



北京市基础设施投资有限公司
Beijing Infrastructure Investment Co., LTD

北京市基础设施投资有限公司
2023-2025 年度债务融资工具
基础募集说明书

发行人	北京市基础设施投资有限公司
注册金额	——
本期发行金额	——
本期发行期限	——
担保情况（如有）	——
信用等级结果	——
主承销商、簿记管理人	——
联席主承销商	——
受托管理人	——

发行人：北京市基础设施投资有限公司

二零二三年七月

声明与承诺

本次注册采用“常发行计划”方式。本募集说明书是发行人按照 M 表及产品、行业等子表格信息披露要求编制。在本期基础募集说明书年报有效期内，发行人再次注册或发行时，本募集说明书自动构成后续注册和发行时发行人信息披露的组成部分，与续发募集说明书共同构成发行人当期债项完整的募集说明书要件，其中不一致的地方，以续发募集说明书为准。投资人应将基础募集说明书、续发募集说明书及发行相关披露文件合并阅读使用。

发行人承诺，在本期基础募集说明书年报有效期内，再次注册发行时，将根据发行人最新情况、基础募集说明书差错更正等方面，编制续发募集说明书，对基础募集说明书进行更新、补充或修改，及时披露企业变化情况。

本公司发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本公司发行的本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司已批准本募集说明书，本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司债券信息披露管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本公司或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的债务融资工具，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	2
目录	3
重要提示	6
一、发行人主体提示	6
二、发行条款提示	6
三、投资人保护机制相关提示	6
第一章 释义	9
第二章 风险提示与说明	11
一、债务融资工具的投资风险	11
二、与发行人相关的风险	11
第三章 发行条款	20
第四章 募集资金运用	21
第五章 发行人基本情况	22
一、发行人概况	22
二、发行人历史沿革	22
三、控股股东和实际控制人	27
四、发行人独立性	27
五、发行人重要权益投资情况	28
六、发行人治理情况	33
七、发行人人员基本情况	45
八、发行人主营业务状况	50
九、在建工程及拟建工程	73
十、其他经营重要事项	76
十一、发行人的发展战略	76
十二、发行人所处行业状况	78
第六章 发行人主要财务状况	84
一、财务报表的编制基础、相关说明和历史财务数据	84
二、财务分析	97
三、发行人有息负债情况	117
四、发行人关联交易情况	118
五、发行人或有事项	124
六、发行人受限资产情况	125
七、衍生品情况	128
八、重大投资理财产品	128

九、海外投资情况	128
十、直接债务融资计划	128
第七章 发行人的信用评级和资信状况	129
一、信用评级	129
二、授信情况	129
三、债务履约记录	130
四、已发行债务融资工具偿还情况	130
五、其他资信重要事项	135
第八章 本期债务融资工具担保情况	136
第九章 税项	137
一、增值税	137
二、所得税	137
三、印花税	137
四、税项抵销	137
五、声明	138
第十章 信息披露安排	139
一、发行人信息披露机制	139
二、信息披露安排	139
第十一章 持有人会议机制	143
一、持有人会议的目的与效力	143
二、持有人会议的召开情形	143
三、持有人会议的召集	144
四、持有人会议参会机构	145
五、持有人会议的表决和决议	146
六、其他	147
第十二章 违约、风险情形及处置	149
一、违约事件	149
二、违约责任	149
三、偿付风险	150
四、发行人义务	150
五、发行人应急预案	150
六、风险及违约处置基本原则	150
七、处置措施	150
八、不可抗力	151
九、争议解决机制	151
十、弃权	152

第十三章 发行有关机构	153
第十四章 备查文件和查询地址	154
一、备查文件	154
二、查询地址	154
三、备查文件查阅时间	154
附录一：各项财务指标的计算公式	155

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、较大的资本支出压力。

公司轨道交通建设和房地产业务在建及拟建项目均较多，剩余投资规模较大，随着在建及拟建项目的不断推进，公司仍将面临较大的资本支出压力。

2、地铁运营盈利能力较弱。

地铁运营本身具有一定公益属性，2020年受疫情冲击影响，防疫支出快速增长，且客流下滑、票款收入减少；2021年起公司对运营的轨道交通资产计提折旧，运营成本进一步增加。近年来公司该板块毛利率持续为负，使得公司整体毛利率有所下降。

3、经营活动现金流持续净流出。

公司基础设施项目和房地产开发收益实现均需要前期大规模资金垫付和较长建设周期，阶段性现金流入流出不匹配的特点将长期存在，决定了公司经营活动净现金流对债务本息覆盖能力有限。

(二) 情形提示

发行人近一年以来不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

暂无。

三、投资人保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（二）受托管理人机制

无。

（三）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 1BP 计算并支付利息。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1)【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照特别议案流程，超过 90% 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

2)【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50% 的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启

动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（四）投资人保护条款

无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

京投公司/发行人/本公司/公司	指	北京市基础设施投资有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在全国银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
基础募集说明书	指	发行人为本期债务融资工具的发行而制作的《北京市基础设施投资有限公司2023-2025年度债务融资工具基础募集说明书》
续发募集说明书		在《北京市基础设施投资有限公司2023-2025年度债务融资工具基础募集说明书》的基础上编制的，根据发行人最新情况、当期资金用途及基础募集说明书差错更正等方面，对其进行更新、补充或修改的募集说明书。
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作机构。
主承销商	指	中国工商银行股份有限公司、工商银行
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期债务融资工具集中簿记建档的机构
公司章程	指	《北京市基础设施投资有限公司章程》
集中簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
同业拆借中心	指	全国银行间同业拆借中心
银行间市场	指	全国银行间债券市场
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指	国家规定的法定节假日和休息日
元	指	人民币元
近三年	指	2020-2022年
近一期	指	2023年1-3月及2023年3月末
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
债券持有人	指	本次债券的投资者
京投发展	指	京投发展股份有限公司（原名京投银泰股份有限公司）
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
四号线公司	指	北京地铁四号线投资有限责任公司
五号线公司	指	北京地铁五号线投资有限责任公司
六号线公司	指	北京地铁六号线投资有限责任公司
七号线公司	指	北京地铁七号线投资有限责任公司
八号线公司	指	北京地铁八号线投资有限责任公司

九号线公司	指	北京地铁九号线投资有限责任公司
十号线公司	指	北京地铁十号线投资有限责任公司
十四号线公司	指	北京地铁十四号线投资有限责任公司
十五号线公司	指	北京地铁十五号线投资有限责任公司
十六号线公司	指	北京地铁十六号线投资有限责任公司
昌平线公司	指	北京轨道交通昌平线投资有限责任公司
亦庄线公司	指	北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司
大兴线公司	指	北京轨道交通大兴线投资有限责任公司
房山线公司	指	北京轨道交通房山线投资有限责任公司
机场快轨	指	北京东直门机场快速轨道有限公司
京通公司	指	北京地铁京通发展有限责任公司
城铁公司	指	北京城市铁路股份有限公司
地铁运营公司/运营公司	指	北京市地铁运营有限公司
京投香港	指	京投(香港)有限公司
BT	指	建设-移交,是指投资者通过政府项目招投标,中标的投资者负责建设资金的筹集和项目建设,并在项目完工经验收合格后立即移交给政府,政府向建设投资者支付工程建设费用和融资费用
PPP	指	政府与私人组织之间合作建设城市基础设施项目。为了提供某种公共物品和服务,以特许权协议为基础,彼此之间形成一种伙伴式的合作关系,并通过签署合同来明确双方的权利和义务,以确保合作的顺利完成,最终使合作各方达到比预期单独行动更为有利的结果
最近三年、报告期	指	2020年、2021年和2022年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包含法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
元、万元	指	如无特别说明,指人民币元、人民币万元

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示与说明

投资者在评价发行人此次发行的债务融资工具时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

一、债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率水平存在不确定性。本次债务融资工具在存续期限内，市场利率可能会产生波动，这将使投资者投资本次债务融资工具的收益水平具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债务融资工具可在银行间债券市场上进行流通，但投资者可能由于无法找到交易对手，而难以将持有的本次债务融资工具变现，在转让时存在一定的交易流动性风险。

（三）偿付风险

本次债务融资工具的存续期间内，如果由于发行人自身的相关风险、不可控制的因素，或市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定的偏差，从而可能影响到本次债务融资工具不能按期足额兑付。

（四）资信风险

发行人在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）本期债券特有的其他投资风险

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若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、足额偿付本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 未来资本支出规模增大的风险

未来北京轨道交通将承担客运的骨干任务,轨道交通在北京市公共交通领域的地位更加重要。2022年7月8日,北京市轨道交通第三期建设规划(2022-2027年)环境影响评价进行第二次公示。根据环境影响报告书征集意见稿,第三期建设规划共包含11个项目,规划里程约231.3公里,设站88座。截至2022年末,公司在建项目计划投资额3,101.12亿元,已完成投资1,252.55亿元。伴随着在建及拟建项目的不断推进,公司仍将面临一定的资金支出压力。

2. 债务规模增加的风险

公司主要从事轨道交通项目的建设和运营。随着公司投资建设项目增加,公司债务融资规模也相应扩大。截至2022年末有息债务达到4,268.72亿元。截至2020-2022年末,公司资产负债率分别为64.39%、65.56%和65.00%,处于较高水平。根据公司的发展规划,未来几年公司投资规模仍将处于上升阶段,债务融资规模也会继续保持较高水平。如果公司无法有效控制债务规模,将对公司的偿债能力带来压力。

3. 经营活动产生的现金流净额波动的风险

2020-2022年度,发行人经营性现金流净额分别为-40.80亿元、-110.46亿元和-23.95亿元,主要系发行人主营业务中占比较大的轨道交通开发运营以及房地产开发业务等均有建设周期长、款项回收慢以及前期垫付资金规模较大所致。若发行人经营性现金流量净额长时间持续为负,则可能对其偿债能力产生不利影响。

4. 主营业务盈利能力偏弱的风险

城市轨道交通作为城市最重要的基础设施,投资数额巨大,多以政府投资建设为主。其建设投资金额大、回收周期长。公司大部分运营管理的项目仍处于建设期,主营业务盈利能力偏弱。2020-2022年度,公司营业利润分别为39.13亿元、31.96亿元及31.19亿元。由于2014年末地铁票价调整使得发行人票款收入和经营毛利率大幅提升,如果公司未来盈利能力无法得到明显提高,公司的正常运营和偿债能力可能受到影响。

5. 其他应收款回收风险

截至2020-2022年末,公司其他应收款分别为156.92亿元、238.65亿元和147.06亿元,占资产总额的比例分别2.21%、3.06%和1.79%。公司其他应收款主要为项目土地一级开发项目的应收款等。虽然其他应收款占总资产的

比例较低，但规模依然较大。如未来不能按时收回将会给公司带来损失，公司将面临一定回收风险。

6. 轨道交通项目运营依赖营业外收入和其他收益的风险

2020-2022 年度，发行人营业外收入加上其他收益分别为 105.64 亿元、215.08 亿元和 263.36 亿元，占利润总额的比例分别为 264.88%、670.96% 和 855.44%，营业外收入主要来源于报废、毁损资产处置收入、政府补助、违约金收入、捐赠利得以及其他利得。随着北京地铁新线路的陆续建成，票务和相关服务收入将进一步增长，若未来的票价提升，将有利于增强公司自身的盈利能力。但轨道交通项目本身的盈利性较弱，还需重点关注。

7. 担保风险

截至 2022 年末，发行人对外担保余额合计 13.80 亿元，占发行人净资产 0.48%。若被担保单位在本期债券存续期内发生相关债务的偿付困难并导致由发行人代偿债务，将影响发行人的整体偿债能力。

8. 汇率波动风险

公司积极拓展海外融资渠道，截至 2022 年末，发行人在境外已发行且存续的海外债券为 5 亿港币债和 10.5 亿美元债。近几年由于国际事件、购汇需求变化、监管政策等因素影响，人民币汇率走势出现一定的波动。虽然发行人通过多种措施对汇率波动进行了对冲，但仍存在出现极端情况的可能性。人民币汇率的波动，对发行人未来到期债券兑付过程中，将影响发行人的整体偿债融资成本。

9. 存货跌价风险

截至 2020-2022 年末，公司存货分别为 548.23 亿元、641.62 亿元和 644.50 亿元，占资产总额的比例分别 7.72%、8.22% 和 7.85%。发行人存货占总资产比例不高，且已按照成本高于可变现净值的差额计提了存货跌价准备。但若发生存货风险造成跌价幅度超过计提的跌价准备金额，也将对盈利产生不利影响。

10. EBITDA 及经营性现金流对债务的覆盖能力偏弱的风险

发行人最近三年 EBITDA 分别为 76.63 亿元、206.05 亿元和 232.37 亿元，最近三年 EBITDA 利息保障倍数为 0.94、1.16 和 1.21。EBITDA 及经营性现金流对债务的覆盖能力偏弱。公司轨道交通建设业务以及土地一二级开发项目的前期投入较大，有息债务规模较高，同时公司自身的盈利能力及获现能力存在较大的波动，EBITDA 及经营性现金流对债务的覆盖能力有限。

11. 折旧政策变更的风险

根据北京市财政局京财经一指[2008]1576号文件，本公司不再对地铁1、2号线资产计提折旧，由于北京市地铁属于政府公益项目，采用联网一票制收费政策，执行非市场化票价，票款收入远远不能弥补折旧成本，不能满足收入和成本配比原则，故其他地铁线路也比照地铁1、2号线折旧政策不计提折旧。同时，基于地铁线路资产的特殊性，北京市地铁属于政府公益项目，北京市政府为保证地铁正常运营，在固定资产发生减损后将支付专项资金进行更新改造，从而保证了线路资产在运营期间的账面价值不出现下降。根据《北京市轨道交通固定资产更新改造专项资金管理暂行办法》（京财经一[2010]1881号）、《北京市财政局关于2008年公共交通企业财政补贴问题的请示》（京财经一[2008]1116号）等政策规定，轨道交通资产更新改造补贴方式由原来的折旧补贴变为专项资金，轨道交通资产不计提折旧符合财务处理基本原则。根据北京市财政局京财经一指[2009]370号文件，子公司北京轨道交通路网管理有限公司对政府投资购置的固定资产不计提折旧。因此，发行人2020年12月31日以前根据北京市财政局的相关文件，对所有线路相关资产不计提折旧。

根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及北京市政府主管部门有关法规和2021年最新管理要求，同时结合公司实际情况，公司于2021年1月1日起对运营的轨道交通资产计提折旧。公司折旧政策发生变化，可能对发行人盈利能力产生不利影响。

12. 销售收入和盈利波动风险

发行人收入来源主要为票款收入、轨道交通装备及其延伸产品和服务、房地产收入等。2020-2022年度，发行人实现营业收入136.65亿元、169.63亿元和150.85亿元，其中最近三年的房地产业务收入分别为54.67亿元、51.38亿元及55.53亿元，占营业收入比例分别为40.01%、30.29%及36.81%。发行人房地产业务收入占比相对较高，若后续因中国宏观经济波动，发行人的相关产品销售会受到影响，进而对发行人今后的经营业绩产生影响，发行人存在营业收入及盈利能力波动甚至下滑的风险。

