户，发展到1,568.35万户，交易额也随之大幅上升。2020年“支付通”平均日收单50.51亿元，累计完成交易额18,435.77亿元，主要分布在华北、华中、华南、华东地区。

2019-2020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	2020 年度/末	2019 年度/末
接入商家数量（万户）	1,568.35	1,278.34
平均日收单金额（亿元）	50.51	51.45
累计完成交易额（亿元）	18,435.77	18,780.00

海科融通收入来源为支付手续费，费率按信用卡、储蓄卡不同类型采取不同收费方式。

2019-2020年，公司第三方支付业务分别实现营业收入300,918.76万元和284,458.26万元，毛利率分别为17.97%和17.14%。

**表：2019-2020 年发行人第三方支付业务收入及利润情况**

单位：万元

项目	2020 年	2019 年
营业收入	284,458.26	300,918.76
营业成本	235,701.94	246,831.57
毛利润	48,756.32	54,087.19
毛利率	17.14%	17.97%

### （2）城市大脑业务

发行人城市大脑业务主要由发行人子公司中海投下属公司中关村科学城城市大脑股份有限公司（以下简称“中科大脑”）承担。

中科大脑于2003成立，深耕数字城市、城市大脑建设运营近20年，有别于人工智能技术公司和传统系统集成公司，中科大脑聚焦于将人工智能、大数据、物联网、云计算、区块链、数字孪生、5G等新一代信息技术应用于城市治理领域，是城市大脑建设领域的新型企业。

中科大脑主营业务包括城市大脑规划建设、城市大脑赋能应用、城市大脑生态运营等，致力于为客户搭建城市治理、公共服务和数字经济三大平台，让城市更聪明、治理更高效、生活更便捷。自公司成立以来，在行业内取得了诸多优异成果，支撑建设了全国第一个城市治理全场景城市大脑、全国第一个区块链一网通办系统应用平台，参与全国政务类访问量第一的“北京健康宝”联合研发，支撑建设全国第一个综合性政务数据共享平台。中科大脑经过多年发展、积累与创新，探索形成了一个开放可升级的城市大脑顶层设计架构、一套城市治理领域的政府工作机制以及一套行之有效的方法论。

中科大脑的业务体系包含三个方面：城市大脑规划建设、城市大脑赋能应用、城市大脑生态运营。三大业务体系分别由城市大脑事业群、数字政府事业群、智慧基建事业群作为经营主体。在发展过程中，中科大脑结合自身特点和优势资源营造了丰富的业务范围，并形成了与之相适应的盈利模式。根据不同的业务情况，中科大脑通过提供区域数字化转型规划咨询服务、算力和通信等基础能力建设服务、数字化建设运营模式输出及标准制定服务、数字基础设施和数据资产运营服务、场景生态打造服务、产品体系建设咨询服务、城市大脑脑库平台应用服务等方式，创造价值并实现盈利。公司产业链上游主要为政府、公共服务事业单位、企业、科研机构、城市居民等。产业链下游则汇聚了行业头部企业，全面覆盖算法、算力、大数据、云计算、基础设施运营商、物联网及智能设备等城市大脑领域产业生态，共同服务于城市大脑项目建设。

中科大脑目前已经开始在全国布局，国内核心业务触及22个省级行政区，同时积极拓展海外业务，参与一带一路国家数字化建设，海外市场已触及中亚地区。

中科大脑以技术研发为核心，以技术创新推动整体业务持续发展。2021年5月，在权威学术期刊《学术前沿》上发表了城市大脑逻辑模型的理论研究成果，首次系统化论述了城市大脑的理论逻辑模型。2021年9月，在国内首次发布了城市大脑软硬件一体化的概念原型机——脑库（TT）。此外，作为国家智慧城市、电子政务政策和相关标准制定的倡导者与参与者，中科大脑牵头起草了6个国家级智慧政务（电子政务）行业标准，3个国家级基于云计算的电子政务公共平台服务规范；参与由国务院办公厅牵头的3项国家级政务服务平台规范；当前，正在参与全国信息技术标准化技术委员会组织的《智慧城市城市智能中枢参考架构》、《智慧城市城市数字孪生第1部分：技术参考架构》等国家标准，以及《城市大脑发展白皮书（2022）》、《城市大脑案例集（2022）》等行业白皮书，共计10余项国家标准和白皮书。

2019年-2021年，中科大脑分别实现城市大脑业务收入67,010.04万元、84,559.21万元和102,352.97万元，毛利率分别为20.77%、18.47%和23.69%。

**表：2019-2021年发行人城市大脑业务收入及利润情况**

单位：万元、%

项目	2021年	2020年	2019年
营业收入	102,352.97	84,559.21	67,010.04
营业成本	78,108.45	68,941.37	53,091.23
毛利润	24,244.51	15,617.84	13,918.82
毛利率	23.69	18.47	20.77

### （3）行业地位及竞争情况

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。

从2015年到2019年，中国第三方互联网支付交易规模从11.87万亿增长到了约25.00万亿，在这期间互联网金融理财的快速发展和电商、航旅、游戏等传统行业的支付渠道向移动端转移促使互联网支付方式为主要交易方式，并且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。另外，伴随着主流电商的发力，线上消费类交易规模增速冲高。由于线上线下一体化的联动营销效应，线下消费增速亦出现明显回升，市场进入持续扩展期。

2020年中国第三方移动支付与第三方互联网支付交易规模达到271万亿元，第三方支付市场经历高速发展，凭借其便捷、高效、安全的支付体验，使得中国的支付市场成为国际领先的支付市场之一。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。

#### 4、房地产销售板块

发行人房地产销售板块大部分是保障房、经济适用房、住宅、商业地产开发业务。最近三年及一期，发行人房地产销售板块分别实现主营业务收入24.11亿元、19.61亿元、3.18亿元和0.09亿元，占主营业务收入的比例分别为5.64%、5.66%、0.90%和0.05%，总体呈现收缩趋势。

##### （1）房地产销售板块经营模式

###### 1) 保障房、安置房建设及销售

在保障房建设方面，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。威凯建设系北京市海淀区最重要的保障房开发建设主体，承担着海淀区北部地区的保障房开发建设任务。同时，在保障房建设完成后，威凯建设进行销售。定价方面，保障性住房由北京市政府或海淀区政府统一定价，按照威凯建设与海淀区人民政府房屋征收办公室或其他项目开发单位签订的回购协议的约定，在房屋完成交付之日进行会计结算并确认收入。回购价格根据保障房项目具体情况以及回购时点市场情况等因素，由海淀区人民政府等政府部门进行认定，各保障房项目回购价格或者同一保障房项目不同回购阶段可按照不同的价格进行回购。威凯建设保障房业务结算以收到房款先于房屋交付或收到房款与房屋交付同时发生的情形为主，先进行交付后收房款的情形较少。

在安置房建设方面，海淀区政府授权威凯建设作为实施主体从事海淀区北部地区安置房建设工作。威凯建设承建的定向安置房项目均由北京市政府或海淀区人民政府统一批复。待项目建成后由海淀区人民政府根据区域建设规划和具体项目建设需要，指定海淀区人民政府房屋征收办公室或其他项目开发单位对安置房进行统一回购。定价方面，安置房项目由海淀区人民政府统一定价，定向销售，用于安置海淀区安置立项文件中的被安置对象，发行人提取利润不高于开发成本的3%。

## 2) 商用、住宅建设及销售

发行人商用、住宅板块主要由海国投原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。八大处地产于2020年不纳入合并范围，因此未来公司商用、住宅建设及销售板块收入将有所下降。

### （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，具有房地产开发一级资质。威凯建设开展各项业务的主要资质情况如下：

**表：威凯建设主要资质明细**

企业名称	证书名称	证书编号	发证机关	有效期至
北京威凯建设发展有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	建开企【2004】457	中华人民共和国住房和城乡建设部	2023年1月11日

截至2021年末，公司主要在建的保障房、经济适用房项目包括上庄B地块安置房、吴家场经济适用房、辛店A地块安置房等。

**表：截至2021年末公司在建保障房、经济适用房项目情况**

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	建筑面积	预计净收益	总投资	开工时间	计划完工时间	未来三年投资计划			资金来源		已完成投资	竣工面积	开复工面积
							2022	2023	2024	自有资金	银行贷款			
1	上庄 B	17.63	3,200	113,600	2010.06	2023.12	40.37	22,900	-	73,600	40,000	95,642.26	13.16	-

	地块安置房						.00							
2	吴家场经济适用房	12.61	2,000	121,600	2009.07	2022.08	19,396 .54	-	-	76,600	45,000	102,203.46	6.75	9.89
3	辛店 A 地块安置房	47.99	8,300	377,109	2011.01	2021.12	1,700	-	-	203,309	173,800	392,068.87	47.99	-
合计		78.23	13,500	612,309	-	-	21,136 .91	22,900 .00	-	-	258,800	589,914.59	67.90	9.89

表：2021年末公司已完成保障房、经济适用房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目总投资	项目已投	项目批文情况	保障房类别	销售对象	竣工面积	销售均价(元/平米)	销售进度
苏家坨 A 经济适用房	21.26	31.09	京发改【2006】1603号	经济适用房	--	19.31	4,440.00	100.00%
苏家坨 A 地块安置房			京发改投资函【2010】第 80 号	安置房	--	24.17	5,548.00	82.00%
西北旺新村 C2 地块棚户区改造安置房项目	15.60	16.15	京发改(核)【2016】67号	棚户区改造		17.45	16,762.00	100.00%

## 2) 商用、住宅建设

在商用、住宅方面，发行人经营主体主要是八大处地产，八大处地产是八大处控股的全资子公司。因发行人于 2020 年将其持有的八大处控股 51% 股权转让予北京京门兴海科技集团有限公司，发行人不再持有八大处控股股份，八大处控股 2020 年不纳入发行人合并资产负债表范围，发行人商业房地产业务将逐渐减少为零。

表：发行人商品房开发板块经营情况

指标	2019 年
新开工面积（万平方米）	23.75
竣工面积（万平方米）	3.77
新项目签约面积（万平方米）	6.05
新项目签约金额（亿元）	16.95
销售面积（万平方米）	6.05
销售收入（亿元）	16.21

注：上表的销售收入为预售的房地产收入。因八大处控股已出表，因此未披露 2020 年及 2021 年八大处控

股商品房开发板块经营情况。

### （3）行业地位及竞争情况

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，2020 年我国全社会固定资产投资为 527,270 亿元，同比增长 2.7%，其中房地产开发投资为 141,443 亿元，同比增长 7.0%。2021 年，我国全社会固定资产投资为 552,844 亿元，比上年增长 4.9%，其中房地产开发投资为 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。2021 年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 26.70%。

2021 年全年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%，比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%；商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%，比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。

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、自然资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准和规范；自然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。

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

2015年3月15日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将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套住房和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套住房和相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

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

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

2018 年调控政策由紧到松，中央定调三阶段变化：3 月两会重申“房住不炒”，7 月底政治局会议“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部要求“稳地价、稳房价、稳预期”。地方政策层面两阶段变化：前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松，涉及四限政策持续高压，整治市场秩序，上调房贷利率等；四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例，菏泽更是打响 2018 年放松调控第一枪。

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，住房与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为“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。

2020 年 8 月，住建部、中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，会议为房地产融资划定的“三条红线”即“剔除预收款后的资产负债率大于 70%”、“净负债率大于 100%”、“现金短债比小于 1 倍”不得融资，确保未来房

地产企业稳定发展，避免相应单位盲目扩张，坚持房住不炒，确保行业稳定健康发展。

2021 年 3 月，政府工作报告提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 7 月 23 日，住房和城乡建设部等 8 部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。通知总体要求力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降；7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议再次强调“房住不炒”定位，要求稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地，税收支持政策。

## 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，2019 年度，我国人均 GDP 达到一万美元，2020 年度，我国 GDP 总量突破 100 万亿美元，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。2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.2万亿元。2020年度，全国各类棚户区改造开工209万套，基本建成203万套。全面完成74.21万户。“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。2021年，住房和城乡建设部充分发挥住房和城乡建设在扩内需、转方式、调结构中的重要支点作用，努力推动住房和城乡建设事业高质量发展，各类棚户区改造开工165万套。新开工改造城镇老旧小区5.56万个，惠及居民965万户。

根据《2021年国务院政府工作报告》，李克强总理提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降

低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

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) 行业地位

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。

## 5、资金服务及担保板块

近三年及一期，发行人资金服务及担保收入分别为51.14亿元、78.82亿元、49.51亿元和49.80亿元；毛利率分别为50.60%、69.66%、94.32%和85.03%。

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。发行人资金服务及担保业务主要由发行人本部、海国投下属企业北京中关村中技知识产权服务集团有限公司、海科金集团等经营。主要为国家重点扶持的科技型中小微企业提供小额贷款、委托贷款、商业保理和融资担保等金融服务。

截止2022年9月末，发行人子公司海科金委托贷款业务余额20.72亿元，小贷业务余额2.14亿元，保理、收益权融资、债权收购和典当业务等其他类金融业务余额136.18亿元。

委贷业务主要为大额过桥资金贷款，平均贷款规模在1亿元以上，并要求提供房地产、股权等足值抵押物，贷款期限主要为5年以内，贷款利率符合相关要求，相关借款计入其他应收款、其他流动资产和其他非流动资产等科目。最近三年及一期，发行人子公司海科金委托贷款余额分别为19.43亿元、25.12亿元、23.81亿元和20.72亿元。报告期内，海科金收回委托贷款业务贷款本金分别为44.31亿元、16.53亿元、2.91亿元和3.09亿元。

**表：海科金委托贷款业务五级分类情况表**

单位：亿元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
正常	5.23	25.26	12.77	53.64	15.11	60.15	5.62	28.93
关注	6.20	29.94	0.20	0.84	2.33	9.28	7.46	38.39
次级	8.47	40.89	8.47	35.58	7.59	30.21	6.26	32.22
可疑	0.81	3.91	2.37	9.94	0.09	0.36	0.09	0.46
损失	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>20.72</b>	<b>100.00</b>	<b>23.81</b>	<b>100.00</b>	<b>25.12</b>	<b>100.00</b>	<b>19.43</b>	<b>100.00</b>

海科金小贷业务、委贷业务和其他类金融业务主要对手方信用情况良好，非发行人关联方，2022年9月末，海科金委贷业务拨备覆盖率为34%、小贷业务拨备覆盖率为45%，其他类金融业务拨备覆盖率为37%。

担保业务方面，发行人要求业务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有较强偿债能力。

海科金担保业务方面，近三年末，前五大行业担保责任余额占期末担保责任余额比例为64.13%、62.46%和64.05%。截至2021年末，担保业务分布于信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业、批发和零售、制造业、文化、体育和娱乐业等行业，前五大行业担保责任余额占期末担保责任余额的比例为64.05%。

截至2021年末，发行人对外担保规模合计265.37亿元，具体明细如下表所示：

表：截至 2021 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	担保额(万元)
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行科技园支行	10,000.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行科技园支行	10,000.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行科技园支行	10,000.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京翠微大厦股份有限公司	发行公司债	100,000.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额(万元)
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	温泉集体企业	71,148.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	平安证券	96,900.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	农业银行海淀支行	117,054.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	烟台业达融资租赁有限公司	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中信银行股份有限公司绍兴分行	2,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中信银行股份有限公司绍兴分行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中信银行股份有限公司绍兴分行	2,500.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中国建设银行股份有限公司绍兴分行	3,100.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	兴业银行股份有限公司绍兴分行	5,150.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中国光大银行股份有限公司绍兴支行	4,800.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	中航证券"19金一01"(债券代码：114555)	50,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	光大银行深圳笋岗支行	15,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建设银行北京光华支行	30,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	2,615.28
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	2,615.28
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京国资融资租赁股份有限公司	3,125.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	530.30
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	469.70
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	986.01
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	989.64
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	13.98

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额(万元)
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	10.08
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行股份有限公司中关村分行	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行股份有限公司中关村分行	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行股份有限公司中关村分行	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	厦门国际银行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	江苏金一文化发展有限公司	中国工商银行股份有限公司江阴支行	4,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	江苏海金盈泰文化发展有限公司	浦发银行南京分行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	江苏海金盈泰文化发展有限公司	江苏银行南京分行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	深圳市卡尼小额贷款有限公司	广州立根小额再贷款股份有限公司	8,400.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	深圳市卡尼小额贷款有限公司	广州立根小额再贷款股份有限公司	4,500.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	北京嘉禾木科技有限公司	2,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	北京农投小额贷款有限公司	1,350.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	海泓鑫盛	北京农投小额贷款有限公司	1,350.00
北京海淀科技企业融资担保有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	汇融嘉业商贸(北京)有限公司	1,350.00
北京海淀科技企业融资担保有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	北京海诚博信文化有限公司	1,350.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	实创高科发展有限责任公司	农商银行	210,000.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	实创高科发展有限责任公司	非公开发行公司债	85,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	3,915.98
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	3,996.45
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	4,063.59

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额(万元)
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	4,139.40
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	建信信托有限责任公司	20,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	建信信托有限责任公司	30,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	四川信托有限公司	20,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	四川信托有限公司	4,550.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	唐山银行股份有限公司	20,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	北京银行股份有限公司	60,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	北京银行股份有限公司	120,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙聚实	长城国兴金融租赁有限公司	38,065.10
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	渤海银行股份有限公司	7,200.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	渤海银行股份有限公司	15,800.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	湖北省融资租赁有限责任公司	12,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中车金融租赁有限公司	29,248.18

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额(万元)
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中铁建金融租赁有限公司	45,341.66
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	4,999.21
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	4,996.84
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	4,517.84
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	1,313.22
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	5,828.49
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	北京银行股份有限公司	90,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中铁建金融租赁有限公司	29,886.36
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农业银行股份有限公司	1,049.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农业银行股份有限公司	2.60
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农业银行股份有限公司	159.49
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	179.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	686.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	333.65
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	845.64
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	125.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	30.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	100.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	40.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	156.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	100.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	215.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	35.25

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额(万元)
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	2,879.51
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	40.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	980.49
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	1,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	100.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	9,400.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	40,600.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	9,901.74
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	98.25
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	28,863.25
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	11,136.75
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	吉林九银金融租赁股份有限公司	12,664.99
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	光大银行股份有限公司	5,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	大庆龙化成品油储运有限公司	齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司	3,900.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	16,666.67
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农行北京分行	13,802.91
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	漳州市九龙江集团有限公司	12,000.48
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	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）	10,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	北京农村商业银行股份有限公司	13,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	西部信托有限公司	50,000.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额（万元）
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	昆仑信托有限责任公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	建信信托有限责任公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京华夏宾馆有限责任公司	平安国际融资租赁有限公司	210.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京中伽顺景置业有限公司	平安国际融资租赁有限公司	270.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京景安世华土地酒店管理有限公司	平安国际融资租赁有限公司	90.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京华夏宾馆有限责任公司	远东国际租赁有限公司	960.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京中伽顺景置业有限公司	远东国际租赁有限公司	800.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京景安世华土地酒店管理有限公司	远东国际租赁有限公司	800.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京石海兴业置业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司	127,500.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京文凯兴教育投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司	104,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	大庆农村商业银行股份有限公司	281,500.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	大庆龙化成品油储运有限公司	齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司	4,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	大庆龙化成品油储运有限公司	齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司	2,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京市四季青农工商总公司	北京农村商业银行股份有限公司	160,000.00
<b>合计</b>	-	-	<b>2,653,676.96</b>

## 6、土地开发及转让板块

发行人在海淀区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建设开发主体，承接海淀区城市建设开发任务的比例在 90%以上，在未来的城市建设中将继续发挥积极的作用。

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海融达公司负责具体实

施。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，承担所有海淀区市政道路开发建设项目。

此外，海国投是海淀区基础设施建设的重要主体之一，配合区政府实施大量道路、环境整治、危房改造项目及软件园等土地开发建设任务。

2019年-2021年，公司土地开发及转让板块分别实现主营业务收入19.26亿元、6.38亿元和12.40亿元，占公司主营业务收入的比例分别为4.50%、1.84%和3.50%，土地一级开发收入受业务性质及开发周期影响较大，并受到海淀区人民政府土地出让计划情况的影响，总体呈波动趋势。

### **(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，发行人与北京市海淀区政府就建设项目签署协议，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；若出现建设项目超支的情况，公司可向区政府协调签报，在区政府审定工程补充概算并落实资金来源后，可追加投资。

## （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。近三年，公司累计出让土地43.11万平方米，累计土地开发投资81.41亿元，收回投资26.67亿元。

**表：近三年公司土地一级开发项目经营情况**

单位：万平方米、亿元

年份	期间出让面积	期间累计投资	期间收回投资
2021年	24.85	25.98	0
2020年	11.60	32.10	7.41
2019年	6.66	23.33	19.26
合计	<b>43.11</b>	<b>81.41</b>	<b>26.67</b>

截至2021年末，公司正在实施的土地一级开发项目总投资640.02亿元，已累计完成投资460.01亿元，资金来源为自筹或贷款。

**表：截至2021年末实创股份土地一级开发项目及土地储备情况**

单位：万平方米、亿元

项目	面积	总投资	累计投资	资金来源	项目进度
温泉小城镇开发项目	21.54	47.57	36.95	自筹和专项债	目前已完成土地征用及大部分拆迁补偿工作
翠湖科技园（创新园、翠湖新增）	1,393.96	531.00	386.56	借贷（自有资金30%）	D21、D22 地块已全部完成一级开发腾退工作，已供地；A1 地块全部收储入库了；A2 签完了征地补偿协议补充协议；翠湖 b 签完了征地补偿协议
辛店 B、C、D 地块	24.33	6.41	1.43	自筹	已挂牌出让

项目	面积	总投资	累计投资	资金来源	项目进度
环保园	453.65	55.04	35.07	回款	拆迁基本完成，市政未全部完工
合计	<b>1,893.48</b>	<b>640.02</b>	<b>460.01</b>	-	-

