

信用评级公告

联合〔2023〕7111号

联合资信评估股份有限公司通过对北京京煤集团有限责任公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持北京京煤集团有限责任公司主体长期信用等级为 AA，维持“20京煤 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年七月二十六日

北京京煤集团有限责任公司 2023年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
北京京煤集团有限责任公司	AA	稳定	AA	稳定
北京能源集团有限责任公司	AAA	稳定	AAA	稳定
20 京煤 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
20 京煤 MTN001	10 亿元	10 亿元	2023/10/20

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 7 月 26 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
一般工商企业信用评级方法	V4.0.202208
一般工商企业主体信用评级模型	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构		1
		偿债能力		3
指示评级				a ⁺
个体调整因素：--				--
个体信用等级				a ⁺
外部支持调整因素：股东支持力度大，对公司外部融资提供担保及划入股权				+2
评级结果				AA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

北京京煤集团有限责任公司（以下简称“公司”或“京煤集团”）作为北京能源集团有限责任公司（以下简称“京能集团”）下属重要子公司，股东背景强，京能集团在股权注入、融资增信等方面对公司提供持续支持。2022 年，公司持续退出非主营业务，叠加外部环境超预期因素影响，公司收入及利润总额同比有所下滑；2023 年 2 月，京能集团将北京乐多港发展有限公司（以下简称“乐多港公司”）89.43%股权无偿划入公司，公司资产及权益规模有所提高，文旅业态进一步丰富。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，乐多港公司持续亏损，后续业绩改善有待观察；公司合并口径未决诉讼规模较大；本部债务负担重等因素对公司生产经营产生的不利影响。

“20 京煤 MTN001”由京能集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。京能集团实力强，其担保有效提升了公司存续债券本息偿还的安全性。

未来，在京能集团的支持下，公司将围绕文旅不断拓展业务，并配合京能集团进行资产整合。公司定位明确且逐步推进转型，未来发展可持续性较强。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA，维持“20 京煤 MTN001”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. **股东背景强，对公司支持力度大。**公司控股股东为京能集团，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会，公司股东背景强。2023 年 2 月，京能集团将乐多港公司 89.43%股权无偿划入公司，公司资产及权益规模有所提高。此外，京能集团为公司提供内部借款，对公司支持力度大。

2. **在北京市区自持较大规模物业。**截至 2022 年底，公司累计自持物业规模约 85 万平方米，大部分位于北京四环以内，可租赁经营面积约 85 万平方米，整体出租率约 90%，为公司提供稳定收益和现金流。

3. **京能集团对存续债券的担保有效提升了存续债券本息偿还的安全性。**“20 京煤 MTN001”由京能集团承担全额无条

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA	AA	AA	AA
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
控股股东	北京能源集团有限责任公司	武汉市人民政府国有资产监督管理委员会	河北省人民政府国有资产监督管理委员会	徐州市人民政府国有资产监督管理委员会
调整后营业利润率(%)	-12.87	-3.41	-3.59	36.69
资产总额(亿元)	304.11	249.46	228.47	253.91
所有者权益(亿元)	145.23	82.73	80.66	193.22
营业总收入(亿元)	54.92	110.18	172.43	5.07
营业利润率(%)	14.44	5.91	2.51	80.69
利润总额(亿元)	3.34	2.08	1.05	1.82
资产负债率(%)	52.24	66.84	64.69	23.90
全部债务资本化率(%)	43.33	53.30	59.18	12.11
全部债务/EBITDA	10.87	11.90	14.15	9.03
EBITDA 利息倍数(倍)	2.29	1.83	1.14	2.85

注：公司 1 为武汉产业投资发展集团有限公司，公司 2 为河北省国有资产控股运营有限公司，公司 3 为徐州市国盛控股集团有限公司
 资料来源：联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

分析师：徐臻 李思雨

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号
 中国人保财险大厦 17 层（100022）

网址：www.lhratings.com

件不可撤销连带责任担保。

关注

1. **乐多港公司持续亏损。**2022 年及 2023 年 1—3 月，乐多港公司利润总额分别为-0.41 亿元和-0.17 亿元，持续亏损，需关注公司对乐多港公司治理及其后续经营改善情况。

2. **公司本部债务负担重。**公司本部主要职能为控股平台，同时承担了主要融资职能，债务负担重。截至 2023 年 3 月底，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率为别为 85.16%和 82.65%。

3. **公司存在较大规模未决诉讼。**截至 2023 年 3 月底，公司未决诉讼涉案金额（不包括已和解金额）合计 9.79 亿元，其中公司作为原告的诉讼金额 6.03 亿元，主要为地产及租赁合同纠纷，涉案规模较大，且部分案件立案时间较早仍未结案，需关注后续开庭及执行情况。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产(亿元)	18.92	45.01	23.99	26.10
资产总额(亿元)	355.17	334.41	304.11	392.08
所有者权益(亿元)	127.14	144.73	145.23	187.59
短期债务(亿元)	107.85	83.62	52.87	94.10
长期债务(亿元)	35.07	52.32	58.19	58.21
全部债务(亿元)	142.92	135.94	111.06	152.31
营业总收入(亿元)	90.52	78.50	54.92	10.79
利润总额(亿元)	3.64	6.16	3.34	0.30
EBITDA(亿元)	11.14	14.50	10.22	--
经营性净现金流(亿元)	13.67	11.95	5.07	-0.20
营业利润率(%)	11.84	19.32	14.44	19.86
净资产收益率(%)	2.10	3.11	1.57	--
资产负债率(%)	64.20	56.72	52.24	52.15
全部债务资本化率(%)	52.92	48.43	43.33	44.81
流动比率(%)	97.04	99.24	96.88	103.67
经营现金流流动负债比(%)	8.26	10.67	6.31	--
现金短期债务比(倍)	0.18	0.54	0.45	0.28
EBITDA 利息倍数(倍)	2.53	2.56	2.29	--
全部债务/EBITDA(倍)	12.84	9.38	10.87	--
公司本部（母公司）				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额(亿元)	134.83	137.94	118.22	118.41
所有者权益(亿元)	25.02	20.32	20.94	17.57
全部债务(亿元)	76.90	100.40	82.84	83.70
营业总收入(亿元)	0.92	1.70	0.99	0.28
利润总额(亿元)	3.17	6.02	0.61	-0.69
资产负债率(%)	81.44	85.27	82.29	85.16

全部债务资本化比率(%)	75.45	83.17	79.83	82.65
流动比率(%)	99.91	80.75	77.35	76.49
经营现金流动负债比(%)	9.43	-4.46	-3.51	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 2020 末，公司所有者权益中包含永续债 9.88 亿元