13. 受限资产占比较大的风险

截至2022年末，发行人受限资产的账面价值总计达4,985,505.76万元，占发行人2022年末净资产28,744,326.79万元的17.34%。发行人受限资产占比较大，主要系发行人以下属子公司线路资产开展融资租赁售后回租业务导致

的固定资产受限。若未来发行人偿债能力变化，该部分资产可能面临被处置的风险。

（二）经营风险

1. 经济周期风险

轨道交通业与宏观经济运行状况和经济周期息息相关。经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对轨道交通的投资建设会产生较大影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将对发行人业务规模、经营业绩及财务状况产生负面影响。

2. 建设施工和工程管理的风险

发行人目前轨道交通项目的建设主要委托第三方进行。如果第三方未能如预期履行其建设义务，可能会直接影响项目工程质量及工期，如果在项目的管理中出现塌方、渗漏等安全问题，则有可能使项目实际投资超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，给业务经营造成负面影响。

3. 房地产业务风险

公司房地产开发等物业项目建设由发行人子公司京投发展股份有限公司（原京投银泰股份有限公司），截至 2022 年末，主要在建项目总建筑面积共计 377.56 万平方米。房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，并且要接受国土、发改委、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，使得发行人对项目开发控制的难度加大。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升、收益下降，造成项目预期经营目标难以如期实现等风险。

4. 政府支持依赖风险

2016 年初，京投公司与北京市政府签署“授权经营协议”，协议约定 2016-2035 年北京市政府每年向公司提供授权经营服务费 295 亿元。2021 年，经北京市政府同意，将 ABO 政府出资规模由 295 亿元/年增长至 322 亿元/年，未来将综合考虑总投资完成情况、利率水平、票制票价变化、新增调整事项等进行调整。若未来政府支持政策发生变化，可能对发行人经营产生不利影响。

5. 关联交易风险

2022 年，发行人关联交易包括采购商品、接受劳务、出售商品、提供劳务、租赁、关联担保、关联方资金拆借等，详细情况请见本募集说明书第六章之第四节。虽关联交易金额较大，但发行人均已履行相关程序并及时充分披露了相关信

息。如未来发行人不能按照相关程序决策关联交易或不能及时披露相关信息，则可能带来一定经营、财务、税务、法律和声誉等风险。

6. 外部融资依赖风险

发行人所在行业属于资本密集行业，发行人未来需要较大的资本投入，因此融资规模必然会进一步增加。如果国家货币政策和信贷政策有所调整，均有可能降低发行人获得外部融资的规模，若发行人无法持续获得外部融资，可能对发行人持续经营能力产生不利影响。

7. 突发事件影响公司生产经营的风险

公司以轨道交通建设产业为核心业务，且公司所经营业务可能会受到安全事故、自然灾害、产业政策调整及媒体负面报道等突发事件的影响，给公司生产经营带来潜在风险。公司近年来加大了安全生产、公司治理等方面的投入，但突发事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将有可能给公司的生产经营带来一定风险，进而影响企业的社会形象。

（三）管理风险

1. 投融资管理风险

发行人投资的轨道交通项目具有投入资金量大、投资建设期长、成本回收慢的特点。随着北京市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步扩大，从而增加了发行人投融资管理的难度和风险。

2. 对下属子公司控制风险

发行人控股管理的下属企业众多，主要是线路项目公司，随着地铁运营线路的增加，发行人下属企业逐年增加，且其他下属企业涉及行业广泛，这些都对发行人在财务管理、规划管理、制度建设、企业文化建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。如果发行人未能有效管理下属企业，并逐步形成协同效应，发挥规模优势，可能会对未来经营发展产生不利影响。

3. 突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

若发行人实际控制人、股东或治理层发生重大不利情况，导致无法履行管理职责，将对公司治理结构产生较大影响。因此，发行人存在突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

4. 董事和监事缺位风险

根据《公司章程》规定，公司设董事会，成员为9人，其中4人为内部董事（含公司职工代表大会选举产生职工董事1人）、5人为外部董事”。2022

年3月，丁树奎副董事长退出现职，市政府下发了《关于丁树奎同志免职的通知》（京政任[2022]134号），免去丁树奎同志的北京市基础设施投资有限公司副董事长职务。2022年10月，市国资委党委下发了《关于张韵、杨晓明同志职务任免的通知》（京国资党任字〔2022〕2号），同意聘任张韵同志为北京市基础设施投资有限公司外部董事，同意免去杨晓明同志北京市基础设施投资有限公司外部董事职务。截至目前，市委市政府尚未任命其他人员至公司任职内部董事，董事会当前在职人数为8人。另一方面，根据《公司章程》的约定，公司监事会成员5-6人，其中市国资委委派3-4人，公司职工代表大会选举产生职工监事2人。2021年8月，公司原职工监事许立新已退休，发行人正在根据《公司章程》调整监事人员安排。截至目前，公司暂未达到《公司章程》规定的董事和职工监事人数，存在董事和监事缺位风险，发行人正在根据《公司章程》调整董事和监事人员安排。

（四）政策风险

1. 业务受政府政策影响较大的风险

轨道交通建设是国家重点扶持产业，是北京市城市规划的重要组成部分。北京市政府、财政局、发改委为支持轨道交通发展制订了众多支持政策。发行人作为北京市轨道交通项目的投资建设运营主体，其运作有赖政府政策支持。当轨道交通的规模发展到一定阶段，如果政府的支持政策发生变化，则可能对发行人的生产经营产生影响。

2. 政府支持政策变动风险

2016年初，京投公司与北京市政府签署“授权经营协议”，协议约定2016-2035年北京市政府每年向公司提供授权经营服务费295亿元。2021年，经北京市政府同意，将ABO政府出资规模由295亿元/年增长至322亿元/年，未来将综合考虑总投资完成情况、利率水平、票制票价变化、新增调整事项等进行调整。如未来政府支持政策发生变动，公司整体运营和盈利能力将面临潜在风险。

3. 政府定价风险

发行人在地铁线路建成后将其经营权委托给运营公司，由运营公司执行轨道交通线路的实际运营。而发行人的客运业务属于公用事业，具有一定社会公益性，车票价格受政府有关部门的管制。在经营成本一定的情况下，发行人的效益在很大程度上取决于政府对服务产品的定价。项目建成运营后，实际执行的票价未必

能反映成本费用水平，或与预期票价存在差异，从而影响项目整体收益。因此，票价的波动可能会对发行人的实际收入产生影响。

4. 房地产政策风险

公司主营业务中涉及的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相关，受国家宏观调控政策影响较大。自 2010 年以来，为抑制房地产价格的过快上涨，国家采取了一系列针对房地产市场的宏观政策措施。报告期内，国家发布的主要房地产政策情况如下：

2019 年，房地产市场以稳为主，坚持“房住不炒”，因城施策，“三稳”长效机制。2019 年《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

2020 年，中国人民银行提出要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施政”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳发展。住房和城乡建设部和央行召开了重点房企座谈会，明确提出要实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度。同时也宣布了房企融资的“三条红线”，根据房企“踩线”情况不同，会按照“红、橙、黄、绿”四档来控制有息负债规模年增长速度。

2021 年 11 月，央行发布 2021 年第三季度中国货币政策执行报告，提出目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。同时，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。

2022 年，房地产政策进入全面宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放空间。11 月 11 日，央行和银保监会联合发布 254 号文《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产

企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面，共计 16 条具体举措。

尽管部分地方政府受国内宏观经济增速放缓影响陆续放松房地产政策，适当提振了当地房地产市场的购买需求。但上述宏观政策还将影响房地产市场的总体供求关系，如未来国家的房地产调控政策继续趋严，可能对公司的经营发展产生不利影响。

第三章 发行条款

具体参见各期续发募集说明书。

第四章 募集资金运用

具体参见各期续发募集说明书。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	北京市基础设施投资有限公司
法定代表人	张燕友
注册资本	人民币17,315,947.49万元
实缴资本	人民币19,575,506.49万元
设立（工商注册）日期	1981年2月10日
统一社会信用代码	911100001011241849
住所（注册地）	北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室
邮政编码	100101
所属行业	综合类
经营范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（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。）
电话及传真号码	010-84686286；010-84686151
信息披露事务负责人及其 职位与联系方式	宋自强；总会计师；010-84686286

二、发行人历史沿革

1981年2月10日，发行人的前身北京市地下铁道管理处成立。

1986年7月4日，北京市地下铁道管理处公司名称变更为北京市地下铁道公司，并相应换发营业执照。

1989年7月11日，北京市人民政府办公厅出具了（1989）厅秘字第21号《北京市人民政府办公厅公文批复通知》。1989年7月15日，北京市市政管理委员会出具了（89）京政管字第61号《关于将北京市地下铁道公司改名为北京市地下铁道总公司的通知》。上述文件均同意将北京市地下铁道公司名称变更为北京市地下铁道总公司。

2001年12月7日，北京市人民政府出具了京政函[2001]110号《关于同意组建北京地铁集团有限责任公司批复》，同意由北京市人民政府出资设立国有独资公司北京地铁集团有限责任公司。北京市人民政府以北京市地下铁道总公司及其所属企业所拥有的国有资产作为对北京地铁有限责任公司的出资。

2003年11月，根据北京市市委、市政府有关精神，北京地铁集团有限责任公司进行改制，更名组建北京市基础设施投资有限公司。在此次改制中，北京市基础设施投资有限公司、北京市轨道交通建设管理有限公司和北京市地铁运营有限责任公司均改组为北京市国资委出资设立的国有独资公司。

2004年3月10日，北京市国资委出具了京国资函[2004]14号《关于将北京地铁集团有限责任公司更名为北京市基础设施投资有限公司的函》，同意北京地铁集团有限责任公司更名为北京市基础设施投资有限公司。

2004年4月1日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：1100001003122），公司注册资本为251,773.5万元。

2005年11月8日，北京市国资委出具京国资规划字[2005]40号《关于同意北京市基础设施投资有限公司变更公司章程的批复》，同意发行人变更公司章程。2005年12月15日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：1100001003122），注册资本变更为1,611,763.9万元。

2006年10月30日，北京市国资委出具京国资规划字[2006]33号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司变更注册资本金的批复》，同意发行人注册资本变更为2,717,285.26万元。2006年11月28日，中平建出具（2006）中平建验报0058号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》，对上述出资进行了验证。2006年12月12日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：1100001003122），注册资本变更为2,717,285.26万元。

2009年2月16日，北京市国资委出具京国资[2009]42号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司变更章程的批复》，同意发行人变更公司章程。2009年2月2日，中平建出具（2009）中平建验报0005号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》，验证结果为截至2008年12月31日，发行人累计收到国家资本金共计46,113,052,577.23元。2009年2月18日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人

营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 4,611,305.3 万元。

2010 年 4 月 6 日，北京市国资委出具京国资[2010]69 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司变更注册资本金的批复》，同意发行人注册资本由 4,611,305.3 万元变更为 4,851,305.3 万元。2010 年 1 月 19 日，中平建出具《北京市基础设施投资有限公司验资报告》，对上述出资进行了验证。2010 年 9 月 3 日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 4,851,305.3 万元。

2011 年 4 月 19 日，北京市国资委出具京国资[2011]76 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司修改公司章程的批复》，同意发行人修改公司章程。2011 年 2 月 25 日，中平建出具中平建华浩验字（2011）第 11004 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》，验证结果为截至 2010 年 12 月 29 日，发行人累计收到国家资本金共计 5,480,867.3 万元。2011 年 8 月 25 日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 5,480,867.3 万元。

2012 年 7 月 24 日，北京市国资委出具京国资[2012]111 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司章程的批复》，同意发行人注册资本变更为 6,280,867.3 万元。2012 年 1 月 12 日，中平建出具中平建华浩验字（2012）第 31001 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》，对上述出资进行了验证。2012 年 8 月 2 日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 6,280,867.3 万元。

2013 年 3 月 11 日，北京市国资委出具京国资[2013]47 号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司修改公司章程的批复》，同意发行人修改公司章程。2013 年 1 月 8 日，中平建出具中平建华浩验字（2013）第 31011 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》，验证结果为截至 2012 年 12 月 31 日，发行人累计收到国家资本金共计 6,580,867.3 万元。2013 年 7 月 22 日，发行人取得北京市工商行政管理局核

发的《企业法人营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 6,580,867.3 万元。

2014 年 1 月 14 日，中平建出具的中平建华浩验字（2014）第 31013 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》：根据北京市财政局下发的京财经二指[2013]1916 号文、京财经二指[2013]2021 号文、京财经二指[2013]2089 号文和京财经二指[2013]2090 号文，公司国家资本金新增加 685,000.00 万元，经审验，发行人已取得预算拨付款凭证并调整了实收资本科目，截至 2013 年 12 月 31 日，公司累计收到国家资本金共计 7,265,867.26 万元。2014 年 7 月 28 日，发行人取得北京工商局核发的《营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 7,265,867.3 万元。

2015 年 3 月 20 日，中平建出具的中平建华浩验字（2015）第 31007 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》：根据北京市财政局下发的京财经二指[2014]964 号文、京财经二指[2014]550 号文、京财经二指[2014]539 号文、京财经二指[2014]211 号文和京财经二指[2014]530 号文，发行人国家资本金新增加 1,050,000 万元，经审验，发行人已取得预算拨付款凭证并调整了实收资本科目，截至 2014 年 12 月 31 日，发行人累计收到国家资本金共计 8,315,867.3 万元。2015 年 5 月 22 日，发行人取得北京工商局核发的《营业执照》（注册号：110000000031223），注册资本变更为 8,315,867.3 万元。

2016 年 4 月 28 日，中平建出具的中平建华浩验字（2016）第 31014 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》：根据北京市财政局下发的京财经二指[2015]216 号文、京财经二指[2015]1247 号文、北京市国资委下发的京国资[2015]21 号文、京国资[2015]133 号文、京国资[2015]332 号文，和 2016 年 3 月 28 日京投董决字（2016）9 号董事会决议，发行人国家资本金新增加 775,100 万元，经审验，发行人已取得预算拨付款凭证并计入实收资本科目，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人累计收到国家资本金共计 9,090,967.3 万元。2016 年 8 月 26 日，北京市国资委出具《关于北京市基础设施投资有限公司修改公司章程的批复》（京国资[2016]114 号），同意发行人变更注册资本金为 9,090,967.3 万元。2016 年 10 月 12 日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001011241849），注册资本变更为 9,090,967.3 万元。

2017年8月22日，北京市国资委出具京国资[2017]135号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司修改公司章程的批复》，同意发行人变更注册资本为人民币10,664,248.99万元并修改公司章程。2017年9月14日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001011241849），注册资本变更为10,664,248.99万元。

2018年11月5日，北京市国资委出具京国资[2018]164号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京市基础设施投资有限公司修改公司章程的批复》，同意发行人变更注册资本为人民币13,567,127.91万元并修改公司章程。2018年11月27日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001011241849），注册资本变更为13,567,127.91万元。