## ②基础设施建设经营情况

发行人作为海淀区基础设施建设重要主体之一，已配合政府完成了新建和改扩建北清路、西北四环、城市铁路、圆明园东西路、香山路网等多条道路，投资万泉河、清河水系改造、六里屯等周边环境整治工程，承办危改房改造项目、五棵松文化体育中心项目以及地铁四号线、十号线项目。

发行人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，按照海淀区的整体规划，每年与海淀区政府签订项目委托代建协议，作为代建方负责项目的招标、过程中的质量安全进度管理。海淀区政府根据委托代建协议按项目进度定期支付项目的工程款和代建管理费，海融达收到政府的进度款后，再支付给项目施工方。代建管理费为项目决算价的2~4%，近三年，管理费收入分别为0.23亿元、0.33亿元和0.34亿元。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。2021年，海融达公司承建海淀区基础设施工程的合同签订额为25.75亿元，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%。

表：海融达公司近三年及一期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
2022年1-9月	18.03	18.03	100%
2021年度	25.75	25.75	100%
2020年度	33.69	33.69	100%
2019年度	29.42	29.42	100%
合计	<b>106.89</b>	<b>106.89</b>	-

截至2022年9月末，海融达公司主要在建项目有邓庄南路西延、上庄路北段、巨山路、海淀区巴沟路（蓝靛厂北路-万泉河路）市政工程、2021年道路大修

工程、重点区域周边道路架空线入地项目、稻香湖片区循环补水管线工程、翠湖片区循环补水管线工程周家巷沟（军庄路-温阳路）生态治理工程。

**表：截至2022年9月末海融达公司重点承建政府工程项目情况**

单位：亿元

项目名称	基本情况	总投资	已完成投资	资金来源情况
邓庄南路西延	项目位于海淀北部地区，起点为翠湖东路，终点位邓庄西路，全长 4552.45 米	11.68	8.47	区财政拨款
上庄路北段	项目起点为黑龙潭路，终点为上庄镇南一街，规划为次干路，红线 60 米，长 10.25 公里	22.09	18.12	区财政拨款
巨山路	项目南起杏石口路，北至闵庄路，规划为次干路，红线宽 30 米，全长 2 公里	5.54	3.9	区财政拨款
海淀区巴沟路（蓝靛厂北路-万泉河路）市政工程	项目西起蓝靛厂南路，东至稻香园桥，长 1300 米，规划为主干路	2.77	1.97	区财政拨款
2021 年道路大修工程	项目拟对北坞村路、玉泉山路、清华西路清华南路等 13 条道路进行道路大修工程，大修总面积 42.62 万平方米	1.45	0.48	区财政拨款
重点区域周边道路架空线入地项目	项目涉及的以玉泉山路为主线包含槐树居路、厢红旗路等支线道路，位于海淀区西北五环内，临近玉泉山、颐和园等三山五园规划重点区域	2.58	1.61	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	2.69	2.12	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	2.35	1.77	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、绿化工程、水生态工程等	1.64	1.09	区财政拨款
<b>合计</b>	--	<b>52.79</b>	<b>39.53</b>	--

### (3) 行业地位及竞争情况

## 1) 行业现状

### ① 土地开发

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

与其他行业不同，土地开发行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步规范土地开发行业，促进了行业整体水平的提高。近年来全国多个市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

### 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2021年末我国城市化率达64.72%，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%。

## 2) 行业前景

### ①土地开发

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。根据国家统计局的最新统计数据显示，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

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。

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。

北京市基础设施建设任务主要由各区政府下达和执行，北京地区重点基础设施建设区域包括朝阳区、海淀区、亦庄开发区等，由于受区域影响较大，各区所属基础设施建设主体之间竞争并不激烈。

### 3) 行业地位

发行人下属的实创股份和海融达公司主要从事海淀区内的土地一级开及基础设施建设业务。实创股份主要承担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。海融达公司作为专业从事基础设施建设的国有独资企业，主要承担海淀区内的基础设施建设任务以及道路相关资源的开发，承担所有海淀区市政道路开发建设项目。上述公司业务在海淀区域内具有非常强的竞争力，行业地位显著。

## 7、其他

发行人工程业务板块主要由下属子公司北京昊海建设有限公司（以下简称“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。近三年及一期，公司工程业务板块分别实现收入9.27亿元、9.14亿元、6.74亿元和6.50亿元。

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，截至2021年末，海淀置业对外租赁物业资产354处，建筑面积61万平方米。近三年及一期，公司房屋租赁板块实现收入20.01亿元、22.57亿元、18.23亿元和15.13亿元，整体较为稳定。

发行人酒店管理及物业收入主要分为公司自有酒店的经营管理、以及公司持有包括办公楼在内不动产的出租和物业管理服务。公司酒店业务的运营主体为八大处地产和北京稻香湖投资发展有限责任公司（以下简称“稻香湖公司”）。八大处地产的酒店业务由其子公司北京鑫融金酒店管理有限公司（以下简称“鑫融金公司”）负责经营，鑫融金公司拥有北京上地智选假日酒店、北京东直门智选假日酒店及亦庄荣华国际智选假日酒店3家快捷型假日酒店。稻香湖公司拥有稻香湖景酒店，自主经营，定位为高端生态旅游酒店。

发行人物业管理及出租业务主要系发行人本部及下属子企业持有的办公楼等不动产对外出租，以及下属物业公司提供相应物业服务所形成的物业管理及出租收入。公司持有的中关村创新大厦、大地花园酒店、领行国际、锦绣大地电子商务楼、鑫泰大厦、深圳新闻大厦、知春大厦、常兴海广培训中心、彩和坊等物业资产超过16.38万平米。近三年及一期，公司酒店管理及物业板块实现收入6.98亿元、3.30亿元、4.26亿元和3.36亿元，呈波动趋势。

除此之外，发行其他收入主要由供暖费、园林养护、劳务派遣、电影院及停车费收入、教育收入和建筑收入等构成，最近三年及一期，公司其他收入分

别为168.15亿元、70.04亿元、24.03亿元和26.44亿元。2019年以来，发行人其他收入增幅较大主要是由于发行人将当年部分珠宝销售收入、海科融通收单业务收入调整到其他收入所致。

#### （四）发行人发展战略

##### 1、指导思想

发行人积极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，支持海淀区域经济建设又好又快地发展。

##### 2、发展思路

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

##### 3、发展目标

###### （1）总体目标

海淀国资定位于海淀区国有资产进行管理经营、实施开发建设的主体，在服务于区域经济发展的同时坚持以盈利为目标的国有独资公司，在产业规模、产业结构、专业队伍、运作机制等四方面提升企业的竞争力，成为海淀区发展建设的主力军。

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

## （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。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人存在部分舆情风险，对媒体报道的相关事项，发行人说明如下：

### （一）关于海新能科媒体报道的情况

2017年5月31日，海新能科发布《关于媒体报道的澄清公告》，对媒体质疑的关联交易、销售管理费用率、银行存款利息收入以及公司下游客户履约能力进行了澄清；2018年4月17日，海新能科发布《关于媒体失实报道的澄清及复牌公告》，对于媒体失实报道进行了澄清；2018年5月30日，海新能科发布《关于核实媒体报道的停牌公告》，就媒体报道的内容，主要包括质疑海新能科控股股东北京海淀科技发展有限公司信用账户持股情况、海淀科技未来可能获利套现、海新能科通过股权质押和动产抵押的形式贷款给客户、业务涉及的关联交易等问题进行了澄清，并于2018年5月29日开市起停牌，于2018年6月4日开市起复牌；2018年6月4日，海新能科发布《关于媒体不实报道的澄清暨复牌公告》。

### （二）关于海国投“非标逾期”及海国投控股的海新能科股票被冻结的相关舆情

2020年5月11日，海新能科发布公告，海新能科控股股东北京海淀科技发展有限公司持有海新能科6.93亿股股份，占海新能科总股本的29.48%，其中5.11亿股于2020年4月27日被北京市第一中级人民法院司法冻结，被冻结股份占上市公司总股本的21.74%。本次海淀科技股份被冻结系涉及经济纠纷，经双方积极协商，已于公告披露当日签署和解协议，解除本次股份冻结事项。当时个别公众号等自媒体平台根据该公告，自行发布海国投“非标逾期”、“三聚环保股票被冻结”等信息。

2020年5月13日，海国投发布《北京市海淀区国有资产投资集团有限公司澄清公告》，海国投及各下属子公司均不存在非标等各类债务逾期或违约的情况，公司经营活动、投融资活动一切正常；2020年5月25日，海新能科发布公告《关于控股股东股份解除冻结的公告》，海淀科技所持有公司的股份解除冻结。本次解除冻结股份数量合计5.11亿股，占公司总股本21.74%。目前，海淀科技所持公司股份不存在冻结等情况。

### （三）关于标普下调海国投评级的相关情况

2019年10月8日，海国投发行3年期5亿美元的高级无抵押票据于香港证券交

易所上市，票息率4.30%，到期日为2022年10月8日。2020年6月11日，标普发布报告称，将海国投主体评级确定为BBB-，评级展望稳定；2020年8月19日，标普将海国投评级展望由稳定调整为负面。

2021年6月末，标普确认海国投长期信用等级为BBB-。2021年7月16日，海国投发布公告提前兑付5亿美元海外债券。2021年7月，标普撤销了对海国投的长期发行人信用评级。

#### （四）关于子公司海国投债券成交异常的情况

2020年7月，海国投在银行间市场交易商协会发行的“15海国鑫泰MTN002”、“19海国鑫泰MTN005”、“20海国鑫泰(疫情防控债)CP001”等债券发生异常交易，交易价格与中债估值出现重大偏离。

海淀区国资委对此情况高度关注，2020年7月29日，海淀区国资委发布了《关于海淀国投境内债券二级市场价格异动相关情况的说明》，指出海国投在海淀区委区政府的坚强领导下，海淀区国资委坚定支持海国投发展，严格要求企业履行国企职责，按时偿付到期债务，坚决维护投资人合法权益。海国投将在海淀区国资委的监督指导下，严格履行国有企业职责，确保各类债务按期足额偿付，努力提升企业管理水平，不断增强企业核心竞争力，充分发挥海淀区区域经济社会发展的主力军作用。2020年8月4日，发行人发布了《关于北京市海淀区国有资本经营管理中心下属子公司债券异常交易的公告》，经了解，海淀国投债券发生异常交易系个别债券持仓机构自身原因导致，目前海淀国投各类经营活动和投融资活动正常，内外部经营环境未发生重大变化，年内即将到期债务有明确还款来源和资金计划，不存在应披露而未披露信息，异常交易不会对海淀国投经营发展和到期债务兑付产生不利影响。“15海国鑫泰MTN002”和“20海国鑫泰(疫情防控债)CP001”分别于2020年10月26日和2021年3月15日完成兑付；2021年10月29日“19海国鑫泰MTN005”已全额回售。

截至目前，发行人各类经营活动和投融资活动正常运转，内外部经营环境未发生重大变化，年内即将到期债务有明确还款来源和资金计划，不存在应披露而未披露信息，异常交易不会对公司经营发展和到期债务兑付产生不利影响。

## 第四节 发行人财务状况分析

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础

本募集说明书摘要中的财务数据来源于北京市海淀区国有资本运营有限公司2019-2021年经审计的财务报告，以及未经审计的2022年1-9月财务报表。

发行人2019年度合并财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2020）020468号标准无保留意见的审计报告。

发行人2020年度合并财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2021）0201484号标准无保留意见的审计报告。

发行人2021年度合并财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2022）0213856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2019年度和2020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摘要2019年度/末的财务数据及其附注引用自2020年经审计的财务报告期初数，2020年度/末的财务数据及其附注引用自2021年经审计的财务报告期初数。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

###### （1）2019年会计政策变更说明

###### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

发行人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、北京海新能源科技股份有限公司、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》，海淀国资于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。海淀国资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。

上述调整影响如下：

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）2020年会计政策变更说明

发行人下属北京海新能源科技股份有限公司经董事会决议通过，于2020年1月1日起执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对2020年1月1日资产负债的影响如下：

单位：元

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额	2020年1月1日（变更后）金额
应收账款	7,198,279,174.15	6,788,465,596.40
存货	2,349,166,021.20	2,312,858,231.29
合同资产		446,121,367.66

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额	2020年1月1日（变更后）金额
预收账款	604,575,963.89	
合同负债		604,575,963.89

注：2017年7月5日，财政部修订印发了《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”），境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则。根据新准则及相关衔接规定，公司2020年1月1日将原计入“预收款项”项目的预收商品销售款重分类调整至“合同负债”项目列报；公司2020年1月1日将已向客户转让商品而有权收取对价的权利的应收款项由原“应收账款”项目重分类调整至“合同资产”项目列报。

### （3）2021年会计政策变更说明

#### ①因执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会[2017]9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会[2017]14号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。

发行人于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

发行人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，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

于2021年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

单位：元

项目	调整前账面金额 (2020年12月31 日)	调整金额	调整后账面金额 (2021年1月1日)
资产：			
交易性金融资产	132,302,470.48	1,619,699,038.80	1,752,001,509.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	577,592,558.16	-577,592,558.16	
其他应收款	110,573,043,725.15	-1,664,411,159.90	108,908,632,565.25
其他流动资产	9,205,629,539.30	-1,302,627,066.95	7,903,002,472.35
债权投资		336,000,000.00	336,000,000.00
可供出售金融资产	38,631,267,212.37	-38,631,267,212.37	
持有至到期投资	336,000,000.00	-336,000,000.00	
其他权益工具投资		37,295,370,467.44	37,295,370,467.44
其他非流动金融资产	937,976,206.22	2,633,595,774.15	3,571,571,980.37
负债：			
递延所得税负债	91,716,009.03	35,372,923.13	127,088,932.16
所有者权益（或股东权益）：			
其他综合收益	-18,339,099.97	1,102,175,478.76	1,083,836,378.79
未分配利润	4,703,738,503.32	-1,661,421,650.06	3,042,316,853.27
少数股东权益	15,799,086,416.38	102,066,784.19	15,901,153,200.57

## ②执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。

发行人于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和

列报等方面。根据新收入准则的规定，发行人选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则对2021年1月1日财务报表的主要变化和影响如下：

单位：元

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
应收账款	6,470,700,415.01		6,398,932,926.27	
合同资产	713,685,499.40		1,074,301,821.78	
存货	38,406,929,254.99		38,118,080,421.35	
预收账款	5,508,152,134.14		3,735,061,310.86	
合同负债	773,200,892.42		2,491,899,357.71	
其他流动负债	11,827,344,977.53		11,881,737,335.52	

### ③执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。

发行人于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），发行人的具体衔接处理及其影响如下：

#### a. 发行人作为承租人

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的

现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，发行人按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。发行人于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

发行人对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，发行人根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，发行人根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

#### b. 发行人作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

#### c. 执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	2020年12月31日(变更前)金额		2021年1月1日(变更后)金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表

报表项目	2020年12月31日（变更前）金额		2021年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
预付款项	7,428,550,027.99	507,437.19	7,394,195,637.39	507,437.19
使用权资产			1,365,724,328.07	9,000,000.00
一年内到期的非流动负债	37,626,551,763.43	14,030,000,000.00	37,799,907,224.78	14,030,000,000.00
租赁负债			1,158,014,476.12	9,000,000.00

## 2、会计估计变更

### （1）2019年会计估计变更说明

2019年，发行人无重大会计估计变更事项。

### （2）2020年会计估计变更说明

2020年，发行人无重大会计估计变更事项。

### （3）2021年会计估计变更说明

2021年，发行人无重大会计估计变更事项。

## 3、会计差错更正

### （1）2019年会计差错更正说明

①发行人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发行人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发行人下属海国投对以前年度因企业合并等原因应计入资本公积转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发行人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、北京海国投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发行人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。

## （2）2020年会计差错更正说明

公司下属北京中海投资管理有限公司、北京市海淀区市政服务集团有限公司、北京海淀置业集团有限公司，因更正合并范围，以及收入由总额法调整为净额法等原因，对财务报表进行了差错更正，共计影响净资产262,353,459.80元。

①下属北京中海投资管理有限公司本年更正前期会计差错，减少期初未分配利润23,527,207.20元，减少期初资本公积107,866.95元，减少期初少数股东权益42,094,230.54元，减少期初净资产65,729,304.69元。

②下属北京海淀置业集团有限公司的托管企业北京市海淀区商业设施建设经营公司，经海淀区国资委同意本年度不再纳入合并范围，调整报表期初数减少期初未分配利润20,255,737.50元，减少期初净资产20,255,737.50元。

③下属北京市海淀区市政服务集团有限公司本年新成立，同一控制下企业合并纳入北京市时代市政工程有限公司、北京市超环海城市环境服务有限公司、北京市海环佳兴科技发展有限公司、北京市新海园林工程有限公司、北京市海淀园林工程设计所有限公司，调整报表期初数增加资本公积498,461,159.61元，增加期初净资产498,461,159.61元。

④下属海科融通本期因更正合并范围，以及收入由总额法调整为净额法等原因对财务报表进行了差错更正，减少期初净资产150,122,657.62元。

财务报表各项目调整如下：

项目	2019 年年末（元）	2020 年年初（元）	年初数差异（元）
货币资金	31,730,695,374.56	32,048,090,698.47	317,395,323.91

项目	2019 年年末（元）	2020 年年初（元）	年初数差异（元）
应收账款	12,365,606,777.39	11,975,942,657.98	-389,664,119.41
预付款项	12,188,943,006.68	12,185,304,702.16	-3,638,304.52
其他应收款	67,024,760,470.08	67,025,855,260.84	1,094,790.76
存货	64,065,248,575.32	63,465,260,474.14	-599,988,101.18
其他流动资产	12,743,595,476.94	12,752,799,931.03	9,204,454.09
长期股权投资	7,393,595,388.60	7,408,569,488.60	14,974,100.00
固定资产	16,359,947,199.90	16,359,947,199.90	
商誉	2,397,837,248.05	2,387,966,153.82	-9,871,094.23
递延所得税资产	1,147,462,224.01	1,148,721,360.14	1,259,136.13
其他非流动资产	6,652,955,169.85	6,931,900,508.71	278,945,338.86
应付账款	6,415,982,202.11	6,436,366,954.94	20,384,752.83
应付职工薪酬	328,593,511.29	337,773,729.41	9,180,218.12
应交税费	1,040,948,969.47	1,046,146,473.29	5,197,503.82
其他应付款	13,864,322,366.38	13,855,244,402.84	-9,077,963.54
递延收益	945,379,044.49	624,050,459.90	-321,328,584.59
资本公积	49,573,743,354.56	50,072,204,514.17	498,461,159.61
未分配利润	3,743,166,426.79	3,679,173,274.02	-63,993,152.77
少数股东权益	24,360,302,520.13	24,188,187,973.09	-172,114,547.04

### （3）2021年会计差错更正说明

发行人下属北京中海投资管理有限公司、北京中关村科学城创新发展有限公司，因更正前期会计差错、同一控制下企业合并等原因，对财务报表进行了差错更正，共计影响净资产2,479,546,672.48元。

①发行人下属北京中海投资管理有限公司本年更正前期会计差错，增加期初未分配利润79,661,848.11元，减少期初资本公积2,840,990.17元，增加期初其他综合收益1,087,538,846.94元，减少期初少数股东权益15,977,970.22元，增加期初净资产1,148,381,734.66元。

②发行人下属北京中关村科学城创新发展有限公司本年通过同一控制下企业合并，纳入北京中关村科学城科创服务有限公司，调整报表期初数增加期初未分配利润14,695,878.27元，增加资本公积1,619,764,670.46元，减少期初其他

综合收益303,294,619.93元，增加期初净资产1,331,164,937.82元。

财务报表各项目调整如下：

单位：元

项目	2020 年年末	2021 年年初	年初数差异
货币资金	19,113,523,047.35	20,035,408,861.07	921,885,813.72
应收账款	6,470,700,415.01	6,459,671,376.30	-11,029,038.71
预付款项	7,428,550,027.99	7,424,315,647.39	-4,234,380.60
其他应收款	110,573,043,725.15	110,611,646,232.26	38,602,507.11
存货	38,406,929,254.99	38,406,934,237.09	4,982.10
合同资产	713,685,499.40	714,479,957.42	794,458.02
一年内到期的非流动资产	405,321,131.96	415,290,279.79	9,969,147.83
其他流动资产	9,205,629,539.30	9,208,204,501.48	2,574,962.18
长期应收款	15,959,854.53	5,959,854.53	-10,000,000.00
长期股权投资	7,013,812,304.61	7,017,803,047.00	3,990,742.39
其他权益工具投资		673,848,349.20	673,848,349.20
其他非流动金融资产	937,976,206.22	492,274,443.15	-445,701,763.07
固定资产	14,135,556,811.97	14,471,377,331.03	335,820,519.06
在建工程	12,635,756,367.35	12,624,683,367.35	-11,073,000.00
使用权资产		22,191,546.85	22,191,546.85
递延所得税资产	876,755,528.20	978,468,936.33	101,713,408.13
其他非流动资产	4,894,913,600.68	4,894,880,570.71	-33,029.97
短期借款	28,286,660,933.42	28,290,246,755.65	3,585,822.23
应付账款	882,104,270.22	867,092,396.96	-15,011,873.26
预收款项	5,508,152,134.14	5,512,945,475.52	4,793,341.38
合同负债	773,200,892.42	783,478,216.25	10,277,323.83
应付职工薪酬	312,877,692.28	308,997,002.69	-3,880,689.59
应交税费	1,040,705,340.78	1,051,452,376.26	10,747,035.48
其他应付款	14,382,101,863.92	14,467,069,303.85	84,967,439.93
一年内到期的非流动负债	37,626,551,763.43	37,664,381,463.19	37,829,699.76
其他流动负债	11,827,344,977.53	11,851,639,932.93	24,294,955.40
长期应付款	6,682,624,407.29	6,674,914,171.55	-7,710,235.74
预计负债	82,356,587.79	80,702,073.61	-1,654,514.18