资料来源：公司提供、联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

评级历史：

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
20 京煤 MTN001	AAA	AA	稳定	2022/07/26	徐 璨 景 雪	一般工商企业信用评级方法 V3.1.202204 一般工商企业主体信用评级模型 V3.1.202204	阅读全文
20 京煤 MTN001	AAA	AA	稳定	2021/07/26	徐 璨 景 雪	一般工商企业信用评级方法 V3.0.201907 一般工商企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文
20 京煤 MTN001	AAA	AA	稳定	2020/6/28	孙 鑫 蔡伊静	一般工商企业信用评级方法 V3.0.201907 一般工商企业主体信用评级模型 V3.0.201907	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受北京京煤集团有限责任公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）为担保方北京能源集团有限责任公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合赤道之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面保持独立，因此公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

北京京煤集团有限责任公司

2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于北京京煤集团有限责任公司（以下简称“公司”或“京煤集团”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

公司前身为原北京矿务局和原北京煤炭总公司，2000 年 9 月由北京市人民政府批准组建为国有独资公司，设立时的注册资本为 106783.90 万元。2014 年 12 月，根据北京市国资委《关于北京能源投资（集团）有限公司与北京京煤集团有限责任公司合并重组的通知》（京国资〔2014〕234 号文），京煤集团整体无偿划入北京能源集团有限责任公司（以下简称“京能集团”）。

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本增至 35.28 亿元，实收资本为 35.28 亿元，京能集团持有公司 100% 股权，为公司控股股东，北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）持有京能集团 100% 的股权，为公司实际控制人。

跟踪期内，公司经营范围未发生重大变化。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 304.11 亿元，所有者权益 145.23 亿元（含少数股东权益 30.44 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 54.92 亿元，利润总额 3.34 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 392.08 亿元，所有者权益 187.59 亿元（含少数股东权益 76.19 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 10.79 亿元，利润总额 0.30 亿元。

公司注册地址：北京市门头沟区新桥南大街 2 号；法定代表人：何孔翔。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2023 年 6 月底，公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，并在付息日正常付息。

表 1 截至 2023 年 6 月底公司存续债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限
20 京煤 MTN001	10.00	10.00	2020/10/20	3 年

资料来源：联合资信整理

“20 京煤 MTN001”由京能集团承担全额无条件不可撤销连带责任担保。

四、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲

突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见 [《宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）》](#)。

五、行业及区域环境分析

1. 旅游行业

旅游业作为第三产业的主要支柱行业，对经济发展贡献较大，同时作为典型的敏感性行业，易受突发事件的影响。2022 年外部环境对旅游业需求冲击很大，国内旅游人次和收入分别为 25.30 亿人次和 2.04 万亿元，同比分别下降 22.1% 和 30.0%，达到近十年最低点；出入境游基本处于停滞状态。

从旅游行业主要业态情况看，2022 年多数景区客流量同比下滑，经营活动现金流表现为净流出，亏损面进一步扩大；居民出行意愿下降，商务及私人旅行方面的酒店住宿需求明显削弱，星级酒店营业收入及平均房价均同比下滑；以远程游客为主要客户群体的主题公园客流量同比下滑明显，对周边区域客流依赖度高的主题公园经营业绩受影响幅度相对较小；免税购物行业为 2022 年唯一逆势增长的旅游子行业，随着海南离岛免税政策的进一步放宽，海南离岛免税市场呈现出快速增长态势，离岛免税店成为国内免税行业新蓝海；线下旅行社及 OTA 主要依赖国内短途游和本地游，受需求下降明显影响，行业企业经营压力很大。

政策层面，2022 年，国务院、发改委、文化和旅游部等部门出台多项支持政策，从降税减费、稳岗就业、金融支持、刺激消费等方面来缓解旅游企业资金压力；12 月以来出行政策的持续优化调整，对旅游行业恢复发展意义重大。

短期看，商旅、家庭休闲度假需求将逐步恢复，今年春节期间，国内旅游人次和收入分别为

3.08 亿人次和 3758 亿元，同比分别增长 23.1% 和 30%，这两个数字分别恢复到 2019 年同期的 89% 和 73%。展望全年，消费能够成为经济增长的主拉动力，更好发挥对经济增长的基础性作用。中长期看，旅游业作为国民经济战略性支柱产业地位不会动摇。随着人均可支配收入的持续增长、假期及政策红利继续释放，居民旅游意愿保持高位以及交通等配套基建持续完善，旅游行业长期发展前景较好。详见 [《2022 年旅游行业信用风险总结与展望》](#)。

2. 医疗行业

受人口老龄化趋势加剧、居民生活压力不断上升、居民健康意识逐渐增强等因素影响，中国医疗需求作为刚性需求将逐步上升。居民消费能力提升、医疗服务消费结构升级、分级诊疗制度的不断推行，推动医疗基层市场放量及整个市场总量持续扩大。

据 Wind 数据，2021 年中国卫生总费用达 76844.99 亿元，其中，社会卫生支出 34963.26 亿元（占 45.50%），政府卫生支出 20676.06 亿元（占 26.91%），个人卫生支出 21205.67 亿元（占 27.60%）；卫生总费用占 GDP 百分比为 6.72%。

2020—2022 年，中央财政对基本公共卫生服务的补助资金保持 8% 左右的增长，2022 年已提前下达补助资金 588.5 亿元，全年总投资预计达到 709 亿元。2020—2022 年，中央财政对重大公共卫生服务的补助资金则呈现加速提升趋势，同比增速分别为 6.1%、9.6%、30.7%（2022 年剔除本次突发事件资金补助仍有 26.3% 的增长），表现出中央对公共卫生补短板的力度和决心。

3. 房地产行业

2022 年，在多重因素影响下，国内房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，商品房销售萎靡，全国土地市场热度不高，供求规模齐跌，房企新开工意愿和房地产开发投资均持续下降，市场信心有待恢复。面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产

市场平稳健康发展，供需两端调控政策逐步松绑转向宽松；2022年11月，融资端政策利好集中释放，“四箭齐发”等政策将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但政策传导速度及落地效果仍有待观察。在政策宽松预期及前期需求释放下，2023年国内房地产市场会有阶段性回暖，但长期不确定性仍大。完整版行业分析详见[《2023年房地产行业分析》](#)。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至2023年3月底，京能集团直接持有公司100%的股权，为公司控股股东。公司实际控制人为北京市国资委。

2. 企业规模和竞争力

跟踪期内，公司竞争力未发生重大变化。

3. 企业信用记录

公司本部过往债务履约情况良好。

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：91110000102317586F），截至2023年7月6日，公司本部无未结清关注类和不良/违约类贷款；已结清贷款中存在1笔关注类贷款，该笔融资为早期北京煤矿破产清算等历史事件引发关注，该笔贷款已正常收回。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至2023年7月17日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司治理结构及主要管理制度未发生重大变化。董事会人员方面，任启贵同志不再担任公司董事职务，任治民同志担任公司董事。