2019年10月14日，北京市国资委出具京国资[2019]107号《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京市基础设施投资有限公司修改公司章程的批复》，同意发行人变更注册资本为14,529,054.91万元并修改公司章程。2019年12月06日，发行人取得北京市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001011241849），注册资本变更为14,529,054.91万元。

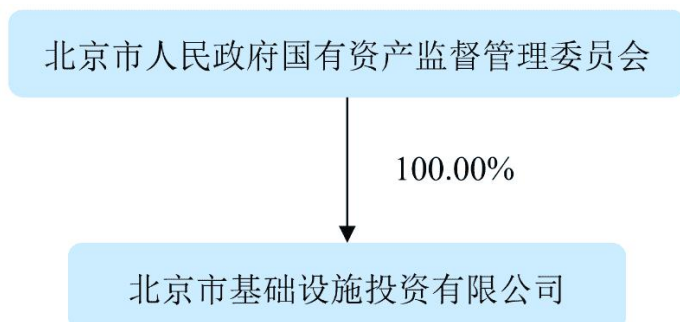
2021年3月10日注册资本变更为1,642.07亿元。2019年9月30日，公司实收资本增加78亿元至人民币1,530.91亿元。2019年12月31日，公司实收资本增加111.16亿元至人民币1,642.07亿元。2021年3月31日，公司实收资本增加至人民币1,798.09亿元。2021年6月30日，公司实收资本增加至1,854.24亿元。2021年9月30日，公司实收资本增加7.03亿元至1,861.27亿元。2021年12月31日，公司实收资本增加0.47亿元至1,861.74亿元。2022年3月10日注册资本变更为1,731.59亿元。2022年3月31日，公司实收资本增加76.50亿元至1,938.24亿元。2022年6月30日，公司实收资本增加2.28亿元至1,940.53亿元。2022年9月30日，公司实收资本增加7.18亿元至1,947.70亿元。2022年12月31日，公司实收资本增加9.85亿元至1,957.55亿元。

发行人的实收资本增加均来自于北京市政府与发行人签署的授权经营服务费，该笔资金前期计入递延收益，后期根据资金实际投向计入实收资本。同时，

发行人修改营业执照中的注册资本及公司章程均须报备国资委审批，周期较长。故发行人的注册资本与实收资本有差额。

三、控股股东和实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下：



截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为北京市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人接受北京市国资委的领导和监督，具体情况如下：

发行人为国有独资公司，现注册资本为 17,315,947.49 万元。截至 2022 年末，北京市国资委持有发行人 100.00% 股权，持有的发行人的股权无质押。

根据中共中央、国务院批准的《北京市人民政府机构改革方案》和《北京市人民政府关于机构设置的通知》（京政发[2003]18 号），2003 年组建北京市国资委，为市政府直属正局级特设机构，代表国家履行国有资产出资人职责。北京市国资委的监管范围是北京市人民政府履行出资人职责的企业和北京市人民政府授权的实行企业化管理的事业单位的国有资产。

截至本募集说明书签署之日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的实际控制人。

四、发行人独立性

发行人享有出资人投资形成的全部法人财产权，依法享有民事权利，承担民事责任；依法自主经营、自负盈亏、独立核算、照章纳税，并以全部资产对发行人的债务承担责任。发行人与出资人之间在业务经营、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。

1、业务经营方面：发行人拥有独立、完整的生产经营体系和自主经营的能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。

2、人员方面：发行人与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，且发行人高级管理人员并未在出资人单位兼职或领取报酬。

3、资产方面：发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有，资产产权清晰。

4、机构方面：发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与出资人完全独立。

5、财务方面：公司设立了独立于出资人的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了规范、独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。公司独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行账户，未与出资人共用账户。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资或控股子公司

截至2022年末，公司所属二级子公司共62家，基本情况如下：

表 5-1：发行人并表子公司情况一览表

单位：万元、%

序号	子公司名称	持股比例	享有表决权	实收资本	实际投资额	企业类型	主营业务
1	北京地铁四号线投资有限责任公司	65.66	65.66	605,100.00	397,300.00	1	轨道交通建设
2	北京地铁五号线投资有限责任公司	100.00	100.00	395,370.00	395,370.00	1	轨道交通建设
3	北京地铁六号线投资有限责任公司	100.00	100.00	1,505,737.38	1,505,737.38	1	轨道交通建设
4	北京地铁七号线投资有限责任公司	88.08	100.00	1,207,919.92	1,207,919.92	1	轨道交通建设
5	北京地铁八号线投资有限责任公司	97.91	100.00	1,438,315.00	1,438,315.00	1	轨道交通建设
6	北京地铁九号线投资有限责任公司	100.00	100.00	437,016.99	437,016.99	1	轨道交通建设
7	北京地铁十号线投资有限责任公司	90.19	90.19	1,577,245.07	1,577,245.07	1	轨道交通建设
8	北京地铁十四号线投资有限责任公司	100.00	100.00	1,064,788.32	1,064,788.32	1	轨道交通建设
9	北京地铁十五号线投资有限责任公司	100.00	100.00	745,334.42	745,334.42	1	轨道交通建设
10	北京地铁十六号线投资有限	100.00	100.00	1,400,320.0	734,160.00	1	轨道交通建设

序号	子公司名称	持股比例	享有表决权	实收资本	实际投资额	企业类型	主营业务
	责任公司			0			
11	北京地铁十七号线投资有限责任公司	90.09	90.09	1,211,000.00	1,211,000.00	1	建设工程项目管理
12	北京轨道交通房山线投资有限责任公司	93.63	100.00	627,936.00	627,936.00	1	轨道交通建设
13	北京轨道交通大兴线投资有限责任公司	100.00	100.00	456,395.70	456,395.70	1	轨道交通建设
14	北京轨道交通昌平线投资有限责任公司	100.00	100.00	1,153,368.59	1,153,368.59	1	轨道交通建设
15	北京轨道交通门头沟线投资有限责任公司	100.00	100.00	283,344.00	283,344.00	1	轨道交通建设
16	北京地铁三号线投资有限责任公司	64.41	100.00	674,439.00	434,439.00	1	轨道交通建设
17	北京轨道交通西郊线投资有限责任公司	100.00	100.00	188,756.20	188,756.20	1	轨道交通建设
18	北京轨道交通燕房线投资有限责任公司	100.00	100.00	335,714.00	335,714.00	1	轨道交通建设
19	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	60.53	100.00	456,000.00	276,000.00	1	建设工程项目、管理
20	北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司	100.00	100.00	418,299.38	418,299.38	1	轨道交通建设
21	北京地铁十二号线投资有限责任公司	92.52	100.00	1,070,000.00	1,070,000.00	1	轨道交通建设
22	北京地铁十九号线投资有限责任公司	85.55	100.00	830,302.00	670,302.00	1	轨道交通建设
23	北京城市铁路股份有限公司	88.98	88.98	348,646.69	245,730.00	1	轨道交通建设
24	咨询公司	98.00	98.00	1,500.00	1,816.99	1	轨道交通咨询服务
25	北京京投投资有限公司	100.00	100.00	1,605,000.00	1,605,000.00	1	投资及投资管理
26	北京京投停车场管理有限公司	100.00	100.00	1,000.00	1,000.00	1	机动车公共停车场服务
27	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	100.00	100.00	2,906.17	2,906.17	1	轨道交通线网资产管理
28	路网公司	100.00	100.00	204,056.59	204,056.59	1	轨道交通指挥中心及清算中心的投资、建设、运营管理
29	北京地铁京通发展有限责任公司	84.71	84.71	268,165.00	227,165.00	1	轨道交通建设
30	北京东直门机场快速轨道交通有限公司	87.31	87.31	271,929.00	230,500.00	1	轨道交通建设
31	轨道运营公司	100.00	100.00	20,000.00	7,600.00	1	轨道交通运营服务
32	北京京投城市管廊投资有限公司	100.00	100.00	105,674.00	105,674.00	4	地下综合管廊投资及投资管理
33	首都建设报社	100.00	100.00	85.85	256.69	1	新闻出版
34	轨道公司	100.00	100.00	25,613.15	25,613.15	1	轨道建设
35	北京市域铁路融合发展集团有限公司	50.00	60.00	60,478.97	30,239.49	1	公共交通服务
36	北京地铁二十八号线投资有	100.00	100.00	320,000.00	320,000.00	1	轨道交通建设

序号	子公司名称	持股比例	享有表决权	实收资本	实际投资额	企业类型	主营业务
	有限责任公司						
37	北京京投交通枢纽投资有限公司	100.00	100.00	223,000.00	223,000.00	1	投资管理
38	北京城市副中心站综合枢纽建设管理有限公司	51.00	51.00	1,000.00	510.00	1	轨道交通建设
39	北京地铁十一号线投资有限责任公司	100.00	100.00	144,250.00	144,250.00	3	轨道交通建设
40	北京京投交通发展有限公司	100.00	100.00	375,159.00	375,159.00	1	公路、城市道路管理
41	北京京冀轨道交通平谷线投资有限责任公司	84.21	84.21	190,000.00	66,000.00	1	轨道交通建设
42	北京霍营综合交通枢纽投资有限公司	100.00	100.00	1,000.00	11,000.00	1	轨道交通建设
43	北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司	100.00	100.00	/	/	1	轨道交通建设
44	北京基石创业投资基金(有限合伙)	51.33	51.33	/	20,526.25	1	非证券业务的投资管理、咨询
45	北京基石基金管理有限公司	70.00	70.00	3,000.00	2,100.00	1	非证券业务的投资管理、咨询
46	北京京投轨道交通置业开发有限公司	100.00	100.00	5,000.00	5,000.00	1	地下空间开发
47	装备集团	100.00	100.00	478,710.00	507,697.87	1	投资管理
48	北京京投资产经营有限公司	100.00	100.00	251,000.00	251,000.00	1	建设工程项目管理
49	京投香港	100.00	100.00	0.01	182,049.90	1	投资与经营管理
50	基石国际融资租赁有限公司	90.43	90.43	147,816.81	156,885.28	1	融资租赁
51	北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)	45.42	45.42	/	9,906.94	1	非证券业务的投资管理、咨询
52	北信基础	59.46	59.46	62,985.41	41,652.41	1	信息基础设施建设
53	北京京投兴朝置地有限公司	100.00	100.00	10,000.00	10,000.00	1	土地一级开发
54	北京京投兴通置业有限公司	100.00	100.00	2,000.00	2,000.00	1	土地一级开发
55	北京京投投资控股有限公司	100.00	100.00	395,624.31	395,624.31	1	投资管理
56	北京交控硅谷科技有限公司	100.00	100.00	50,000.00	50,268.40	1	技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让
57	北京城投地下空间开发建设有限公司	100.00	100.00	15,000.00	16,138.45	1	地下空间开发
58	北京京密投资有限公司	80.00	80.00	10,000.00	8,000.00	1	土地一级开发
59	北京京创投资有限公司	70.00	70.00	10,000.00	7,000.00	1	土地一级开发
60	北京京投新兴投资有限公司	80.00	80.00	10,000.00	13,406.62	1	土地一级开发
61	京投发展股份有限公司	38.89	38.89	74,077.76	96,994.59	1	房地产开发等
62	北京市地铁运营有限公司	100.00	100.00	40,570.00	108,714.93	1	城市轨道交通

注：企业类型：1.境内非金融子企业 2.境内金融子企业 3.境外子企业 4.事业单位 5.基建单位。

截至 2022 年末，京投发展股份有限公司、北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）持股比例不足 50%，但由于发行人具有实际控制权或超过 50% 的表决权，因此纳入合并报表范围。

（二）重要子公司

公司投资额较大且对公司经营影响重大的子公司情况如下：

1、京投发展股份有限公司

京投发展股份有限公司前身为宁波华联集团股份有限公司，1993 年 10 月首发上市，2002 年 11 月更名为银泰控股股份有限公司。2009 年，京投公司认购了银泰控股股份有限公司非公开发行的境内上市人民币普通股（A 股）14,720 万股，成为银泰控股股份有限公司第一大股东，持股比例为 29.81%。经上海证券交易所核准，自 2016 年 6 月 16 日起，银泰控股股份有限公司证券简称由“京投银泰”变更为“京投发展”，证券代码“600683”不变。京投发展股份有限公司是一家以房地产开发经营、销售和物业租赁为主营业务的房地产企业。近年来，京投发展以“TOD 轨道物业专家”为发展愿景，持续扩大在 TOD 轨道物业开发领域的先发优势，倡导“植根北京，茂盛全国”战略，深耕北京市场，不断扩大品牌影响力，同时以无锡项目作为战略支点，继续开拓全国市场。

截至 2022 年末，京投发展资产总计 5,481,307.49 万元，负债总计 4,393,792.05 万元，所有者权益合计 1,087,515.43 万元。2022 年度，京投发展实现营业总收入 555,237.81 万元，净利润 33,278.93 万元。

2022 年度，该公司净利润同比减少 46.73%，主要系 2022 年度，京投发展的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益，2022 年公司项目结算规模不及预期所致，随着市场逐步复苏，预计 2023 年销售情况将有所好转。

2、北京市地铁运营有限公司

北京市地铁运营有限公司前身为北京地铁集团有限责任公司所属子公司北京地铁运营有限责任公司，2004 年经批准改制为北京市地铁运营有限公司，2011 年北京市国资委将其并入发行人名下。该公司经营范围为：投资及投资管理；地铁运输；地铁车辆、地铁设备设计、安装、修理；利用自我媒体发布广告。报刊发行；零售图书、报刊；通信、增加值电信业务；餐饮、住宿、娱乐服务；销售食品烟草；地铁客车制造限分公司经营。

截至2022年末，该公司总资产858,552.25万元，总负债365,314.41万元，所有者权益493,237.84万元。2022年度，该公司实现营业总收入1,310,514.72万元，净利润4,847.31万元。

3、北京市轨道交通建设管理有限公司

北京市轨道交通建设管理有限公司成立于2002年12月25日，经营范围包括：地铁新建线路的建设管理；城市轨道交通运营管理；设计、安装、修理地铁车辆、地铁设备；投资及投资管理；劳务服务；仓储服务；技术开发、技术服务、技术培训；信息咨询（除中介）；销售建筑材料；物业管理；出租办公用房；机动车停车服务；会议服务；打字、复印；摄影、扩印服务；电脑动画设计；设计、制作、代理、发布广告。

截至2022年末，该公司总资产1,439,623.21万元，总负债840,444.13万元，所有者权益599,179.08万元。2022年度，该公司实现营业总收入186,710.23万元，净利润39,103.61万元。

（三）主要参股公司、合营联营公司及其他重要权益投资情况

表 5-2：发行人合营企业情况一览表

单位：万元、%

企业名称	核算方法	投资成本	2021年末	增减变动	2022年末
北京京投颐信健康管理服务有限公司	权益法	1,500.00	100.23	0.06	100.29
上海礼仕酒店有限公司①	权益法	36,209.89	-	-	-
无锡望榆地铁生态置业有限公司②	权益法	2,500.00	-	-	-
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司③	权益法	1,470.00	-	-	-
北京潭拓兴业房地产开发有限公司④	权益法	2,000.00	-	-	-
北京天路龙翔交通装备有限公司	权益法	750.00	-	-	-
北京基石创盈投资中心（有限合伙）	权益法	5,000.00	5,541.03	-5,541.03	-
北京基石创盈投资管理中心（有限合伙）	权益法	40.00	49.06	-38.60	10.46
合计		49,469.89	5,690.32	-5,579.57	110.75