项目	2020 年年末	2021 年年初	年初数差异
递延收益	634,587,741.68	651,477,217.97	16,889,476.29
递延所得税负债	91,716,009.03	91,718,561.50	2,552.47
资本公积	30,009,534,903.30	31,626,458,583.59	1,616,923,680.29
其他综合收益	-18,339,099.97	-305,239,199.89	-286,900,099.92
未分配利润	4,703,738,503.32	5,303,386,792.44	599,648,289.12
少数股东权益	15,799,086,416.38	15,333,608,446.16	-465,477,970.22

### （三）发行人合并报表范围变动

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

表：最近三年及一期合并范围变化情况

2020 年度新纳入合并的二级子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京市海淀区市政服务集团有限公司	商务服务业	投资设立
2020 年度不再纳入合并的二级子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京市海育建筑工程公司	房屋建筑业	注销
2019 年度新纳入合并的二级子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京中关村科学城创新发展有限公司	批发业	投资设立
2	北京海淀文化旅游产业发展集团有限责任公司	商务服务业	投资设立

发行人2021年及2022年1-9月合并报表范围内二级子公司无变动。

为调整发行人业务结构，优化资源配置，收缩商业房地产业务、珠宝销售业务、第三方业务规模，实现业务转型，除上述二级子公司合并范围变化，2020年内发行人合并报表范围出现以下调整：

1、根据北京市海淀区人民政府及海淀区国资委推动区属国有企业改革发展、优化国资产业布局的要求，以及推动发行人聚焦主业、突出城投属性、降低资产负债率、整合区域商业地产开发能力的指示精神，经海淀区国资委批复，同意海国投向北京京门兴海科技集团有限公司转让持有的下属八大处控股

51%股权，本次交易已完成工商变更。2020年末，八大处控股不再纳入发行人合并报表。

2、海科融通原系发行人子公司海淀科技的下属子公司（持股比例35.0039%），2020年翠微股份（603123.SH）以发行股份及支付现金的形式收购海科融通98.2975%股权，海科融通不再纳入发行人合并报表，发行人亦将不再经营第三方支付业务。

3、为响应北京市海淀区政府政策发展规划要求，支持区属国有资产通过资源整合、优化配置等方式实现国有资产战略布局，海淀区国资委同意发行人控股子公司海科金集团将其持有的海鑫资产100%股权委托海商建进行管理的股权托管方案并签署股权托管协议，初始托管期限为5年。海鑫资产及金一文化自2021年起不再纳入发行人合并报表。

4、2021年12月31日，发行人子公司北京市海淀区国有资产投资集团有限公司发布《北京市海淀区国有资产投资集团有限公司关于下属子公司转让北京海淀科技发展有限公司部分股权的公告》称，海淀国投拟将其全资子公司北京市海淀区国有资产投资经营有限公司（以下简称“海国投经营”）所持北京海淀科技发展有限公司（以下简称“海科技”）32%股权转让给北京市广域方圆商贸有限责任公司。本次股权已于2021年12月完成工商变更登记手续，海国投经营对海科技持股比例降至19%，海科技及其下属子公司黑龙江省海国龙油石化股份有限公司将不再纳入公司合并报表范围。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产：				

货币资金	2,778,943.63	1,801,283.73	2,003,540.89	3,204,809.07
交易性金融资产	319,259.40	377,779.40	175,200.15	13,225.87
衍生金融资产	-	-	-	-
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
应收票据及应收账款	278,224.46	301,782.26	658,490.15	1,250,112.01
应收票据	15,023.70	11,453.97	19,699.76	52,517.74
应收账款	263,200.77	290,328.29	638,790.39	1,197,594.27
预付款项	335,889.77	216,908.25	738,996.13	1,218,530.47
其他应收款(合计)	14,469,124.82	13,403,101.34	10,894,723.51	6,702,585.53
存货	4,704,456.96	4,455,397.96	3,811,808.54	6,346,526.05
其中：原材料	84,311.51	111,118.68	107,242.42	
库存商品（产成品）	130,675.78	281,250.13	203,503.85	
合同资产	79,652.68	83,429.69	107,509.63	44,612.14
划分为持有待售的资产	-	808.95	-	-
一年内到期的非流动资产	92,480.66	99,897.67	62,071.65	863.12
其他流动资产	578,028.80	592,445.23	790,557.74	1,275,279.99
<b>流动资产合计</b>	<b>23,636,061.19</b>	<b>21,332,839.48</b>	<b>19,242,898.39</b>	<b>20,057,677.82</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	5,000.00	38,600.00	33,600.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	4,916,063.49
其他债权投资	200.00	200.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	15,803.09	15,947.93	595.99	2,703.97
长期股权投资	874,457.01	884,979.75	701,780.30	740,856.95
其他权益工具投资	2,486,446.59	2,520,504.70	3,796,921.88	640.01
其他非流动金融资产	713,337.30	581,850.23	312,587.02	4,700.00
投资性房地产	2,305,565.65	2,349,105.19	1,888,202.19	1,635,994.72
固定资产(合计)	1,438,387.25	1,463,293.90	1,447,137.73	1,637,100.73
在建工程(合计)	190,084.47	98,605.11	1,262,468.34	431,245.70
生产性生物资产	6.59	6.42	6.28	6.46
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	85,537.01	96,065.71	138,791.59	-
无形资产	183,141.37	186,591.38	274,692.78	591,704.71
开发支出	16,581.32	19,494.31	17,135.79	19,700.35
商誉	26,499.22	26,499.22	118,861.37	238,796.62
长期待摊费用	48,544.09	51,419.68	35,218.59	75,889.75
递延所得税资产	82,775.75	80,246.49	97,846.89	114,872.14
其他非流动资产	775,827.79	910,934.95	489,488.06	693,190.05
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,248,194.50</b>	<b>9,324,344.97</b>	<b>10,615,334.79</b>	<b>11,103,465.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>32,884,255.69</b>	<b>30,657,184.45</b>	<b>29,858,233.18</b>	<b>31,161,143.45</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,098,402.47	3,327,705.80	2,829,024.68	2,828,272.92
拆入资金（其他金融类流动负债）	-	-	-	-
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	-	-	-	-
应付票据及应付账款	284,650.52	319,981.26	844,077.49	788,946.03
应付票据	44,907.82	36,214.83	88,210.43	145,309.34
应付账款	239,742.70	283,766.43	755,867.06	643,636.70
预收款项	538,341.45	358,315.08	373,985.47	434,048.07
合同负债	193,607.01	212,636.79	250,217.67	60,457.60
应付职工薪酬	16,371.80	26,745.60	30,899.70	33,777.37
应交税费	34,168.94	98,785.07	105,145.24	104,614.65
其他应付款(合计)	1,759,779.25	1,151,146.45	1,446,706.93	1,385,524.44
划分为持有待售的负债	-	-	-	0
一年内到期的非流动负债	2,249,590.61	1,906,257.33	3,783,773.69	3,765,058.04
其他流动负债	983,553.02	1,399,996.50	1,190,603.23	1,904,184.59
<b>流动负债合计</b>	<b>9,158,465.07</b>	<b>8,801,569.88</b>	<b>10,854,434.08</b>	<b>11,304,960.63</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	10,440,354.44	8,241,730.75	4,762,057.90	5,351,044.87
应付债券	2,510,673.47	3,319,102.24	4,353,383.89	3,734,573.22
租赁负债	84,730.72	97,386.93	115,801.45	-
长期应付款(合计)	1,743,947.48	1,364,458.02	667,491.42	854,082.90
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	4,132.71	2,900.88	8,070.21	12,947.68
递延收益-非流动负债	61,506.00	58,238.25	65,147.72	62,405.05
递延所得税负债	6,120.39	7,686.22	12,709.15	23,231.12
其他非流动负债	113,847.21	78,811.83	206,409.64	328,911.70
<b>非流动负债合计</b>	<b>14,965,312.43</b>	<b>13,170,315.11</b>	<b>10,191,071.37</b>	<b>10,367,196.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>24,123,777.50</b>	<b>21,971,884.98</b>	<b>21,045,505.45</b>	<b>21,672,157.16</b>
<b>所有者权益(或股东权 益):</b>				
实收资本(或股本)	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其中：优先股	-	-	-	0
永续债	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	3,571,213.75	3,383,104.76	3,162,645.86	5,007,220.45
减：库存股	-	-	-	0
其他综合收益	56,638.06	58,797.67	79,693.63	32,452.06
专项储备	346.79	113.70	61.81	38.93
盈余公积	62,583.91	62,583.91	62,562.29	62,538.72
一般风险准备	-	-	-	0
未分配利润	352,750.41	345,633.08	364,196.61	367,917.33
<b>归属于母公司所有者权益 合计</b>	<b>7,643,532.91</b>	<b>7,450,233.11</b>	<b>7,269,160.20</b>	<b>7,070,167.49</b>
少数股东权益	1,116,945.28	1,235,066.36	1,543,567.52	2,418,818.80
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,760,478.19</b>	<b>8,685,299.47</b>	<b>8,812,727.73</b>	<b>9,488,986.29</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>32,884,255.69</b>	<b>30,657,184.45</b>	<b>29,858,233.18</b>	<b>31,161,143.45</b>

## 2、合并利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,001,559.11</b>	<b>3,541,592.82</b>	<b>3,465,757.48</b>	<b>4,295,715.46</b>
其中：营业收入	2,001,559.11	3,541,592.82	3,465,757.48	4,278,487.24
其他类金融业务收入	-	-	-	17,228.22
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,081,761.52</b>	<b>3,718,974.36</b>	<b>3,594,395.97</b>	<b>4,422,328.05</b>
营业成本	1,353,630.29	2,433,476.02	2,506,899.24	3,321,320.66
税金及附加	27,129.17	48,422.19	45,799.08	60,831.00
销售费用	63,192.61	87,764.97	129,666.01	166,561.10
管理费用	131,025.92	197,076.86	225,342.87	229,566.70
研发费用	25,721.40	29,627.84	36,673.97	39,578.99
财务费用	481,062.14	922,606.50	650,014.81	600,078.30
其中：利息费用	482,645.53	917,654.02	674,197.65	596,139.96
减：利息收入	25,920.20	28,212.43	31,356.86	40,513.95
其他	-	-	-	-
加：其他收益	9,572.47	22,606.18	26,916.48	32,905.53
投资收益（损失以“-”号填列）	52,196.42	278,804.09	332,425.73	232,874.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,313.33	2,602.18	-2,999.89	28,373.42
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	0.00
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	904.80	16,179.76	7,625.99	369.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,270.78	-9,752.41	-133,098.41	20,614.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-342.20	-3,935.15	-26,427.92	-27,974.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,352.29	-212.98	99.26	20.98
<b>三、营业利润</b>	<b>-19,789.41</b>	<b>126,307.95</b>	<b>78,902.64</b>	<b>132,197.81</b>
加：营业外收入	10,104.29	14,894.85	13,756.36	40,018.76
减：营业外支出	1,937.40	5,198.63	5,804.20	8,275.05
<b>四、利润总额</b>	<b>-11,622.53</b>	<b>136,004.17</b>	<b>86,854.81</b>	<b>163,941.52</b>
减：所得税	22,141.19	82,984.79	60,442.98	53,494.59
<b>五、净利润</b>	<b>-33,763.72</b>	<b>53,019.39</b>	<b>26,411.83</b>	<b>110,446.93</b>
持续经营净利润	-33,763.72	53,019.39	52,863.17	110,446.93
终止经营净利润	-	-	-26,451.34	0.00
减：少数股东损益	-53,965.85	19,487.68	-135,252.80	50,801.52
归属于母公司所有者的净利润	20,202.13	33,531.71	161,664.63	59,645.40
加：其他综合收益	3,604.03	-13,045.65	-72,560.64	1,609.84
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-30,159.69</b>	<b>39,973.74</b>	<b>-46,148.81</b>	<b>112,056.77</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-48,300.75	16,105.44	-141,349.08	51,989.76
归属于母公司普通股东综合收益总额	18,141.07	23,868.30	95,200.27	60,067.01

### 3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,867,650.55	3,488,795.12	3,811,764.71	4,971,190.63
收到的税费返还	19,875.05	51,348.20	72,352.58	20,136.49
收到其他与经营活动有关的现金	3,453,225.51	4,024,202.95	2,541,662.76	5,987,226.47
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	16,248.96
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,340,751.11</b>	<b>7,564,346.27</b>	<b>6,425,780.05</b>	<b>10,994,802.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,655,838.65	3,774,881.95	3,560,671.83	4,684,138.28
支付给职工以及为职工支付的现金	185,839.68	233,546.21	282,865.93	291,527.62
支付的各项税费	185,517.42	217,756.89	230,030.69	234,142.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,685,942.03	3,869,001.01	5,114,243.53	7,628,407.40
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	46,231.83
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,713,137.78</b>	<b>8,095,186.06</b>	<b>9,187,811.98</b>	<b>12,884,447.23</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-372,386.66</b>	<b>-530,839.79</b>	<b>-2,762,031.93</b>	<b>-1,889,644.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,155,844.64	1,111,535.23	1,867,317.88	1,132,526.00
取得投资收益收到的现金	57,707.03	92,803.41	332,738.32	154,118.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	826.35	1,872.36	416.20	1,665.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	207,064.37	2,824.73	114,664.60
收到其他与投资活动有关的现金	667,310.30	2,558,571.32	949,144.20	849,577.85
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,881,688.31</b>	<b>3,971,846.68</b>	<b>3,152,441.32</b>	<b>2,252,552.47</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120,905.61	465,370.77	450,152.37	731,135.26
投资支付的现金	1,249,007.13	3,433,090.34	1,711,404.69	1,424,105.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,008.58	-46,065.40	5,446.44	41,211.93
支付其他与投资活动有关的现金	483,309.83	1,092,345.22	1,485,190.72	1,108,799.35
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,854,231.16</b>	<b>4,944,740.92</b>	<b>3,652,194.22</b>	<b>3,305,252.05</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,457.15</b>	<b>-972,894.25</b>	<b>-499,752.90</b>	<b>-1,052,699.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	253,696.90	321,259.97	77,510.42	352,736.14

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	2,879.49	2,166.15	352,736.14
取得借款收到的现金	8,715,496.47	12,241,171.55	11,086,991.33	10,317,075.36
收到其他与筹资活动有关的现金	126,611.37	203,498.50	4,064,822.59	1,577,378.33
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>9,095,804.74</b>	<b>12,765,930.02</b>	<b>15,229,324.34</b>	<b>12,247,189.83</b>
偿还债务支付的现金	6,960,813.73	10,047,475.93	11,637,517.31	7,654,042.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	678,571.72	1,080,858.62	1,282,768.19	1,012,745.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9.46	14,726.06	2,562.40	3,444.81
支付其他与筹资活动有关的现金	85,938.45	393,619.25	216,993.85	228,509.59
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,725,323.90</b>	<b>11,521,953.80</b>	<b>13,137,279.35</b>	<b>8,895,297.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,370,480.84</b>	<b>1,243,976.23</b>	<b>2,092,044.98</b>	<b>3,351,892.44</b>
汇率变动对现金的影响	-3,128.23	-8,738.60	-7,541.47	-2,091.16
现金及现金等价物净增加额	1,022,423.10	-268,496.41	-1,177,281.32	407,457.00
期初现金及现金等价物余额	1,678,381.52	1,945,464.54	3,122,745.85	2,655,058.70
期末现金及现金等价物余额	2,700,804.62	1,676,968.13	1,945,464.54	3,062,515.70

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

#### 4、母公司资产负债表

表：发行人母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2022-9-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	816,584.42	346,079.05	161,946.01	378,247.00
交易性金融资产	164,197.53	164,197.53	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	0.48	50.74	-
其他应收款(合计)	11,471,312.47	8,633,883.50	5,523,111.26	3,270,279.60
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	-	-	-	-

其中：消耗性生物资产	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	200,026.79	270,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>12,452,094.42</b>	<b>9,144,160.56</b>	<b>5,885,134.80</b>	<b>3,918,526.60</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	643,227.71	680,285.80
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	7,163,630.73	6,937,958.23	6,313,800.39	5,882,372.10
其他权益工具投资	602,658.06	638,964.28	643,227.71	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产(合计)	704,834.20	704,857.15	704,881.61	704,904.76
在建工程(合计)	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	64.96	70.52	2.21	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	4,540.46	4,540.46	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,476,103.42</b>	<b>8,286,990.64</b>	<b>7,662,811.92</b>	<b>7,267,562.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,928,197.83</b>	<b>17,431,151.20</b>	<b>13,547,946.72</b>	<b>11,186,089.26</b>
<b>流动负债：</b>	-	-	-	-
短期借款	1,339,000.00	1,560,000.00	620,000.00	580,000.00
拆入资金（其他金融类流动负债）	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	0.02	0.02	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	2,694.13	8,509.45	10,281.75	6,193.34
其他应付款(合计)	962,964.12	708,123.95	630,937.06	362,732.25
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负	1,850,000.00	150,000.00	1,403,000.00	681,780.00

<b>债</b>				
其他流动负债	800,000.00	900,000.00	800,000.00	670,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>4,954,658.27</b>	<b>3,326,633.42</b>	<b>3,464,218.81</b>	<b>2,300,705.59</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
长期借款	6,886,200.00	3,603,733.33	725,000.00	-
应付债券	1,270,000.00	2,870,000.00	2,200,000.00	1,800,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	525.00	750.00	900.00	-
长期应付款(合计)	16,000.00	16,000.00	16,000.00	9,600.00
其中：长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益-非流动负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,172,725.00</b>	<b>6,490,483.33</b>	<b>2,941,000.00</b>	<b>1,809,600.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>13,127,383.27</b>	<b>9,817,116.75</b>	<b>6,406,118.81</b>	<b>4,110,305.59</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>	-	-	-	-
实收资本(或股本)	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	1,000,000.00
国家资本	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
资本公积	3,518,446.39	3,327,773.89	2,818,509.20	4,795,866.60
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	53,200.35	53,200.35	35,565.71	33,644.52
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	62,583.91	62,583.91	62,562.29	62,538.72
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	566,583.92	570,476.31	625,190.72	583,733.83
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,800,814.56</b>	<b>7,614,034.45</b>	<b>7,141,827.91</b>	<b>7,075,783.67</b>
<b>少数股东权益</b>	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,800,814.56</b>	<b>7,614,034.45</b>	<b>7,141,827.91</b>	<b>7,075,783.67</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>20,928,197.83</b>	<b>17,431,151.20</b>	<b>13,547,946.72</b>	<b>11,186,089.26</b>

## 5、母公司利润表

表：发行人母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
----	-----------	-------	-------	-------

<b>一、营业总收入</b>	<b>373,879.09</b>	<b>398,049.02</b>	<b>191,547.34</b>	<b>137,237.27</b>
其中:营业收入	373,879.09	398,049.02	191,547.34	137,237.27
其他类金融业务收入	-	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>379,580.84</b>	<b>439,659.71</b>	<b>218,380.74</b>	<b>161,701.35</b>
营业成本	65,956.88	21,002.33	-	-
税金及附加	2,047.55	1,970.95	1,550.71	1,913.64
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,327.32	1,123.99	1,722.58	1,477.51
研发费用	-	-	-	-
财务费用	310,249.08	415,562.44	215,107.45	158,310.20
其中：利息费用	312,101.87	417,926.27	212,902.98	161,201.82
减：利息收入	1,854.67	2,365.84	7,396.31	10,621.91
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	9,598.99	-
其他	-	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	5,813.96	27,669.34	27,089.12	24,632.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,672.04	565.68	5,234.77
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	14,197.53	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>112.22</b>	<b>256.17</b>	<b>255.72</b>	<b>168.44</b>
加：营业外收入	0.33	-	-	-
减：营业外支出	-	40.00	20.00	20.00
<b>四、利润总额</b>	<b>112.54</b>	<b>216.17</b>	<b>235.72</b>	<b>148.44</b>
减：所得税	-	-	-	-
<b>五、净利润</b>	<b>112.54</b>	<b>216.17</b>	<b>235.72</b>	<b>111.33</b>
持续经营净利润	-	216.17	235.72	111.33
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-	-

归属于母公司所有者的净利润	112.54	216.17	235.72	111.33
加：其他综合收益	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>112.54</b>	<b>19,772.00</b>	<b>2,156.90</b>	<b>632.76</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股东综合收益总额	112.54	19,772.00	2,156.90	632.76

## 6、母公司现金流量表

表：发行人母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,825.38	1,558.38	208,867.21	107,474.53
收到的税费返还	0.3	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,847.19	9,696.89	7,833.35	8,682.93
经营活动现金流入(金融类)	-	-	-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>31,672.87</b>	<b>11,255.26</b>	<b>216,700.55</b>	<b>116,157.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,192.59	9,160.05	11,214.55	5,259.88
支付给职工以及为职工支付的现金	457.23	701.33	345.93	342.86
支付的各项税费	19,041.55	18,079.07	11,544.25	6,456.00
支付其他与经营活动有关的现金	10,030.02	1,202.05	5,782.28	254.17
经营活动现金流出(金融类)	-	-	-	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>36,721.39</b>	<b>29,142.51</b>	<b>28,887.01</b>	<b>12,312.91</b>
经营活动产生的现金流量净额	-5,048.52	-17,887.24	187,813.55	103,844.55
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	33,259.89	455,003.89	57,014.33	327,369.94
取得投资收益收到的现金	4,927.41	25,660.52	33,266.19	23,815.59
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	4,794,334.75	4,779,860.29	3,112,995.54	2,383,817.79
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4,832,522.05</b>	<b>5,260,524.70</b>	<b>3,203,276.06</b>	<b>2,735,003.33</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,002.72	150,425.73	1,180.15	31.66
投资支付的现金	189,005.83	2,126,354.32	367,269.57	1,008,721.61
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	7,405,250.00	6,026,973.34	6,018,696.74	3,446,935.13
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,634,258.55</b>	<b>8,303,753.39</b>	<b>6,387,146.46</b>	<b>4,455,688.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,801,736.50</b>	<b>3,043,228.69</b>	<b>-3,183,870.41</b>	<b>-1,720,685.07</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	190,672.50	292,016.23	-	-
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	5,490,100.00	6,400,273.04	3,514,921.94	1,449,640.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000.00	245,681.86	1,550,000.00	1,232,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,710,772.50</b>	<b>6,937,971.12</b>	<b>5,064,921.94</b>	<b>2,682,140.00</b>
偿还债务支付的现金	2,052,157.83	3,066,361.80	1,968,315.01	1,110,410.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	381,324.28	434,947.73	164,851.06	177,808.52
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	-	191,412.61	152,000.00	676.53
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,433,482.11</b>	<b>3,692,722.14</b>	<b>2,285,166.08</b>	<b>1,288,895.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,277,290.39</b>	<b>3,245,248.98</b>	<b>2,779,755.87</b>	<b>1,393,244.95</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>470,505.37</b>	<b>184,133.05</b>	<b>-216,300.99</b>	<b>-223,595.57</b>
期初现金及现金等价物余额	346,079.05	161,946.01	378,247.00	601,842.57
期末现金及现金等价物余额	816,584.42	346,079.05	161,946.01	378,247.00

