

北京市海淀区国有资本经营管理中心：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵中心及贵中心存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵中心的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；
维持“19海淀国资CP001”的信用等级为A-1。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

信用评级委员会
信用评级委员会

二零一九年八月五日

北京市海淀区国有资本经营管理中心 2019 年度第一期短期融资券跟踪评级报告

发行主体 北京市海淀区国有资本经营管理中心

本次主体信用等级 AAA 评级展望 稳定

上次主体信用等级 AAA 评级展望 稳定

本次跟踪债券列表

债券简称	发行额 (亿元)	存续期	本次债项信用等级	上次债项信用等级
19 海淀国资 CP001	12	2019.06.28-2020.06.28	A-1	A-1

概况数据

海淀国资 (合并口径)	2016	2017	2018	2019.3
总资产 (亿元)	1,753.74	2,076.35	2,694.30	2,724.92
所有者权益合计 (亿元)	574.46	685.64	815.69	824.11
总负债 (亿元)	1,179.28	1,390.71	1,878.61	1,900.81
总债务 (亿元)	932.46	1,120.95	1,550.32	1,548.79
营业总收入 (亿元)	310.95	454.00	487.50	101.15
净利润 (亿元)	28.21	33.94	14.92	-1.76
EBIT (亿元)	63.57	75.43	60.26	--
EBITDA (亿元)	72.91	86.91	72.80	--
经营活动净现金流 (亿元)	30.27	42.16	-55.78	-80.48
营业毛利率(%)	23.87	19.21	19.52	15.50
总资产收益率(%)	4.14	3.94	2.52	--
资产负债率(%)	67.24	66.98	69.73	69.76
总资本化比率(%)	61.88	62.05	65.52	65.27
总债务/EBITDA(X)	12.79	12.90	21.30	--
EBITDA 利息倍数(X)	2.82	2.72	1.90	--

海淀国资 (个别口径)	2016	2017	2018	2019.3
总资产 (亿元)	626.93	681.03	958.90	954.84
所有者权益合计 (亿元)	417.06	502.98	610.12	608.49
总负债 (亿元)	209.87	178.05	348.78	346.34
总债务 (亿元)	195.73	167.93	339.22	327.22
营业总收入 (亿元)	3.63	3.41	3.78	1.12
净利润 (亿元)	10.88	12.41	11.92	-1.63
EBIT (亿元)	20.04	20.99	22.91	-1.63
EBITDA (亿元)	20.13	21.06	22.98	--
经营活动净现金流 (亿元)	1.97	1.77	1.89	0.60
营业毛利率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
总资产收益率(%)	3.54	3.21	2.78	-0.68
资产负债率(%)	33.48	26.14	36.37	36.27
总资本化比率(%)	31.94	25.03	35.73	34.97
总债务/EBITDA(X)	9.72	7.97	14.76	--
EBITDA 利息倍数(X)	2.30	2.49	2.09	--

注：1、中心各期财务报表均按照新会计准则编制；2、2019 年一季度财务报表未经审计且中心未提供现金流量表补充表和利息支出，故相关指标失效；3、中心总债务中包含其他流动负债、长期应付款和其他非流动负债中的有息部分。

分析师

项目负责人：李敏 mli01@ccxi.com.cn
项目组成员：张双钰 shyzhang@ccxi.com.cn
马淑芳 shfma@ccxi.com.cn

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

2019 年 8 月 5 日

基本观点

中诚信国际维持北京市海淀区国有资本经营管理中心（以下简称“海淀国资”或“中心”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“19 海淀国资 CP001”的债项信用等级为 A-1。

2018 年以来，海淀区经济运行稳中有升，为中心未来的稳定发展奠定了基础；同时，中心区域地位依旧突出，业务板块持续多元化；此外，中诚信国际亦关注到中心未来面临一定的投融资压力，债务规模增长较快，财务杠杆处于高位和应收类账款规模较大，存在回收风险等因素对中心未来经营和整体信用状况的影响。

优势

- **海淀区经济运行稳中有进。**海淀区经济实力雄厚，经济结构不断优化，创新发展能力持续提升，良好的经济环境为中心发展起到了积极作用。
- **中心区域地位突出。**中心作为海淀区重要的基础设施投融资建设及国有资本运营主体，在海淀区城市建设和经济发展中战略地位显著，同时得到了北京市海淀区政府在资金和政府补贴等方面的大力支持，2018 年中心收到海淀区国资委及财政局拨付的海淀区建设投资项目资金 88.02 亿元。
- **业务板块持续多元化。**中心业务范围涉及能源净化产品及服务、产品销售、技术服务、房地产销售、工程业务、土地开发及转让、酒店管理及物业等多个领域，多元化的业务格局有利于分散经营风险。