注1：2018年3月本公司之子公司京投发展完成上海礼仕酒店有限公司股权变更，京投发展与其他股东对上海礼仕形成共同控制，对上海礼仕的股权投资按权益法核算。

注2：本公司之子公司京投发展与无锡地铁集团有限公司、中铁四局集团有限公司合作成立项目公司。2019年3月27日，无锡望榆地铁生态置业有限公司成立，注册资本50,000.00万元，本公司持股比例50%，累计出资5,000.00万元。按权益法核算长期股权投资余额已为零。

注3：鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司为本公司之子公司京投发展的合营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资2013年12月31日余额已为零。

注4：2017年1月19日，本公司下属子公司京投发展之全资子公司北京京投置地房地产有限公司联合北京首都开发股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司，以63.30亿元竞得了北京市门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。2017年7月12日，北京潭

拓兴业房地产开发有限公司成立，注册资本3亿元，京投置地已于2017年8月28日支付首笔入资款2,000.00万元，持股比例40%。公司按权益法核算长期股权投资余额已为零。

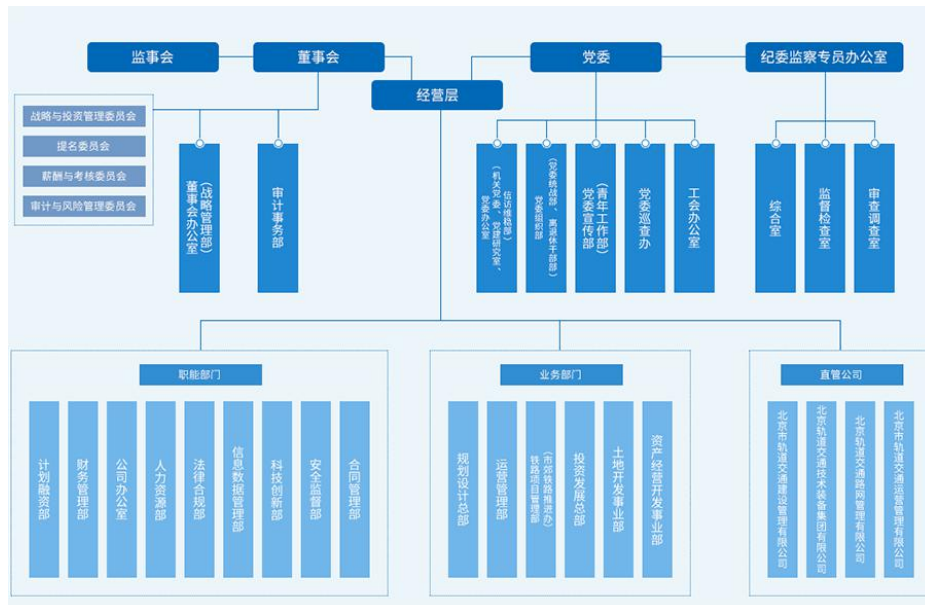
表 5-3：发行人主要联营企业情况一览表

单位：万元、%

企业名称	核算方法	投资成本	2021年末	增减变动	2022年末
华夏银行股份有限公司	权益法	1,633,174.90	2,057,938.00	579,990.81	2,534,479.67
北京首钢股份有限公司	权益法	300,000.00	385,732.59	23,213.71	397,091.24
首创证券股份有限公司	权益法	188,239.52	207,820.01	2,468.65	210,288.66
绍兴京越地铁有限公司	权益法	190,638.00	189,892.16	-580.82	188,226.39
北京城建设计发展集团股份有限公司	权益法	70,690.10	111,877.88	11,945.95	117,237.43
国民养老保险股份有限公司	权益法	100,000.00	100,000.00	394.86	100,394.86
交控科技股份有限公司	权益法	26,363.50	52,533.28	8,775.81	55,943.05
北京智慧城市网络有限公司	权益法	22,500.00	22,495.78	22,546.50	45,042.28
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	权益法	43,361.33	43,361.33	-	43,361.33
北京九州一轨环境科技股份有限公司	权益法	16,056.36	30,498.01	1,419.23	31,917.24
小计		2,591,023.71	3,202,149.04	650,174.70	3,723,982.15

六、发行人治理情况

(一) 发行人组织结构



(二) 主要管理部门职能

1、党委办公室

作为公司党委的综合部门，负责推动公司党委决策部署的落实，按照公司党委要求协调有关方面开展工作，承担公司党委运行保障具体事务。

2、党委组织部

作为统筹协调及贯彻落实公司党委各项指示和决议的职能部门,为基层党建工作开展和组织干部工作提供有力支持服务。

3、党委宣传部

作为学习宣传贯彻党的路线方针政策和贯彻落实中央、市委、公司党委各项指示精神和决策部署,发挥党与职工群众、团员青年桥梁纽带作用,维护职工合法权益的职能部门,为加强和改进公司党的建设和党的群团工作提供有力支持和服务。

4、党委巡察办公室

作为公司党委巡察工作领导小组的日常办事机构,负责贯彻落实中央巡视工作方针和市委、北京市国资委党委关于巡视巡察工作的部署要求,坚定不移深化政治巡察,按照公司党委工作部署,统筹推进公司党委一届任期内巡察工作全覆盖,不断提升公司党委巡察工作规范化、制度化、科学化水平。

5、工会办公室

工会办公室贯彻落实上级工会和公司党委指示要求,建立健全公司工会各项规章制度,服务指导基层工会开展各项工作;负责公司工会委员会、职代会团长联席会及各专委会日常工作;负责公司工会组织和干部队伍建设,开展劳模选树和工会系统评优表彰;组织开展企业民主管理工作,建立健全职代会、厂务公开、职工董事职工监事制度;负责职工合法权益维护工作,开展集体协商,签订集体合同和专项合同并监督落实;组织开展职工技能培训,统筹指导公司各文体兴趣小组开展活动;做好职工互助保障参保,开展职工之家和职工小家建设;负责机关工会各项工作。

6、董事会办公室

作为统筹协调与贯彻落实公司董事会各项指示和决议、协助监事会开展监督检查的部门,一方面通过开展董事会建设及相关治理制度建设、组织董事会及相关专委会会议、董事会调研、监事会调研、监事会协调服务等工作,为董事会及监事会职能发挥提供有力保障,完善公司治理,全面服务支持经营工作;另一方面通过组织编制公司战略规划并监督实施、制定公司及经理层副职考核目标并完善相关机制、开展战略专题研究等手段,为公司战略管理提供有效支持,推进公司战略规划落实。

7、审计事务部

作为公司审计事务管理部门，通过建立健全公司的内部审计制度，加强内部监督及风险控制，规范公司内部审计工作，服务公司经营管理，为确保公司稳健、高效、合规运作提供有力支持。

8、纪委监察专员办公室

公司纪委监察专员办公室聚焦主责主业，全面履行党章赋予的职责，根据授权认真履行监察职责，严格贯彻落实上级纪委和公司党委的各项指示和决议，加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作。

9、计划融资部

作为公司承担计划管理及融资管理的职能管理部门，负责公司年度经营工作计划中各业务部门（单位）的工作任务统筹、分解、督办及业绩核定；负责经营性项目的投资评审及跟踪评估；承担纳统职责，牵头负责公司经营业务计划及轨道交通等重点项目投资进度与数据的统计填报；负责制定公司整体融资计划及项目融资方案，落实项目所需资金，全力保障资金供给，合理控制融资成本；牵头组织开展轨道交通票制票价研究和票价调整工作。

10、财务管理部

作为公司的财务管理部门，通过有效的财务管理、资金调配和成本管理，保证稳健、高效的对公司经营提供职能支持和资金保障。

11、公司办公室

作为公司行政与办公的综合管理、协调、督办、服务部门，为公司总体运行和业务开展提供经营管理、行政服务、文秘管理、宣传管理等方面的有效支持。

12、人力资源部

作为公司提供专业化人力资源管理和人事服务的职能管理部门，围绕建立健全适应公司需要、科学规范的人力资源开发和管理机制的目标，积极开展人力资源规划、招聘配置、薪酬福利、组织绩效考核、员工绩效考核、员工培训等工作，努力吸引、培养、保留、激励公司各类人才，为公司战略目标实现提供有效的人力资源保障。

13、法律合规部

作为公司法律合规管理部门，统筹开展公司法治建设工作，承担涵盖法务、内控、风控和合规管理“四位一体”的合规管理体系建设及运作职责，全面参与公司重大业务与管理事项，充分发挥管理、监督、检查、培训等职能，有效防范公司经营管理各方面风险，为推动公司治理体系和治理能力现代化，提升公司员工依法合规意识和水平，确保公司稳健、高效、规范运作，提供法律合规管理方面的有力支持。

14、信息数据管理部

作为公司信息化、数字化管理的职能部门，统筹公司信息化发展，统筹数据资产应用，构建安全的网络、信息基础设施和信息系统；推动信息技术在公司经营管理中的应用，发挥数据资产的管理价值和商业价值，为公司战略实施提供保障支撑。

15、科技创新部

作为公司专门承担科技创新工作的职能管理部门，负责公司科技发展规划制定实施，统筹公司科研项目申报及成果管理、技术标准化管理；开展智慧轨道交通顶层设计、需求研提和科研项目组织工作；开展公司轨道交通技术产品产业化及应用场景管理；对协同创新轨道交通研究院进行业务归口管理。

16、安全监督部

作为公司职能管理部门，负责对公司安全生产实施综合监督管理。在公司生产经营活动中，负责机关本部及监督所属公司安全生产、环境保护、职业健康体系的建设和维护；负责对机关本部各部门和公司各所属企业履行本单位安全生产、环境保护、职业健康管理责任实施综合监督管理；负责机关本部治安保卫、消防安全、交通安全归口管理，为公司安全稳定发展提供有力保障。

17、合同管理部

负责制定公司系统采购及合同管理的相关办法和流程；负责公司本部的采购及合同管理工作；根据授权负责下属单位的采购及合同管理工作；负责公司系统的采购及合同管理的监督检查。

18、规划设计总部

负责统筹开展城市轨道交通及沿线一体化规划设计相关工作,提升公司规划设计的统领性、一体性、总体性。对北京市轨道交通设计研究院有限公司(由原轨道公司下属三级企业调整为京投公司下属二级企业)进行业务归口管理。

19、运营管理部

负责城市轨道交通线路运营商选择、委托运营及履约管理,新线开通运营协调管理,既有线更新改造及运营安全服务提升项目(原消隐改造项目)管理,对已运营地铁线路公司进行股权管理;代表政府进行轨道交通 PPP 项目履职管理,组织实施社会化融资项目;对北京京投轨道交通资产经营管理有限公司、北京京投停车场管理有限公司、北京京投城市管廊投资有限公司、北京京投交通发展有限公司等进行业务归口管理,统筹综合管廊和高速公路业务的运营管理、城市轨道交通的资产管理和受托资产的现场管理。

20、铁路项目管理部(市郊铁路推进办)

统筹市郊铁路、城际铁路、国有铁路项目管理。负责开展市郊铁路发展机制、模式研究,组织编制市郊铁路建设规划,开展市郊铁路项目策划;负责协调市郊铁路项目规划、建设、运营、投融资管理;对城际铁路、国有铁路项目进行资金拨付和股权管理。对城铁投公司、京津冀铁投公司及国有铁路项目公司等业务归口管理。

21、投资发展总部

作为公司“一体两翼”战略中,股权投资翼的主要承载主体,统筹公司内外相关资源,实施对外投资合作,实现利润的持续增长。目前暂时以金融投资、产业投资、PPP 投资三个板块为着力点,以“协同发展、稳健经营、创新体制、创造价值”为理念。加强投前、投中、投后的综合管理,为公司创造价值。

22、土地开发事业部

作为公司的轨道交通沿线土地资源储备、开发与管理部门,严格按照“一体两翼、三大支撑”战略部署,落实“三个转型”要求,承担土地一、二级开发、站城一体化、车辆基地综合利用、政府类工程项目和其他类投资项目的前期研究和实施工作,最大限度实现经济效益与社会效益的协同。

23、资产经营开发事业部

部门负责贯彻落实公司战略发展规划,大力拓展轨道交通相关及其它经营性资源,深耕公司资源项目开发、经营管理,打造可长期持有、自主经营的优质资产资源,努力实现资源开发经营的规模化、专业化、集约化、品牌化,反哺公司轨道交通主业建设,确保公司资产保值增值,实现经济效益与社会效益的协同,为公司可持续发展战略提供支持。

报告期内,发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行,未发现违法、违规的情况发生。

(三) 发行人治理结构

按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规,发行人设立了董事会和监事会,经理层,按照工作规则各司其职,各负其责。董事会处于决策的核心地位;监事会处于监督评价的核心地位;发行人经理层负责公司的日常经营管理,是决策的执行人。发行人依照《中华人民共和国公司法》及公司章程制定股东会议事规则,能够较好地规范重大经营决策制定程序,形成了较为完善的法人治理结构。

1、出资人

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》的规定,发行人不设股东会,由北京市国资委行使出资者职权,遵守公司章程,以出资额为限对发行人承担责任,履行法律、法规规定应当承担的其他职责,并依法享有各项权利:

(1) 制定和修改公司章程;或者审核批准公司董事会制定的公司章程、章程修改方案;

(2) 审议批准董事会、监事会的报告;推动董事会建立健全工作机构、工作制度和运行机制,对董事会及其运行机制进行评价;

(3) 委派或者更换非由职工代表担任的公司董事,指定董事长,决定其委派的非经理层董事和总经理薪酬、奖励,落实责任追究,组织对董事的培训,提高董事的履职能力;备案董事会对经理层副职人员的考核、薪酬管理制度或方案;委派或者更换总会计师;

(4) 委派或者更换非由职工代表担任的公司监事,指定监事会主席;

(5) 决定公司的发展战略、中长期发展规划、人才规划;

(6) 决定公司的经营方针;

-
- (7) 向公司下达年度经营业绩考核指标，并进行考核、评价；
 - (8) 决定公司增加或者减少注册资本的方案；
 - (9) 决定发行公司债券的方案；
 - (10) 审核公司的合并、分立、解散、清算、变更公司形式或者申请破产的方案；
 - (11) 审议批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；
 - (12) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
 - (13) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
 - (14) 审议批准公司主营业务资产股份制改造方案（包括一级企业国有产权转让方案）；
 - (15) 审核公司工资总量预算方案、年金方案及重要条款修改方案；
 - (16) 审议批准公司的非主业投资和境外投资；
 - (17) 法律、法规、规章、北京市国资委规范性文件规定的其他权利。

2、董事会

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》的规定，公司不设股东会，董事会为发行人的决策机构，对出资人负责。董事会成员为 9 人，其中 4 人为内部董事（含公司职工代表大会选举产生职工董事 1 人）、5 人为外部董事。董事每届任期三年，任期届满，经履行相关手续后可以连任。董事会设董事长 1 人。董事长由出资人从董事会成员中指定。经出资人以书面形式授权，董事会可行使出资人的部分职权：