八、重大事项

跟踪期内，京能集团将北京乐多港发展有限公司（以下简称“乐多港公司”）89.43%股权无偿划入公司，公司资产及权益规模有所提高，文旅业务业态进一步丰富，但乐多港公司持续亏损，需关注公司对其治理及其后续经营改善情况。

2023年2月，京能集团将乐多港公司89.43%股权无偿划入公司，乐多港公司主要负责北京市昌平区大型旅游商业文化综合体乐多港假日广场项目建设及后续运营工作。乐多港假日广场项目位于北京昌平区，总用地面积约39.82万平方米，建设用地面积23.6万平方米，总建筑面积29.61万平方米。乐多港主体内容由主题综合型景区、万达广场、万豪酒店三个业态构成，是集休闲度假、娱乐、购物于一体的综合场所。

截至2022年底，乐多港公司资产总额89.53亿元（相当于京煤集团同期末资产总额29.44%），所有者权益47.20亿元（相当于京煤集团同期末所有者权益32.50%）；2022年，乐多港公司实现营业总收入1.40亿元，利润总额-0.41亿元。截至2023年3月底，乐多港公司资产总额88.05亿元，所有者权益46.11亿元；2023年1—3月，乐多港公司实现营业总收入0.44亿元，利润总额-0.17亿元。

乐多港公司划入后，京煤集团资产及权益规模有所提高，文旅业务业态进一步丰富，但乐多港公司持续亏损，需关注京煤集团对乐多港公司治理及其后续经营改善情况。

九、经营分析

1. 经营概况

2022年，公司继续向文旅平台转型，持续退出非主营业务，叠加外部超预期因素影响，公司营业收入及综合毛利率同比均有所下降。

2022年，公司实现营业总收入54.92亿元，同比下降30.04%。分板块看，2022年，医疗健康业务在公司营业总收入中占比较高，收入较

为稳定；租赁及物业业务收入受减免租金影响有所下降；工程施工及地质勘探业务和化工产品贸易收入大幅下降，主要系公司陆续退出非主业，2021 年无偿划转子公司北京京能建设集团有限公司 100% 股权，2022 年转让天津泰克顿民用爆破器材有限公司股权所致；房地产开发、旅游服务业、汽车贸易和智能车库制造业务收入均较 2021 年有所下滑，主要系外部超预期因素对上述业务的影响加大所致。此外，公司已于 2022 年底退出汽车贸易业务。

毛利率方面，2022 年，公司综合毛利率为 16.97%，同比减少 4.89 个百分点。其中，旅游服务业毛利率为 3.52%，同比减少 18.34 个百分点；租赁及物业毛利率为 46.23%，同比减少 9.22 个百分点，主要系公司对小微企业减免租金以及人工成本上升所致。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 10.79 亿元，同比下降 19.48%；公司综合毛利率为 22.36%，同比增加 2.16 个百分点。

表 2 2021—2022 年及 2023 年 1—3 月公司营业总收入及毛利率情况

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
旅游服务业	3.94	5.02	21.86	2.89	5.26	3.52	1.06	9.83	17.94
租赁及物业	10.90	13.89	55.45	10.10	18.39	46.23	2.53	23.48	42.38
房地产开发	3.16	4.03	30.22	1.42	2.59	34.97	0.47	4.33	26.31
医疗健康	18.84	24.00	17.15	19.92	36.27	16.89	5.25	48.61	16.85
汽车贸易	10.25	13.06	6.46	7.50	13.66	3.69	--	--	--
智能车库制造	2.05	2.61	20.18	2.24	4.07	1.42	0.67	6.24	16.97
化工产品贸易	7.52	9.58	2.99	5.14	9.37	2.25	--	--	--
工程施工及地质勘探	14.37	18.31	10.44	3.74	6.82	13.55	0.40	3.68	19.92
其他	7.47	9.52	44.18	1.96	3.57	-12.57	0.41	3.82	-12.67
合计	78.50	100.00	21.59	54.92	100.00	16.97	10.79	100.00	22.36

注：2021 年其他收入中包括 1.40 亿元房产处置收入
资料来源：公司提供

2. 旅游服务业务

旅游服务业务为公司未来重点发展领域。

2022 年，外部环境对旅游业需求冲击使得公司旅游服务收入及毛利率同比均大幅下降。2023 年一季度，随着旅游需求改善及乐多港公司的划入，旅游服务业务收入同比有所增加。

公司旅游服务业务收入主要来自机票销售、住宿、餐饮、旅游等，主要由北京金泰恒业国际旅游有限公司（以下简称“金泰旅游”）负责经

营。2022 年，公司旅游服务业务实现收入 2.89 亿元，同比下降 26.65%，主要系外部环境对旅游业需求冲击较大所致；受此影响，旅游服务业务毛利率同比下降 18.34 个百分点至 3.52%。

公司下属 20 余家宾馆和饭店，初步形成了从星级酒店到宾馆、旅社各个层次的饭店旅游服务产业，区域主要集中于北京市，少部分位于三亚、贵州和宁夏。2022 年，公司主要酒店的入住率仍处于较低水平，2023 年一季度入住率有所回升。

表 3 公司主要酒店情况

酒店名称	2021 年		2022 年		2023 年 1-3 月	
	入住率 (%)	平均房价 (元/天)	入住率 (%)	平均房价 (元/天)	入住率 (%)	平均房价 (元/天)
海博酒店	29.44	439.22	35.35	514.73	65.76	559.61
绿洲酒店	33.89	393.57	38.03	353.90	57.36	402.29
晨光饭店	14.22	448.22	51.40	277.58	40.61	246.48
丽湾公寓	70.56	404.43	54.29	352.40	76.80	439.35
金泰之家西直门店	37.45	191.17	27.08	206.55	53.13	277.44
金泰之家大郊亭店	47.86	152.40	31.29	156.38	59.46	200.89

金泰之家北京站店	34.32	229.29	33.38	225.73	69.95	343.37
梅苑饭店	30.33	203.04	38.57	271.79	55.32	340.25
盛达园饭店	21.26	268.17	37.96	319.39	63.44	358.28
通华苑店	58.92	267.71	54.42	299.22	76.14	349.67
甘家口店	25.34	269.76	47.16	320.97	72.04	412.44
贵州华联酒店	27.17	454.43	39.76	291.26	29.55	305.27
天湖会议中心	11.19	342.09	64.57	245.31	10.84	1430.72
山屿湖度假屋	16.39	80.28	--	--	--	--
容园	81.71	286.81	56.49	234.54	--	--
长园	59.80	255.40	47.21	195.05	--	--
煦园	79.66	262.00	50.21	232.51	--	--
银川国贸中心酒店	37.54	357.32	32.70	272.71	14.04	453.65

资料来源：公司提供

2023 年 1—3 月，随着旅游出行需求改善及乐多港公司的划入，公司旅游服务业务收入 1.06 亿元，同比增长 51.43%；毛利率为 17.94%，同比增加 7.97 个百分点。