关注

- **未来面临一定的投融资压力。**中心涉及房地产开发、土地一级开发和保障房建设等业务，该类在建项目总投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。
- **债务规模增长较快，财务杠杆处于高位。**截至 2019 年 3 月末，中心总债务增至 1,548.79 亿元，债务增长较快。同期末资产负债率和总资本化比率分别为 69.76% 和 65.27%，财务杠杆处于高位。
- **应收类账款规模较大，存在回收风险。**截至 2019 年 3 月末，中心应收款项合计为 616.79 亿元，应收类款项规模较大。此外，中心应收账款主要债务人多为民营企业，存在回收风险。中诚信国际将持续关注中心应收类款项的回收情况及坏账准备计提情况。

本次评级适用评级方法和模型：通用（TY_2019_02）

北京市海淀区国有资本经营管理中心打分卡结果				
重要因素	序号	指标名称	指标数据	对应分数
盈利能力（20%）	1	EBITDA利润率	19.17	8
	2	总资产收益率	3.53	7
财务政策与偿债能力（30%）	3	总资本化比率	65.52	7
	4	总债务/EBITDA	15.66	4
	5	EBITDA利息保障倍数	2.48	7
	6	(CFO-股利)/总债务	-4.50	5
规模与多元化（30%）	7	营业总收入	487.50	10
	8	业务多样性	10	10
运营实力（20%）	9	资源禀赋	8	8
	10	资源控制力	7	7
打分结果				AA-
BCA(Baseline Credit Assessment) 基础信用评估				aa-
支持评级调整				3
评级模型级别				AAA

打分卡定性评估与调整说明：

受评企业的评级模型级别在基础信用评估级别（aa-）的基础上通过支持评级调整得到。其中，基础信用评估级别综合反映了打分卡级别以及其他调整项等因素的考量。支持评级主要考虑了股东及政府等外部支持因素。最终级别由信评委投票决定，不排除与模型打分结果存在差异。

评级历史关键信息

北京市海淀区国有资本经营管理中心					
主体评级	债项评级	评级时间	项目组	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	A-1	2019/4/3	付晓东、马淑芳、李家其	中诚信国际信用评级 有限责任公司评级方 法（通用） CCXI_TY_2016_01	阅读全文 阅读全文

声 明

一、本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与评级对象构成委托关系外，中诚信国际与评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与评级对象之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、中诚信国际及其子公司、控股股东及其控制的其他机构没有对该受评对象提供其他非评级服务，经审查不存在利益冲突的情形。

三、本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由评级对象负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于评级对象提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。

四、本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

五、评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法，遵循内部评级程序做出的独立判断，未受评级对象和其他第三方组织或个人的干预和影响。

六、本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。

七、中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

八、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将按照《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。

跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际在债券的存续期内每年进行定期或者不定期跟踪评级。本次评级为定期跟踪评级。

区域环境

2018年海淀区预计实现地区生产总值（GDP）6,400¹亿元，同比增长7.5%以上。其中，信息服务、科技服务、金融和教育等行业占经济总量的68%左右，对经济增长贡献率超过90%，经济结构持续优化，创新发展能力进一步提升。海淀区经济保持平稳发展，为中心发展提供了良好的外部环境。

区域重要性及政府支持

截至2019年3月末，中心的注册资本和实收资本均为100.00亿元，股东及实际控制人均为北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“海淀区国资委”），上述情况较2018年9月末未发生变化。

中心仍为海淀区重要的城市基础设施投融资建设及国有资本运营主体，在海淀区建设发展中发挥着重要作用。鉴于中心在海淀区的突出地位，中心继续获得股东的大力支持，2018年中心收到海淀区国资委及财政局拨付的海淀区建设投资项目资金88.02亿元，收到海淀区国资委无偿划入的股权及资产合计7.10亿元以及政府补助0.43亿元。此外，中心业务呈多元化，涉及能源净化产品及服务、百货零售、房地产销售、工程业务、商品销售、土地开发及转让、酒店管理及物业、技术服务等多个领域，多元化的业务格局有利于分散经营风险；同时子公司北京三聚环保新材料股份有限公司（以下简称“三聚环保”）系上市公司，具有较强的技术积累，拥有多项国内外专利，在能源净化产品及服务领域具有较强竞争优势。

2018年海淀国资实现营业总收入487.50亿元，其中能源净化产品及服务、产品销售、技术服务、房地产销售、资金服务及担保收入、土地开发及转让收入、租赁收入、工程收入、酒店管理及物业收