## (二) 财务数据和财务指标情况

表：发行人近三年及一期主要财务数据及财务指标

项目	2022年1-9月/9月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
总资产（亿元）	3,288.43	3,065.72	2,985.82	3,116.11
总负债（亿元）	2,412.38	2,197.19	2,104.55	2,167.22
全部债务（亿元）	1,914.39	1,805.36	1,692.50	1,824.14
所有者权益（亿元）	876.05	868.53	881.27	948.90
营业总收入（亿元）	200.16	354.16	346.58	429.57
利润总额（亿元）	-1.16	13.60	8.69	16.39
净利润（亿元）	-3.38	5.30	2.64	11.04
扣除非经常性损益后的归母净利润（亿元）	-2.43	-4.99	-1.12	7.66
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.02	3.35	16.17	5.96
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-37.24	-53.08	-276.20	-188.96
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.75	-97.29	-49.98	-105.27
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	137.05	124.40	209.20	335.19
流动比率（倍）	2.58	2.42	1.77	1.77
速动比率（倍）	2.07	1.92	1.42	1.21
资产负债率（%）	73.36	71.67	70.48	69.55
债务资本比率（%）	68.61	67.52	66.02	65.78
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
营业毛利率（%）	32.37	31.29	27.76	22.37
平均总资产回报率（%）	1.48	3.48	2.51	2.62
加权平均净资产收益率（%）	-0.39	0.61	0.29	1.25
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.28	-0.57	-2.24	0.57
EBITDA（亿元）	-	123.57	88.58	88.19
EBITDA全部债务比（倍）	-	0.07	0.05	0.05
EBITDA利息保障倍数	-	1.35	1.33	1.51
应收账款周转率（次/年）	7.23	7.62	3.77	2.98
存货周转率（次/年）	0.30	0.59	0.49	0.57

注：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

- (3) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；  
 (4) 资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%；  
 (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；  
 (6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；  
 (7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；  
 (8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)；  
 (9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%；  
 (10) 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)；  
 (11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；  
 (12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货；  
 (13) 其中 2022 年 1-9 月数据未经年化处理

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表：流动资产结构表

单位：万元，%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,778,943.63	8.45	1,801,283.73	5.88	2,003,540.89	6.71	3,204,809.07	10.28
交易性金融资产	319,259.40	0.97	377,779.40	1.23	175,200.15	0.59	13,225.87	0.04
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
应收票据及应收账款	278,224.46	0.85	301,782.26	0.98	658,490.15	2.25	1,250,112.01	4.01
应收票据	15,023.70	0.05	11,453.97	0.04	19,699.76	0.07	52,517.74	0.17
应收账款	263,200.77	0.80	290,328.29	0.95	638,790.39	2.14	1,197,594.27	3.84
预付款项	335,889.77	1.02	216,908.25	0.71	738,996.13	2.48	1,218,530.47	3.91
其他应收款(合计)	14,469,124.82	44.00	13,403,101.34	43.72	10,894,723.51	36.49	6,702,585.53	21.51
存货	4,704,456.96	14.31	4,455,397.96	14.53	3,811,808.54	12.77	6,346,526.05	20.37
其中：消耗性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
合同资产	79,652.68	0.24	83,429.69	0.27	107,509.63	0.36	44,612.14	0.14
划分为持有待售的资产	-	-	808.95	0.00	-	-	-	-

一年内到期的非流动资产	92,480.66	0.28	99,897.67	0.33	62,071.65	0.21	863.12	0.00
其他流动资产	578,028.80	1.76	592,445.23	1.93	790,557.74	2.65	1,275,279.99	4.09
<b>流动资产合计</b>	<b>23,636,061.19</b>	<b>71.88</b>	<b>21,332,839.48</b>	<b>69.59</b>	<b>19,242,898.39</b>	<b>64.45</b>	<b>20,057,677.82</b>	<b>64.37</b>

注：占比为占总资产的比例

最近三年及一期末，公司总资产规模分别为31,161,143.45万元、29,858,233.18万元、30,657,184.45万元和32,884,255.69万元。公司资产规模较为稳定，流动资产占比较高，资产结构良好。

表：资产结构明细表

单位：万元，%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	23,636,061.19	71.88	21,332,839.48	69.59	19,242,898.39	64.45	20,057,677.82	64.37
非流动资产合计	9,248,194.50	28.12	9,324,344.97	30.41	10,615,334.79	35.55	11,103,465.63	35.63
资产总计	<b>32,884,255.69</b>	<b>100.00</b>	<b>30,657,184.45</b>	<b>100.00</b>	<b>29,858,233.18</b>	<b>100.00</b>	<b>31,161,143.45</b>	<b>100.00</b>

## 1、流动资产结构分析

最近三年及一期末，公司流动资产规模分别为20,057,677.82万元、19,242,898.39万元、21,332,839.48万元和23,636,061.19万元，在总资产中占比分别为64.37%、64.45%、69.59%和71.88%。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

最近三年及一期末，公司货币资金分别为3,204,809.07万元、2,003,540.89万元、1,801,283.73万元和2,778,943.63万元，在总资产中占比分别为10.28%、6.71%、5.88%和8.45%。

2020年末，公司货币资金较2019年末减少37.48%，主要原因系海淀国资及下属子公司海国投和海科金货币资金减少较多所致。2021年末，公司货币资金较2020年末下降202,257.15万元，降幅为10.09%。2022年9月末，公司货币资金较2021年末增加977,659.90万元，增幅54.28%，主要系新增融资所致。

表：2021年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2021年末
现金	542.61
银行存款	1,737,395.82
其他货币资金	63,345.31
<b>合计</b>	<b>1,801,283.73</b>

**表：2021年末受限制的货币资金明细表**

单位：万元

项目	年末余额
银行承兑汇票保证金	500.00
信用证保证金	20,000.00
履约保证金	6,194.35
用于担保的定期存款或通知存款	75,000.00
保函保证金	32.41
冻结款项	20,956.32
预储金	467.79
住房基金存款	421.55
维修基金存款	132.76
农民工保证金	100.00
股权专项资金	510.42
<b>合计</b>	<b>124,315.61</b>

## （2）应收账款

近三年及一期末，公司应收账款分别为1,197,594.27万元、638,790.39万元、290,328.29万元和263,200.77万元，在总资产中占比分别为3.84%、2.14%、0.95%和0.80%。

2020年末公司应收账款较2019年末下降558,803.88万元，降幅46.66%，主要原因是：（1）因发行人下属子公司海鑫资产股权被托管，导致金一文化不再纳入合并报表减少应收账款约31.80亿。（2）2020年三聚环保计提了应收账款坏账准备11.81亿元，三聚环保应收账款较上年减少18.81亿元。

2021年末，公司应收账款较2020年末下降348,462.10万元，降幅为54.55%，主要系子公司海新能科通过催缴、债转股、转让等多种方式，应收账款余额下降52.20亿元所致。

2022年9月末应收账款较2021年末下降2.71亿元，降幅9.34%。

**表：发行人2021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	2021年末余额		
	金额	比例	坏账准备
1年以内（含1年）	102,588.16	40.98	4,231.33
1-2年（含2年）	31,410.16	12.55	2,711.81
2-3年（含3年）	36,533.33	14.59	10,733.46
3年以上	79,786.27	31.87	49,229.43
合计	<b>250,317.92</b>	<b>100.00</b>	<b>66,906.03</b>

表：发行人2021年末应收账款前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	应收余额	占应收账款的比例	坏账准备金额	与发行人关系
北京市土地整理储备中心海淀分中心	83,077.81	20.24	-	非关联方
内蒙古聚实能源有限公司	40,900.65	9.97	6,520.49	非关联方
荆门盈德气体有限公司	27,035.14	6.59	27,035.14	非关联方
江苏禾友化工有限公司	15,607.34	3.80	9,803.93	非关联方
宁夏荣华生物质新材料科技有限公司	12,857.92	3.13	6,360.90	非关联方
<b>总计</b>	<b>179,478.87</b>	<b>43.73</b>	<b>49,720.46</b>	-

### (3) 预付款项

公司预付款项主要是预付工程材料款等。发行人预付款项不涉及政府类款项。

近三年及一期末，公司预付款项分别为1,218,530.47万元、738,996.13万元、216,908.25万元和335,889.77万元，在总资产中占比分别为3.91%、2.48%、0.71%和1.02%。

2020年末，公司预付账款余额比2019年末减少39.35%，主要由于下属子公司海国投及实创股份预付工程款减少较多所致。

2021年末，公司预付款项较2020年末下降522,087.88万元，降幅为70.65%，主要由于下属子公司海国投及保障房公司预付工程款减少所致。

2022年9月末，公司预付账款余额较2021年末增加54.85%，主要由于相关业务开展导致。

表：发行人2021年末预付账款账龄情况表

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）	87,365.79	40.26	1.41
1-2年（含2年）	27,669.29	12.75	0.65
2-3年（含3年）	69,578.21	32.06	75.68
3年以上	32,387.31	14.93	14.61
合计	217,000.60	100.00	92.35

表：发行人2021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
海南环宇新能源有限公司	17,025.67	7.85	非关联方
泰州瑞沣环保科技有限公司	13,835.03	6.38	非关联方
抚顺机械设备制造有限公司	11,511.24	5.31	非关联方
大连皞威石油化工有限公司	10,094.20	4.65	非关联方
内蒙古美方习泽供应链管理有限公司	7,030.00	3.24	非关联方
合计	59,496.13	27.43	-

#### (4) 其他应收款（合计）

公司其他应收款（合计）主要是应收往来企业的借款和往来款。近三年及一期末，公司其他应收款（合计）分别为6,702,585.53万元、10,894,723.51万元、13,403,101.34万元和14,469,124.82万元，在总资产中占比分别为21.51%、36.49%、43.72%和44.00%。

发行人2020年末其他应收款为1,089.47亿元，较2019年末增加419.21亿元，增幅为62.55%，主要系八大处及金一文化不再纳入发行人合并报表范围，原内部往来款变为对外其他应收款所致，2020年末发行人对八大处及金一文化的其他应收款余额为375.48亿元，占当期其他应收款增加额的86.22%。2021年末，公司其他应收款（合计）为13,403,101.34万元，较2020年末同比增加21.21%。2022年9月末，公司其他应收账款为14,469,124.82万元，较2021年末增加7.95%。

表：发行人2021年末其他应收款（合计）构成

单位：万元

项目	2021年末余额
应收利息	41,460.35
应收股利	77.63
其他应收款项	13,361,563.36
合计	13,403,101.34

表：发行人2021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	2021年末		
	金额	比例	坏账准备
1年以内（含1年）	267,665.92	14.63	489.99
1-2年（含2年）	900,690.45	49.24	386.93
2-3年（含3年）	454,624.98	24.85	628.09
3年以上	206,265.83	11.28	183,303.54
合计	1,829,247.18	100.00	184,808.56

表：2021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	期末累计占款和拆借金额	账龄	坏账准备余额	是否为经营性	回款安排
北京海淀科技发展有限公司	6,340,934.54	1年以内	-	否	2022-2024年通过项目投资退出或资产处置回笼资金不低于160亿
八大处控股集团有限公司	3,233,410.18	0-2年	146,347.67	否	计划每年回款50亿元
北京海开控股（集团）股份有限公司	640,000.00	1-2年，2-3年	-	否	根据业务情况逐步回款预计在2-3年内回款
黑龙江省海国龙油石化股份有限公司	435,090.51	0-3年	-	否	力争未来3年内不新增拆借款余额
北京金一文化发展股份有限公司	283,301.00	1-2年	708.25	否	根据业务发展计划定期回款，循环授信，1-2年内回款
合计	10,932,736.22		147,055.92		

截至2021年末，发行人其他应收款中，非经营性往来占款和资金拆借合计1,254.84亿元，占当期末其他应收款的93.62%，主要系八大处、金一文化、海科技和海国龙油不再纳入发行人合并报表范围，原内部往来款变为对外其他应收款所致。发行人非经营性往来款和资金拆借的主要债务方资信状况良好，发行

人承诺本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

### 1) 北京海淀科技发展有限公司

海科技成立于1999年10月29日，注册资本为12.00亿元，控股股东为北京市广域方圆商贸有限责任公司，实际控制人为北京市海淀区国资委。北京海淀科技发展有限公司经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；投资管理；销售五金交电、计算机、软件及辅助设备、工艺品、金属材料、机械设备、建筑材料；出租办公用房。（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。）海科技主要从事基金投资业务。

截至2021年末，海科技资产总额861.12亿元，负债总额为848.50亿元，净资产为12.62亿元。2021年，海科技实现营业收入126.74亿元，净利润-2.44亿元。

截至2022年9月末，海科技贷款均为正常类，无关注类贷款和不良贷款；已到期贷款均实现正常还款，不存在违约情况。通过查询国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人信息查询系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公开平台、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等相关公开信息网站检索结果，海科技不存在重大违法违规情形，不存在因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦察，尚未结案的情形，不存在受到重大行政处罚情形。

2021年12月，海国投集团将海科技公司32.00%股权转让给北京市广域方圆商贸有限责任公司（以下简称“方圆公司”）。本次股权转让完成后，海国投集团对海科技公司持股比例由51.00%降至 19.00%，海科技公司不再纳入海国投集团及公司合并报表范围，原集团内拆借款出表形成其他应收款。

为撬动社会资本，支持能源化工产业发展和成熟，提升产业竞争力，推动产业结构优化升级，海科技自2014年起，以股权+债权形式投资了部分产业基金，基金所投资项目主要包括环保新能源、石油化工、煤化工等领域。受能源化工行业下行及金融政策收紧影响，海国投向海科技提供了一定资金支持，相

关资金支持不仅保障了社会资本的顺利退出，还为海科技所投资项目的稳定建设并尽快达产创造了有利条件。

根据计划，海科技拟在2022-2024年向海国投偿还不低于160亿元借款。未来三年，海科技投资的项目将逐步进入退出回收期，项目退出的现金回笼是偿还海国投借款的重要来源。下一步海科技将继续推动所投资项目的资金回收，逐步压降对海国投的借款余额。

## 2) 八大处控股集团有限公司

八大处控股集团有限公司成立于2015年1月21日，注册资本为3.00亿元，控股股东为北京京门兴海科技集团有限公司，实际控制人为北京市海淀区国资委。八大处控股业务涵盖房地产、教育、环保涂料和新型建材、酒店管理业务板块。其中房地产板块涉及住宅地产、教育地产、旅游地产和养老地产，以产业地产、特色小镇的开发及其销售、运营为主，涉及高品质住宅、商业中心、5A级写字楼、高端酒店和国际学校等多种业态。

截至2021年末，八大处控股资产总额511.84亿元，负债总额为483.43亿元，净资产为28.42亿元。2020年及2021年，八大处控股分别实现营业收入17.97亿元和9.50亿元，净利润分别为-4.07亿元和-6.45亿元。

截至2022年9月末，八大处控股贷款均为正常类，无关注类贷款和不良贷款；已到期贷款均实现正常还款，不存在违约情况。八大处控股不存在重大违法违规情形，不存在因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦察，尚未结案的情形，不存在受到重大行政处罚情形。

八大处控股集团有限公司原为发行人并表子公司，2020年，发行人所持有的八大处控股集团有限公司51%股权向北京京门兴海科技集团有限公司（以下简称“京门公司”）转让后，该公司不再纳入发行人合并范围，原集团内拆借款出表形成其他应收款。

八大处控股目前存量金融机构借款大部分由海淀国投提供保证担保，受资管新规和融资类信托压降政策影响，加之八大处控股自身资产负债率相对较高，自身融资能力下降，海淀国投通过统借统还，对八大处控股提供流动性支

持用于八大处归还到期债务。

海淀国投对八大处控股的资金拆借已履行相关审批程序：用款企业提交借款申请及决策性文件，海淀国投资金部受理借款企业申报借款事宜并核实借款用途，上报海淀国投党委会，经党委会、总办会审议通过后予以放款。定价方面参考放款单位平均融资成本适当上浮确定借款综合成本。

根据计划，八大处控股将通过资产处置等方式每年向海淀国投归还不低于50亿元借款，逐步压降借款规模，原则上将不会新增对八大处控股的拆借款。2021年度，八大处控股已按计划向海国投偿还50亿元。

### 3) 北京海开控股（集团）股份有限公司

海开控股成立于1982年5月3日，是海淀区区属第一家、也是规模最大的从事房地产业经营开发的国有企业。海开控股曾于2011年6月加入中关村发展集团，海淀区国资委与中关村发展集团共同对该公司实施双重管理。2020年12月海开控股进行剥离重组，回归海淀区。海开控股充分发挥中关村科学城建设主力军的作用，参与国家科技创新示范区核心区建设，连年完成海淀区委区政府下达的各项任务，促进公司社会效益、经济效益同步提升。

经过多年的探索和实践，海开控股初步形成了以华大基业为代表的商业住宅地产、以海开高科为代表的产业地产和以海开智慧为代表的科技服务、商业运营等相互补充的产业开发平台，产业空间建设项目比重不断提升；拓展了以鑫融金酒店为代表的商业配套服务设施板块和以海开农林为代表的生态农业板块，企业综合实力不断增强。

截至2021年末，海开控股资产总额242.39亿元，负债总额为203.30亿元，净资产为39.09亿元。2021年，海开控股实现营业收入7.07亿元，净利润0.21亿元。

截至2022年9月末，海开控股贷款均为正常类，无关注类贷款和不良贷款；已到期贷款均实现正常还款，不存在违约情况。通过查询国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人信息查询系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公开平台、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等相关公开信

息网站检索结果，海开控股不存在重大违法违规情形，不存在因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦察，尚未结案的情形，不存在受到重大行政处罚情形。

作为重要的城市建设平台，海开控股先后筹建了四通大厦、知识产权大厦和北京科技会展中心等地标性建筑。随着中关村科学城建设全面融入海淀，海开控股拥有了冷韩地区安置房、北大科技园、五塔寺科技金融中心等多个一级开发管理和多个城中村改造及环境品质提升的城市更新类项目，积极拓展东升科技园区配套项目建设，同步向产业空间建设、运营服务和城市服务领域进军。海开控股建设的瑞泽家园作为中关村科学城北区配套工程，符合加快实现职住平衡的重要规划布局；圆明天颂项目通过对“三山五园”人居环境的解读，服务高品质住宅需求。

由于海开控股自身业务需要，发行人根据海淀区国资委的安排及自身资金状况给与海开控股部分资金支持，用于补充流动性资金和进行项目开发建设。发行人对海开控股的流动性支持有助于改善海淀区人居环境，完善海淀区产业配套，对于海淀区招商引资和经济发展均有着一定的促进作用。

2021年，发行人对海开控股的拆借款实现回款15亿元。对海开控股的相关拆借，发行人原则上不会再新增借款，并预计在2-3年内回款。

#### 4) 黑龙江省海国龙油石化股份有限公司

海国龙油成立于1993年12月20日，是新三板挂牌公司（代码：400057.NQ）。海国龙油经营范围为：危险化学品批发（无仓储）（见《危险化学品经营许可证》，有效期至2023年5月12日）；国内贸易（国家限制、禁止商品除外），进出口贸易；原油销售；石油加工、酒店（住宿）、油品批发（有仓储）、货物运输（以上四项仅供有经营资质的分支机构经营）。

截至2021年末，海国龙油资产总额157.38亿元，负债总额为175.14亿元，净资产为-17.76亿元。2021年，海国龙油实现营业收入41.76亿元，净利润-11.23亿元。

截至2022年9月末，海国龙油贷款均为正常类，无关注类贷款和不良贷款；

已到期贷款均实现正常还款，不存在违约情况。通过查询国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人信息查询系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公开平台、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国等相关公开信息网站检索结果，海国龙油不存在重大违法违规情形，不存在因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦察，尚未结案的情形，不存在受到重大行政处罚情形。

自2019年起，海国龙油聚焦于“550万吨/年重油催化热裂解项目及95万吨/年聚烯烃项目”（以下简称“550项目”）的建设。中国作为世界人口第一和经济总量第二的大国，石化产品需求量巨大，“十三五”石化行业规划和产业政策将重点推进石化原料多元化，增加聚烯烃产量，满足国内市场需求。海国龙油“550项目”开工后预计生产55万吨/年聚丙烯、40万吨/年聚乙烯和40万吨/年芳烃产品，与国家产业政策高度吻合，真正落实了总书记“油头化尾”的石油精深加工路线。550项目投资规模超过100亿元，前期投资规模较大，为满足海国龙油资金需求，海国投集团根据海淀区国资委的安排及自身资金状况给与海国龙油部分资金支持，积极帮助海国龙油打造自身核心优质资产，提升海国龙油在市场上的竞争力，有利于海国龙油健康有序的发展。

由于海国龙油项目投产时间较短，尚未产生足够的收益，海国投对于海国龙油将在现有额度的基础上开展循环授信，以促进海国龙油的正常运营，力争未来三年内不新增对海国龙油的资金拆借余额。