3. 租赁及物业

公司在北京区域拥有较大规模的自有物业，资产质量高，跟踪期内，租金减免对公司租赁物业收入造成一定影响。

公司租赁及物业主要由子公司北京京能房产租赁经营有限责任公司（原北京金泰集团有

限公司，以下简称“房产租赁公司”）运营，公司物业主要集中在北京区域，绝大部分位于北京四环以内，包含写字楼、商务楼、临街底商、平房、四合院等。截至 2022 年底，公司累计自持物业规模约 85 万平方米，可租赁经营面积约 85 万平方米，整体出租率约 90%，出租率高。公司主要自持物业包括金泰大厦、金泰富地大厦、金泰国益大厦和金泰国际大厦等，为公司提供了稳定的租金收入。2022 年，公司租赁物业收入为 10.10 亿元，同比下降 7.34%，主要系 2022 年公司对小微企业减免租金所致。

表 4 公司持有的主要大型物业情况

物业名称	建筑面积 (万平方米)	物业类型	总投资成本 (亿元)	可租面积 (万平方米)	出租率 (%)	租金收入（亿元）		
						2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
金泰大厦	4.55	写字楼	2.84	3.77	92.25	0.68	0.49	0.13
金泰国益大厦	2.81	写字楼	1.60	2.22	84.38	0.32	0.20	0.07
金泰富地大厦	2.59	写字楼	1.08	2.42	92.57	0.30	0.20	0.06
金泰国际大厦	4.51	写字楼	3.45	3.93	73.70	0.55	0.29	0.10
合计	14.46	--	8.96	12.34	--	1.84	1.18	0.36

注：上表中物业为公司主要持有的大型物业大厦，故租金收入与表 4 中相关数据有差异

资料来源：公司提供

4. 房地产开发业务

公司计划逐步退出商品房地产项目，房地产在建项目数量较小，后续资金投入规模尚可；考虑到房地产行业市场需求尚未回暖及海南限购政策，公司房地产仍存在销售难度。

公司现存房地产业务主要由房产租赁公司经营，剩余在建项目主要为金泰南燕湾综合体和京能天泰大厦。2022 年，由于金泰南燕湾住宅推盘销售，公司房地产项目协议销售面积及协议销售金额同比大幅增长，考虑到房地产行

业市场需求尚未回暖，以及海南限购政策，公司房地产仍存在销售难度。

表 5 房产租赁公司房地产项目销售情况

项 目	2021 年	2022 年
协议销售面积（万平方米）	0.04	1.36
协议销售金额（亿元）	0.05	4.8
协议销售均价（元/平方米）	13125	35294
结转收入面积（万平方米）	1.09	0.25
结转收入（亿元）	3.16	1.38

资料来源：公司提供

海南金泰南燕湾项目涉及酒店、高尔夫球场、住宅，预计总投资 69.61 亿元，截至 2023 年 3 月底已投资 58.40 亿元，尚需投资 11.21 亿元。金泰南燕湾项目整体处于建设尾期，其中酒店预计于 2023 年底达到开业状态，高尔夫球场尚未确定开业时间。截至 2022 年底，住宅部分累计已售面积 12.37 万平方米，剩余未售面积 4.25 万平方米。

京能天泰大厦位于北京丰台区丽泽金融商务区，计划建设为文化娱乐办公和智慧清洁能源站集一体的写字楼，建成后全部由公司自持，项目总投资 5.44 亿元，截至 2023 年 3 月底已投 4.47 亿元，剩余投资 0.97 亿元。公司房地产业务未来投资规模尚可，公司计划逐步退出商品房地产项目。

表 6 截至 2023 年 3 月公司在建项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	物业类型	物业位置	总建筑面积	预计总投资额	已投资额	尚需投资额
金泰南燕湾	酒店	海南省万宁市礼纪镇	5.88	16.40	13.88	2.52
金泰南燕湾	高尔夫球场	海南省万宁市礼纪镇	37.40	1.25	0.98	0.27
金泰南燕湾	住宅	海南省万宁市礼纪镇	26.97	51.96	43.54	8.42
京能天泰大厦	商业	北京	2.04	5.44	4.47	0.97
合计	--	--	72.29	75.05	62.87	12.18

注：预计总投资额与真实情况存在一定差异；高尔夫球场总建筑面积为占地面积，预计总投资额不包含土地价格

资料来源：公司提供

表 7 公司主要销售项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	总可售面积	截至 2022 年底累计已售面积	销售结转收入		
			2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
金泰南燕湾	16.62	12.37	3.16	1.38	0.45

资料来源：公司提供

5. 医疗健康

跟踪期内，公司医疗健康业务经营稳健。

公司医疗健康业务主要由控股公司北京京润仁康控股有限公司（以下简称“仁康控股”）和北京京润仁康医院管理有限公司（以下简称“仁康管理”）运营。

公司医院运营实体为北京京煤集团总医院（以下简称“京煤总医院”）。仁康管理负责管理京煤总医院，收入主要来自医疗经营；仁康控股收入主要来自药品供应链及服务收入。京煤总医院为北京市门头沟区唯一一家集医疗、教学、科研、预防和康复医疗服务为一体，面向全社会开放的三级综合性医院。

2022 年，公司医疗健康板块实现营业收入 19.92 亿元，同比增长 5.73%。

6. 经营效率

公司经营效率一般。

2022 年，公司销售债权周转次数、存货周转

次数和总资产周转次数分别为 12.59 次、2.35 次和 0.17 次，分别较 2021 年上升 6.34 次、上升 0.12 次和下降 0.06 次。

7. 未来发展

未来公司将围绕“盘活资产、铸造品牌、提升品质、强化管理、防范风险”的工作主线，聚焦主业发展，加快市场转型，以建设国内一流具有首都特色的智慧文旅上市平台为目标，做大做强做优文旅产业，培育文旅品牌上市企业。

十、财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2022 年财务报告，天圆会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论；公司提供的 2023 年一季度财务报表未经审计。

2022 年，公司合并范围内新纳入子公司 2 家，不再纳入合并范围子公司 9 家，主要为民用爆炸

品批发和汽车销售等非主业子公司。2023年1—3月，公司新纳入合并范围子公司一家，为乐多港公司。整体看，财务数据可比性一般。

截至2022年底，公司合并资产总额304.11亿元，所有者权益145.23亿元（含少数股东权益30.44亿元）；2022年，公司实现营业总收入54.92亿元，利润总额3.34亿元。

截至2023年3月底，公司合并资产总额392.08亿元，所有者权益187.59亿元（含少数股东权益76.19亿元）；2023年1—3月，公司实现营业总收入10.79亿元，利润总额0.30亿元。