入、百货零售业收入及其他收入占营业总收入的比重分别为31.55%、22.05%、19.56%、10.18%、6.08%、3.09%、3.08%、1.51%、0.91%、0.02%和1.96%。

业务运营

三聚环保业务实施战略调整，收入规模大幅收缩，应收账款仍维持在较大规模

截至2019年3月末，中心直接和间接合计持有三聚环保38.30%的股权。2018年及2019年1~3月，三聚环保营业总收入分别为153.81亿元和19.73亿元，2018年，收入规模较上年大幅下降，主要系三聚环保业务实施战略调整，化石能源产业综合服务及贸易增值服务业务大幅收缩所致。其中化石能源产业综合服务收入同比下降29.32%，主要系三聚环保经营模式转变，在传统能源化工领域，逐步减少承接项目中的土建、安装、非核心设备采购等垫资建设工作。此外，受宏观经济环境变化以及资金紧张影响，部分化石能源产业综合服务项目实施进度放缓，导致相应业务收入和利润有所减少。贸易增值服务收入同比下降52.42%，主要系三聚环保将主要资源优先配置于技术、工程和综合服务的核心和重点业务领域，对贸易增值服务业务的经营规模进行了缩减。

三聚环保化石能源产业综合服务项目存在投资金额大、建设周期较长的特点，前期业务规模扩张，形成了较大规模的应收账款，截至2019年3月末，三聚环保应收账款余额118.35亿元，仍维持在较大规模，中诚信国际将持续关注三聚环保应收账款的回收情况。

金一文化纳入合并范围以及业务板块划分调整影响，中心产品销售收入大幅增加

产品销售板块包括百货零售以及珠宝首饰销售等，2018年实现产品销售收入107.48亿元，较上年增长98.06亿元，主要系中心发生非同一控制下企业合并，北京金一文化发展股份有限公司纳入公司合并范围以及调整板块划分，将原计入百货零售板块的收入调至产品销售板块所致。

金一文化主要产品类别为贵金属工艺品、黄金类、K金类、铂金类、钻石镶嵌及翡翠玉石类等珠

¹ 本部分数据来自2019年海淀区政府工作报告。

宝首饰。截至 2018 年末，金一文化共有直营店面 74 家，加盟店面 216 家，其中 2018 年新增直营门店 34 家，关闭直营门店 25 家，并在天猫、京东商城、苏宁易购等互联网平台开设品牌店面，自主开发金一饰界 App，方便消费者在线上选购黄金珠宝产品，2018 年金一文化实现营业总收入 147.57 亿元，系中心产品销售板块的主要收入来源。

随着第三方支付业务的拓展，技术服务板块收入大幅增加，逐步成为中心收入和利润的重要来源

2018 年，中心技术服务板块实现营业收入 95.37 亿元，较上年大幅增长，主要系子公司海淀科技控股的北京海科融通支付服务股份有限公司（以下简称“海科融通”）运营的互联网金融业务拓展所致。2018 年，海科融通加大商户发展力度，抢占市场份额，商户数量从 2017 年末的 504 万户发展到 898 万户，交易额也随之大幅提升。2018 年，“支付通”平均日收单 45.03 亿元，累计完成交易额 16,435.00 亿元。

保障房销售受政府规划影响较大，销售回款滞后；在建商品房项目投资规模较大，销售变现存在不确定性，中心未来拟退出商业地产项目，业务转型及项目转让情况有待关注

中心房地产业务包括保障房（包括安置房、经济适用房）建设和商品房建设两大板块。2018 年中心实现房地产销售收入 49.65 亿元，同比下降 23.02%。保障房方面，中心保障房业务仍由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”）负责运营，业务模式较上期未发生变化。截至 2019 年 3 月末，威凯建设完工的重点保障房项目 4 项，竣工面积为 78.70 万平方米，总投资 58.66 亿元。除苏家坨 A 经济适用房销售进度达 98.21% 外，其他项目销售率均不高，主要系项目定向销售，自主性较低，销售进展较慢。销售均价方面因保障性住房的特殊性，均价较低。同期末，威凯建设在建保障房项目共计 4 项，在建建筑面积共计 92.55 万平方米，总投资共计 80.47 亿元。截至 2019 年 3 月末，已完成投资 63.06 亿元，后续尚有 17.41 亿元的资金需求。