550项目已于2021年6月实现全面达产，但由于疫情原因，间歇性开停工情况时有发生，尚无法达到满负荷运营。随着新冠疫情的缓解，海国龙油将在落实当地防疫政策的基础上，合理调配生产技术人员，力争释放550项目的最大产能。550项目产出的聚乙烯、聚丙烯等产品主要销往华东、华南、华北地区以及东北市场，预计每年可实现营业收入约200亿元，利润不低于12至15亿元。待550项目进入稳定运营期后，海国龙油将依托550项目的运营收益逐步偿还对海国投的借款。

## 5) 北京金一文化发展股份有限公司

金一文化成立于2007年11月26日，于2014年1月27日在深圳证券交易所首次

公开发行股票并上市，股票代码为002721.SZ，控股股东为海鑫资产（持股比例29.98%），实际控制人为北京市海淀区国资委。金一文化注册资本9.60亿元，是一家定位于从事贵金属工艺品的研发设计、外包生产和销售的企业。近年来，金一文化不断拓展多元化的经营模式，在中国黄金珠宝首饰行业包括批发、零售、供应链服务等行业上下游进行战略布局，构建一条较为完整的黄金珠宝产业链。

截至2021年末，金一文化资产总额90.55亿元，负债总额为81.48亿元，净资产为9.07亿元。2020年及2021年，金一文化分别实现营业收入38.96亿元和29.51亿元，净利润分别为-26.67亿元和-14.01亿元。

截至2022年9月末，金一文化贷款均为正常类，无关注类贷款和不良贷款；已到期贷款均实现正常还款，不存在违约情况。金一文化不存在重大违法违规情形，不存在因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦察，尚未结案的情形，不存在受到重大行政处罚情形。

金一文化为深交所上市公司，原为发行人并表子公司，发行人下属子公司海科金集团将海鑫资产100%股权委托海商建股权托管后，金一文化不再纳入发行人合并范围，原集团内拆借款出表形成其他应收款。

海科金集团对金一文化的拆借款已履行相关审批程序：由海科金集团总办会审批过会后，按照放款流程执行，定价按照不超过7.16%/年的融资成本执行。

海科金集团目前对金一文化在已批复额度内实行循环授信，海科金集团原则上不会再新增上述拆借款，并预计在1-2年内回收。对于确有实际用款需求的支出项目将在严格履行相关决策程序后实施。

## （5）存货

公司存货主要为自制半成品及在产品、库存商品（产成品）、开发成本等，其中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，其中包括公司支付的土地出让金以及子公司海国投为房地产开发所持有的土地资产。

近三年及一期末，公司存货分别为6,346,526.05万元、3,811,808.54万元、4,455,397.96万元和4,704,456.96万元，在总资产中占比分别为20.37%、12.77%、14.53%和14.31%。

2020年末，公司存货净额较2019年末减少39.48%，主要原因系八大处控股和北京金一文化不再纳入合并报表范围导致存货余额减少。

2021年末，公司存货较2020年末增长643,589.42万元，增幅为16.88%，主要原因系子公司实创股份的土地开发成本增长所致。

2022年9月末，公司存货较2021年末同比增加5.59%，变化幅度不大。

**表：2021年末公司存货构成情况**

单位：万元

项目	2021年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	57,513.57	1,663.38	55,850.19
自制半成品及在产品	4,157,824.16	-	4,157,824.16
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	4,092,283.04	-	4,092,283.04
库存商品（产成品）	217,686.69	10,786.91	206,899.78
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	119,801.56	-	119,801.56
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,633.41	-	1,633.41
合同履约成本	8,142.19	-	8,142.19
消耗性生物资产	969.44	-	969.44
其他	24,078.79	-	24,078.79
<b>合计</b>	<b>4,467,848.25</b>	<b>12,450.29</b>	<b>4,455,397.96</b>

## （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。近三年及一期末，公司其他流动资产分别为1,275,279.99万元、790,557.74万元、592,445.23万元和578,028.80万元，在总资产中占比分别为4.09%、2.65%、1.93%和1.76%。

2020年末，公司其他流动资产较2019年末减少38.01%，主要系海国投委托贷款减少较多所致。2021年末，公司其他流动资产较2020年末下降198,112.51万元，降幅为25.06%，主要系应收保理款下降所致。2022年9月末，发行人其他流动资产较2021年末减少2.43%，变化幅度不大。

表：2021年末其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
待抵扣进项税	47,219.55	113,236.15
预缴税金	66,491.86	59,288.28
委托贷款	372,802.80	339,831.11
往来款	43,038.20	4,974.04
代位追偿款	32,249.21	24,824.24
发放短期贷款及垫款	22,247.89	18,078.00
应收保理款	-	223,333.94
理财产品	3,550.00	3,000.00
应收股利	-	2,972.15
待摊费用及其他	4,845.72	1,019.84
合计	592,445.23	790,557.74

## 2、非流动资产分析

表：发行人2019-2021年及2022年9月末非流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	4,916,063.49	15.78
其他债权投资	200.00	0.00	200.00	0.00	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	15,803.09	0.05	15,947.93	0.05	595.99	0.00	2,703.97	0.01
长期股权投资	874,457.01	2.66	884,979.75	2.89	701,780.30	2.35	740,856.95	2.38
其他权益工具投资	2,486,446.59	7.56	2,520,504.70	8.22	3,796,921.88	12.72	640.01	0.00
其他非流动金融资产	713,337.30	2.17	581,850.23	1.90	312,587.02	1.05	4,700.00	0.02
投资性房地产	2,305,565.65	7.01	2,349,105.19	7.66	1,888,202.19	6.32	1,635,994.72	5.25
固定资产(合计)	1,438,387.25	4.37	1,463,293.90	4.77	1,447,137.73	4.85	1,637,100.73	5.25
在建工程(合计)	190,084.47	0.58	98,605.11	0.32	1,262,468.34	4.23	431,245.70	1.38
生产性生物资产	6.59	0.00	6.42	0.00	6.28	0.00	6.46	0.00
使用权资产	85,537.01	0.26	96,065.71	0.31	138,791.59	0.46	-	-
无形资产	183,141.37	0.56	186,591.38	0.61	274,692.78	0.92	591,704.71	1.90
开发支出	16,581.32	0.05	19,494.31	0.06	17,135.79	0.06	19,700.35	0.06
商誉	26,499.22	0.08	26,499.22	0.09	118,861.37	0.40	238,796.62	0.77
长期待摊费用	48,544.09	0.15	51,419.68	0.17	35,218.59	0.12	75,889.75	0.24

递延所得税资产	82,775.75	0.25	80,246.49	0.26	97,846.89	0.33	114,872.14	0.37
其他非流动资产	775,827.79	2.36	910,934.95	2.97	489,488.06	1.64	693,190.05	2.22
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,248,194.50</b>	28.12	<b>9,324,344.97</b>	30.41	<b>10,615,334.79</b>	<b>35.55</b>	<b>11,103,465.63</b>	<b>35.63</b>

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 11,103,465.63 万元、10,615,334.79 万元、9,324,344.97 万元和 9,248,194.50 万元，在总资产中占比分别为 35.63%、35.55%、30.41% 和 28.12%。公司非流动资产以固定资产、长期股权投资、投资性房地产、持有至到期投资和无形资产为主。

### （1）可供出售金融资产

公司可供出售金融资产主要为投资的各类农商行资产、房地产公司、铁路运输类企业及各类产业基金，其中农商行资产为参股地方性农商行的股份，参股农商行主要分布在吉林、山东、河北、山西、河南等地，有限合伙基金主要为地方政府引导基金。

2019年末，公司可供出售金融资产为 4,916,063.49 万元、在总资产中占比为 15.78%。

2020年末、2021年末和2022年9月末，公司可供出售金融资产均为 0，主要系采用了新的金融工具准则，导致可供出售金融资产转为其他权益工具投资。

### （2）其他权益工具投资

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人其他权益工具投资分别为 640.01 万元、3,796,921.88 万元、2,520,504.70 万元和 2,486,446.59 万元，在总资产中占比分别为 0.00%、12.72%、8.22% 和 7.56%。发行人其他权益工具主要为发行人及子公司参与投资的产业基金和其他公司股权。2020年末发行人其他权益工具增加主要系采用新金融准则，由可供出售金融资产科目转入所致。

表：截至2021年末发行人其他权益工具投资明细表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
北京中关村发展集团股份有限公司	308,834.03
北京海金人工智能技术咨询中心（有限合伙）	267,651.00
北京海金集成装备技术咨询中心（有限合伙）	166,651.00

北京海金大数据技术咨询中心（有限合伙）	151,501.00
北京海金高端制造技术咨询中心（有限合伙）	151,501.00
地铁四号线公司	118,750.21
北京海淀科技发展有限公司	103,060.46
北京海金生物医学技术咨询中心（有限合伙）	101,001.00
北京华宏海泰投资合伙企业（有限合伙）	90,455.71
北京中技高科财富投资中心（有限合伙）	88,128.61
北京睿汇海纳科技产业基金（有限合伙）	78,352.34
北京海国建设发展投资管理中心（有限合伙）	73,775.63
中国航空发动机集团有限公司	70,000.00
中央新影动漫文化城有限公司	53,604.94
北京航天产业投资基金（有限合伙）	52,342.61
海淀加华（天津）股权投资基金	49,655.66
北京海鑫资产管理有限公司	44,671.61
北京中关村科学城科技成长投资合伙企业（有限合伙）	39,600.00
北京中关村并购母基金投资中心（有限合伙）	38,675.42
东兴金选兴盛 53 号集合资产管理计划	30,632.76
北京中技华科创业投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00
北京润心瑞隆股权投资管理中心京东金融	30,000.00
北京国发航空发动机产业投资基金中心（有限合伙）	24,075.49
北京海置投资合伙企业（有限合伙）	24,000.00
北京海国合创共享稳赢股权投资基金管理中心（有限合伙）	23,391.04
地铁十号线公司	21,300.02
嘉兴平安基业壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	19,909.40
北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	19,316.14
石家庄汇融农村合作银行	18,117.89
其他	231,549.71
合 计	2,520,504.70

### （3）长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为740,856.95万元、701,780.30万元、884,979.75万元和874,457.01万元，在总资产中占比分别为2.38%、2.35%、2.89%和2.66%。

2020年末，公司长期股权投资较2019年末减少5.33%，变动不大。2021年末

，长期股权投资较2020年末增长26.18%，主要原因系发行人本部及海国投增加对外股权投资。2022年9月末，公司长期股权投资较2021年末变化不大。

**表：2021年末公司主要长期股权投资明细表**

单位：万元

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备期末余额
<b>一、合营企业</b>			
北京海开控股（集团）股份有限公司	75,891.05	76,188.77	0.00
北京环海众科环境科技有限公司	1,377.00	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>77,268.05</b>	<b>76,188.77</b>	<b>0.00</b>
<b>二、联营企业</b>			
北京海科融汇咨询有限公司	4.00	17.50	0.00
北京海融慧泽教育科技发展有限公司	980.00	481.33	0.00
北京环地房屋拆迁有限责任公司	336.00	338.10	0.00
北京博儒鸿裕投资管理有限公司	220.75	235.58	0.00
北京海房新能源科技有限公司	175.00	107.33	0.00
北京海房银龄养老服务有限公司	98.00	62.15	0.00
北京文华海汇投资管理有限公司	100.00	65.70	0.00
北京翠微大厦股份有限公司	224,759.02	209,461.51	0.00
北京中关村科学城新动能投资管理有限公司	240.00	304.10	0.00
北京金色种子科技中心（有限合伙）	40.00	209.13	0.00
北京金色种子技术创新中心（有限合伙）	30.00	216.15	0.00
北京中海前沿投资管理有限公司	200.00	82.67	0.00
北京大自然物业管理有限公司	100.00	345.38	0.00
北京万泉大自然花卉公司	20.00	19.22	0.00
神州高铁技术股份有限公司	311,175.63	299,987.33	0.00
北京海淀科技园建设股份有限公司	18,600.00	89,707.32	0.00
中科软股份有限公司	4,816.50	0.00	0.00
北京三聚裕进科技发展有限公司	5,847.61	5,797.63	0.00
京蒙糖业（内蒙古）有限公司	2,000.00	1,624.19	0.00
北京三峡鑫泰投资基金管理有限公司	800.00	1,820.91	0.00
北京众信金融信息服务有限公司	1,563.00	953.50	0.00
中创海泰（北京）资本管理有限公司	300.00	330.13	0.00
北京华宏海泰投资管理有限公司	980.00	280.30	0.00

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备期末余额
北京中技知识产权评估有限公司	120.00	120.00	0.00
北京本应科技有限公司	400.00	0.00	0.00
巨涛海洋石油服务有限公司	72,305.11	68,932.84	0.00
内蒙古家景镁业有限公司	42,371.45	42,371.45	0.00
内蒙古聚实能源有限公司	36,256.98	36,256.98	0.00
嘉事堂药业股份有限公司	1,016.72	16,923.14	0.00
北京市中关村小额贷款股份有限公司	6,000.00	7,489.88	0.00
北京海开房地产股份有限公司	1,000.00	2,167.22	0.00
北京京育投资中心（有限合伙）	960.00	801.42	0.00
北京禾谷园连锁经营有限公司	188.87	450.83	0.00
北京商悦科贸有限责任公司	79.00	175.48	0.00
北京中关村智慧互联网教育科技投资管理有限公司	225.00	140.88	0.00
海南顺风股份有限公司	75.00	75.00	75.00
匈牙利店	36.52	36.52	36.52
北京恒业达装饰工程有限公司	20.00	20.00	20.00
北京慧思源文化产业有限公司	10.00	8.82	0.00
北京首汽（集团）股份有限公司	1,553.40	1,898.22	0.00
北京海金科荣科技有限公司	195.00	208.36	0.00
北大超市发商贸公司	30.00	0.00	0.00
宣化超市发连锁股份有限公司	47.50	0.00	0.00
北京国鼎实创军融投资合伙企业（有限合伙）	9,000.00	8,611.07	0.00
北京二期中科创星硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	5,000.00	0.00
北京实创科技园物业服务有限责任公司	1,041.36	1,565.59	0.00
北京实创亿达科技服务有限公司	490.00	1,004.23	0.00
北京实创投资顾问有限责任公司	45.00	349.95	0.00
北京实创信通科技发展有限公司	300.00	300.00	300.00
北京协同创新园投资管理有限公司	300.00	0.00	0.00
北京国鼎实创投资管理有限公司	60.00	78.33	0.00
腾飞天使（北京）投资管理有限公司	428.57	669.21	0.00
北京理工光电技术研究院有限公司	493.00	0.00	0.00
北京中海前沿信息技术有限公司	400.00	380.84	0.00
北京中海金岳投资管理有限公司	100.00	341.53	0.00

被投资单位	投资成本	期末余额	减值准备期末余额
北京中海前沿投资管理有限公司	200.00	319.97	0.00
北京微众中海企业孵化器有限公司	100.00	77.60	0.00
小计	754,233.99	809,222.50	431.52
合计	831,502.03	885,411.27	431.52

#### (4) 固定资产（合计）

公司固定资产主要是房屋建筑物和机器设备等。最近三年及一期末，公司固定资产（合计）账面价值分别为1,637,100.73万元、1,447,137.73万元、1,463,293.90万元和1,438,387.25万元，在总资产中占比分别为5.89%、4.85%、4.77%和4.37%。

2020年末，公司固定资产账面价值较2019年末减少11.60%，主要原因系八大处控股不纳入合并报表范围所致。2021年末，公司固定资产账面价值较2020年末增加1.12%。2022年9月末，公司固定资产账面价值较2021年末减少1.70%。

截至2021年末，发行人固定资产及折旧情况如下：

表：发行人2021年末固定资产明细表

单位：万元、%

项目	账面原值合计	累计折旧合计	账面净值合计	减值准备合计	账面价值合计	账面价值占比
土地资产	41,499.77	-	41,499.77	-	41,499.77	2.84
房屋及建筑物	537,058.17	130,340.83	406,717.35	-	406,717.35	27.79
机器设备	430,122.90	162,858.68	267,264.22	-	267,264.22	18.26
运输工具	43,875.02	20,524.54	23,350.49	0.53	23,349.96	1.60
电子设备	19,766.59	13,115.54	6,651.05	-	6,651.05	0.45
办公设备	8,298.27	5,196.24	3,102.02	-	3,102.02	0.21
酒店业家具	-	-	-	-	-	-
其他	723,866.67	9,159.20	714,707.47	-	714,707.47	48.84
合计	1,804,487.39	341,195.02	1,463,292.37	0.53	1,463,291.84	100.00

注：此固定资产明细表不包含固定资产清理账面价值

#### (5) 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程分别为431,245.70万元、1,262,468.34万元、98,605.11万元和190,084.47万元，在总资产中分别占比1.38%、4.23%、

0.32%和0.58%。

2020年末，公司在建工程较2019年末增长831,222.64万元，增幅为192.75%，主要原因系550万吨/年重油催化热裂解项目增加726,250.08万元及40万吨/年生物能源项目增加100,929.48万元所致。2021年末，发行人在建工程较2020年末下降1,163,863.23万元，降幅为92.19%，主要系原并表子公司海国龙油出表所致。

#### (6) 无形资产

公司无形资产按取得成本计价。主要包括软件、土地使用权、著作权、专利权、商标权、非专利技术、其他等。无形资产自取得当月起按摊销年限分期平均摊销，计入损益。最近三年及一期末，公司无形资产分别为591,704.71万元、274,692.78万元、186,591.38万元和183,141.37万元，在总资产中占比分别为1.90%、0.93%、0.61%和0.56%。

2020年末，发行人无形资产较2019年末下降317,011.93万元，降幅为53.58%，主要系土地使用权及商标权减少所致。2021年末，发行人无形资产较2020年末下降88,101.40万元，降幅为32.07%，主要系土地使用权和专利权减少所致。2022年9月末，公司无形资产较2021年末减少1.85%。

**表：2021年末无形资产明细表**

单位：万元、%

项目	2021年末	
	账面价值	占比
软件	2,637.72	1.41
土地使用权	132,400.16	70.96
专利权	26,322.33	14.11
非专利技术	3,829.63	2.05
商标权	35.79	0.02
著作权	581.60	0.31
特许权	15,048.85	8.07
其他	5,735.32	3.07
<b>合计</b>	<b>186,591.38</b>	<b>100.00</b>

#### (7) 投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为1,635,994.72万元、1,888,202.19万元、2,349,105.19万元和2,305,565.65万元。

2019年末，公司投资性房地产较2018年末增加525,706.67万元，主要是房屋、建筑物的增加所致。

2020年末，公司投资性房地产较2019年末增长252,207.47万元，增幅为15.42%，主要系子公司北京市海淀区保障性住房发展有限公司及实创股份投资性房地产增加所致。2021年末，发行人投资性房地产较2020年末增长460,903.00万元，增幅为24.41%。2022年9月末，公司投资性房地产较2019年末减少1.85%。

2021年末该科目具体明细如下：

**表：截至2021年末投资性房地产公司明细情况**

单位：万元

项 目	2021年初余额	当年增加	当年减少	2021年末余额
一、账面原值合计	2,187,597.97	525,427.86	1,538.54	2,711,487.30
其中：房屋、建筑物	2,162,644.07	525,427.86	1,538.54	2,686,533.39
土地使用权	24,953.91	-	-	24,953.91
二、累计折旧（摊销）合计	299,395.79	63,375.97	389.65	362,382.11
其中：房屋、建筑物	296,604.89	62,719.29	389.65	358,934.53
土地使用权	2,790.90	656.68	-	3,447.58
三、账面净值合计	1,888,202.19	-	-	2,349,105.19
其中：房屋、建筑物	1,866,039.18	-	-	2,327,598.86
土地使用权	22,163.01	-	-	21,506.33
四、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
五、账面价值合计	1,888,202.19	-	-	2,349,105.19
其中：房屋、建筑物	1,866,039.18	-	-	2,327,598.86
土地使用权	22,163.01	-	-	21,506.33

## (8) 商誉

最近三年及一期末，公司商誉分别为238,796.62万元、118,861.37万元、26,499.22万元和26,499.22万元。

2020年末，公司商誉较2019年末减少50.22%，主要原因系下属子公司海国

投因八大处控股出表减少对北京凯文德信教育科技股份有限公司、北京凯文智信教育投资有限公司等公司的商誉。2021年末，公司商誉较2020年末下降92,362.15万元，降幅为77.71%，主要原因系发行人原并表子公司海国龙油及其子公司黑龙江省龙油石油化工股份有限公司出表所致，海国龙油及黑龙江省龙油石油化工股份有限公司商誉账面价值总计为93,220.92万元，占2021年度账面价值减少总额的89.01%。

2022年9月末，公司商誉较2021年末没有变化。

**表：2021年末商誉账面价值明细表**

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京中关村永丰产业基地发展有限公司	466.59	-	-	466.59
北京实创上地佳园房地产开发有限公司	24.54	-	-	24.54
北京实创科技服务有限责任公司	16.33	-	-	16.33
北京正宇恒通建设工程有限公司	822.81	-	-	822.81
四川鑫达新能源科技有限公司	50.14	-	-	50.14
苏州恒升新材料有限公司	480.92	-	-	480.92
武汉金中石化工程有限公司	3,454.21	-	-	3,454.21
大连五大连油石化有限公司	251.04	-	-	251.04
北京华石联合能源科技发展有限公司	723.39	-	-	723.39
深圳市蓝海潜水工程有限公司	280.00	-	280.00	-
蓬莱巨涛海洋工程重工有限公司	8,336.44	-	8,336.44	-
山东三聚生物能源有限公司	5.55	-	-	5.55
内蒙古美方煤焦化有限公司	0.00	2,524.99	-	2,524.99
黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	16,525.99	-	16,525.99	-
大庆龙化成品油储运有限公司	2,762.74	-	2,762.74	-
黑龙江省海国龙油石化股份有限公司	76,694.93	-	76,694.93	-