- (1) 向出资人报告工作，执行出资人决定，接受北京市国资委的指导和监督；
- (2) 制订公司章程和章程修改方案；
- (3) 制定公司的基本管理制度；
- (4) 制订公司的发展战略、中长期发展规划、人才规划，对发展战略和规划的实施进行监控；
- (5) 制订公司的年度投资计划和对外担保；

(6) 决定公司的经营计划和主业投资项目；制定非主业投资和境外投资方案；

(7) 决定和完善公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；审议批准公司的内部审计报告；

(8) 制订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括一级企业国有产权转让方案）；

(9) 制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；

(10) 除依照有关规定须由出资人批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；

(11) 制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；

(12) 督促经理层完成市政府交办的基础设施投融资任务；

(13) 制订重大会计政策和会计估计变更方案；

(14) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

(15) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(16) 按照北京市国资委有关规定，制订工资总额预算方案，依据审核结果，制定分配方案；制订企业年金和重要条款修改方案；

(17) 决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；

(18) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(19) 制订公司发行债券的方案；

(20) 制订公司的合并、分立、解散、清算、变更公司形式或者申请破产的方案；

(21) 根据北京市国资委建议，决定聘任或者解聘公司总经理、经理层副职人员；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘通过市场化手段聘任的经理层副职人员，决定前向北京市国资委事前备案；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘总法律顾问、董事会秘书；

(22) 决定经理层副职人员的经营业绩考核和薪酬等事项，决定前向北京市国资委事前备案；决定总法律顾问、董事会秘书的报酬事项；

-
- (23) 决定除须由北京市国资委审核批准的其他内部重大改革调整事项；
 - (24) 变更公司的注册地址；
 - (25) 向所出资企业推荐或派出股东代表、董事、监事；
 - (26) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全董事会对经理层的问责机制；
 - (27) 依法支持和配合监事会工作，接受监事会的监督检查；
 - (28) 出资人授予的其他职权及法律、法规、规章、北京市国资委规范性文件规定的其他职责。

3、监事会

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》的规定，监事会由 5-6 人组成，其中北京市国资委委派 3-4 人，公司职工代表大会选举产生职工代表 2 人。监事每届任期三年。监事会主席由北京市国资委从监事会成员中指定，监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 法律法规等规定的其他职权。

4、经营管理层

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》的规定，总经理对董事会负责并行使下列职权：

- (1) 主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议，向董事会报告工作；
- (2) 主持公司的生产经营管理工作，完成北京市政府交办的基础设施投融资任务；
- (3) 组织实施公司发展战略、中长期发展规划、人才规划、年度经营计划、年度投资计划、对外担保、资产经营计划和投资方案；

(4) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

(5) 拟订公司工资总额预算方案，依据审核结果，拟订分配方案；拟订企业年金和重要条款修改方案；拟订公司职工的工资水平和分配方案；

(6) 拟订公司内部机构设置方案；

(7) 拟订公司的基本管理制度；

(8) 制定公司的具体规章制度；

(9) 拟订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；

(10) 拟定公司发行债券的方案；

(11) 提请聘任或者解聘公司经理层副职；

(12) 履行相关程序后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管理人员；

(13) 提出公司经理层副职的奖惩方案；按照董事会对公司年度经营考核评价结果，决定公司经理层副职以下管理人员及所属全资、控股子公司董事会成员及高级管理人员的奖惩方案；

(14) 董事会授予的其他职权。

(四) 发行人内部控制体系

公司为进一步贯彻落实科学发展观，完善法人治理，逐步制定和形成了内部控制管理制度。

公司拥有一套包括公司治理、营运、建设、财务、人事和行政等方面的完整有效的内部控制系统，为发行人的正常生产经营以及业务拓展提供稳健保障。

截至目前，公司主要内控制度详列如下：

1. 财务管理

为适应公司发展需要，规范财务行为，加强财务管理和经济核算，发行人根据国家相关法律法规，结合公司实际制定了《财务管理规定》，内容包括财务管理任务、目标和原则、财务管理组织架构、财务人员、会计核算管理、资金管理、对外投资管理以及京投公司对外出资企业财务管理。

公司财务管理实行董事会领导下的总经理负责制，总会计师协助总经理管理财务。根据公司战略发展目标，依法、合理、及时筹集和使用资金，保障项目资

金供给；通过有效的决策、计划和控制程序，防范公司经营风险、降低投融资成本、提高公司盈利能力，实现国有资本保值增值。

2. 关联交易制度

为规范公司关联交易行为，发行人根据国家的相关政策法规制定了《关联交易管理办法》，明确了关联交易应当遵循定价公允、决策程序合规、信息披露规范的原则。

关联交易按照事项审批权限范围和程序进行审批。公司与关联人拟发生的关联交易，应按照相关规定要求报送公司相关决策机构审议。企业领导人员所在企业不准与企业领导人员的配偶、子女个人所从事的生产经营活动直接发生经济关系；因专利、特许经营等原因具有经营项目的独占性，企业必须与其发生经济往来的，其经营的项目及项目所涉及的重要指标应当列为厂务公开的一项内容。

公司关联交易应签订书面协议，经过充分询价，明确关联交易的定价政策。执行过程中，协议中关联交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。公司与关联人因一方参与公开招标、公开拍卖等行为导致公司与关联人的关联交易时，公司可参照相关规定免于按照关联交易的方式进行审议和披露。

3. 对下属公司的管理控制

发行人根据国家的相关政策法规制订了符合自身实际的下级公司管理办法。实现了公司与下级公司政策执行的统一、协调，建立健全下级公司法人治理结构，有利于执行现代企业管理规范操作，提高整体管理水平。

发行人为方便内部管理，将下级公司分为所属公司和持股公司。其中，所属公司包括全资子公司和控股子公司，持股公司包括参股子公司。凡所属公司，其行政、人事、财务方面的工作纳入发行人管理体系，接受对口职能部门监管、协调和支持。发行人将所属公司的发展规划、公文签发处理、公司信息、公司人员出入境等信息纳入公司的体系或系统中，并按照发行人的人力资源政策对所属公司的人员进行管理。

发行人根据《公司法》等相关法规的规定，向各控股子公司委派责任董事和外派人员，完善相关议事规则和管理流程，建立有效的控制机制；及时了解并掌握控股子公司经营管理信息；明确各自责任，加强风险控制。持股公司的外派人员按发行人规定对相关业务部门负责并报告工作。

4. 人力资源管理

发行人依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制定公司的人力资源管理办法。发行人根据人力资源管理办法进行管理，使发行人的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应发行人业务发展的需要。

发行人建立健全了人力资源计划，按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成人才的招聘。发行人的行政管理部负责管理公司的人事档案，其中包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。

发行人为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合发行人战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，发行人按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。发行人负责员工培训的组织实施，并严格地对员工的培训成果进行考核，以提高员工的实际培训效果。发行人按照发展的需要及员工的表现进行人员调配、职位的任免。

5. 会计核算

为规范公司的会计核算，真实、完整地提供会计信息，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际，制定了《会计核算办法》。《会计核算办法》明确公司会计核算的基本原则、主要会计核算方法以及财务报告的编制要求。

6. 财务风险管理

为加强公司风险管理，防范财务危机，保证国有资产保值增值，促进公司持续、健康、稳定发展，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制规范》等相关法律法规，结合公司业务特点，制定了《财务风险管理规定》。

《财务风险管理规定》明确了财务风险管理的总体五大原则：规避原则、监控原则、分散原则、转移原则以及不相容职务分离原则，并对财务风险管理权责进行了明确划分。此外，还针对投资风险、融资风险管理、现金流量风险管理、利率、汇率风险管理、担保风险、操作风险管理等做出了明确规定。

7. 预算管理

为促进企业建立健全内部约束机制，提高财务管理水平，发行人根据国家有关法律法规的规定，结合公司实际，制定了《财务预算管理规定》。发行人预算管理是利用预算对公司各部、各京投公司对外出资企业的各种财务及非财务资源

进行分配、考核、控制，以便有效地组织和协调公司的经营活动，完成既定的经营目标的管理行为。公司财务预算是在预测和决策的基础上，围绕公司既定目标，对一定时期内资金取得和投放、各项收入和支出、企业经营成果及其分配等资金运动所作的具体安排。公司全部经营活动纳入预算管理，无预算一律不予支付。

8. 融资管理

为规范公司融资业务，明确融资方式，确保融资过程合法合规，并控制运作过程中的风险，发行人按照国家有关法律、法规和公司章程的规定，结合公司实际，制定了《融资管理规定》。发行人融资管理的目标是贯彻落实“保障供给、降低成本、优化结构、控制风险、创新机制”的融资方针，按照公司发展的战略目标通过多元化的融资方式，保障资金供给。计划融资部按照公司发展战略，根据公司年度综合计划确定的投资任务，编制年度融资计划，内容应包括整体融资规模、拟采用融资方式及品种等，年度综合计划和年度融资计划一同上报董事会审定

9. 担保制度

发行人建立了担保机制，制定了《对外担保管理规定》，明确规范了各成员企业对外担保的原则、对外担保的程序、对外担保的范围、条件和审批权限、反担保的方式和内容，以及对外担保的风险管理等决策机制。

10. 内部控制评价管理

发行人根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引、公司《内部控制管理规定》等，结合公司实际情况，制定了《内部控制评价管理办法》，将促进公司全面评价内部控制的设计与运行情况，规范内部控制评价程序和评价报告，揭示和防范风险，推动公司高质量发展。

11. 重大经营决策管理

所属公司重大经营决策均须上报发行人，主要包括对外投资、对外担保、重大资产处置、委托经营、大额对外借款、股权变动、公司合并、分立、解散等。发行人对所属公司重大经营事项决策实行审查批准制。所属公司在重大经营事项决策研究过程中，应履行评估论证、可行性研究等程序，发行人业务管理部门参与。

七、发行人人员基本情况

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》规定，“公司设董事会，成员为9人，其中4人为内部董事（含公司职工代表大会选举产生职工董事1人）、5人为外部董事”。2022年3月，丁树奎副董事长退出现职，市政府下发了《关于丁树奎同志免职的通知》（京政任[2022]134号），免去丁树奎同志的北京市基础设施投资有限公司副董事长职务。2022年10月，市国资委党委下发了《关于张韵、杨晓明同志职务任免的通知》（京国资党任字〔2022〕2号），同意聘任张韵同志为北京市基础设施投资有限公司外部董事，同意免去杨晓明同志北京市基础设施投资有限公司外部董事职务。截至目前，市委市政府尚未任命其他人员至公司任职内部董事，董事会当前在职人数为8人。

截至本募集说明书签署日，由于国家机构改革，国有重点大型企业监事会划入审计署，现发行人非职工监事均已不再继续履行监事职务，发行人监事空缺系国务院及北京市机构改革原因造成。另一方面，根据《公司章程》的约定，公司监事会成员5-6人，其中市国资委委派3-4人，公司职工代表大会选举产生职工监事2人。2021年8月，公司原职工监事许立新已退休，发行人正在根据《公司章程》调整监事人员安排。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

表 5-4：发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	现任职务	性别	任期	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
董事会成员					
张燕友	党委书记、董事长	男	2018年4月至今	是	否
郝伟亚	党委副书记、董事、总经理	男	2014年7月至今	是	否
张宇	党委副书记、工会主席、职工董事	男	2020年8月至今	是	否
王卫东	外部董事	男	2015年2月至今	是	否
石伟	外部董事	男	2015年2月至今	是	否
冯华	外部董事	男	2019年1月至今	是	否
王建新	外部董事	男	2019年1月至今	是	否
张韵	外部董事	女	2022年10月至今	是	否
监事会成员					
明章义	职工监事	男	2016年12月至今	是	否
非董事高级管理人员					
张红	党委委员、纪委书记、监察专员	女	2018年2月至今	是	否
于增	党委委员、副总经理	男	2014年6月至今	是	否
魏怡	副总经理	女	2016年10月至今	是	否

姓名	现任职务	性别	任期	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
韩志伟	副总经理	男	2020年8月至今	是	否
陈曦	副总经理	男	2020年8月至今	是	否
宋自强	总会计师	男	2011年4月至今	是	否
关继发	副总经理	男	2015年8月至今	是	否
郑毅	副总经理	男	2022年9月至今	是	否

1. 董事会成员

张燕友，男，管理学博士、高级经济师、工程师，中共党员，曾任北京市计划委员会科教处干部、副主任科员、主任科员、副处长，北京市计划委员会社会处处长，北京市发展计划委员会高新技术处处长，北京市发展计划委员会工业发展处处长，北京市发展和改革委员会工业处处长。北京市发展和改革委员会委员、副主任。2011年7月，任北京市昌平区委常委、区政府副区长。2013年3月，任北京市昌平区委副书记、区政府副区长、代区长。2014年1月，任北京市昌平区委副书记、区长。2017年3月，任北京市昌平区委副书记、区长，北京未来科技城管理委员会主任（兼）。现任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。

郝伟亚，男，硕士研究生，高级经济师，中共党员，曾任北京境外融投资管理中心项目经理，北京市国有资产经营有限责任公司资本运营部副经理，北京集成电路设计园有限公司副总经理、总经理、董事长，北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理、总经理助理，公司党委委员、副总经理。2014年7月任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。

张宇，男，高级管理人员工商管理硕士、工学学士，工程师，中共党员，曾任北京地铁总公司行车调度所调度员、主任，经理办公室副主任，总调度室副主任、主任，北京地铁建设管理公司5号线项目部经理，北京市轨道交通建设管理有限公司总经理助理、党委委员、副总经理、副董事长、党委副书记、纪委书记，现任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、工会主席、职工董事。

王卫东，男，硕士研究生，律师，曾任外交部中国国际法学会干部、通商律师事务所律师、君屹律师事务所律师、隆安律师事务所律师、中策律师事务所合伙人、国浩律师（北京）事务所管理合伙人、国浩律师事务所集团执行合伙人。现任国浩律师（北京）事务所主任合伙人，于2015年2月任北京市基础设施投资有限公司外部董事。

石伟，男，博士研究生，教授，中共党员，中国人民大学劳动关系与人力资源管理学院人力资源管理系博士生导师、教授。2005 迄今任北京市委组织部特聘研究员。于 2015 年 2 月任北京市基础设施投资有限公司外部董事。

冯华，男，博士生导师，经济学博士，管理学博士后，曾任全国高等财经教育研究会理事、山东省经济学会常务理事、山东文化经济研究会副会长，现兼任北京市基础设施投资有限公司外部董事、北京交通大学服务经济与新兴产业研究所所长，江西华伍制动器股份有限公司独立董事。