商品房方面，中心商品房业务仍由子公司八大处控股集团有限公司（以下简称“八大处”）运营。2018 年，受房地产市场调控影响，八大处销售收入有所下滑。截至 2019 年 3 月末，八大处在建项目总投资合计为 306.08 亿元，已完成投资 200.08 亿元，未来仍需投资 106.00 亿元。在建项目分布于海南、天津等区域，预计可实现销售收入 351.34 亿元。由于房地产业务面临市场及宏观调控政策风险，在建项目完工后销售变现仍存在不确定性。八大处将对房地产业务进行战略性调整，未来八大处拟逐步退出商业地产项目，并寻求储备项目整体转让，中诚信国际将对中心房地产业务未来转型及项目转让情况保持关注。

中心土地一级开发业务受项目开发周期及区域规划影响较大，加之垫资建设、项目回款较为滞后，面临一定的资本支出压力

中心土地开发及转让板块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部分，其中土地一级开发业务仍由子公司北京实创科技园开发建设股份有限公司（以下简称“实创股份”）负责运营，基础设施建设业务仍由北京海融达投资建设有限公司（以下简称“海融达”）负责运营。受项目开发周期及区域规划因素影响，2018 年中心土地开发及转让收入下降至 15.05 亿元。

土地一级开发方面，实创股份业务模式较上期未发生变化，2018 年实创股份完成投资 60.79 亿元，投资规模较为稳定。截至 2019 年 3 月末，实创股份累计完成开发面积 696.2 万平方米，受区域开发计划等因素影响，2018 年出让面积减至 7.42 万平方米，当期收回投资 15.08 亿元，土地资金回收较为滞后。截至 2019 年 3 月末，实创股份在建项目共计 4 项，计划总投资 757.63 亿元，已完成投资 364.89 亿元，后续尚有 392.74 亿元的资金需求，由于土地开发前期垫付的资金来源主要系自筹和银行借款，未来资本支出压力较大。基础设施建设方面，海融达业务模式较上期未发生变化，2018 年海融达完成基础设施投资支出 30.20 亿元。截至 2019 年 3 月末，海融达在建项目包括上庄路北段、邓庄

南路西延、香泉南路等，重点项目总投资规模为 40.91 亿元，已完成投资 32.47 亿元，资金来源主要系区财政拨款。

中心其他业务类型丰富，涉及房屋租赁、工程施工以及物业管理等多个领域，多元化的收入结构对中心收入和利润形成有益补充

房屋租赁业务仍由下属子公司北京海淀置业集团有限公司（以下简称“海淀置业”）运营。海淀置业通过合作开发、商业区改造、出资收购等方式持有经营性房产 439 处，建筑面积 73.70 万平方米。海淀置业主要的商铺经营部和写字楼平均出租率均达到 95% 以上。2018 年海淀置业实现租赁收入 15.03 亿元，呈稳步增长态势。

工程业务仍由下属子公司北京吴海建设有限公司（以下简称“北京吴海”）负责运营。北京吴海持有资质及业务模式较 2018 年 9 月末未发生变化。2018 年海淀国资实现工程收入 7.36 亿元，受项目完工进度影响，2018 年工程收入规模较上年有所下降。

物业管理方面，中心持有中关村创新大厦、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，总建筑面积超过 16.38 万平方米，2018 年获得物业收入 4.44 亿元。随着中心房地产项目的沉淀，物业资产服务规模有望进一步扩展，预计未来会为中心发展提供较为稳定的资金回报。

财务分析

中心资产规模有所增长，但存货以及应收类账款规模仍较大，资产流动性一般且应收类款项存在一定的回收风险

截至 2019 年 3 月末，中心总资产为 2,724.92 亿元，随着下属子公司项目的开展资产规模不断增加。但中心存货及应收类账款规模较大，截至 2019 年 3 月末，中心存货为 513.88 亿元，主要系房地产项目及土地项目的开发成本、库存商品等，资产流动性一般。同期末，中心其他应收款和应收账款分别为 434.72 亿元和 182.07 亿元，受中心收购宝骏新材料有限公司，但暂未将其纳入合并范围以及中

心往来款、借款规模大幅增加影响，中心其他应收款快速上升，中心应收账款亦呈增长态势且应收账款主要债务人主要为三聚环保应收石油炼化、煤化工等领域的民营企业款项，存在回收风险。此外，截至 2018 年末，中心受限资产账面价值为 149.39 亿元，主要为土地、房产等，占中心总资产的 5.54%。截至 2019 年 3 月末，得益于资本公积的增长，中心所有者权益增至 824.11 亿元。