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京海新能源科技股份有限公司	4,914.93	-	-	4,914.93
北京常兴海广会展有限责任公司	31.41	-	-	31.41
信心控股有限公司	3,737.50	-	-	3,737.50
北京金辉会议有限公司	0.00	10,019.43	-	10,019.43
黑龙江龙油石油化工气体有限公司	63.25	-	63.25	-
北京华鑫正泰软件技术有限公司	67.33	-	67.33	-
合计	119,710.04	12,544.43	104,730.67	27,523.79

### (9) 其他非流动资产

公司其他非流动资产主要系委托贷款、基金投资产品及理财产品等。

2020年末，公司其他非流动资产较2019年末下降203,701.99万元，降幅为29.39%，主要系预付设备款减少所致。2021年末，发行人其他非流动资产较2020年末增长421,446.89万元，增幅为86.10%，主要系公司安置房购房款大幅增加744,497.00万元所致。2022年9月末，公司其他非流动资产较2021年末同比减少14.83%。

表：截至2021年末其他非流动资产情况

单位：万元

项 目	2021 年末余额	2020 年末余额
预付土地出让金	36,750.00	-
一般借款	-	316,351.13
预付设备款	12,138.40	34,613.42
预付投资款	12,379.34	-
委托贷款	45,102.21	115,199.45
安置房购房款	744,497.00	-
合同资产	40,690.74	21,818.69
其他	19,377.26	1,505.37
合 计	910,934.95	489,488.06

### (二) 负债结构分析

表：发行人2019-2021年及2022年9月末负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,158,465.07	37.96	8,801,569.88	40.06	10,854,434.08	51.58	11,304,960.65	52.16
非流动负债	14,965,312.43	62.04	13,170,315.11	59.94	10,191,071.37	48.42	10,367,196.54	47.84
合计	<b>24,123,777.50</b>	<b>100.00</b>	<b>21,971,884.98</b>	<b>100.00</b>	<b>21,045,505.45</b>	<b>100.00</b>	<b>21,672,157.16</b>	<b>100.00</b>

近年来公司负债总额逐年增长，最近三年及一期末负债总额分别为 21,672,157.16 万元、21,045,505.45 万元、21,971,884.98 万元以及 24,123,777.50 万元。

## 1、流动负债结构分析

表：发行人 2019-2021 年及 2022 年 9 月末流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,098,402.47	12.84	3,327,705.80	15.15	2,829,024.68	13.44	2,828,272.92	13.05
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	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据及应付账款	284,650.52	1.18	319,981.26	1.46	844,077.49	4.05	788,946.03	3.64
应付票据	44,907.82	0.19	36,214.83	0.16	88,210.43	0.42	145,309.34	0.67
应付账款	239,742.70	0.99	283,766.43	1.29	755,867.06	3.59	643,636.70	2.97
合同负债	193,607.01	0.80	212,636.79	0.97	250,217.67	1.19	60,457.60	0.28
预收款项	538,341.45	2.23	358,315.08	1.63	373,985.47	1.78	434,048.07	2.00
应付职工薪酬	16,371.80	0.07	26,745.60	0.12	30,899.70	0.15	33,777.37	0.16
应交税费	34,168.94	0.14	98,785.07	0.45	105,145.24	0.50	104,614.65	0.48
其他应付款(合计)	1,759,779.25	7.29	1,151,146.45	5.24	1,446,706.93	6.87	1,385,524.44	6.39
划分为持有待售的负债	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,249,590.61	9.33	1,906,257.33	8.68	3,783,773.69	17.98	3,765,058.04	17.37
其他流动负债	983,553.02	4.08	1,399,996.50	6.37	1,190,603.23	5.66	1,904,184.59	8.79
流动负债合计	<b>9,158,465.07</b>	<b>37.96</b>	<b>8,801,569.88</b>	<b>40.06</b>	<b>10,854,434.08</b>	<b>51.58</b>	<b>11,304,960.63</b>	<b>52.16</b>

从流动负债结构可以看出，公司的短期借款、应付账款、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了流动负债的主要部分。

### （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。最近三年及一期末，公司短期借款余额分别

为2,828,272.92万元、2,829,024.68万元、3,327,705.80万元和3,098,402.47万元，在总负债中占比分别为13.05%、13.44%、15.15%和12.84%。

2020年末，公司短期借款较2019年末变化不大。2021年末，发行人短期借款较2020年末增长498,681.13万元，增幅为17.63%，主要系发行人根据业务需要增加银行借款所致。2022年9月末，公司短期借款余额较2021年末减少6.89%。

**表：近三年末公司短期借款类型**

单位：万元

借款类型	2021年末	2020年末	2019年末
质押借款	190,390.00	81,914.65	205,720.96
抵押借款	35,358.98	12,291.88	19,100.00
保证借款	1,541,956.82	1,976,598.49	1,808,945.46
信用借款	1,560,000.00	758,219.64	794,506.49
<b>合计</b>	<b>3,327,705.80</b>	<b>2,829,024.68</b>	<b>2,828,272.92</b>

## (2) 应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款分别为643,636.70万元、755,867.06万元、283,766.43万元和239,742.70万元。

2020年末，公司应付账款较2019年末增长112,230.36万元，增幅为17.44%，主要系应付工程款及货款增加所致。2021年末，公司应付账款较2020年末下降472,100.63万元，降幅为62.46%，主要系应付工程款结算所致。2022年9月末，公司应付账款较2021年末减少15.51%。

**表：发行人2021年末应付账款账龄情况表**

单位：万元

账龄	2021年末余额	2020年末余额
1年以内（含1年）	163,061.53	489,691.12
1-2年（含2年）	25,130.35	125,096.80
2-3年（含3年）	74,951.35	70,309.79
3年以上	20,623.20	70,769.35
<b>合计</b>	<b>283,766.43</b>	<b>755,867.06</b>

2021年末，公司账龄超过1年的前五名应付账款单位金额合计95,098.77万元，占全部应付账款总额的33.51%。

表：发行人2021年末账龄超过1年的应付账款前五名情况表

单位：万元

客户名称	应付余额	占应付账款总额的比例	未偿还原因	与发行人关系
北京实创高科发展有限责任公司	66,450.00	23.42%	海棠湾项目尾款	关联方
西安陕鼓动力股份有限公司	11,291.85	3.98%	尚未结算	非关联方
西安陕鼓动力股份有限公司	8,817.24	3.11%	按合同约定付款	非关联方
大庆石化建设有限公司	4,539.68	1.60%	尚未结算	非关联方
中国石化工程建设有限公司	4,000.00	1.41%	按合同约定付款	非关联方
合计	95,098.77	33.51%	-	-

## (3) 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项分别为434,048.07万元、373,985.47万元、358,315.08万元和538,341.45万元。

2020年末，公司预收款项较2019年末下降60,062.60万元，降幅为13.84%。2021年末，公司预收款项较2020年末下降15,670.39万元，降幅为4.19%。2022年9月末，公司的预收账款较2021年末增加50.24%，主要是相关业务产生了部分预收款项所致。

表：发行人截至2021年末预收款项账龄结构情况

单位：万元

账龄	2021年末余额	2020年末余额
1年以内（含1年）	47,693.12	199,048.41
1年以上	310,621.96	174,937.06
合计	358,315.08	373,985.47

表：发行人截至2021年末账龄超过一年的重要预收款项

单位：万元

债权单位名称	2021年末余额	未结转原因
北京市土地整理储备中心海淀区分中心	144,151.63	未到结算期
赛尔网络有限公司	116,800.09	工程尚未完工
中国机械工业集团有限公司	5,305.50	工程款未结算
深圳市华为投资控股有限公司	3,912.14	未到结算期
用友网络科技股份有限公司	3,725.41	工程尚未完工

北京市公安局海淀分局	3,636.60	预收房租
合计	277,531.37	-

#### （4）其他应付款（合计）

最近三年及一期末，公司其他应付款（合计）（含其他应付款、应付股利、应付利息）分别为1,385,524.44万元、1,446,706.93万元、1,151,146.45万元和1,759,779.25万元。公司其他应付款（合计）主要由往来款及借款、安置房、保证房定金、拆迁费、备付金、意向金、应付股利、应付利息等构成。

2020年末，公司其他应付款（合计）较2019年末增长61,182.49万元，增幅为4.42%。2021年末，公司其他应付款(合计)较2020年末下降295,560.48万元，降幅为20.43%。2022年9月末，发行人其他应付款（合计）较2021年末增加52.87%。

表：发行人2021年末按项目列示其他应付款（合计）类别

单位：万元

项目	2021年末余额	2020年末余额
应付利息	121,152.17	122,777.58
应付股利	6,865.31	14,754.95
其他应付款项	1,023,128.97	1,309,174.41
合计	1,151,146.45	1,446,706.93

表：发行人2021年末按款项性质列示其他应付款项

单位：万元

项目	2021年末余额	2020年末余额
往来款	569,148.46	474,178.07
拆迁、房屋征收补偿	6,865.36	472,105.32
押金、保证金	78,620.02	79,881.96
安置房购房款	4,055.87	76,436.06
意向金	29,331.19	35,008.05
代收代付款项	326,253.37	39,611.69
滞纳金及罚款	-	9,221.77
占地拆迁费	5,950.35	6,250.35
基建项目款	13.98	5,341.56
担保费	-	3,908.05
应付改制企业款	2,616.27	2,928.58
应付社保等个人款项	274.10	20,699.56
成果转化、创业投资、股权投资引导基金	-	66,209.62
代收资产处置款	-	1,363.88

项目	2021年末余额	2020年末余额
其他	-	16,029.90
合计	1,023,128.97	1,309,174.41

表：发行人2021年末账龄超过1年的其他应付款前五名情况表

单位：万元

债权人名称	金额	占比	未偿还原因
海淀区土储中心	311,991.20	27.10	未到结算期
北京市财政局	70,000.00	6.08	未到结算期
北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室	70,919.21	6.16	相关业务未完结
北京市土地整理储备中心海淀分中心	38,482.00	3.34	征地补偿款
合计	491,392.40	42.69	

### (5) 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债分别为1,904,184.59万元、1,190,603.23万元、1,399,996.50万元和983,553.02万元。公司其他流动负债主要由应付短期（1年内）债券、其他短期往来款等构成。

2020年末，公司其他流动负债较2019年末下降713,581.36万元，降幅为37.47%，主要原因系海国投其他流动负债减少68亿元。2021年末，发行人其他流动负债较2020年末增长209,393.27万元，增幅为17.59%，主要系由于短期应付债券余额增加92,636.45万元所致。2022年9月末，发行人其他流动负债余额较2021年末减少29.75%。

表：发行人2021年末其他流动负债情况表

单位：万元

项目	2021年末余额	2020年末余额
短期应付债券	1,222,636.45	1,130,000.00
担保未到期责任准备	5,805.62	5,759.25
待转销项税额	47,365.69	37,199.96
其他	124,188.74	17,644.02
合计	1,399,996.50	1,190,603.23

### (6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为3,765,058.04万元、3,783,773.69万元、1,906,257.33万元和2,249,590.61万元。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、长期应付款和租

赁负债。

2020年末，发行人一年内到期的非流动负债较2019年末增长18,715.65万元，增幅为0.50%。2021年末，发行人一年内到期的非流动负债较2020年末下降1,877,516.36万元，降幅为49.62%，主要系海淀国资和海国投偿还约大量一年内到期的长期借款以及巨涛油服不再纳入合并范围导致一年内到期的非流动负债减少。2022年9月末，发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加18.01%。

**表：发行人截至2021年末一年内到期的非流动负债构成表**

单位：万元

项目	2021年末余额	2020年末余额
一年内到期的长期借款	858,423.38	1,647,484.57
一年内到期的应付债券	1,015,580.00	201,287.08
一年内到期的长期应付款	11,086.41	119,100.28
一年内到期的其他长期负债	-	1,796,969.24
一年内到期的租赁负债	21,167.53	18,932.51
<b>合计</b>	<b>1,906,257.33</b>	<b>3,783,773.69</b>

## 2、非流动负债结构分析

**表：发行人2019-2021年及2022年9月末非流动负债结构表**

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	10,440,354.44	43.28	8,241,730.75	37.51	4,762,057.90	22.63	5,351,044.87	24.69
应付债券	2,510,673.47	10.41	3,319,102.24	15.11	4,353,383.89	20.69	3,734,573.22	17.23
租赁负债	84,730.72	0.35	97,386.93	0.44	115,801.45	0.55	-	-
长期应付款 (合计)	1,743,947.48	7.23	1,364,458.02	6.21	667,491.42	3.17	854,082.90	3.94
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	4,132.71	0.02	2,900.88	0.01	8,070.21	0.04	12,947.68	0.06
递延收益-非流动负债	61,506.00	0.25	58,238.25	0.27	65,147.72	0.31	62,405.05	0.29
递延所得税负债	6,120.39	0.03	7,686.22	0.03	12,709.15	0.06	23,231.12	0.11
其他非流动负债	113,847.21	0.47	78,811.83	0.36	206,409.64	0.98	328,911.70	1.52
<b>非流动负债合计</b>	<b>14,965,312.43</b>	<b>62.04</b>	<b>13,170,315.11</b>	<b>59.94</b>	<b>10,191,071.37</b>	<b>48.42</b>	<b>10,367,196.54</b>	<b>47.84</b>

最近三年及一期末，公司非流动负债合计分别为10,367,196.54万元、10,191,071.37万元、13,170,315.11万元和14,965,312.43万元，占总负债比例为

47.84%、48.42%、59.94%和62.04%。公司非流动负债以长期借款、应付债券和其他非流动负债为主。

2019年末，公司非流动负债较2018年末增加442,309.55万元，主要原因是应付债券增加所致。2020年末，公司非流动负债共计10,191,071.37万元，较2019年末相比变动不大。2021年末，公司非流动负债共计13,170,315.11万元，较年初增长30.77%，主要原因是长期借款增加所致。2022年9月末，公司非流动负债共计14,965,312.43万元，较2021年末增长13.63%，变化幅度不大。

### （1）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为5,351,044.87万元、4,762,057.90万元、8,241,730.75万元和10,440,354.44万元。

2020年末，发行人长期借款较2019年末下降588,986.97万元，降幅为11.01%，主要是发行人质押借款减少较多所致。2021年末，公司长期借款较2020年末增长73.07%，主要是由于发行人本部新增银团贷款所致。2022年9月末，公司长期借款较2021年末增长43.28%，主要是由于新增银行借款所致。

表：发行人最近三年末长期借款明细

单位：万元

类型	2021年末余额	2020年末	2019年末
质押借款	71,497.12	109,336.48	374,403.53
抵押借款	963,286.62	1,391,370.61	1,894,391.28
保证借款	3,326,842.68	3,289,039.05	5,458,078.82
信用借款	4,738,527.72	1,619,796.32	425,826.03
减：一年内到期的长期借款 <sup>1</sup>	858,423.38	1,647,484.57	2,801,654.79
合计	<b>8,241,730.75</b>	<b>4,762,057.90</b>	<b>5,351,044.87</b>

### （2）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为3,734,573.22万元、4,353,383.89万元、3,319,102.24万元和2,510,673.47万元。

2020年末公司应付债券大幅增加主要系业务开展需要，发行债券增长较快所致。

表：发行人截至2021年末应付债券余额情况表

单位：万元

项目	债券类型	2021年末
20海科金小微债01	一般企业债	80,000.00
北京威凯建设发展有限责任公司非公开发行2020年公司债券（保障性住房）（第一期）	私募债	61,899.33
北京威凯建设发展有限责任公司非公开发行2020年公司债券（第一期）	私募债	33,827.21
北京威凯建设发展有限责任公司2021年度第一期债权融资计划	债权融资计划	55,000.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司2020年度第一期债权融资计划	债权融资计划	59,522.41
18海国鑫泰MTN001	一般中期票据	158,853.29
2019年企业债	一般企业债	200,000.00
2020年企业债	一般企业债	200,000.00
2020年公司债	一般公司债	1,000,000.00
18海淀国资MTN003	一般中期票据	170,000.00
2018年纾困基金	一般公司债	500,000.00
20海淀国资MTN001	一般中期票据	300,000.00
20海淀国资MTN002	一般中期票据	300,000.00
21海淀国资MTN001	一般中期票据	200,000.00
合计		3,319,102.24

### (3) 其他非流动负债

公司其他非流动负债主要是基础设施配套款、往来拆借款。最近三年及一期末，公司其他非流动负债分别为328,911.70万元、206,409.64万元、78,811.83万元和113,847.21万元。

2020年末，公司其他非流动负债较2019年末下降122,502.06万元，降幅为37.24%，主要是往来借款减少所致。2021年末，发行人其他非流动负债较2020年末下降127,597.81万元，降幅为61.82%，主要是往来借款减少所致。2022年9月末，公司其他非流动负债较2021年末增加3.50亿，增幅44.45%。

表：2021年末发行人其他非流动负债类型

单位：万元

项目	2021年末余额	2020年末余额
未到期责任准备金	9,955.16	10,391.88
专项赔偿准备金	10,759.90	4,963.40
担保赔偿准备金	57,996.40	50,613.99

借款	100.37	140,440.37
合计	78,811.83	206,409.64

#### (4) 长期应付款（合计）

最近三年及一期末，公司长期应付款（合计）分别为854,082.90万元、667,491.42万元、1,364,458.02万元和1,743,947.48万元。

2020年末，发行人长期应付款(合计)较2019年末下降186,591.48万元，降幅为21.85%，主要原因系海国投长期应付款减少。2021年末，发行人长期应付款(合计)较2020年末增长696,966.60万元，增幅为104.42%，主要系专项应付款大幅增加104.30亿元所致，新增余额占比较大的项目主要包括永丰新F1地块项目形成的北部区级统筹资金和中国自贸实验区科技创新片区，其新增余额分别为30.00亿元和22.84亿元。2022年9月末，公司长期应付款（合计）较2021年末增加27.81%。

### 3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为1,866.78亿元、1,762.02亿元、1,888.64亿元及1,950.34亿元，占同期末总负债的比例分别为86.14%、83.72%、85.96%及80.85%。最近一期末，发行人短期及长期借款余额为1,353.88亿元，占有息负债余额的比例为69.42%。

2021年末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：发行人2021年末主要有息债务结构表

单位：万元、%

项目	2021年末	
	金额	占比
短期借款	3,327,705.80	17.62
一年内到期的非流动负债	1,906,257.33	10.09
其他流动负债	1,222,636.45	6.47
长期借款	8,241,730.75	43.64
其他应付款	569,148.46	3.01
应付债券	3,319,102.24	17.57
长期应付款	299,716.27	1.59
其他非流动负债	100.37	0.00
合计	18,886,397.67	100.00

(2) 截至2021年末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

**表：2021年末有息负债期限结构情况表**

单位：万元

项目	1年以内 (含1年)	1年以上
短期借款	3,327,705.80	-
其他流动负债	1,222,636.45	-
长期借款	858,423.38	8,241,730.75
应付债券	1,015,580.00	3,319,102.24
其他应付款	-	569,148.46
长期应付款	11,086.41	299,716.27
其他非流动负债	21,167.53	100.37
<b>合计</b>	<b>6,456,599.57</b>	<b>12,429,798.09</b>

截至2021年末，发行人短期借款和长期借款信用融资与担保融资分布情况如下：

**表：发行人2021年末短期借款和长期借款担保结构表**

单位：万元

借款类别	短期借款	长期借款	合计
质押借款	190,390.00	71,497.12	261,887.12
抵押借款	35,358.98	963,286.62	998,645.60
保证借款	1,541,956.82	3,326,842.68	4,868,799.50
信用借款	1,560,000.00	4,738,527.72	6,298,527.72
<b>合计</b>	<b>3,327,705.80</b>	<b>9,100,154.14</b>	<b>12,427,859.94</b>

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书摘要第五节之二“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）所有者权益结构分析

**表：发行人2019-2021年及2022年9月末所有者权益结构表**

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	3,000,000.00	34.24	3,000,000.00	34.54	3,000,000.00	34.04	1,000,000.00	10.54
其他权益工具	600,000.00	6.85	600,000.00	6.91	600,000.00	6.81	600,000.00	6.32
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	600,000.00	6.85	600,000.00	6.91	600,000.00	6.81	600,000.00	6.32
资本公积	3,571,213.75	40.77	3,383,104.76	38.95	3,162,645.86	35.89	5,007,220.45	52.77
减：库存股	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	56,638.06	0.65	58,797.67	0.68	79,693.63	0.90	32,452.06	0.34

专项储备	346.79	0.00	113.70	0.00	61.81	0.00	38.93	0.00
盈余公积	62,583.91	0.71	62,583.91	0.72	62,562.29	0.71	62,538.72	0.66
一般风险准备	-		-	-	-	-	-	-
未分配利润	352,750.41	4.03	345,633.08	3.98	364,196.61	4.13	367,917.33	3.88
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,643,532.91</b>	<b>87.25</b>	<b>7,450,233.11</b>	<b>85.78</b>	<b>7,269,160.20</b>	<b>82.48</b>	<b>7,070,167.49</b>	<b>74.51</b>
少数股东权益	1,116,945.28	12.75	1,235,066.36	14.22	1,543,567.52	17.52	2,418,818.80	25.49
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,760,478.19</b>	<b>100.00</b>	<b>8,685,299.47</b>	<b>100.00</b>	<b>8,812,727.73</b>	<b>100.00</b>	<b>9,488,986.29</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，公司所有者权益分别为9,488,986.29万元、8,812,727.73万元、8,685,299.47万元和8,760,478.19万元。

## 1、实收资本

2020年末，公司实收资本较2019年末增加200亿元，主要原因系发行人本部进行增资200亿元，由资本公积调入实收资本所致。

近三年及一期末，发行人实收资本分别为1,000,000.00万元、3,000,000.00万元、3,000,000.00万元和3,000,000.00万元。2020年末，公司实收资本较2019年末增加200亿元，主要原因系发行人本部进行增资200亿元，由资本公积调入实收资本所致。根据《北京市海淀区国资委同意国资中心增资的批复》（海国资发[2020]93号），公司以资本公积转增资本方式增资至300亿。海淀国资已于2020年8月17日取得变更后营业执照。