王建新，男，博士学位，副研究员、硕导职称。曾任财政部科研所副处长、处长。现任北京市基础设施投资有限公司外部董事，中国财政科学研究院研究员、博士生导师。

张韵，女，市政工程学硕士，教授级高工。曾任北京控股集团有限公司副总经理，北京市市政工程设计研究总院有限公司总经理。现任北京市基础设施投资有限公司外部董事。

上述董事中，张燕友、郝伟亚、杨晓明、王卫东、石伟的任期均超过 3 年，主要原因为发行人董事调整需等待国资委统一安排，上述董事任职期间均未收到工作调整通知。

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》规定，“公司设董事会，成员为 9 人，其中 4 人为内部董事（含公司职工代表大会选举产生职工董事 1 人）、5 人为外部董事”。2022 年 3 月，丁树奎副董事长退出现职，市政府下发了《关于丁树奎同志免职的通知》（京政任[2022]134 号），免去丁树奎同志的北京市基础设施投资有限公司副董事长职务。截至目前，市委市政府尚未任命其他人员至公司任职内部董事，董事会当前在职人数为 8 人。

2. 监事会成员

明章义，男，大学本科，经济师，中共党员。曾任北京市丰台区煤炭公司兴宇经贸部副经理，北京市城市生产服务合作总社政治工作部副部长，北京市基础设施投资有限公司党委办公室主任、工会副主席、职工董事。现任北京市基础设施投资有限公司职工监事、纪检监察部（纪委办公室）部长。于 2016 年 12 月任北京市基础设施投资有限公司监事会职工监事。监事任职已通过续期审批。

3. 非董事的高级管理人员

张红，女，硕士研究生，高级政工师，曾任共青团北京市委青运史研究室科员、共青团北京市委城区部主任科员、共青团北京市委中学部部长、共青团北京市委研究室主任、北京市人民政府研究室副巡视员、北京首都农业集团有限公司党委常委、纪委书记，现任北京市基础设施投资有限公司党委委员、纪委书记、监察专员。

于增，男，大学本科，教授级高级工程师，中共党员，曾任铁道部电气化工程局电气化设计院副总工程师、总工程师，中铁电化局集团总工程师（副局级），中铁股份有限公司副总工程师（正局级），中铁电气化局集团公司副总经理，北京城市快轨建设管理有限公司总经理（兼），现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

魏怡，女，大学本科，教授级高级工程师。曾任北京市城建设计研究院有限责任公司副总工程师，北京市轨道交通建设管理有限公司副总工程师、规划设计部部长、副总经理，北京市延庆区政府副区长。现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

韩志伟，男，工商管理硕士、工学学士，高级工程师，致公党员，曾任北京地铁总公司供电段、电务处职工，北京地铁京通发展有限责任公司副总工程师、总工程师，北京地铁建设管理有限责任公司设备部副部长，北京市轨道交通建设管理有限公司设备部副部长、四号线项目管理处副总经理、四号线机电项目部经理，北京市轨道交通建设管理有限公司设备部部长，北京市轨道交通建设管理有限公司总经理助理、设备管理中心主任，华通科峰轨道交通科技开发公司董事、总经理，北京市轨道交通建设管理有限公司副总经理。现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

陈曦，男，工学学士，教授级高级工程师，中共党员，曾任北京城建工程研究院工程师，北京城建设计研究总院结构所二室主任，北京市轨道交通建设管理有限公司规划设计部副部长、十号线项目处副总经理、规划设计部部长、总经理助理兼规划设计总部主任、副总经理。现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

宋自强，男，硕士研究生，注册会计师，中共党员，曾任北京地铁集团有限责任公司计划财务部副部长，北京市基础设施投资有限公司计划财务部经理，现任北京市基础设施投资有限公司总会计师。

关继发，男，博士研究生，一级注册建造师、高级工程师，中共党员，曾任北京城建三建设发展有限公司项目经理、副总经理，北京地下铁道建设公司副总经理、总经理，北京京创投资有限公司董事长，北京市基础设施投资有限公司总经理助理、土地开发事业部总经理，现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

郑毅，男，硕士研究生，教授级高级工程师，中共党员，曾任北京市基础设施投资有限公司线网综合部高级规划师、副经理，规划建设部副经理、高级规划师，公司办公室主任，前期规划部经理，北京市基础设施投资有限公司总经理助理，轨道交通事业总部党总支书记、总经理，规划设计总部总经理，铁路项目管理部(市郊铁路推进办)总经理，现任北京市基础设施投资有限公司副总经理(试用期一年)。

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》规定，“公司设董事会，成员为9人，其中4人为内部董事(含公司职工代表大会选举产生职工董事1人)、5人为外部董事”。2022年3月，丁树奎副董事长退出现职，市政府下发了《关于丁树奎同志免职的通知》(京政任[2022]134号)，免去丁树奎同志的北京市基础设施投资有限公司副董事长职务。截至目前，市委市政府尚未任命其他人员至公司任职内部董事，董事会当前在职人数为8人。

截至本募集说明书签署日，由于国家机构改革，国有重点大型企业监事会划入审计署，现发行人非职工监事均已不再继续履行监事职务，发行人监事空缺系国务院及北京市机构改革原因造成。另一方面，根据《公司章程》的约定，公司监事会成员5-6人，其中北京市国资委委派3-4人，公司职工代表大会选举产生职工监事2人。2021年8月，公司原职工监事许立新已退休，发行人正在根据《公司章程》调整监事人员安排。

除此以外，发行人董事、监事、高级管理人员的设置符合公司章程、《公司法》、《中华人民共和国公务员法》等相关法律规定。发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

八、发行人主营业务状况

(一) 发行人营业总体情况

公司承担以轨道交通为主的基础设施投融资与管理职能，拥有轨道交通投融资、建设管理、运营服务、沿线土地开发经营、装备制造五大业务板块。城市轨道交通建设行业承担公共服务功能，在国民经济和社会发展中占据举足轻重的地

位。近年来，国民经济持续快速发展为北京市城市轨道交通建设行业的发展提供了良好契机。随着我国经济建设的不断深入，政府将逐步加大对城市轨道交通建设的投资力度，长期来看，城市轨道交通建设行业将面临良好的前景。

(二) 发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年，发行人各业务板块分部收入的金额及其在公司分部收入总额中所占比重如下表所示：

表 5-5：发行人最近三年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
1. 开发及运营收入	702,889.37	46.59	659,601.03	38.88	683,459.74	50.02
其中：房地产开发	555,349.30	36.81	513,785.81	30.29	546,719.19	40.01
土地一级开发	73,246.83	4.86	45,049.26	2.66	38,791.87	2.84
管道业务	33,712.01	2.23	29,064.27	1.71	24,898.42	1.82
其他	40,581.22	2.69	71,701.68	4.23	73,050.26	5.35
2. 服务收入	719,146.29	47.67	886,244.65	52.24	630,543.63	46.14
票款收入	462,426.23	30.65	592,483.21	34.93	407,724.95	29.84
广告服务	91,367.92	6.06	112,660.24	6.64	63,962.09	4.68
其他	165,352.14	10.96	181,101.20	10.68	158,856.59	11.63
3. 商品销售	54,408.41	3.61	95,590.13	5.64	15,378.33	1.13
其中：进出口贸易	-	-	156.44	0.01	7,161.02	0.52
轨道交通装备及其延伸产品和服务	53,536.86	3.55	94,634.20	5.58	7,219.59	0.53
其他	871.54	0.06	799.50	0.05	997.71	0.07
4. 其他业务收入	32,100.43	2.13	54,889.63	3.24	37,113.64	2.72
合计	1,508,544.49	100.00	1,696,325.44	100.00	1,366,495.33	100.00

注：2020 年数据来源于公司 2021 年审计报告，2021、2022 年数据来源于公司 2022 年审计报告，下同。

表 5-6：发行人最近三年各业务板块成本情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
1. 开发及运营成本	495,504.23	19.89	449,543.43	18.72	466,357.34	25.33
其中：房地产开发	446,383.25	17.92	389,554.05	16.22	391,378.55	21.25
土地一级开发	13,072.08	0.52	8,252.62	0.34	16,930.57	0.92
管道业务	21,842.23	0.88	18,129.04	0.75	15,166.94	0.82
其他	14,206.67	0.57	33,607.72	1.40	42,881.28	2.33
2. 服务成本	1,934,888.51	77.67	1,843,638.12	76.76	1,350,706.82	73.36
票款成本	1,806,520.87	72.51	1,688,900.74	70.31	1,234,923.25	67.07
广告服务	26,195.23	1.05	33,981.18	1.41	21,994.12	1.19
其他	102,172.41	4.10	120,756.20	5.03	93,789.45	5.10

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
3. 商品销售	49,425.66	1.98	92,735.69	3.86	10,402.87	0.56
其中：进出口贸易	-	-	151.03	0.01	7,075.92	0.38
轨道交通装备及其延伸产品和服务	49,199.98	1.97	92,436.41	3.85	3,038.66	0.17
其他	225.67	0.01	148.25	0.01	288.28	0.02
4. 其他业务成本	11,473.69	0.46	16,026.43	0.67	13,828.21	0.75
合计	2,491,292.09	100.00	2,401,943.66	100.00	1,841,295.25	100.00

表 5-7：发行人最近三年各业务板块毛利润及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
1. 开发及运营收入	207,385.14	29.50	210,057.60	31.85	217,102.39	31.77
其中：房地产开发	108,966.05	19.62	124,231.76	24.18	155,340.64	28.41
土地一级开发	60,174.75	82.15	36,796.65	81.68	21,861.30	56.36
管道业务	11,869.78	35.21	10,935.24	37.62	9,731.48	39.08
其他	26,374.55	64.99	38,093.96	53.13	30,168.98	41.30
2. 服务收入	-1,215,742.22	-169.05	-957,393.47	-108.03	-720,163.20	-114.21
票款收入	-1,344,094.64	-290.66	-1,096,417.52	-185.05	-827,198.30	-202.88
广告服务	65,172.69	71.33	78,679.05	69.84	41,967.97	65.61
其他	63,179.72	38.21	60,345.00	33.32	65,067.14	40.96
3. 商品销售	4,982.75	9.16	2,854.44	2.99	4,975.46	32.35
其中：进出口贸易	-	-	5.41	3.46	85.10	1.19
轨道交通装备及其延伸产品和服务	4,336.88	8.10	2,197.79	2.32	4,180.93	57.91
其他	645.87	74.11	651.25	81.46	709.43	71.11
4. 其他业务收入	20,626.73	64.26	38,863.20	70.80	23,285.43	62.74
合计	-982,747.60	-65.15	-705,618.22	-41.60	-474,799.92	-34.75

最近三年，公司营业毛利率分别为-34.75%、-41.60%和-65.15%，毛利率整体呈现下降趋势，主要原因系公司票款收入的毛利润和毛利率逐年下降所致。最近三年，发行人房地产开发板块毛利率分别为 28.41%、24.18%和 19.62%；管道业务板块毛利率分别为 39.08%、37.62%和 35.21%；进出口贸易板块毛利率分别为 1.19%、3.46%和 0.00%，最近一年呈现下降趋势，主要系发行人进出口贸易规模大幅度下降所致。最近三年，公司票款收入毛利率分别为-202.88%、-185.05%和-290.66%，总体呈现下降趋势，主要原因系受疫情影响，运营成本增加所致；最近三年，公司其他营业收入毛利率分别为 62.74%、70.80%及 64.26%，总体呈现下降趋势，主要系该业务规模较小，导致变动比例变大所致。

（三）主要业务经营情况

公司承担以轨道交通为主的基础设施投融资与管理职能，并着力构建“一体两翼、三大支撑”战略格局，其中“一体”是指轨道交通投融资、建设管理与运营服务，包括城市轨道交通、市郊铁路、城际铁路、京津冀交通一体化、国有铁路、综合管廊等其他基础设施的投融资、前期规划、建设及运营管理、资产管理、路网管理、社会投资管理等；“一翼”是指轨道交通沿线土地开发经营，主要包括轨道交通沿线的土地综合利用、交通枢纽建设、一体化开发及经营管理；另“一翼”是指轨道交通装备制造，主要包括轨道交通装备的研发、制造、应用及信息技术服务，围绕轨道交通装备制造开展的投融资。

发行人现有资产以固定资产和在建工程为主，主要是现有已运营的地铁线路及相关房屋建筑物、铁路车辆及相关配套设施，以及 M16 线剩余段、M12 线、M17 线剩余段、M3 线一期、平谷线、昌平线南延、CBD 线、13 号线扩能提升工程和新机场北延等在建工程。发行人主要收入来源于北京市轨道交通业务收入。北京市地铁在 2014 年 12 月底正式实施票价上调方案，票款收入自 2015 年起大幅上涨，2022 年度公司实现地铁票款收入 46.24 亿元；同时依托北京庞大的地铁网络，为广地铁乘客提供丰富的信息服务和文化服务，2022 年度公司实现地铁广告收入 9.14 亿元；此外，2022 年度公司实现轨道交通装备及其延伸产品和服务收入 5.35 亿元；上述各项收入合计 60.73 亿元，占营业收入的比重为 40.26%。依托于丰富的轨道交通线路运营优势，公司还积极探索推动轨交沿线的土地综合利用，推动轨道交通与沿线土地协同发展。2022 年度，公司实现房地产开发业务收入 55.53 亿元，占营业收入的比重为 36.81%。

1. 服务业务板块

公司的服务业务板块主要由票款收入、咨询服务、饭店旅游服务、租赁服务、广告服务、运营及通信系统资源服务等部分组成。2022 年度，公司服务业务板块实现收入 71.91 亿元。

(1) 票款收入

公司的票款业务主要由地铁运营公司经营。2022 年度，公司实现票款收入 46.24 亿元，占营业总收入的比重为 30.65%。

截至 2022 年末，发行人已完工并投入运行的轨交线路共计 27 条（段），目前主要由北京市地铁运营有限公司、北京京港地铁有限公司、北京市轨道交通运营管理有限公司、北京公交有轨电车公司四家运营商运营。其中：（1）北京

市地铁运营有限公司为发行人子公司，负责1号线、2号线等17条线路的运营；（2）北京京港地铁有限公司是国内城市轨道交通领域首个引入外资的合作经营企业，由北京首都创业集团有限公司（持股49%）、香港地铁集团（持股49%）、北京市基础投资有限公司（持股2%）出资，主要采用PPP模式进行合作投资地铁项目，目前负责4号线及其延伸线大兴线、14号线、16号线、17号线运营；（3）北京市轨道交通运营管理有限公司为发行人子公司，负责大兴国际机场线、19号线运营；（4）北京公交有轨电车公司为北京公共交通控股（集团）有限公司全资子公司，负责西郊线、亦庄T1线运营。

已投入运行的27条（段）线路总长度共计797.3公里，车站总数470座。



表 5-8：截至 2023 年 3 月末北京市已运行地铁线路情况

单位：公里、座

序号	线路名称	已开通线路的起终点	运营主体	已开通长度	车站总数	开通时间	总投资
1	1号线	苹果园—四惠东	运营公司(其中首都机场线由运营公司控股子公司京城地铁负责运营)	31	23	1969、2000	-
2	2号线	环形线路(西直门—积水潭)		23	18	1969、1987	-
3	5号线	宋家庄—天通苑北		28	23	2007	127.60
4	6号线	金安桥—潞城		53	33	2012、2014、2018	506.42