中心个别口径方面，截至 2019 年 3 月末，中心个别口径总资产为 954.84 亿元，作为投控类企业，中心个别口径的主要资产为长期股权投资 553.54 亿元。同期末，中心个别口径所有者权益合计为 608.49 亿元，主要为实收资本 100.00 亿元和资本公积 442.10 亿元。

中心盈利水平有所下滑，经营业务获现能力下降，且随着投资支出的增加以及到期债务的上升，筹资规模维持在较高水平

2018 年中心营业总收入同比增加 7.38% 至 487.50 亿元，主要系受金一文化纳入合并范围，产品销售收入大幅增加影响；同期，营业毛利率小幅增至 19.52%。受中心市场开拓力度增强、营业范围扩大及债务增加多重因素影响，中心三费收入占比增至 15.29%。2018 年中心利润总额为 21.85 亿元，同比下降 49.69%，主要系能源化工板块业务调整经营性业务利润下滑以及坏账损失增加所致。

2018 年中心经营活动净现金流由正转负为 -55.78 亿元，系应收款项及存货规模大幅增加以及中心往来款增多所致。同期，投资活动净现金流仍呈现净流出态势为 -248.14 亿元，主要系中心下属子公司投资的信托产品、收购的房地产项目、追加的股权投资、参与的产业基金等。同期，筹资活动净现金流增至 264.18 亿元，随着中心投资规模增加，资金缺口的扩大，中心筹资力度也随之加大。

中心财务杠杆始终处于高位，偿债能力有待提升，但备用流动性尚可

截至 2019 年 3 月末，中心总负债增至 1,900.81 亿元，总债务增至 1,548.79 亿元，资产负债率和总资产资本化比率分别为 69.76% 和 65.27%，财务杠杆处

于高位。偿债指标方面，2018 年经营活动净现金流为负，不能对债务本息形成覆盖；2018 年中心 EBITDA 利息保障系数和总债务/EBITDA 分别为 1.90 倍和 21.30 倍，受利润下降、债务规模上升双重影响，EBITDA 对利息支出的覆盖能力有所弱化，中心偿债能力有待提升。

个别口径方面，截至 2019 年 3 月末，中心个别口径总负债和总债务分别为 346.34 亿元和 327.22 亿元，个别口径资产负债率和总资本化比率分别为 36.27% 和 34.97%，个别口径财务杠杆较为合理。偿债指标方面，2018 年，总债务/EBITDA 为 14.76 倍，EBITDA 利息保障系数为 2.09 倍，EBITDA 对利息支出的覆盖程度一般。中心个别口径经营活动净现金流无法覆盖债务本息，相关偿债指标较弱。截至 2018 年末，中心获得各家银行授信总额为 1,148.09 亿元，尚未使用银行授信额度为 390.04 亿元，备用流动性尚可。

或有事项方面，截至 2018 年末，中心对外担保余额为 169.73 亿元，占净资产的比重为 20.81%，被担保企业较多且所属行业较分散，大部分系关联企业和国有企业，行业涉及房地产、电子科技和农贸行业。海淀国资对外担保规模较大，未来面临一定的或有风险。

过往债务履约情况

根据中心提供的《企业信用报告》，截至 2019 年 7 月 11 日，中心未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现过已发行债务融资工具逾期未偿付情形。

评级展望

未来一段时期，海淀区经济将保持稳定增长，为中心发展提供良好的外部环境；中心在海淀区地位突出，将持续获得股东的大力支持；同时多元化的发展模式使得综合抗风险能力不断提高。但中诚信国际也关注到中心未来存在一定的投融资压力、债务规模较大且增长较快以及应收类账款规模较大等对中心未来经营及整体信用状况的影响。

综上，中诚信国际认为中心在未来一段时期的信用水平将保持稳定。

结论

综上所述，中诚信国际维持北京市海淀区国有资本经营管理中心主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“19 海淀国资 CP001”的债项信用等级为 **A-1**。