2. 资产质量

跟踪期内，随着乐多港公司股权划入，公司资产规模有所增加，货币资金规模尚可，其他应收款存在一定回收风险，投资性房地产保持较大规模，资产流动性一般。

截至2022年底，公司合并资产总额304.11亿元，较上年底下降9.06%，其中，流动资产占25.62%，非流动资产占74.38%。公司资产以非流动资产为主，非流动资产占比较上年底上升较快。

表 8 2021 - 2022 年及 2023 年 3 月末公司资产主要构成

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	111.09	33.22	77.92	25.62	127.40	32.49
货币资金	44.20	39.79	23.83	30.59	25.99	20.40
其他应收款	36.33	32.70	30.24	38.81	30.16	23.67
存货	22.16	19.95	16.69	21.42	16.41	12.88
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.20	0.25	45.52	35.73
非流动资产	223.32	66.78	226.18	74.38	264.68	67.51
债权投资	25.00	11.19	25.00	11.05	25.00	9.45
投资性房地产	130.94	58.63	132.04	58.38	151.32	57.17
固定资产	29.89	13.38	27.96	12.36	46.72	17.65
在建工程	18.97	8.49	22.84	10.10	23.03	8.70
资产总额	334.41	100.00	304.11	100.00	392.08	100.00

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

（1）流动资产

截至2022年底，公司流动资产77.92亿元，较上年底下降29.86%，主要系公司偿还到期债务以及子公司划出所致。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

截至2022年底，公司货币资金23.83亿元，较上年底下降46.08%，主要系偿还借款所致。货币资金中有0.01亿元受限资金，受限比例为0.06%，主要为用于担保的定期存款或通知存款和冻结资金。

截至2022年底，公司其他应收款30.24亿元，较上年底下降16.74%，主要系公司积极收回历史客户欠款所致。其他应收款账龄以1年以内为主，累计计提坏账准备2.67亿元；前五大欠款方合计金额为24.23亿元，占比为74.31%，集中度高。其中，应收北京金泰房地产开发有限责任公司（为原京煤集团子公司，2019年由京煤集团无

偿划出至京能集团，以下简称“金泰地产”）借款本金及利息21.17亿元，由于金泰地产经营不佳，该款项存在一定回收风险。公司其他应收款规模较大，对公司资产形成一定占用。

表 9 截至 2022 年底公司其他应收款前五大欠款方情况（单位：亿元）

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占比（%）
金泰地产	借款本金及利息	21.17	1 年以内，1 至 3 年，5 年以上	64.94
天津宏泰华凯科技有限公司	借款本金及利息	2.07	1 年以内，1 至 2 年	6.35
兴源资产资产管理公司	往来款	0.47	5 年以上	1.43
北京世纪浪潮投资管理有限公司	往来款	0.31	5 年以上	0.95
北京首都国际投资管理有限责任公司	其他往来款	0.21	5 年以上	0.64
合计	--	24.23	--	74.31

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年底，公司存货16.69亿元，较上年底下降24.67%，主要系子公司划出所致。存货主要由房地产开发成本（占68.07%）和库存商品（占26.38%）构成，累计计提跌价准备3.71亿元，计提比例为18.18%。

（2）非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产226.18亿元，较上年底增长1.28%，公司非流动资产主要由债权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程构成。

截至2022年底，公司债权投资25.00亿元，较上年底无变化，为对“中铁信托-京能集团1号单一资金信托”投资。

截至2022年底，公司长期股权投资10.77亿元，较上年底增长1.86%，其中，对联营企业鄂尔多斯市京东方能源投资有限公司（以下简称“京东方能源”）投资成本为16.20亿元，已于2021年计提减值准备9.19亿元，主要系京东方能源对拥有的巴彦淖尔井田煤炭资源量衡量错误，致使公司多支付了股权交易对价所致。

公司投资性房地产以公允价值计量，截至2022年底为132.04亿元，较上年底增长0.84%，构成主要为房屋建筑物，2022年公允价值变动收益1.10亿元。

截至2022年底，公司在建工程22.84亿元，较上年底增长20.43%，主要系新增“京能天泰大厦一建筑安装工程费”4.14亿元所致。在建工程主要由金泰南燕湾酒店、金泰南燕湾高尔夫球场项目和京能天泰大厦建筑安装工程费为主，未计提跌价准备。

截至2022年底，公司所有权受到限制的资产情况如下表所示，受限规模一般。

表 10 截至 2022 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额 比例 (%)	受限原因
货币资金	0.02	0.005	国际旅游用于担保的定期存款或通知存款及培训学校冻结资金
投资性房地产	36.11	11.87	抵押贷款
合计	36.12	11.88	--

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2023年3月底，公司合并资产总额392.08亿元，较上年底增长28.93%，主要系乐多港公司划入所致。其中，流动资产占32.49%，非流动资产占67.51%。公司资产以非流动资产为主，流动资产占比较上年底上升较快。截至2023年3月底，公司一年内到期的非流动资产45.52亿元，较上年底增加45.32亿元，主要为乐多港公司往来款。

3. 资本结构

（1）所有者权益

子公司的划入及划出使得公司权益稳定性一般。

截至2022年底，公司所有者权益145.23亿元，较上年底增长0.34%。其中，归属于母公司所有者权益占比为79.04%，少数股东权益占比为20.96%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占24.50%、5.36%、31.51%和17.58%。

截至2023年3月底，公司所有者权益187.59亿元，较上年底增长29.17%，主要系乐多港公司划入所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为59.39%，少数股东权益占比为40.61%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占所有者权益的比例为18.96%、3.37%、24.53%和12.46%。所有者权益结构稳定性一般。

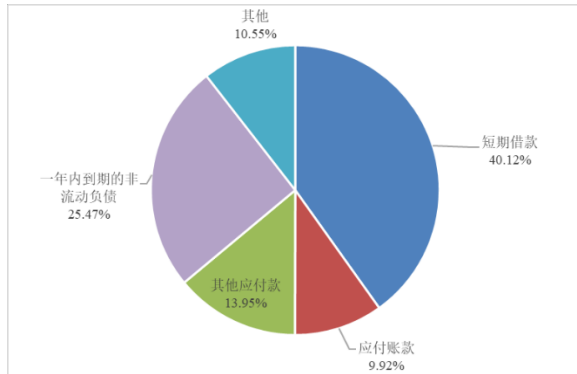
（2）负债

跟踪期内，由于公司偿还借款，债务负担有所减轻。

截至2022年底，公司负债总额158.88亿元，较上年底下降16.24%，主要系公司偿还银行借款所致。其中，流动负债占50.63%，非流动负债占49.37%。公司负债结构相对均衡，非流动负债占比上升较快。

截至2022年底，公司流动负债80.43亿元，较上年底下降28.15%，主要系短期借款减少所致。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