5	7号线	北京西站—环球度假区		41	30	2014、2019	434.09
6	8号线	朱辛庄—瀛海		51.6	34	2008、2011、 2012、2013、 2018、2021	393.90
7	9号线	郭公庄—国家图书馆		17	13	2011、2012	129.35
8	10号线	车道沟—宋家庄—国贸— 巴沟		57	45	2008、2012、 2013	421.94
9	13号线	东直门—西直门		41	17	2002、2003	-
10	15号线	清华东路西口—俸伯		43	20	2010、2011、 2014	224.16
11	八通线	四惠—环球度假区		24	13	2003、2019	-
12	亦庄线	宋家庄—亦庄火车站		23	14	2010	110.35
13	房山线	阎村东—东管头南		30	16	2010、2011、 2020	151.89
14	11号线	新首钢—金安桥		2.5	3	2021	42.89
15	S1线	石厂—苹果园		10.2	8	2017、2021	88.99
16	昌平线	西二旗—昌平西山口		31	12	2010、2015	195.73
		西土城—西二旗		11.2	6	2021、2023	126.26
17	首都机场线	东直门—北新桥		1.8	1	2021	17.03
		2号航站楼—东直门		28	4	2008	62.23
18	大兴线	天宫院—公益西桥		22	11	2010	114.36
19	14号线	张郭庄—善各庄	京港地铁	50.8	33	2013、2014、 2015、2021	445.09
20	4号线	公益西桥—安河桥北		28	24	2009	153.85
21	16号线	榆树庄—北安河		46.2	25	2016、2020、 2021、2022	505.14
22	17号线	十里河—嘉会湖		15.8	7	2021	426.61
23	燕房线	燕山—阎村东	轨道运营公司	14	9	2017	89.92
24	大兴国际机场线	草桥—新机场		41	3	2019	264.95
25	19号线	新宫—牡丹园		20.9	10	2021、2022	240.00
26	西郊线	巴沟—香山	公交有轨电车公司	9	6	2017	45.99
27	亦庄T1线	屈庄—定海园		12	14	2020	-
合计				807	475	-	

截至2022年末，公司在建项目计划投资额3,101.12亿元，已完成投资1,252.55亿元。

表5-9：截至2022末发行人在建、拟建地铁线路情况

单位：万平方米、亿元、个

类别	线路名称	起终点	运营主体	总长度	车站数	总投资	已完成投资	建设期间
在建 线路	M16线剩余段	榆树庄—宛平	京港地铁	3.9	2	505.14	358.58	2013~2023
	M12线	四季青—东坝北区	运营公司	29.60	21	332.78	271.34	2015~2027

类别	线路名称	起终点	运营主体	总长度	车站数	总投资	已完成投资	建设期间
	M17线剩余段	未来科技城北区—十里河	京港地铁	33.50	14	426.61	264.88	2015~2025
	M3线一期	东四十条—曹各庄北	运营公司	20.80	15	314.07	174.77	2016~2027
	平谷线	东大桥—平谷	-	81.2	21	639.30	31.67	2017~2027
	昌平线南延	蓟门桥及站后区间	运营公司	0.7	1	126.26	105.1	2016~2024
	CBD线	东大桥—广渠东路	运营公司	8.90	9	143.27	10.91	2018~2027
	13号线扩能提升工程	13A线起点为6号线车公庄站，终点至在建17号线的天通苑东地区。13B线起点为既有13号线东直门站，终点至16号线马连洼站	运营公司	29.00	18	366.00	30.81	2019~2027
	新机场北延	草桥—丽泽商务区	-	3.50	1	32.49	4.49	2019~2025
	6号线南延	潞城—东小营南	-	2.1	1	15.4	-	2022~2026
	M101	商务园—张家湾东	-	18.1	14	199.8	-	2022~2028
合计				231.3	117	3101.12	1252.55	-
拟建线路	1号线支线	青龙湖东—八角游乐园	-	19.9	9	-	-	-
	3号线二期	田村—东四十条	-	15.40	12	-	-	-
	昌平线南延二期	蓟门桥—国家图书馆	-	4.00	2	-	-	-
	燕房线支线	周口店—饶乐府	-	6.10	3	-	-	-
	新机场线剩余段	北航站楼—南航站楼	-	2.64	1	-	-	-
合计				48.04	27	-	-	-

注：16号线二期剩余段为线路全线数据，起终点、车站数为剩余段数据，总投资及已完成投资为全线投资数。

发行人下属北京市地铁运营有限公司成立于1970年4月15日，是北京市市属大型国有独资公司，是国内最早成立的城市轨道交通运营企业，开通运营了新中国第一条地铁。公司主营业务涵盖轨道交通运营服务和轨道交通增值服务。2011年并入发行人报表后，其票款收入成为发行人营业收入的重要来源之一。北京市地铁目前实现分段计价票价制，北京市地铁运营有限公司经营的线路包括1号线、2号线、5号线、6号线一期、8号线、9号线、10号线一期、13号

线、八通线、7号线、亦庄线、房山线、昌平线一期、15号线一期等，共有326座运营车站。

截至2022年末，发行人已完工并投入运行的轨交线路共计27条（段）797.3公里，2022年日客运量达620.09万人次。随着北京地铁新线路的陆续建成，票款收入将会进一步增长。

表 5-10：发行人 2020-2022 年度票款收入

项目	2022年度	2021年度	2020年度
票款收入（亿元）	46.24	59.25	40.77
总公里数	797.3	783	727
每公里平均票款收入（万元）	579.99	756.68	560.80

发行人轨道交通建设方面，已投入运行的27条（段）线路已开通总长度797.3公里，车站总数470座。发行人地铁安全运营方面，最近三年无重大安全生产事故发生。

表 5-11：发行人 2020-2022 年末轨道交通建设情况表

时间	线路条数（条）	线路长度（公里）	车站个数（座）
2020年末	23	699	405
2021年末	24	727	428
2022年末	27	797.3	470

2020-2022年度，发行人合并范围内已开通运行线路年客运总量分别为22.94亿人次、30.68亿人次和22.63亿人次；日均客运量分别为626.78万人次、840.50亿人次和620.09亿人次。

地铁运行时间间隔方面，为解决早晚高峰城市出行压力，保证线路运行通畅，进一步提升乘客服务，北京地铁6号线、17号线、19号线、7号线、11号线、大兴机场线、燕房线、9号线、房山线、15号线、13号线、昌平线、7号线、8号线、2号线、5号线、亦庄线、10号线、S1线、八通线等多次进行列车运行计划调整，逐步缩短平日运营间隔，实现运力提升。在发行人愈发成熟的运营系统监控机制下，列车准点率已接近100%。

表 5-12：发行人 2020-2022 年度客运情况表

年份	2022年度	2021年度	2020年度
年度客运量（亿人次）	22.63	22.94	39.62
日均客运量（万人次）	620.09	626.78	1,085.58
运行线路总数（条）	27	24	23
运行线路总长（公里）	797.3	727	699

2022年7月8日，北京市基础设施投资有限公司官网发布《北京市轨道交通第三期建设规划环境影响评价第二次公示》（以下简称《第二次公示》）。

根据《第二次公示》显示，北京市轨道交通第三期建设规划共包含 11 个建设项目，规划里程约 231.3 公里，设站 88 座。具体为：1 号线支线、7 号线三期（北延）、11 号线二期、15 号线二期、17 号线二期（支线）、19 号线二期、20 号线一期、25 号线三期（丽金线）、M101 线一期、S6 线（新城联络线）一期以及亦庄线-5 号线、10 号线联络线工程。

第三期建设规划项目统计表					
	名称	起终点	长度(公里)	设站数	投资(亿元)
1	1 号线支线	八角游乐园站-青龙湖东站	19.9	9	193
2	7 号线三期(北延)	北京西站-万寿寺站	6.4	4	73.5
3	11 号线二期	新首钢站-洋桥站	23.8	17	277.6
4	15 号线二期	俸伯站-南彩站	3.5	1	20
5	17 号线二期(支线)	天通苑东站-北七家站	8.9	2	60.5
6	19 号线二期	北延:牡丹园站-生命谷站	17.6	6	408.3
		北延支线:上清桥南站-清河站	6.8	1	
		南延:海子角站-新宫站	12.6	6	
		南延支线:生物医药基地站-新媒体产业基地站	17.4	7	
7	20 号线一期	管庄路西口站-临河站	19	4	142.7
8	25 号线三期(丽金线)	东管头南站-灵境胡同站	10.9	8	184.7
9	M101 线一期	商务园站-张家湾东站	19	14	199.3
10	S6 线(新城联络线)一期	3号航站楼-大兴新城站(磁各庄站)	64.4	9	307.1
11	亦庄线-5 号线、10 号线联络线工程	肖村站(亦庄线)-成寿寺站(10号线)/宋家庄站(5号线)	1.1	0	24.3
合计			231.3	88	1891

北京市地铁实行票价浮动机制，具体为 6 公里(含)内 3 元；6~12 公里(含)4 元；12~22 公里(含)5 元；22~32 公里(含)6 元；32 公里以上每加 1 元可多乘 20 公里。由于政府限制票价，票款收入的增加主要依靠客流量的自然增长。

近三年增购车项目采购供应商主要为中车长春轨道客车股份有限公司、北京地铁车辆装备有限公司，采购模式为购买，共计购买 86 辆（17 列）。

地铁线路投建后的运营成本主要包括：人力成本、电费、设备中大修成本、设备更新成本及融资成本等。在运营收入无法覆盖运营成本的情况下，多数城市的城市轨道交通运营主体往往需要依靠当地政府的财政资金补贴以维持正常运营。

由于北京市地铁属于政府公益项目，采用联网一票制收费政策，执行非市场化票价，票款收入远远不能弥补折旧成本，不能满足收入和成本配比原则，故其他地铁线路也比照地铁 1、2 号线折旧政策不计提折旧。同时，基于地铁线路资产的特殊性，北京市地铁属于政府公益项目，北京市政府为保证地铁正常运营，在固定资产发生减损后将支付专项资金进行更新改造，从而保证了线路资产在运营期间的账面价值不出现下降。

根据《北京市轨道交通固定资产更新改造专项资金管理暂行办法》（京财经一[2010]1881 号）、《北京市财政局关于 2008 年公共交通企业财政补贴问题的请示》（京财经一[2008]1116 号）等政策规定，轨道交通资产更新改造补贴方式由原来的折旧补贴变为专项资金，轨道交通资产不计提折旧符合财务处理基本原则。根据北京市财政局京财经一指[2009]370 号文件，子公司北京轨道交通路网管理有限公司对政府投资购置的固定资产不计提折旧。因此，发行人 2020 年 12 月 31 日以前根据北京市财政局的相关文件，对所有线路相关资产不计提折旧。

根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及北京市政府主管部门有关法规和 2021 年最新管理要求，同时结合公司实际情况，公司于 2021 年 1 月 1 日起对运营的轨道交通资产计提折旧，轨道交通专用固定资产分为土建类资产和设备类资产，其中：土建类资产采用年限平均法计提折旧；设备设施类资产采用工作量法计提折旧。

（2）广告收入

发行人的广告业务收入，来源于北京市地铁运营有限公司。公司依托北京庞大的地铁网络，整合与开发文化传媒产业，为大地铁乘客提供丰富的信息服务和文化服务，从而改善和提高地铁的服务水平。公司主要开发北京地铁车站月台灯箱广告、车厢 A、B 位广告、车站通道看板、电梯侧墙广告等 2 万余块高品质广告媒体。2020-2022 年度，公司广告收入分别为 6.40 亿元、11.27 亿元及 9.14 亿元。

（3）其他服务业务

发行人服务业务板块中的其他收入主要包括新线联合试运转收入、其他服务收入、租赁、房租、咨询等服务收入，2022 年度服务业务板块中的其他收入合计占营业收入比重仅为 10.96%，对营业收入影响较小。主要由智慧轨道交通服

务、租赁服务收入、咨询服务和运营及通信系统服务收入构成，其中智慧轨道交通服务主要为发行人子公司京投轨道交通科技控股有限公司开展的地铁、高铁、市郊铁路等领域智慧轨道交通相关的软、硬件产品及服务业务，租赁服务收入主要为子公司京投发展等租赁服务收入。2020-2022年度，发行人其他服务业务收入分别为15.89亿元、18.11亿元和16.54亿元，具体构成情况如下表所示：

表 5-13：2020-2022 年度发行人其他服务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
智慧轨道交通服务	97,763.99	59.12	101,508.34	56.05	103,563.26	65.19
租赁服务	28,733.03	17.38	28,018.15	15.47	13,817.89	8.70
咨询服务	15,174.75	9.18	24,679.26	13.63	12,195.72	7.68
饭店旅游服务	4,287.02	2.59	2,521.82	1.39	2,491.42	1.57
基础设施信息服务	17,855.61	10.80	19,327.31	10.67	18,473.99	11.63
工程结算收入	1,537.74	0.93	5,046.31	2.79	8,314.33	5.23
其他服务收入合计	165,352.14	100.00	181,101.20	100.00	158,856.59	100.00

2. 开发及运营业务板块

公司的开发及运营业务板块主要由房地产开发、土地一级开发、管道业务、其他业务收入等部分组成。2022年度发行人开发及运营收入合计70.29亿元。

(1) 房地产业务

公司房地产开发项目建设主要与其控股子公司京投发展负责，以实现反哺城市轨道交通。京投发展是一家综合类房地产公司，其房地产开发经营业务全部依托下属子公司来开展，其从事房地产开发业务的子公司房地产开发资质情况如下：

表 5-14：发行人主要房地产开发子公司资质情况

子公司	资质等级	证书编号	到期日
北京京投置地房地产有限公司	一级	建开企[2021]2348号	2024/12/31
北京京投银泰置业有限公司	四级	FT-A-8209	2023/09/17
北京京投兴业置业有限公司	三级	HD-A-7763	2022/02/14
北京京投银泰尚德置业有限公司	二级	建开企[2018]1831号	2025/06/14
无锡惠澄实业开发有限公司	贰级	无锡KF14898	2025/04/01
北京京投瀛德置业有限公司	四级	MT-A-X4560	2023/11/12
北京京投兴平置业有限公司	二级	PG-A-7387	2025/06/23
北京京投兴檀房地产有限公司	四级	MY-A-X1037	2024/02/04
北京京投丰德房地产有限公司	二级	FT-A-8792	2025/06/30

子公司	资质等级	证书编号	到期日
北京京投兴海房地产有限公司	二级	HD-A-8764	2025/05/30
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	四级	冀建房开廊字第1705号	2025/12/11
北京京投润德置业有限公司	二级	CY-A-10581	2025/06/23

注：部分资质已到期，正在办理延期。

京投发展主要房地产投资项目分布在北京、江苏（无锡）等地。最近三年及一期，发行人签约销售面积分别为 39.66 万平方米、45.99 万平方米、13.63 万平方米和 3.50 万平方米；分别实现签约销售金额 142.28 亿元、161.23 亿元、44.83 亿元和 15.05 亿元。报告期内，发行人积极开发北京地区房地产项目，逐步加强了发行人在北京地区的品牌影响力。公司始终围绕“植根北京、茂盛全国”的发展战略目标，坚持以用户为中心，持续为用户提供迭代升级的产品与服务；构建 TOD 生态模式，打造场景营造与内容链接的生态圈，形成更高能级城市生活方式试验场，提升了区域品质、效率、价值；为应对市场变化，采取严谨审慎的态度拓展优质土地资源，紧跟区域发展规划，科学研判市场契机，以强化管理、优化产品、挖掘价值等多种举措推进高质量发展，全面增强市场竞争力。