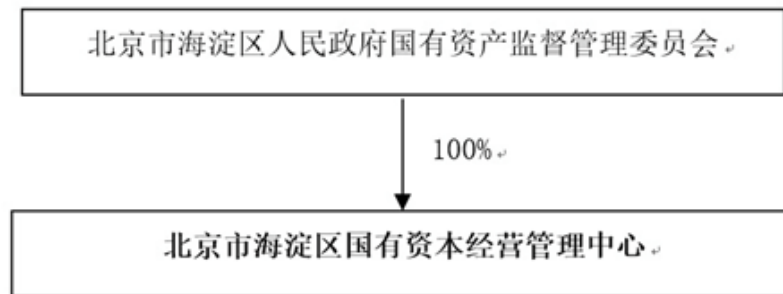
附一：评级报告重要数据列表

表 1：2016~2018 年中心营业总收入及毛利率情况（亿元、%）

项目名称	2016		2017		2018	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
能源净化产品及服务	175.31	17.73	224.78	18.45	153.81	20.62
产品销售	6.20	2.88	9.42	6.45	107.48	6.92
技术服务	3.99	34.89	4.84	66.29	95.37	9.25
房地产销售	43.36	23.12	64.50	23.12	49.65	25.15
资金服务及担保	23.35	68.27	60.88	17.66	29.64	79.24
土地开发及转让	4.66	7.67	26.31	2.73	15.05	3.49
租赁业务	6.25	62.50	11.44	53.17	15.03	44.11
工程业务	9.86	6.69	10.51	9.09	7.36	10.41
酒店管理及物业	4.10	72.65	5.34	40.65	4.44	62.83
百货零售业	26.71	19.52	26.16	-42.06	0.12	-218.00
其他	7.16	34.85	9.82	23.78	9.55	-1.88
合计/综合	310.95	23.87	454.00	19.21	487.50	19.52

资料来源：中心提供

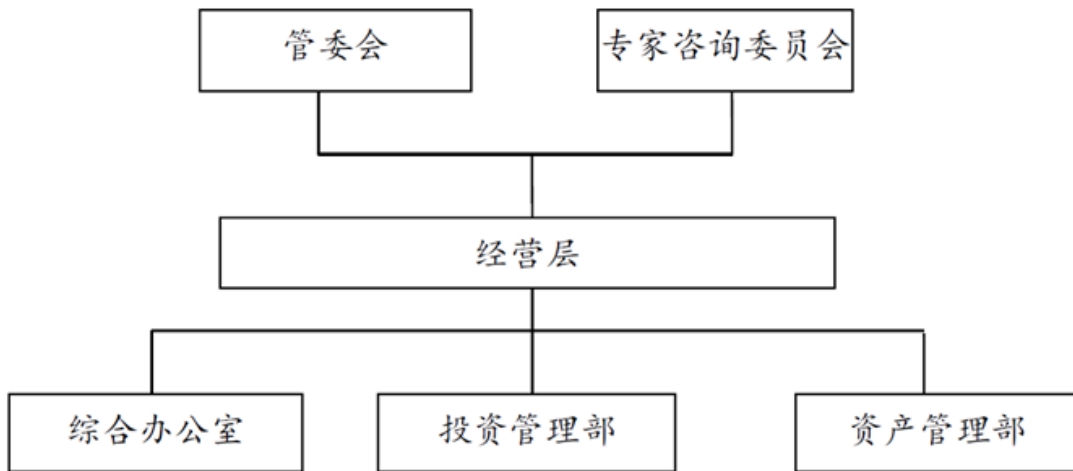
附二：北京市海淀区国有资本经营管理中心股权结构图（截至 2019 年 3 月末）



企业名称	持股比例 (%)
北京海国鑫泰投资控股中心	100.00
北京海淀置业集团有限公司	100.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	85.15
北京海融达投资建设有限公司	100.00
北京寿比轩文化发展有限公司	100.00
北京中海投资管理公司	100.00
北京市通联实业公司	100.00
北京市海育建筑工程公司	100.00
北京西农投资有限责任公司	100.00
北京绿海能环保有限责任公司	60.00
北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司	61.76
北京海房投资管理集团有限公司	100.00
联创嘉业（北京）资产管理有限公司	100.00
联创瑞业（北京）资产管理有限公司	100.00
北京市海淀区保障性住房发展有限公司	100.00
北京海国永丰科技有限责任公司	100.00
北京海国永嘉科技有限责任公司	100.00