## 2、其他权益工具

最近三年及一期末，公司其他权益工具为600,000.00元、600,000.00万元、600,000.00万元和600,000.00万元。2019年末，发行人其他权益工具为600,000.00万元，为发行人发行的19海淀国资MTN003，由审计机构出具专项鉴证报告，认定符合计入其他权益工具的要求。2020年末、2021年末和2022年9月末，公司其他权益工具余额较2020年末没有变动。

## 3、资本公积

最近三年及一期末，公司资本公积分别为5,007,220.45万元、3,162,645.86万元、3,383,104.76万元和3,571,213.75万元。

2020年末，公司资本公积较2019年末减少184.46亿元，降幅为36.84%，变动原因主要为：（1）公司本年资本公积转增实收资本，减少资本公积200亿

元；（2）北京翠微大厦股份有限公司2020年12月份完成发行股份购买资产，增资前后公司按持股比例享有净资产的变动调整减少资本公积1.59亿元；（3）公司下属北京海淀置业集团有限公司经海淀国资委批准，本年度无偿划拨甘家口大厦地下一至三层8,433.19万元、当代商城土地使用权3,236.45元，当代商城房产2,496.60万元、海淀志强园甲3号7.55万元以及高粱桥斜街15号1-3层5.82万元，导致资本公积减少1.42亿元；

2021年末，发行人资本公积较2020年末增长220,458.90万元，增幅为6.97%，主要系发行人收到海淀区国资委拨款导致其他资本公积增加所致。

2022年9月末，公司资本公积较2021年末增长5.56%。

**表：发行人2021年末资本公积构成**

单位：万元

项目	2021年末余额	2021年初余额
资本（或股本）溢价	766,075.85	766,075.85
其他资本公积	2,617,028.91	2,396,570.01
合计	<b>3,383,104.76</b>	<b>3,162,645.86</b>

#### 4、未分配利润

最近三年及一期末，公司未分配利润分别为367,917.33万元、364,196.61万元、345,633.08万元和352,750.41万元。

2020年末，公司未分配利润较2019年变化不大。2021年末，公司未分配利润较2020年减少5.10%，主要系年初未分配利润进行了调整。2022年9月末，公司未分配利润较2021年增加7117.33万元，增幅2.06%。

**表：发行人2021年末未分配利润情况表**

单位：万元

项目	本年金额
上年年末余额	530,338.78
年初调整金额	-166,142.17
本年年初余额	364,196.61
本年增加额	36,367.05
其中：本年净利润转入	33,531.71
其他调整因素	2,835.34
本年减少额	54,930.58
其中：本年提取盈余公积数	21.62
本年提取一般风险准备	0.00
本年分配现金股利数	54,908.97

转增资本	0.00
本年年末余额	345,633.08

## 5、少数股东权益

最近三年及一期末，公司少数股东权益分别为2,418,818.80万元、1,543,567.52万元、1,235,066.36万元和1,116,945.28万元。

2020年末比2019年末同比下降34.68%，主要原因系下属公司八大处控股和金一文化出表所致；2021年末，公司少数股东权益较上年同比减少21.83%，主要原因系巨涛油服不再纳入合并报表减少约19亿。2022年9月末，公司少数股东权益较2021年末减少9.56%。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为69.55%、70.48%、71.67%和73.36%。

## （四）现金流分析

表：发行人最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
经营活动现金流入小计	5,340,751.11	7,564,346.27	6,425,780.05	10,994,802.54
经营活动现金流出小计	5,713,137.78	8,095,186.06	9,187,811.98	12,884,447.23
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-372,386.66</b>	<b>-530,839.79</b>	<b>-2,762,031.93</b>	<b>-1,889,644.69</b>
投资活动现金流入小计	1,881,688.31	3,971,846.68	3,152,441.32	2,252,552.47
投资活动现金流出小计	1,854,231.16	4,944,740.92	3,652,194.22	3,305,252.05
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,457.15</b>	<b>-972,894.25</b>	<b>-499,752.90</b>	<b>-1,052,699.58</b>
筹资活动现金流入小计	9,095,804.74	12,765,930.02	15,229,324.34	12,247,189.83
筹资活动现金流出小计	7,725,323.90	11,521,953.80	13,137,279.35	8,895,297.39
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,370,480.84</b>	<b>1,243,976.23</b>	<b>2,092,044.98</b>	<b>3,351,892.44</b>
汇率变动对现金的影响	-3,128.23	-8,738.60	-7,541.47	-2,091.16
现金及现金等价物净增加额	1,022,423.10	-268,496.41	-1,177,281.32	407,457.00

## 1、经营活动现金流

最近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为10,994,802.54万元、6,425,780.05万元、7,564,346.27万元和5,340,751.11万元，公司经营活动现金流出分别为12,884,447.23万元、9,187,811.98万元、8,095,186.06万元和5,713,137.78万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-1,889,644.69万元、-2,762,031.93万元、-530,839.79万元和-372,386.66万元。经营活动现金流净额持

续为负主要系报告期内发行人往来款增加较多，导致支付其他与经营活动有关的现金数额较大，此外发行人作为控股集团型母公司，人员工资及税费刚性支出较多。

2020年度公司经营活动产生的现金流净额比2019年度同比下降了872,387.25万元，主要原因系公司对外支出的往来款金额较大，支付其他与经营活动有关的现金超过了收到其他与经营活动有关的现金。2021年年度公司经营活动产生的现金流净额比2020年回升了2,231,192.14万元，主要原因是公司收到其他与经营活动有关的现金流增加。

## 2、投资活动现金流

最近三年及一期，公司投资活动现金流入分别为2,252,552.47万元、3,152,441.32万元、3,971,846.68万元和1,881,688.31万元，公司投资活动现金流出分别为3,305,252.05万元、3,652,194.22万元、4,944,740.92万元和1,854,231.16万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-1,052,699.58万元、-499,752.90万元、-972,894.25万元和27,457.15万元。

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，2020年度投资活动产生的现金流量净额比2019年度上升552,946.69万元，主要系2020年取得投资收益收到的现金较上年增加较多所致。2021年度投资活动产生的现金流量净额比2020年度下降473,141.34万元，主要系发行人投资活动随着业务规模扩张而不断扩大，2021年度投资活动现金流出较2020年度上升1,292,546.70万元。

## 3、筹资活动现金流

最近三年及一期，公司筹资活动现金流入分别为12,247,189.83万元、15,229,324.34万元、12,765,930.02万元和9,095,804.74万元，筹资活动现金流出分别为8,895,297.39万元、13,137,279.35万元、11,521,953.80万元和7,725,323.90万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为3,351,892.44万元、2,092,044.98万元、1,243,976.23万元和1,370,480.84万元。

2020年度公司筹资活动现金流净额比2019年度同比下降了37.59%，主要原

因系公司偿还到期债务所支付的现金大幅增加所致。2021年度公司筹资活动现金流净额比2020年度同比下降了40.54%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金大幅下降所致。

### （五）盈利能力分析

表：发行人盈利能力分析表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,001,559.11</b>	<b>3,541,592.82</b>	<b>3,465,757.48</b>	<b>4,295,715.46</b>
其中：营业收入	2,001,559.11	3,541,592.82	3,465,757.48	4,278,487.24
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,081,761.52</b>	<b>3,718,974.36</b>	<b>3,594,395.97</b>	<b>4,422,328.05</b>
营业成本	1,353,630.29	2,433,476.02	2,506,899.24	3,321,320.66
税金及附加	27,129.17	48,422.19	45,799.08	60,831.00
销售费用	63,192.61	87,764.97	129,666.01	166,561.10
管理费用	131,025.92	197,076.86	225,342.87	229,566.70
研发费用	25,721.40	29,627.84	36,673.97	39,578.99
财务费用	481,062.14	922,606.50	650,014.81	600,078.30
其中：利息费用	482,645.53	917,654.02	674,197.65	596,139.96
减：利息收入	25,920.20	28,212.43	31,356.86	40,513.95
其他	-	-	-	-
加：其他收益	9,572.47	22,606.18	26,916.48	32,905.53
投资收益（损失以“-”号填列）	52,196.42	278,804.09	332,425.73	232,874.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,313.33	2,602.18	-2,999.89	28,373.42
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	904.80	16,179.76	7,625.99	369.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,270.78	-9,752.41	-133,098.41	20,614.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-342.20	-3,935.15	-26,427.92	-27,974.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,352.29	-212.98	99.26	20.98
<b>三、营业利润</b>	<b>-19,789.41</b>	<b>126,307.95</b>	<b>78,902.64</b>	<b>132,197.81</b>

加：营业外收入	10,104.29	14,894.85	13,756.36	40,018.76
减：营业外支出	1,937.40	5,198.63	5,804.20	8,275.05
<b>四、利润总额</b>	<b>-11,622.53</b>	<b>136,004.17</b>	<b>86,854.81</b>	<b>163,941.52</b>
减：所得税	22,141.19	82,984.79	60,442.98	53,494.59
<b>五、净利润</b>	<b>-33,763.72</b>	<b>53,019.39</b>	<b>26,411.83</b>	<b>110,446.93</b>
加：其他综合收益	3,604.03	-13,045.65	-72,560.64	1,609.84
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-30,159.69</b>	<b>39,973.74</b>	<b>-46,148.81</b>	<b>112,056.77</b>

### 1、营业收入

公司营业收入主要由百货零售业收入、房地产销售收入、工程收入、销售商品收入、土地开发及转让收入、利息及担保收入和其他收入构成。

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、产品销售业务、技术服务业务、土地开发及转让业务等。最近三年及一期，公司营业收入分别为4,278,487.24万元、3,465,757.48万元、3,541,592.82万元和2,001,559.11万元。2020年发行人营业收入较2019年同比减少812,729.76万元，下降幅度达19.00%，主要原因为金一文化于2020年疫情期间珠宝销售收入大幅下降，金一文化2020年营业收入相对上年下降67.85亿元；由于当年疫情原因，发行人从事的房地产开发及土地开发进度均受到影响，当年房地产收入和土地开发收入合计下降17.38亿元；发行人从事的能源净化产品及服务收入同比减少13.43亿元。但2020年资金服务及担保业务收入增长27.68亿元，部分降低了上述因素对发行人营业收入的负面影响。2021年发行人营业收入较2020年略微上升75,835.35万元。尽管资金服务及担保收入、房地产收入和其他收入下降较多，但由于产品销售收入和能源净化产品及服务大幅增加，公司主营业务收入仍有所上升。2022年1-9月，发行人营业收入2,001,559.11万元，较去年同期下降9.32%。

### 2、营业成本

最近三年及一期，公司营业成本分别为3,321,320.66万元、2,506,899.24万元、2,433,476.02万元和1,353,630.29万元，营业成本和营业收入趋势保持一致。

### 3、销售费用、管理费用、研发费用及财务费用

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为1,035,785.09万元、1,041,697.65万元、1,237,076.17万元和701,002.07万元，占当期营业收入的比重分别为24.21%、30.06%、34.93%和35.02%。其中，销售费用分别为166,561.10万元、129,666.01万元、87,764.97万元和63,192.61万元，管理费用分别为229,566.70万元、225,342.87万元、197,076.86万元和131,025.92万元，研发费用分别为39,578.99万元、36,673.97万元、29,627.84万元和25,721.40万元，财务费用分别为600,078.30万元、650,014.81万元、922,606.50万元和481,062.14万元。最近三年公司期间费用均呈现增长趋势，主要系债务规模扩大导致财务费用增长。

#### 4、投资收益

公司近三年及一期投资收益分别为232,874.74万元、332,425.73万元、278,804.09万元和52,196.42万元，近三年投资收益占当期利润总额的比重分别为142.05%、382.74%和205.00%，规模和占比均相对较大。近三年，发行人投资收益主要来自于联营企业的利润、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。2020年投资收益同比增长42.75%，主要是由于处置长期股权投资及处置可供出售金融资产取得的投资收益增加所致。2020年，处置可供出售金融资产期间取得的投资收益11.75亿元，主要是发行人及其子公司处置以前期间投资的上市公司股票；处置长期股权投资产生的投资收益共计9.65亿元，其中，处置八大处控股确认投资收益4.42亿元，处置海科融通股权确认投资收益3.47亿，托管海鑫资产确认投资收益0.66亿元，上述三家股权事宜确认投资收益8.55亿元，占当期合并报表处置长期股权投资产生的投资收益的88.6%。

2021年公司投资收益较2020年下降53,621.64万元，降幅为16.13%。2021年，发行人投资收益主要来自发行人子公司海国投经营持有中科软股票的目的改变，会计核算方式变更形成投资收益为13.05亿元。此外，转让四级子公司北京永济财富投资管理有限公司确认投资收益约2.94亿元。

发行人2020年及2021年主要投资收益事项均通过市场交易、公开拍卖或者双方以资产账面价值为基础协商进行合理定价，并已完成交易，相关交易定价公允，交易价格合理。

## 5、信用减值损失

最近三年及一期，发行人信用减值损失分别为20,614.22万元、-133,098.41万元、-9,752.41万元和-3,270.78万元。2020年发行人计提较大信用减值损失，主要是下属子公司三聚环保计提应收账款坏账损失11.81亿元。

## 6、营业利润、利润总额、净利润

最近三年及一期，公司营业利润分别为132,197.81万元、78,902.64万元、126,307.95万元和-19,789.41万元，利润总额分别为163,941.52万元、86,854.81万元、136,004.17万元和-11,622.53万元，净利润分别为110,446.93万元、26,411.83万元、53,019.39万元和-33,763.72万元。

2020年发行人营业利润、利润总额、净利润较2019年大幅下降，变动原因主要系（1）发行人能源净化及服务、珠宝销售等业务受新冠肺炎疫情影响，收入有所下降；（2）发行人下属子公司计提大额应收账款坏账损失，发行人共计提信用减值损失13.31亿元；（3）为满足资金需求，发行人融资致使财务费用有所增加。

2021年，发行人净利润同比增长26,607.56万元，主要系毛利率提高、信用减值损失减少所致。同期，发行人归属于母公司的净利润较2020年下降128,132.92万元，主要系海科技出表以及海国投本部财务费用大幅增长所致。

2022年1-9月发行人净利润-3.38亿元，主要系财务费用规模较大所致，但较2021年1-9月增加，同比有所改善。

## 7、营业外收入

最近三年及一期，公司营业外收入分别为40,018.76万元、13,756.36万元、14,894.85万元和10,104.29万元。2020年度发行人营业外收入较2019年减少26,262.40万元，主要系非流动资产毁损报废利得和政府补助减少所致。2021年度发行人营业外收入较2019年上升1,138.49万元，增幅8.28%。

最近三年，发行人营业外收入中的政府补助分别为18,682.03万元、4,885.38万元和3,415.42万元，占当期营业外收入的比重分别为46.68%、35.51%和22.93%，逐年减少。

## 8、非经常性损益

最近三年，发行人非经常性损益金额为59,846.18万元、230,645.20万元和180,980.41万元，发行人扣除非经常性损益后的归母净利润为76,587.54万元、-11,167.19万元和-49,954.38万元。

2020年度发行人非经常性损益为23.06亿元，其他符合非经常性损益定义的损益项目的收益为21.48亿元，主要来自处置长期股权投资及处置可供出售金融资产产生的投资收益，2020年处置可供出售金融资产期间确认的投资收益11.75亿元，处置长期股权投资产生的投资收益共计9.65亿元。

2020年，根据北京市海淀区人民政府及海淀区国资委推动区属国有企业改革发展、优化国资产业布局的要求，经海淀区国资委批复，同意发行人子公司海国投向北京京门兴海科技集团有限公司转让其持有的下属八大处控股51%股权；北京翠微大厦股份有限公司以发行股份及支付现金的形式收购海科融通98.6884%股权。上述事项发行人分别确认投资收益4.42亿元、3.47亿，因海淀区统筹规划而出现的股权转让过程中形成的非经常性损益对净利润的影响不具备持续性。

2020年，发行人子公司北京市海淀区国有资产投资经营有限公司（以下简称“海国投经营”）处置持有的北京银行股票获得投资收益共4.20亿元，发行人处置持有的北京农村商业银行股份有限公司股份获得投资收益8.65亿元。上述事项共确认处置可供出售金融资产获得的投资收益12.85亿元。由于可供出售金融资产中产生了部分亏损，发行人2020年确认处置可供出售金融资产确认的投资收益合计为11.75亿元。

2021年，发行人非经常性损益主要来自于海科技出表、发行人子公司海国投经营持有中科软股票的目的改变，会计核算方式变更形成的投资收益，以及转让四级子公司北京永济财富投资管理有限公司形成的投资收益。

截至2022年9月末，公司长期股权投资余额为87.45亿元，其他权益工具投资余额为248.64亿元，交易性金融资产余额为31.93亿元，合计总规模约为368.02亿元，规模较大。发行人对其持有的部分金融资产进行合理运作，为其资产保值增值的合理手段，预计在未来一段时间内发行人投资收益具有一定的

可持续性，将对公司净利润有一定贡献，该部分投资收益形成的非经常性损益对盈利能力稳定性无重大不利影响。

## （六）偿债能力分析

表：公司偿债指标

项目	2022年1-9月/ 9月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产负债率（%）	73.36	71.67	70.48	69.55
流动比率	2.58	2.42	1.77	1.77
速动比率	2.07	1.92	1.42	1.21
EBITDA（亿元）	-	123.57	88.58	88.19
EBITDA利息保障倍数	-	1.35	1.33	1.51

### 1、资产负债率

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为69.55%、70.48%、71.67%和73.36%，近年来有所上升，但总体维持在合理水平。

### 2、流动比率与速动比率

最近三年及一期末，公司流动比率分别为1.77、1.77、2.42和2.58，速动比率分别为1.21、1.42、1.92和2.07。发行人近三年及一期流动比率和速动比率较高，流动资产和速动资产对流动负债的覆盖程度较好。

### 3、利息保障倍数

最近三年，公司利息保障倍数分别为1.16、1.04和1.35，近三年利息保障倍数呈现波动态势。

## （七）关联交易情况

### 1、本公司的控股股东或实际控制人情况

发行人控股股东为北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会。

表：发行人实际控制人情况

序号	关联方名称	关联关系
1	北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东

### 2、发行人二级子公司

2021年末发行人纳入合并报表的二级子公司共19家，纳入合并报表的二级子公司如下表所示：

**表：发行人 2021 年末二级子公司情况**

序号	关联方名称	关联关系
1	北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	子公司
2	北京海淀置业集团有限公司	子公司
3	北京实创科技园开发建设股份有限公司	子公司
4	北京海融达投资建设有限公司	子公司
5	北京中海投资管理公司	子公司
6	北京市通联实业公司	子公司
7	北京市海淀区市政服务集团有限公司	子公司
8	北京西农投资有限责任公司	子公司
9	北京绿海能环保有限责任公司	子公司
10	北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	子公司
11	联创嘉业（北京）资产管理有限公司	子公司
12	联创瑞业（北京）资产管理有限公司	子公司
13	北京海房投资管理集团有限公司	子公司
14	北京寿比轩文化发展有限公司	子公司
15	北京海国永丰科技有限责任公司	子公司
16	北京海国永嘉科技有限责任公司	子公司
17	北京市海淀区保障性住房发展有限公司	子公司
18	北京中关村科学城创新发展有限公司	子公司
19	北京海淀文化旅游产业发展有限责任公司	子公司

### 3、合营联营企业

截至2021年末，发行人有合营企业共2家，联营企业共57家。公司合营及联营企业情况如下表所示：

**表：发行人 2021 年末合营联营企业情况**

序号	关联方名称	关联关系
1	北京环海众科环境科技有限公司	合营企业
2	北京海开控股（集团）股份有限公司	合营企业
3	北京海科融汇咨询有限公司	联营企业
4	北京海融慧泽教育科技发展有限公司	联营企业
5	北京环地房屋拆迁有限责任公司	联营企业

6	北京博儒鸿裕投资管理有限公司	联营企业
7	北京海房新能源科技有限公司	联营企业
8	北京海房银龄养老服务有限公司	联营企业
9	北京文华海汇投资管理有限公司	联营企业
10	北京翠微大厦股份有限公司	联营企业
11	北京中关村科学城新动能投资管理有限公司	联营企业
12	北京金色种子科技中心（有限合伙）	联营企业
13	北京金色种子技术创新中心（有限合伙）	联营企业
14	北京中海前沿投资管理有限公司	联营企业
15	北京大自然物业管理有限公司	联营企业
16	北京万泉大自然花卉公司	联营企业
17	神州高铁技术股份有限公司	联营企业
18	北京海淀科技园建设股份有限公司	联营企业
19	中科软股份有限公司	联营企业
20	北京三聚裕进科技发展有限公司	联营企业
21	京蒙糖业（内蒙古）有限公司	联营企业
22	北京三峡鑫泰投资基金管理有限公司	联营企业
23	北京众信金融信息服务有限公司	联营企业
24	中创海泰（北京）资本管理有限公司	联营企业
25	北京华宏海泰投资管理有限公司	联营企业
26	北京中技知识产权评估有限公司	联营企业
27	北京本应科技有限公司	联营企业
28	巨涛海洋石油服务有限公司	联营企业
29	内蒙古家景镁业有限公司	联营企业
30	内蒙古聚实能源有限公司	联营企业
31	嘉事堂药业股份有限公司	联营企业
32	北京市中关村小额贷款股份有限公司	联营企业
33	北京海开房地产股份有限公司	联营企业
34	北京京育投资中心（有限合伙）	联营企业
35	北京禾谷园连锁经营有限公司	联营企业
36	北京商悦科贸有限责任公司	联营企业
37	北京中关村智慧互联网教育科技投资管理有限公司	联营企业
38	海南顺风股份有限公司	联营企业
39	匈牙利店	联营企业
40	北京恒业达装饰工程有限公司	联营企业
41	北京慧思源文化产业有限公司	联营企业
42	北京首汽（集团）股份有限公司	联营企业
43	北京海金科荣科技有限公司	联营企业
44	北大超市发商贸公司	联营企业
45	宣化超市发连锁股份有限公司	联营企业
46	北京国鼎实创军融投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
47	北京二期中科创星硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
48	北京实创科技园物业服务有限责任公司	联营企业
49	北京实创亿达科技服务有限公司	联营企业
50	北京实创投资顾问有限责任公司	联营企业
51	北京实创信通科技发展有限公司	联营企业
52	北京协同创新园投资管理有限公司	联营企业
53	北京国鼎实创投资管理有限公司	联营企业
54	腾飞天使（北京）投资管理有限公司	联营企业