图1 截至2022年底公司流动负债构成



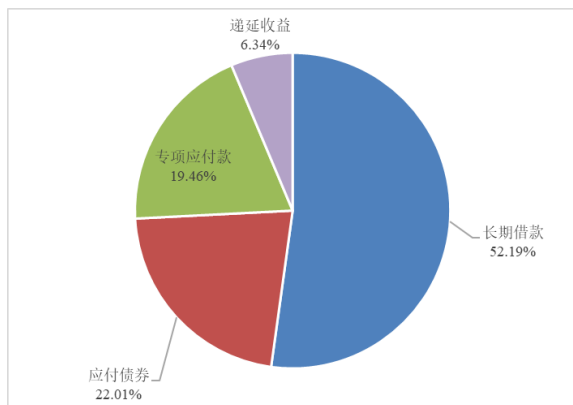
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2022年底，公司短期借款32.27亿元，较上年底下降55.54%，主要系公司偿还银行借款所致；公司应付账款7.98亿元，较上年底下降0.97%，应付账款账龄以1年以内为主；公司其他应付款11.41亿元，较上年底增长17.25%，主要系往来款增加所致，其他应付款主要为代收代付款项、押金/保证金和往来款构成。

截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债20.49亿元，较上年底增长97.49%，主要为一年内到期的长期借款（9.98亿元）和一年内到期的应付债券（10.00亿元）。

截至2022年底，公司非流动负债78.44亿元，较上年底增长0.92%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款（专项应付款）和递延收益构成。

图2 截至2022年底公司非流动负债构成



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2022年底，公司长期借款40.93亿元，较上年底下降3.26%；公司应付债券17.26亿元，较上年底增长72.60%，主要系房产租赁公司发行

“金泰-CMBS专项计划”所致。

截至2022年底，公司长期应付款15.26亿元，较上年底下降23.85%，全部为专项应付款，主要包括市政拆迁安置费9.33亿元和棚改安置费4.67亿元等。

截至2023年3月底，公司负债总额204.49亿元，较上年底增长28.71%，主要系乐多港公司划入所致。其中，流动负债占60.10%，非流动负债占39.90%。

有息债务方面，截至2022年底，公司全部债务111.06亿元，较上年底下降18.30%。债务结构方面，短期债务占47.61%，长期债务占52.39%。从债务指标来看，截至2022年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为52.24%、43.33%和28.61%，较上年底分别下降4.48个百分点、下降5.10个百分点和提高2.05个百分点。公司债务负担有所减轻。

截至2023年3月底，公司全部债务152.31亿元，较上年底增长37.14%，主要系乐多港公司划入所致。债务结构方面，短期债务占61.78%，长期债务占38.22%，以短期债务为主。从债务指标来看，截至2023年3月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为52.15%、44.81%和23.68%，较上年底分别下降0.09个百分点、提高1.48个百分点和下降4.92个百分点。

截至报告出具日，公司本部存续债券27.23亿元，其中，于2023年到期的债券10.00亿元。

表11 截至报告出具日公司本部存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额 (亿元)
20 京煤 MTN001	2023-10-20	10.00
22 金泰优*	2025-03-25	17.23
合计	--	27.23

注：用*标出的债券均附带回售条款，所列到期日为回售日

资料来源：Wind

4. 盈利能力

2022年，公司营业总收入及利润同比有所下滑，利润仍依赖非经营性损益。

2022年，受子公司股权转让及外部超预期因素影响，公司实现营业总收入54.92亿元，同

比下降 30.04%；营业利润率为 14.44%，同比下降 4.88 个百分点；公司利润总额 3.34 亿元，同比下降 45.74%。

从期间费用看，2022 年，公司费用总额为 15.00 亿元，同比下降 14.78%。从构成看，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用占比分别为 6.92%、62.68%、2.31% 和 28.10%，以管理费用为主。2022 年，公司期间费用率为 27.31%，同比上升 4.89 个百分点。公司期间费用对整体利润侵蚀较大。

非经营性损益方面，2022 年，公司实现投资收益 2.48 亿元，同比增长 26.52%，主要系债权投资（中铁信托-京能集团 1 号单一资金信托）持有期间的投资收益增加至 1.10 亿元所致，投资收益占营业利润比重为 75.46%；其他收益 7.01 亿元，同比增长 51.93%，主要系政策性补偿（主要为拆迁补偿）增加所致，可持续性一般，其他收益占营业利润比重为 213.56%；公允价值变动收益 1.09 亿元，同比下降 12.40%，按公允价值计量的投资性房地产公允价值增幅较上年下降，公允价值变动收益占营业利润比重为 33.33%。

表 12 公司盈利能力变化情况

项目	2021 年	2022 年
营业总收入（亿元）	78.50	54.92
利润总额（亿元）	6.16	3.34
营业利润率（%）	19.32	14.44
总资本收益率（%）	3.62	2.63
净资产收益率（%）	3.11	1.57

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

盈利指标方面，2022 年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为 2.63% 和 1.57%，同比分别下降 0.99 个百分点和下降 1.55 个百分点。公司各盈利指标有所弱化。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 10.79 亿元，同比下降 19.48%；实现利润总额 0.30 亿元，同比下降 33.19%。

5. 现金流

2022 年，由于收入规模的下降，公司经营活动现金净额有所下降，投资力度有所减弱，筹资活动现金同比净流入转为净流出。

表 13 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年
经营活动现金流入小计	103.64	65.14
经营活动现金流出小计	91.69	60.07
经营现金流量净额	11.95	5.07
投资活动现金流入小计	52.20	6.17
投资活动现金流出小计	76.88	2.59
投资活动现金流量净额	-24.68	3.58
筹资活动前现金流量净额	-12.73	8.65
筹资活动现金流入小计	215.91	85.75
筹资活动现金流出小计	175.77	114.78
筹资活动现金流量净额	40.15	-29.03
现金收入比（%）	86.51	89.91

资料来源：公司财务报告

从经营活动来看，2022 年，由于收入规模的下降，公司经营活动现金流入及流出均同比下降。2022 年，公司经营活动现金净流入 5.07 亿元，同比下降 57.54%。2022 年，公司现金收入比为 89.91%，同比提高 3.40 个百分点，收入实现质量一般。

从投资活动来看，2022 年，公司投资活动现金流入 6.17 亿元，同比下降 88.18%，主要系 2021 年集中收回大规模欠款所致；投资活动现金流出 2.59 亿元，同比下降 96.63%，主要系 2021 年回购京东方能源股权所致。2022 年，公司投资活动现金净流入 3.58 亿元，同比净流出转为净流入。