资料来源：中心提供

附三：北京市海淀区国有资本经营管理中心组织结构图（截至2019年3月末）



资料来源：中心提供

附四：北京市海淀区国有资本经营管理中心主要财务数据及财务指标（合并口径）

财务数据(单位:万元)	2016	2017	2018	2019.3
货币资金	2,385,698.01	3,260,745.71	2,937,326.15	2,927,653.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,671.29	1,083.04	1,184.36	1,192.36
应收账款净额	791,264.71	1,009,926.53	1,675,713.61	1,820,661.62
其他应收款	2,137,470.00	2,378,920.38	4,391,440.76	4,347,179.13
存货净额	4,154,697.78	4,580,105.44	5,408,803.57	5,138,763.22
可供出售金融资产	2,766,932.24	3,234,310.46	3,928,302.95	3,856,066.23
长期股权投资	752,916.50	1,191,782.55	1,429,257.13	1,555,887.58
固定资产	1,786,104.27	1,692,645.90	1,586,185.08	1,680,656.67
在建工程	98,929.66	30,173.39	95,182.86	146,128.15
无形资产	189,344.50	304,422.77	612,595.57	614,470.70
总资产	17,537,407.90	20,763,500.39	26,943,002.70	27,249,241.12
其他应付款	999,106.09	960,590.98	1,375,676.74	1,626,573.08
短期债务	2,370,791.29	4,307,417.15	5,650,317.63	5,005,431.86
长期债务	6,953,829.03	6,902,126.67	9,852,854.14	10,482,499.45
总债务	9,324,620.31	11,209,543.82	15,503,171.77	15,487,931.30
净债务	6,938,922.30	7,948,798.11	12,565,845.62	12,560,278.10
总负债	11,792,799.87	13,907,115.71	18,786,134.67	19,008,112.52
费用化利息支出	258,306.72	319,971.07	384,108.87	--
资本化利息支出	194.07	0.00	0.00	--
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
少数股东权益	1,682,842.93	1,984,564.04	2,276,683.20	2,294,969.99
所有者权益合计	5,744,608.03	6,856,384.68	8,156,868.02	8,241,128.59
营业总收入	3,109,483.04	4,540,017.40	4,874,967.25	1,011,464.55
三费前利润	676,424.12	810,653.30	884,667.53	149,047.10
营业利润	371,219.52	410,110.98	213,127.36	-19,446.97
投资收益	193,800.29	205,535.37	201,788.34	68,526.99
营业外收入	17,096.55	44,544.22	18,360.17	11,195.56
净利润	282,148.21	339,430.66	149,173.43	-17,572.58
EBIT	635,735.16	754,320.51	602,605.84	--
EBITDA	729,063.59	869,070.70	727,952.93	--
销售商品、提供劳务收到的现金	2,770,162.18	4,320,855.29	4,715,263.77	1,001,935.69
收到其他与经营活动有关的现金	3,564,623.98	6,553,895.17	5,350,044.50	340,879.41
购买商品、接受劳务支付的现金	2,488,375.67	3,375,589.38	4,753,451.41	1,181,705.16
支付其他与经营活动有关的现金	3,240,866.34	6,609,037.18	5,379,813.61	789,575.12
吸收投资收到的现金	113,640.01	35,044.61	141,392.67	100,714.17
资本支出	133,515.49	184,787.87	961,398.33	64,961.39
经营活动产生现金净流量	302,742.77	421,574.83	-557,839.25	-804,767.50
投资活动产生现金净流量	-1,500,250.28	-629,584.77	-2,481,351.03	22,040.78
筹资活动产生现金净流量	1,676,656.19	1,032,948.08	2,641,825.66	836,456.78
财务指标	2016	2017	2018	2019.3
营业毛利率(%)	23.87	19.21	19.52	15.50
三费收入比(%)	14.90	13.10	15.29	23.35
总资产收益率(%)	4.14	3.94	2.52	--
流动比率(X)	2.33	1.87	1.96	2.11
速动比率(X)	1.45	1.20	1.35	1.50
资产负债率(%)	67.24	66.98	69.73	69.76
总资本化比率(%)	61.88	62.05	65.52	65.27
长短期债务比(X)	0.34	0.62	0.57	0.48
经营活动净现金流/总债务(X)	0.03	0.04	-0.04	--
经营活动净现金流/短期债务(X)	0.13	0.10	-0.10	--
经营活动净现金流/利息支出(X)	1.17	1.32	-1.45	--
总债务/EBITDA(X)	12.79	12.90	21.30	--
EBITDA/短期债务(X)	0.31	0.20	0.13	--
货币资金/短期债务(X)	1.01	0.76	0.52	0.58
EBITDA 利息倍数(X)	2.82	2.72	1.90	--

注：1、中心各期财务报表均按新会计准则编制；2、中诚信国际将合并报表长期应付款、其他非流动负债中的带息金额调整到长期债务、其他流动负债中的带息金额调整到短期债务；3、中心未提供合并口径 2019 年一季度补充现金流量表和利息支出，故相关指标失效。