55	北京理工光电技术研究院有限公司	联营企业
56	北京中海前沿信息技术有限公司	联营企业
57	北京中海金岳投资管理有限公司	联营企业
58	北京中海前沿投资管理有限公司	联营企业
59	北京微众中海企业孵化器有限公司	联营企业

#### 4、其他主要关联方

表：2021年度发行人其他主要关联方情况

序号	其他关联方名称	关联关系
1	北京实创高科发展有限责任公司	与发行人受同一控制人控制
2	八大处控股集团有限公司	原发行人并表子公司，股权转让后出表
3	北京金一文化发展股份有限公司	原发行人并表子公司，股权托管后出表
4	黑龙江省海国龙油石化股份有限公司	原发行人并表子公司，海科技出表后出表
5	北京海淀科技发展有限公司	原发行人并表子公司，股权转让后出表

#### 5、报告期内，发行人主要关联交易

##### (1) 销售商品/提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2021年		2020年		2019年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
北京实创高科发展有限责任公司	担保收入	3,479.41	0.10	1,417.05	0.04	-	-
北京实创高科发展有限责任公司	服务费收入	-	-	-	-	-	-
北京实创高科发展有限责任公司	利息收入	-	-	6,490.45	0.19	-	-
北京海开控股（集团）股份有限公司	利息收入	22,141.90	0.63	18,242.88	0.52	-	-
合计		25,621.32	0.72	26,150.38	0.75	-	-

##### (2) 应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021年		2020年		2019年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比

其 他 应 收 款	北京海淀科 技发展有限 公司	6,340,934.54	46.57				
	黑龙江省海 国龙油石化 股份有限公 司	435,090.51	3.20				
	北京实创高 科技发展有 限责任公司	-	-	-	-	463,000.00	6.91
	北京海开控 股（集团） 股份有限公 司	640,000.00	4.70	390,000.00	3.53	-	-
	八大处控股 集团有限公 司	3,233,410.18	23.75	3,364,314.21	30.43	-	-
	北京金一文 化发展股份 有限公司	283,301.00	2.08	390,543.88	3.53	-	-
	其他	-	-	779,701.32	7.05	-	-
	<b>合计</b>	<b>10,932,736.22</b>	<b>80.29</b>	<b>4,924,559.41</b>	<b>44.54</b>	<b>463,000.00</b>	<b>6.91</b>
	应付 账款	北京实创高 科技发展有 限责任公司	66,450.00	23.42	66,450.00	8.77	-
		<b>合计</b>	<b>66,450.00</b>	<b>23.42</b>	<b>66,450.00</b>	<b>8.77</b>	<b>-</b>

### （3）关联担保

截至2021年末，发行人关联担保情况请参见本节之“三、发行人财务状况分析”之“（八）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。

### （八）对外担保情况

截至最近一年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为265.37亿元，占期末净资产的比例为30.55%。情况如下：

表：截至 2021 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	担保额
北京市海淀区国有资本运 营有限公司	北京金一文化发展股份有 限公司	北京银行科技园 区支行	10,000.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行科技园区支行	10,000.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行科技园区支行	10,000.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京翠微大厦股份有限公司	发行公司债	100,000.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	温泉集体企业	71,148.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	平安证券	96,900.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	农业银行海淀支行	117,054.00
北京市海淀区国有资本运营有限公司	北京海开控股（集团）股份有限公司	烟台业达融资租赁有限公司	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中信银行股份有限公司绍兴分行	2,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中信银行股份有限公司绍兴分行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中信银行股份有限公司绍兴分行	2,500.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中国建设银行股份有限公司绍兴分行	3,100.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	兴业银行股份有限公司绍兴分行	5,150.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	浙江越王珠宝有限公司	中国光大银行股份有限公司绍兴支行	4,800.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	中航证券"19金一01"(债券代码：114555)	50,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	光大银行深圳笋岗支行	15,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建设银行北京光华支行	30,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	2,615.28
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京市文化科技融资租赁股份有限公司	2,615.28
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京国资融资租赁股份有限公司	3,125.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	530.30
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	469.70

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	986.01
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	989.64
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	13.98
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	建行光华支行	10.08
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行股份有限公司中关村分行	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行股份有限公司中关村分行	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	北京银行股份有限公司中关村分行	10,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京金一文化发展股份有限公司	厦门国际银行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	江苏金一文化发展有限公司	中国工商银行股份有限公司江阴支行	4,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	江苏海金盈泰文化发展有限公司	浦发银行南京分行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	江苏海金盈泰文化发展有限公司	江苏银行南京分行	3,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	深圳市卡尼小额贷款有限公司	广州立根小额再贷款股份有限公司	8,400.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	深圳市卡尼小额贷款有限公司	广州立根小额再贷款股份有限公司	4,500.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	北京嘉禾木科技有限公司	2,000.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	北京农投小额贷款有限公司	1,350.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	海泓鑫盛	北京农投小额贷款有限公司	1,350.00
北京海淀科技企业融资担保有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	汇融嘉业商贸（北京）有限公司	1,350.00
北京海淀科技企业融资担保有限公司	北京海鑫资产管理有限公司	北京海诚博信文化有限公司	1,350.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	实创高科发展有限责任公司	农商银行	210,000.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	实创高科发展有限责任公司	非公开发行公司债	85,000.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	3,915.98
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	3,996.45
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	4,063.59
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/鹤壁华石	湖北省融资租赁有限责任公司	4,139.40
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	建信信托有限责任公司	20,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	建信信托有限责任公司	30,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	四川信托有限公司	20,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	四川信托有限公司	4,550.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	唐山银行股份有限公司	20,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙古聚实	中核租赁有限公司	3,528.57
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	北京银行股份有限公司	60,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	北京银行股份有限公司	120,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技/内蒙聚实	长城国兴金融租赁有限公司	38,065.10
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	渤海银行股份有限公司	7,200.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	渤海银行股份有限公司	15,800.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	海淀科技	湖北省融资租赁有限责任公司	12,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中车金融租赁有限公司	29,248.18
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中铁建金融租赁有限公司	45,341.66
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	4,999.21
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	4,996.84
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	4,517.84
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	1,313.22
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中交雄安租赁有限公司	5,828.49
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	北京银行股份有限公司	90,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中铁建金融租赁有限公司	29,886.36
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农业银行股份有限公司	1,049.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农业银行股份有限公司	2.60
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农业银行股份有限公司	159.49
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	179.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	686.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	333.65
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	845.64
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	125.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	30.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	100.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	40.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	156.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	100.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	215.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	35.25
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	2,879.51
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	40.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	980.49
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	1,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	100.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	9,400.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	40,600.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	9,901.74
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	98.25
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	28,863.25
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	11,136.75
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	吉林九银金融租赁股份有限公司	12,664.99
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	光大银行股份有限公司	5,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	龙江银行股份有限公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	大庆龙化成品油储运有限公司	齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司	3,900.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	16,666.67
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	农行北京分行	13,802.91
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	漳州市九龙江集团有限公司	12,000.48
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	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）	10,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	北京农村商业银行股份有限公司	13,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	西部信托有限公司	50,000.00

提供担保单位	被担保单位	贷款人	担保额
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	昆仑信托有限责任公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	八大处控股集团有限公司	建信信托有限责任公司	50,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京华夏宾馆有限责任公司	平安国际融资租赁有限公司	210.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京中伽顺景置业有限公司	平安国际融资租赁有限公司	270.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京景安世华上地酒店管理有限公司	平安国际融资租赁有限公司	90.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京华夏宾馆有限责任公司	远东国际租赁有限公司	960.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京中伽顺景置业有限公司	远东国际租赁有限公司	800.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京景安世华上地酒店管理有限公司	远东国际租赁有限公司	800.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京石海兴业置业发展有限公司	中国建设银行股份有限公司	127,500.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京文凯兴教育投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司	104,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	黑龙江省龙油石油化工股份有限公司	大庆农村商业银行股份有限公司	281,500.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	大庆龙化成品油储运有限公司	齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司	4,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	大庆龙化成品油储运有限公司	齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司	2,000.00
北京市海淀区国有资产投资集团有限公司	北京市四季青农工商总公司	北京农村商业银行股份有限公司	160,000.00
合计	-	-	2,653,676.96

### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至2022年9月末，发行人及其子公司无作为被告且涉案金额在5,000万元以上的重大未决诉讼或仲裁。

### （十）受限资产情况

截至2022年9月末，发行人主要受限资产账面价值为170.07亿元，明细情况如下表所示：

表：2022年9月末受限资产明细表

单位：万元

受限资产	2022年9月末账面价值	受限原因
货币资金	76,500.00	保证金等
存货	484,965.21	抵押
投资性房地产	789,115.71	抵押
固定资产	233,483.13	抵押
合同资产	478.69	抵押
无形资产	3,001.13	抵押
在建工程	53,597.35	抵押
应收账款	22,511.30	质押
其他	37,047.99	抵押
合计	1,700,700.51	-

截至2022年9月末，发行人及其重要子公司直接或间接持有的上市公司或三板公司存在的权利受限情况如下：

截至2022年9月末，发行人下属公司北京海新致低碳科技发展有限公司持有海新能科股票692,632,562股，其中质押了224,960,000股，占其总持股数32.48%；北京市海淀区国有资产投资经营有限公司持有海新能科股票134,908,721股，持股未质押。

**表：截至 2022 年 9 月末发行人持有海新能科股权质押事项**

股东名称	持股数	持股比例	质押数	质押占所持股份比例
北京海新致低碳科技发展有限公司	692,632,562	29.48%	224,960,000	32.48%
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	134,908,721	5.74%	0	0
合计	827,541,283	35.22%	224,960,000	32.48%

截至2022年9月末，除上述公众公司股权被质押之外，发行人及其重要子公司直接或间接持有的公司股权受限情况如下：

单位：万股

出质人	登记时间	登记编号	质权人	出质股权企业	出质股权数额
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	2022-04-13	911101080828824991_0002	北京市海淀区人民政府投资引导基金（有限合伙）	北京中关村中技知识产权服务集团有限公司	3,733.3812

## 第五节 发行人的信用状况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

#### （一）发行人主体信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，根据《北京市海淀区国有资本运营有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）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，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、业务架构持续调整。近年来，公司业务架构调整频繁，随着相关主体不再纳入公司合并报表范围，公司短期内不再从事珠宝首饰销售、商品房开发、石化产品销售等业务，且目前公司仍在持续进行业务整合和关系梳理，未来业务结构布局变化及稳定性值得关注。

2、应收类款项及对外担保规模较大。随着部分子公司出表，公司积累了较大规模的其他应收款及对外担保款项，未来资金回收及或有负债代偿风险情况值得关注。

3、财务杠杆水平较高。公司债务规模较大，且近年来随着部分原子公司出表、所有者权益减少，公司资产负债率及总资本化比率有所抬高，整体财务杠杆水平较高。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

#### （四）跟踪评级安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在信用评级结果有效期内，持续关注本

次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次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，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信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。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

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 2022 年 9 月末，发行人共获得各银行等金融机构授信额度共计人民币 22,688,201.00 万元，其中已使用额度 17,685,206.23 万元，未使用额度 5,002,994.77 万元。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，主要银行等金融机构授信以及使用情况如下：

**发行人2022年9月末银行等金融机构授信情况**

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
北京银行	800,000.00	700,000.00	100,000.00
光大银行	1,200,000.00	1,157,700.00	42,300.00
平安银行	900,000.00	750,000.00	150,000.00
民生银行	720,000.00	220,000.00	500,000.00
南京银行	570,000.00	570,000.00	-
中信银行	1,400,000.00	750,000.00	650,000.00
招商银行	200,000.00	200,000.00	-
兴业银行	870,000.00	360,000.00	510,000.00

华夏银行	1,000,000.00	1,000,000.00	-
江苏银行	150,000.00	150,000.00	-
国开行	78,000.00	78,000.00	-
工商银行	1,000,000.00	1,000,000.00	-
交通银行	800,000.00	800,000.00	-
北京农商行	875,000.00	730,000.00	145,000.00
渤海银行	160,000.00	90,000.00	70,000.00
邮储银行	200,000.00	200,000.00	-
上海银行	400,000.00	190,000.00	210,000.00
浙商银行	250,000.00	129,061.70	120,938.30
农业银行	500,000.00	490,000.00	10,000.00
建设银行	350,000.00	350,000.00	-
徽商银行	200,000.00	200,000.00	-
昆仑银行	50,000.00	50,000.00	-
进出口银行	300,000.00	300,000.00	-
北京银行	1,319,140.00	987,457.00	331,683.00
农业银行	752,500.00	694,434.16	58,065.84
建设银行	750,000.00	261,900.00	488,100.00
兴业银行	530,000.00	460,000.00	70,000.00
南京银行	150,000.00	150,000.00	-
花旗银行	322,000.00	322,000.00	-
徽商银行	200,000.00	200,000.00	-
浙商银行	150,000.00	150,000.00	-
北京农商银行	530,000.00	81,000.00	449,000.00
工商银行	108,400.00	93,950.00	14,450.00
中信银行	125,000.00	49,700.00	75,300.00
江苏银行	90,500.00	90,500.00	-
交通银行	120,950.00	120,950.00	-
渤海银行	50,000.00	50,000.00	-
昆仑银行	30,000.00	30,000.00	-
中关村银行	30,000.00		30,000.00
厦门国际银行	20,000.00	19,600.00	400.00
国家开发银行	11,200.00	5,000.00	6,200.00
渤海银行北京分行	39,000.00	39,000.00	-
兴业银行海淀支行	20,000.00	20,000.00	-
兴业银行海淀支行	64,800.00	64,800.00	-
华夏银行北京光华支行	80,000.00	78,500.00	1,500.00
江苏银行北京分行	50,000.00	50,000.00	-
建设银行中关村分行	250,000.00	28,000.00	222,000.00
渤海银行北京分行	40,000.00	38,900.00	1,100.00
锦州银行	50,000.00	28,000.00	22,000.00
锦州银行	2,000.00	2,000.00	-
中关村银行	4,750.00	4,750.00	-
进出口银行北京分行	30,000.00	30,000.00	-
浙商银行中关村支行	100,000.00	100,000.00	-
厦门国际银行北京国贸支行	45,000.00	36,000.00	9,000.00
工商银行中关村支行	120,000.00	76,975.00	43,025.00

光大银行海淀支行	20,000.00	5,714.00	14,286.00
农商银行海淀新区支行	267,500.00	167,500.00	100,000.00
民生银行北京分行	180,000.00	179,000.00	1,000.00
上海银行中关村支行	200,000.00	60,000.00	140,000.00
北京银行上地支行	300,000.00	300,000.00	-
南京银行北京分行	50,000.00	50,000.00	-
杭州银行东城支行	50,000.00	30,000.00	20,000.00
农商银行海淀新区支行	170,000.00	143,000.00	27,000.00
杭州银行东城支行	150,000.00	144,671.78	5,328.22
北京农村商业银行温泉支行	20,000.00	20,000.00	-
北京农村商业银行温泉支行	16,000.00	16,000.00	-
南京银行	60,000.00	60,000.00	-
中信银行	92,500.00	80,200.00	12,300.00
民生银行成府路支行	70,000.00	70,000.00	-
中国建设银行中关村分行	70,000.00	41,739.58	28,260.42
中国建设银行中关村分行	10,000.00	3,050.43	6,949.57
宁波银行股份有限公司北京分行	30,000.00	30,000.00	-
杭州银行股份有限公司	30,000.00	30,000.00	-
上海银行股份有限公司	30,000.00	30,000.00	-
大连银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	-
中国光大银行股份有限公司	20,000.00	5,000.00	15,000.00
厦门国际银行股份有限公司	30,000.00	-	30,000.00
江苏银行	10,000.00	10,000.00	-
北京农村商业银行温泉支行	30,000.00	30,000.00	-
中国民生银行北京分行	62,000.00	51,774.72	10,225.28
北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行	14,500.00	14,400.00	100.00
银团（工商银行、光大）	264,000.00	264,000.00	-
银团（北京银行、北农商、交行）	289,700.00	277,000.00	12,700.00
建设银行	155,050.00	95,025.10	60,024.90
北京银行	58,370.00	49,438.76	8,931.24
北京银行	20,241.00	20,241.00	-
银团（工商银行、民生银行）	190,000.00	76,600.00	113,400.00
建行中关村分行	5,000.00	4,770.00	230.00
恒丰银行武汉分行	60,000.00	37,000.00	23,000.00
北京银行	160,000.00	127,850.00	32,150.00
建设银行	5,000.00	-	5,000.00
北京银行	230,100.00	230,100.00	-
北京农商银行海淀新区支行	100,000.00	92,953.00	7,047.00

<b>合计</b>	<b>22,688,201.00</b>	<b>17,685,206.23</b>	<b>5,002,994.77</b>
-----------	----------------------	----------------------	---------------------

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 63 只，合计 1,553.19 亿元，累计偿还债券 1,035.60 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 417.61 亿元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期(如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	18 海纾困	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2018-12-14	2021-12-17	2023-12-17	5	50.00	4.14	50.00
2	20 威凯 01	北京威凯建设发展有限责任公司	2020-01-06	2023-01-08	2025-01-08	5	6.20	5.60	6.20
3	20 海国 01	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2020-03-02	-	2023-03-04	3	30.00	3.10	30.00
4	20 海国 02	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2020-03-10	2023-03-12	2025-03-12	5	30.00	3.10	30.00
5	20 海国 03	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2020-07-29	2023-07-31	2025-07-31	5	10.00	3.80	10.00
6	20 海国 04	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2020-09-15	-	2023-09-17	3	30.00	3.98	30.00
7	20 威凯 03	北京威凯建设发展有限责任公司	2020-12-15	2023-12-17	2025-12-17	5	3.40	5.80	3.40
8	23 海国 01	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2023-01-16	2026-01-17	2028-01-17	5	10.00	4.50	10.00
<b>公司债券小计</b>		-	-	-	-	-	<b>169.60</b>	-	<b>169.60</b>
9	18 海淀国资 MTN003	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2018-12-19	2021-12-21	2023-12-21	5	20.00	4.13	17.00
10	20 海淀国	北京市海淀区	2020-03-	-	2023-03-	3	30.00	3.10	30.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期(如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	国资 MTN001	国有资本运营有限公司	04		06				
11	20 海淀国资 MTN002	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2020-03-11	-	2023-03-13	3	30.00	3.17	30.00
12	21 海淀国资 MTN001	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2021-01-20	-	2024-01-22	3	20.00	5.50	20.00
13	22 海淀国资 MTN001	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2022-10-14	-	2025-10-14	3	30.00	3.40	30.00
14	22 海淀国资 CP001	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2022-02-25	-	2023-02-25	1	20.00	2.88	20.00
15	22 海淀国资 SCP002	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2022-11-10	-	2023-05-09	0.49	30.00	2.70	30.00
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	-	-	-	<b>180.00</b>	-	<b>177.00</b>
16	19 海国资 01	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2019-10-21	2022-10-24	2024-10-24	5	20.00	3.70	20.00
17	20 海国资 01	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2020-05-08	2023-05-12	2025-05-12	5	20.00	2.80	20.00
18	20 海科金小微债 01	北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	2020-09-29	2023-10-12	2024-10-12	4	8.00	4.90	8.00
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	-	<b>48.00</b>	-	<b>48.00</b>
19	22 中技 1A	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2022-08-25	2025-08-21	2040-08-21	18	23.00	3.80	23.00
20	22 中技 1C	北京市海淀区国有资本运营有限公司	2022-08-25	-	2040-08-21	18	0.01	-	0.01
<b>ABS 小计</b>		-	-	-	-	-	<b>23.01</b>	-	<b>23.01</b>
<b>合计</b>		-	-	-	-	-	<b>420.61</b>	-	<b>417.61</b>

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已到期、已发行尚在存续期的债券或者其他债务融资工具不存在违约或者延迟支付本息的情况。

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人存在存续可续期债。北京市海淀区国有资本运营有限公司发行面值总额为人民币 60 亿元永续票据，清偿顺序为

等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具，计入所有者权益。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	北京市海淀区国有资本运营有限公司	公司债券	中国证监会	2022-04-21	100	10	90
2	北京市海淀区国有资本运营有限公司	短期融资券	银行间市场交易商协会	2021-05-18	40	-	40
3	北京市海淀区国有资本运营有限公司	超短期融资券	银行间市场交易商协会	2021-05-19	60	30	30
4	北京市海淀区国有资本运营有限公司	短期融资券	银行间市场交易商协会	2022-09-06	40	-	40
5	北京市海淀区国有资本运营有限公司	中期票据	银行间市场交易商协会	2022-09-06	30	-	30
6	北京市海淀区国有资本运营有限公司	企业债	国家发展改革委	2022-10-27	40.50	-	40.50
7	北京威凯建设发展有限责任公司	定向工具	银行间市场交易商协会	2021-04-30	10	-	10
合计		-	-	-	320.50	40	280.50

## 第六节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书摘要及上述备查文件，或访问 <http://www.sse.com.cn> 查阅本次债券募集说明书及其摘要。

**(1) 发行人：北京市海淀区国有资本运营有限公司**

住所：北京市海淀区四季青路 6 号

联系人：徐小雪

联系电话：010-88856255

传真：010-88852956

邮编：100195

**(2) 牵头主承销商：东兴证券股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12、15 层

法定代表人：李娟

联系人：史超、白雪菲、董林茂、赵春菘、王冠

联系电话：010-66559921

传真：010-66559201

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。