从筹资活动来看，2022 年，公司偿还大规模银行借款，使得筹资活动现金同比净流入转为净流出。

2023 年 1—3 月，公司经营活动现金净流出 0.20 亿元，投资活动现金净流入 1.46 亿元，筹资活动现金净流出 1.90 亿元。

6. 偿债指标

2022 年，公司短期偿债指标及长期偿债指标均有所弱化，未决诉讼规模较大，需关注后续开庭及执行情况。

表 14 公司偿债指标

项目	项目	2021 年	2022 年
短期偿债指标	流动比率（%）	99.24	96.88
	速动比率（%）	79.44	76.13
	经营现金/流动负债（%）	10.67	6.31
	经营现金/短期债务（倍）	0.14	0.10
	现金类资产/短期债务（倍）	0.54	0.45

长期 偿债 指标	EBITDA (亿元)	14.50	10.22
	全部债务/EBITDA (倍)	9.38	10.87
	经营现金/全部债务 (倍)	0.09	0.05
	EBITDA/利息支出 (倍)	2.56	2.29
	经营现金/利息支出 (倍)	2.11	1.14

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债指标看，截至 2022 年底，公司流动比率与速动比率均较上年有所下降，公司经营现金流动负债比率与经营现金短期债务比有所下降。公司短期偿债指标有所弱化。

从长期偿债能力指标看，2022 年公司 EBITDA 利息倍数有所下降，公司全部债务/EBITDA 有所上升；经营现金/全部债务及经营现金/利息支出均有所下降。整体看，公司长期债务偿债指标有所弱化。

对外担保方面，截至 2023 年 3 月底，公司无对外担保。

未决诉讼方面，截至 2023 年 3 月底，公司未决诉讼涉案金额（不包括已和解金额）合计 9.79 亿元，其中公司作为原告的诉讼金额 6.03 亿元，主要为地产及租赁合同纠纷，涉案规模较大，且部分案件立案时间较早仍未结案，需关注后续开庭及执行情况。

银行授信方面，截至 2023 年 3 月底，公司共计获得银行授信额度 120.64 亿元，其中已使用授信额度 53.34 亿元，尚未使用的授信额度 63.01 亿元。

7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部主要职能为融资控股平台，经营性活动较少，收入规模小，利润主要来自其他收益和投资收益。公司本部债务以短期债务为主，债务负担重。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 118.22 亿元，较上年底下降 14.30%，主要系以货币资金偿还借款所致。其中，流动资产 38.51 亿元（占 32.57%），非流动资产 79.71 亿元（占 67.43%）。从构成看，流动资产主要由货币资金（占 7.55%）和其他应收款（合计）（占 90.90%）构成；非流动资产主要由其他权益工具投资（占 6.96%）、长期股权投资（占 75.20%）和固定资产（占 7.09%）

构成。截至 2022 年底，公司本部货币资金为 2.91 亿元。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 97.28 亿元，较上年底下降 17.29%。其中，流动负债 49.78 亿元（占 51.17%），非流动负债 47.50 亿元（占 48.83%）。从构成看，流动负债主要由短期借款（占 51.26%）、其他应付款（占 5.01%）和一年内到期的非流动负债（占 40.81%）构成；非流动负债主要由长期借款（占 77.89%）和长期应付款（占 22.06%）构成。

截至 2022 年底，公司本部全部债务 82.84 亿元。其中，短期债务占 55.33%、长期债务占 44.67%。截至 2022 年底，公司本部全部债务资本化比率 79.83%，公司本部债务负担重。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 20.94 亿元，较上年底增长 3.01%。在所有者权益中，实收资本为 35.28 亿元（占 168.50%），资本公积合计 15.23 亿元（占 72.74%），未分配利润合计 -30.34 亿元（占 -144.92%）。

2022 年，公司本部营业总收入为 0.99 亿元，营业收入为 0.99 亿元，利润总额为 0.61 亿元。同期，公司本部投资收益为 4.01 亿元，其他收益为 2.78 亿元。

现金流方面，2022 年，公司本部经营活动现金流净额为 -1.75 亿元，投资活动现金流净额 -14.59 亿元，筹资活动现金流净额 -3.70 亿元。

十一、外部支持

公司在股权注入及资金融通方面得到了股东京能集团的有力支持。

1. 支持能力

公司控股股东为京能集团，京能集团是北京国资系统全资国有大型的集团企业，是北京市政府出资的投资主要的能源供应主体，资本实力极强。

2. 支持可能性

公司作为京能集团文旅平台公司，主体地位突出，2023 年 2 月，京能集团将乐多港公司 89.43% 股权无偿划入公司，公司资产及权益规

模有所提高，文旅业务业态进一步丰富。此外，截至 2023 年 6 月底，京能集团为公司提供内部借款余额为 77.47 亿元，对公司支持力度大。

公司存续债券“20 京煤 MTN001”由京能集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升存续债券本息偿付的安全性。

十二、债券偿还能力分析

1. 担保债券

截至2023年6月底，公司存续期担保债券为“20京煤MTN001”，债券余额10.00亿元。

2. 担保人信用分析

京能集团作为北京地区主要的能源供应主体，在业务规模、区域地位等方面具备综合竞争优势。跟踪期内，京能集团装机容量持续增长，电源结构进一步优化，且机组运营效率整体保持较高水平，带动发电量和供热量的提升；京能集团煤炭产销量有所提升，且煤价保持较高水平，业务盈利能力强。此外，京能集团宁夏地区红一煤矿已逐步投产，红二煤矿建设稳步推进，为未来煤炭业务发展提供支撑。同时，联合资信也关注到行业周期性较强、京能集团在建项目投资规模较大等因素对其信用水平可能产生的不利影响。未来，随着京能集团在建电力、煤炭项目逐步投运，京能集团综合实力有望进一步增强。

3. 担保人保障能力分析

京能集团的担保对于公司存续债券的到期还本付息具有显著的提升作用。

以2022年底京能集团财务数据为基础，公司存续债券合计10.00亿元，分别占京能集团2022年底长期债务和全部债务的0.76%和0.52%，对京能集团现有债务结构影响较小。

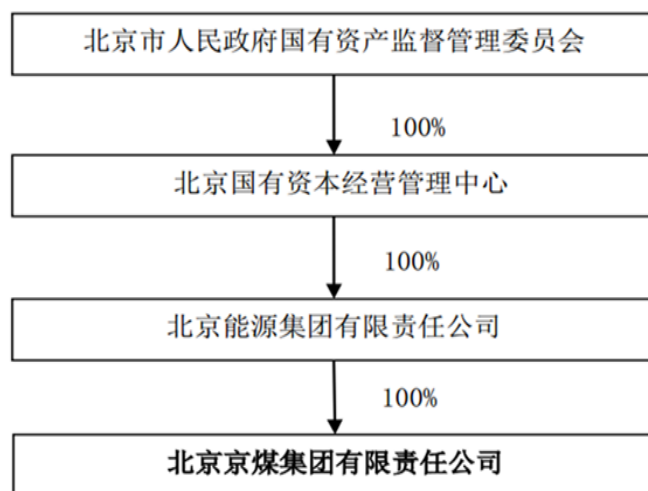
截至2022年底，京能集团现金类资产为301.23亿元，为“20京煤MTN001”（10.00亿元）的30.12倍；2022年京能集团经营活动产生的现金流入、经营活动现金流净额和EBITDA分别为1082.97亿元、248.81亿元和273.27亿元，为“20京煤MTN001”的108.30倍、24.88倍和27.33倍。