附五：北京市海淀区国有资本经营管理中心主要财务数据及财务指标（个别口径）

财务数据(单位:万元)	2016	2017	2018	2019.3
货币资金	41,286.77	225,160.88	601,842.57	568,208.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款净额	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,470,959.20	1,075,260.24	2,436,590.15	2,507,301.20
存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	30,000.00
长期股权投资	3,750,032.18	4,604,271.37	5,602,733.40	5,535,374.46
固定资产	704,814.52	704,801.93	704,930.21	704,929.16
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
总资产	6,269,330.08	6,810,322.10	9,588,982.53	9,548,368.83
其他应付款	37,016.38	43,677.85	67,406.66	162,267.95
短期债务	510,000.00	582,100.00	1,105,410.00	985,410.00
长期债务	1,447,300.00	1,097,200.00	2,286,780.00	2,286,780.00
总债务	1,957,300.00	1,679,300.00	3,392,190.00	3,272,190.00
净债务	1,916,013.23	1,454,139.12	2,790,347.43	2,703,981.67
总负债	2,098,685.50	1,780,496.42	3,487,804.68	3,463,441.79
费用化利息支出	87,549.81	84,585.61	109,920.97	--
资本化利息支出	0.00	0.00	0.00	--
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	4,170,644.58	5,029,825.67	6,101,177.85	6,084,927.04
营业总收入	36,296.52	34,116.85	37,815.27	11,168.46
三费前利润	35,237.63	33,856.81	37,371.52	10,791.08
营业利润	114,221.66	125,268.84	119,195.41	-16,251.43
投资收益	98,732.96	121,773.30	131,973.17	14,306.56
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	108,805.78	124,126.04	119,195.41	-16,251.43
EBIT	200,425.37	209,854.45	229,116.38	--
EBITDA	201,349.45	210,582.20	229,756.90	--
销售商品、提供劳务收到的现金	27,041.60	21,208.70	21,350.96	1,661.14
收到其他与经营活动有关的现金	7,792.33	4,796.45	520.67	7,594.92
购买商品、接受劳务支付的现金	3,235.50	3,243.28	39.69	2,670.74
支付其他与经营活动有关的现金	9,794.31	60.30	386.24	7.81
吸收投资收到的现金	10,000.00	0.00	0.00	0.00
资本支出	0.00	0.00	93.29	25.79
经营活动产生现金净流量	19,726.46	17,724.72	18,882.11	6,037.00
投资活动产生现金净流量	-327,687.37	-30,839.86	-1,879,542.38	311,379.10
筹资活动产生现金净流量	149,094.99	196,989.25	2,237,341.96	-351,050.34
财务指标	2016	2017	2018	2019.3
营业毛利率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
三费收入比(%)	54.41	88.99	132.62	370.23
总资产收益率(%)	3.54	3.21	2.78	--
流动比率(X)	2.78	2.20	2.75	2.80
速动比率(X)	2.78	2.20	2.75	2.80
资产负债率(%)	33.48	26.14	36.37	36.27
总资本化比率(%)	31.94	25.03	35.73	34.97
长短期债务比(X)	0.35	0.53	0.48	0.43
经营活动净现金流/总债务(X)	0.01	0.01	0.01	--
经营活动净现金流/短期债务(X)	0.04	0.03	0.02	--
经营活动净现金流/利息支出(X)	0.23	0.21	0.17	--
总债务/EBITDA(X)	9.72	7.97	14.76	--
EBITDA/短期债务(X)	0.39	0.36	0.21	--
货币资金/短期债务(X)	0.08	0.39	0.54	0.58
EBITDA 利息倍数(X)	2.30	2.49	2.09	--

注：1、中心各期财务报表均按新会计准则编制；2、中心未提供个别口径 2019 年一季度补充现金流量表、利息支出，故相关指标失效；3、中心个别口径中短期债务中均包括其他流动负债中的付息债务。

附六：基本财务指标的计算公式

短期债务=短期借款+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+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项

长期债务=长期借款+应付债券+其他债务调整项

总债务=长期债务+短期债务

净债务=总债务-货币资金

营业成本合计=营业成本+利息支出+手续费及佣金支出+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用

三费前利润=营业总收入-营业成本合计-营业税金及附加

EBIT（息税前盈余）=利润总额+计入财务费用的利息支出

EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

资本支出=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

营业毛利率=（营业总收入-营业成本合计）/ 营业总收入

三费收入比=（财务费用+管理费用+销售费用）/ 营业总收入

总资产收益率 = EBIT / 总资产平均余额

流动比率=流动资产 / 流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/ 流动负债

资产负债率=负债总额 / 资产总额

总资本化比率=总债务 / （总债务+所有者权益合计）

长短期债务比=短期债务 / 长期债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA / （费用化利息支出+资本化利息支出）

附七：主体信用等级的符号及定义

等级符号	含 义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

附八：短期融资券信用等级的符号及定义

等级符号	含义
A-1	为最高级短期融资券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。