经联合资信评定，京能集团主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定（详情请见[《北京能源集团有限责任公司2023年跟踪评级报告》](#)），增信措施的设置有效提升了债券本息偿付的安全性。

十三、结论

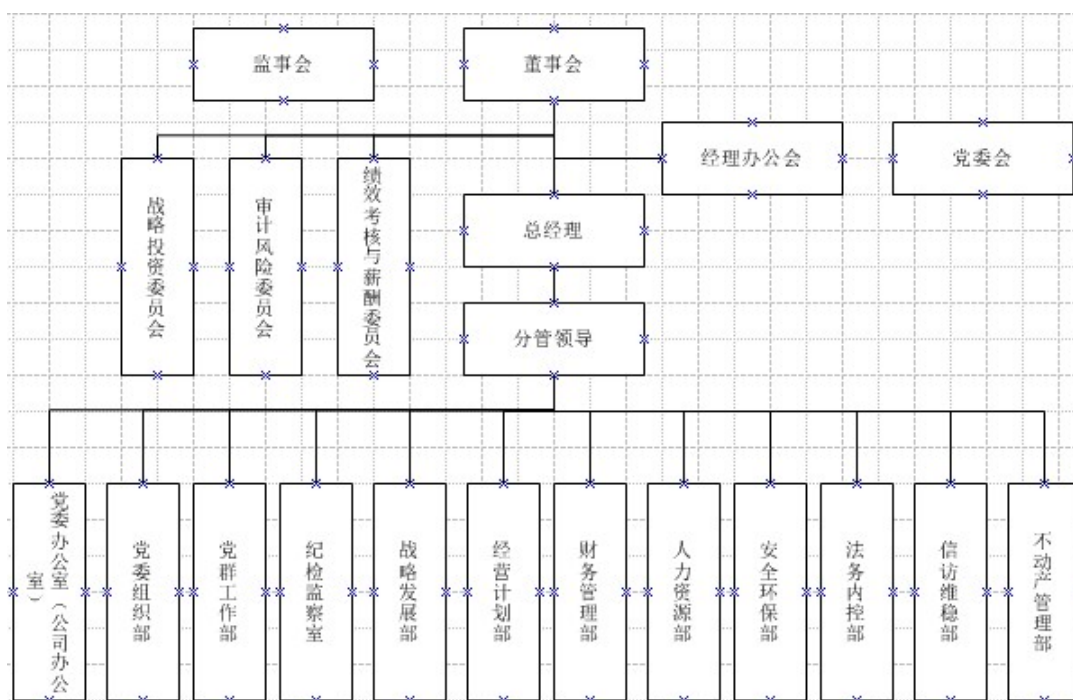
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA，维持“20京煤 MTN001”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	18.92	45.01	23.99	26.10
资产总额（亿元）	355.17	334.41	304.11	392.08
所有者权益（亿元）	127.14	144.73	145.23	187.59
短期债务（亿元）	107.85	83.62	52.87	94.10
长期债务（亿元）	35.07	52.32	58.19	58.21
全部债务（亿元）	142.92	135.94	111.06	152.31
营业总收入（亿元）	90.52	78.50	54.92	10.79
利润总额（亿元）	3.64	6.16	3.34	0.30
EBITDA（亿元）	11.14	14.50	10.22	--
经营性净现金流（亿元）	13.67	11.95	5.07	-0.20
财务指标				
销售债权周转次数（次）	5.14	6.26	12.59	--
存货周转次数（次）	2.15	2.23	2.35	--
总资产周转次数（次）	0.25	0.23	0.17	--
现金收入比（%）	80.14	86.51	89.91	95.56
营业利润率（%）	11.84	19.32	14.44	19.86
总资本收益率（%）	2.62	3.62	2.63	--
净资产收益率（%）	2.10	3.11	1.57	--
长期债务资本化比率（%）	21.62	26.55	28.61	23.68
全部债务资本化比率（%）	52.92	48.43	43.33	44.81
资产负债率（%）	64.20	56.72	52.24	52.15
流动比率（%）	97.04	99.24	96.88	103.67
速动比率（%）	77.03	79.44	76.13	90.32
经营现金流动负债比（%）	8.26	10.67	6.31	--
现金短期债务比（倍）	0.18	0.54	0.45	0.28
EBITDA 利息倍数（倍）	2.53	2.56	2.29	--
全部债务/EBITDA（倍）	12.84	9.38	10.87	--

注：1. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计； 2. 2020 年末，公司所有者权益中包含永续债 9.88 亿元

资料来源：公司提供、联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	2.99	22.93	2.91	2.71
资产总额（亿元）	134.83	137.94	118.22	118.41
所有者权益（亿元）	25.02	20.32	20.94	17.57
短期债务（亿元）	56.90	65.40	45.84	46.70
长期债务（亿元）	20.00	35.00	37.00	37.00
全部债务（亿元）	76.90	100.40	82.84	83.70
营业总收入（亿元）	0.92	1.70	0.99	0.28
利润总额（亿元）	3.17	6.02	0.61	-0.69
EBITDA（亿元）	4.71	9.70	4.30	--
经营性净现金流（亿元）	7.19	-3.15	-1.75	-0.43
财务指标				
销售债权周转次数（次）	32.91	71.31	32.24	--
存货周转次数（次）	51.10	63.71	95.83	--
总资产周转次数（次）	0.01	0.01	0.01	--
现金收入比（%）	76.26	36.73	79.60	62.24
营业利润率（%）	-54.39	-7.59	-36.94	-17.48
总资本收益率（%）	4.14	7.77	3.78	--
净资产收益率（%）	12.68	29.60	2.91	--
长期债务资本化比率（%）	44.42	63.26	63.86	67.80
全部债务资本化比率（%）	75.45	83.17	79.83	82.65
资产负债率（%）	81.44	85.27	82.29	85.16
流动比率（%）	99.91	80.75	77.35	76.49
速动比率（%）	99.88	80.71	77.35	76.49
经营现金流动负债比（%）	9.43	-4.46	-3.51	--
现金短期债务比（倍）	0.05	0.35	0.06	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	4.52	2.89	1.30	--
全部债务/EBITDA（倍）	16.32	10.35	19.28	--

注：1. 公司本部 2022 年一季度财务报表未经审计； 2. 2020 年末，公司本部所有者权益中包含永续债 9.88 亿元

资料来源：公司提供、联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资产收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	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
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	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	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持