表 5-15：近三年发行人房地产开发业务经营情况表

项目	2023年3月末 /2023年1-3月	2022年末 /2022年度	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度
新开工面积	15.04	28.44	26.53	86.86
在施面积	117.53	131.50	157.36	180.37
竣工面积	29.01	54.30	49.54	21.25
签约销售面积	3.50	13.63	45.99	39.66
签约销售金额	15.05	44.83	161.23	142.28

注：该表格内数据包括发行人合并报表范围内房地产项目11个，以及合并报表范围外房地产项目有4个（北京金域公园项目，北京潭柘寺镇D地块项目，愉樾天成项目，鄂尔多斯泰悦府项目停工）。该表格中所有面积均为项目整体面积，未按照公司权益折算。

项目施工方主要包括：北京住总集团、北京城建集团、北京国际建设集团、中航天建设工程有限公司、中铁四局集团有限公司、中国新兴建筑工程有限责任公司、北京新兴保信建设工程有限公司等。

截至 2023 年 3 月末，发行人各区域房地产开发项目可供出售面积共计 460.43 万平方米，其中北京地区可供出售面积 334.42 万平方米，非京地区可供出售面积 126.01 万平方米；发行人各地区已售及已预售房地产项目面积共计 216.87 万平方米，其中北京地区已售及预售面积 163.73 万平方米，非京地区已售及预售面积 53.14 万平方米。

表 5-16：截至 2023 年 3 月末公司各区域销售情况

单位：万平方米

区域	项目名称	可供出售面积	已售及已预	销售比率
----	------	--------	-------	------

		合计面积	已取得预售许可证	未取得预售许可证		
北京	北京·公园悦府	41.29	36.93	4.35	35.22	85.30%
	北京·琨御府	34.59	34.59	-	34.58	99.97%
	北京·西华府	29.02	29.02	-	29.02	100.00%
	北京·新里程	14.21	14.19	0.02	14.19	99.89%
	北京·檀谷	37.12	14.52	22.60	7.99	21.52%
	北京·璟悦府	17.85	11.62	6.23	11.30	63.27%
	北京·锦悦府	22.38	22.38	-	7.35	32.84%
	北京·臻御府	19.17	12.98	6.19	9.15	47.75%
	北京·岚山	32.35	14.27	18.07	12.57	38.86%
	北京·北熙区	47.70	7.28	40.42	2.36	4.95%
北京·若丘	38.75	2.29	36.46	0.00	0.00%	
北京地区小计	-	334.42	200.07	134.35	163.73	48.96%
三河	三河·倬郡	14.49	4.16	10.33	0.51	3.53%
无锡	无锡·公园悦府	34.59	34.59	-	34.41	99.50%
无锡	无锡·愉樾天成*	76.93	23.73	53.20	18.22	23.68%
非京地区小计	-	126.01	62.48	63.53	53.14	42.18%
合计	-	460.43	262.55	197.88	216.87	47.10%

注1：销售比率=已售及已预售面积/合计面积

注2：标*为非并表项目，下同。

报告期内，发行人房地产项目销售状况良好，北京地区项目商品房库存去化率保持在较高水平，商业地产项目去化率相对较低。

表 5-17：发行人报告期内主要房地产项目累计库存去化率情况

项目	2023年一季度	2022年度	2021年度	2020年度
北京·公园悦府	95.36%	93.69%	93.42%	92.65%
北京·琨御府	99.97%	99.97%	100.00%	91.01%
北京·西华府	100.00%	100.00%	91.95%	66.87%
北京·新里程	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
北京·檀谷	55.02%	65.10%	60.90%	50.73%
北京·璟悦府	97.19%	97.11%	92.28%	83.21%
北京·锦悦府	32.84%	31.68%	34.57%	27.72%
北京·臻御府	70.54%	70.56%	66.98%	38.43%
北京·岚山	88.06%	87.91%	84.56%	12.10%
北京·北熙区	32.41%	15.84%	-	-
北京·若丘*	-	-	-	-
北京地区小计	81.83%	82.67%	84.42%	68.57%
无锡·公园悦府	99.50%	99.40%	99.10%	88.64%
三河·倬郡	12.32%	12.20%	10.34%	3.24%
无锡·愉樾天成*	76.77%	71.53%	60.02%	0.00%
京外地区小计	85.07%	83.02%	80.12%	70.51%

注：累计库存去化率=截止当期期末累计销售面积/截止当期期末累计取证面积

收入确认模式：公司在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

工程款支付模式：工程款支付方面，承包人按照合同约定及施工进度申请支付工程款，工程款支付节点：（1）监理人在收到承包人进度付款申请后 7 天内完成审查，发包人在收到监理人报送的进度付款申请后 7 天内，向承包人签发无异议部分的临时进度款支付证书，发包人在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后 14 天内完成支付；（2）每次实际支付工程进度款额为当期进度款的 70%；（3）工程竣工备案完成并向发包人正式移交全部工程，且发包人提出付款申请后 30 个工作日内，付款至已完合格工程产值的 80%；（4）工程整体竣工后进行结算，结算完成后 30 天内，付款至本工程结算额 95%；（5）自项目交付之日起满二年后的 45 个工作日内，支付结算金额的 3%，自项目交付之日起满五年后的 45 个工作日内，支付结算金额的 2%；

工程款支付结算模式：银行转账（含开发贷银行受托支付）。报告期内，无拖欠工程款情况。

业务合规性情况

1) 京投发展及项目开发主体具备相应资质；

2) 京投发展作为上市公司，信息披露记录透明详细，不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚等情形；

3) 京投发展诚信合法经营，不存在以下情形：a.违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的行为；b.违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等行为；c.拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的行为；d.不存在土地权属争议等问题；e.未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；f.项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；g.所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为；h.囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

收入确认模式：公司在进行房地产项目销售时，以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

工程款支付模式：工程款支付方面，承包人按照合同约定及施工进度申请支付工程款，工程款支付节点：（1）监理人在收到承包人进度付款申请后 7 天内完成审查，发包人在收到监理人报送的进度付款申请后 7 天内，向承包人签发无异议部分的临时进度款支付证书，发包人在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发后 14 天内完成支付；（2）每次实际支付工程进度款额为当期进度

款的 70%；（3）工程竣工备案完成并向发包人正式移交全部工程，且发包人提出付款申请后 30 个工作日，付款至已完合格工程产值的 80%；（4）工程整体竣工后进行结算，结算完成后 30 天内，付款至本工程结算额 95%；（5）自项目交付之日起满二年后的 45 个工作日内，支付结算金额的 3%，自项目交付之日起满五年后的 45 个工作日内，支付结算金额的 2%；

工程款支付结算模式：银行转账（含开发贷银行受托支付）。报告期内，无拖欠工程款情况。

业务合规性情况

1) 京投发展及项目开发主体具备相应资质；

2) 京投发展作为上市公司，信息披露记录透明详细，不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚等情形；

3) 京投发展诚信合法经营，不存在以下情形：a.违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的行为；b.违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等行为；c.拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的行为；d.不存在土地权属争议等问题；e.未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；f.项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；g.所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为；h.囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

重要已完工及在建项目基本情况如下表所示：

地域	项目名称	项目建设主体	项目总投资	自有资金	项目批文情况	起止时间	项目类别	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	未完成销售原因	经营模式	项目后续销售安排	资金回笼计划
北京	琨御府	北京京投兴业置业有限公司	100.57	63.57	已取得立项、环评及六证	2014.01-2018.09	普通住宅、保障房、商业、办公及配套	34.78	34.76	154.69	1	-	合作开发	-	按c
北京	西华府	北京京投银泰置业有限公司	84.36	54.36	已取得立项、环评及六证	2013.10-2018.11	普通住宅、保障房、办公、商业及配套	29.02	27.65	91.81	0.953	底商及零星车位	合作开发	-	按销售计划回笼资金
北京	锦悦府	北京京投兴檀房地产有限公司	38.98	38.98	已取得立项、环评及六证	2018.08-2021.08	普通住宅及配套	21.68	7.46	18.92	0.2901	市场环境因素影响去化慢于预期	自主开发	注 1	按销售计划回笼资金

注 1: 锦悦府项目受市场环境因素影响, 去化慢于预期; 后续发行人将根据市场情况, 通过销售策略调整、多维度销售试水政策等促进销售。

截至 2022 年末，京投发展总股本 740,777,597 股，其中京投公司持股 38.89%，为京投发展的实际控制人。近年来，京投发展坚持“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，践行“有质量的增长及创新”管理主题和工作要求，业绩稳定增长。在楼市“房住不炒”的基调和市场整体低位调整、平缓趋稳的大背景下，公司持续践行“植根北京、茂盛全国”的发展战略，完成“TOD 智慧生态圈”开发理念的进化升级，积极补充优质土地资源、加大销售去化力度、深入挖掘客研客服工作、持续夯实基础管理工作，全力推进各项经营计划目标的达成。2020-2022 年度，公司分别实现房地产开发收入 54.67 亿元、51.38 亿元和 55.53 亿元，占营业总收入的比重分别为 40.01%、30.29%和 36.81%。

在建项目方面，截至 2022 年末，公司合并范围内共有主要在建项目 8 个。项目规划总投资 986.79 亿元，截至 2022 年末已完成投资 686.86 亿元。项目规划建筑面积共计 377.56 万平方米。其中，位于北京市的公园悦府、檀香府、璟悦府、郭公庄三期项目的预售均价分别为 5.49 万元/平方米、4.17 万元/平方米、2.68 万元/平方米、6.68 万元/平方米。

拟建项目方面，截至 2022 年末，公司合并范围内暂无拟建项目。

表 5-18：截至 2022 年末京投发展主要在建、新开工项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目进度	项目名称	运营主体	项目类别	权益比例	总规划建设面积	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资	未来预计投资
在建	公园悦府	北京京投发展尚德置业有限公司	普通住宅、商住、保障房	51	63.2	2013.12	2023.12	125.93	123.76	2.17
在建	檀谷	北京京投瀛德置业有限公司	洋房、别墅、保障房	51	45.17	2015.09	2023.06	119.35	107.21	12.14
在建	璟悦府	北京京投兴平置业有限公司	办公、商业、住宅及配套	51	24.2	2016.12	2024.12	37.04	34.3	2.74
在建	岚山	北京京投兴海房地产有限公司	住宅及商办、配套	51	36.87	2019.12	2023.06	105.77	96.34	9.43
在建	北熙区（东坝项目）	北京京投润德置业有限公司	住宅、保障性租赁住房	60	50.53	2022.09	2025.09	256.2	95.94	160.26

项目进度	项目名称	运营主体	项目类别	权益比例	总规划建设面积	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投资	未来预计投资
在建	三河俾郡	三河市京投发展致远房地产开发有限公司	商业金融服务用地	85	18.61	2020.01	2024.12	18.9	10.22	8.68
在建	若丘（潭柘寺D板块）	北京市谭拓兴业房地产开发有限公司	住宅/商业办公/停车场/公建	40	42.38	2022.09	2025.06	138.6	92.67	45.93
在建	愉樾天成项目	无锡望榆地铁生态置业有限公司	住宅及商办、配套	50	96.6	2020.09	2023.03	185	126.42	58.58
合计					377.56	-	-	986.79	686.86	299.93

土地储备方面，近年来发行人逐步加大对北京市场的资源投入，并于 2013 年中标平西府地块（公园悦府项目）、五路地块（琨御府项目）两处轨道交通车辆段上盖土地，于 2014 年中标潭柘寺 C 地块（檀谷项目），2015 年中标平谷地块（璟悦府项目），2018 年中标密云檀营地块（锦悦府项目）及燕郊地块（朝东中心项目），2019 年中标丰台区郭公庄三期地块（臻御府项目）、海淀区北安河项目（岚山项目）及无锡具区路项目（愉樾天成项目）；2021 年 12 月中标北京市朝阳区东坝地块（北熙区项目）。截至 2022 年末，琨御府、西华府项目、锦悦府、臻御府项目已竣工，其他地块均处于开发建设或前期阶段。

表 5-19：报告期内公司合并范围内土地储备情况

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新拓展项目（个）	0.00	3.00	0.00
新增土地储备（万平方米）	0.00	19.79	0.00
地价总额（亿元）	0.00	175.30	0.00
土地储备总面积（万平方米）	72.33	76.76	81.20

注：土地储备总面积已剔除已售面积对应土地

表 5-20：报告期内发行人拿地情况

单位：平方米，亿元

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	已交出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源	拟建项目类别
朝阳东坝 A1 西南地块	北京市朝阳区	57,220.14	2021-12-24	56.10	56.10	-	住宅、商业、办公
朝阳东坝 A1 东南地块	北京市朝阳区	63,959.72	2021-12-24	48.50	48.50	-	住宅、商业、办公

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	已交出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源	拟建项目类别
朝阳东坝 A1 上盖北地块	北京市朝阳区	76,681.88	2021-12-24	70.70	70.70	-	住宅、商业、办公

具体情况如下：

2021 年 12 月，公司全资子公司京投置地与北京市基础设施投资有限公司联合获取了北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-1、1101-A003-1 地块 R2 二类居住用地项目（配建“保障性租赁住房”）（编号：京土整储挂（朝）【2021】090 号，以下简称“朝阳东坝 A1 西南地块”）、北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-2、1101-A003-2 地块 R2 二类居住用地项目（编号：京土整储挂（朝）【2021】091 号，以下简称“朝阳东坝 A1 东南地块”）及北京市朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-3 地块 R2 二类居住用地项目（编号：京土整储挂（朝）【2021】092 号，以下简称“朝阳东坝 A1 上盖北地块”），双方按照京投置地 60%、京投公司 40% 的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。

表 5-21：北京朝阳东坝地块具体情况

地块	项目	具体情况
朝阳东坝 A1 西南地块	地块位置	朝阳区东坝乡
	地块规划指标	建设用地面积：57,220.14 平方米
	建筑控制规模	132,000 平方米（含：保障性租赁住房 20,000 平方米）
	建设用地使用性质	R2 二类居住用地
	出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年
朝阳东坝 A1 东南地块	地块位置	朝阳区东坝乡
	地块规划指标	建设用地面积：63,959.72 平方米
	建筑控制规模	94,000 平方米（含：托老所 800 平方米、社区卫生服务站 200 平方米）
	建设用地使用性质	R2 二类居住用地
	出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年
朝阳东坝 A1 上盖北地块	地块位置	朝阳区东坝乡
	地块规划指标	建设用地面积：76,681.88 平方米
	建筑控制规模	建筑控制规模：137,000 平方米（含：社区级文化活动室 300 平方米）
	建设用地使用性质	R2 二类居住用地
	出让年限	居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年

总的来看，依托于京投公司丰富的地铁线路开发及运营经验，京投发展所开发楼盘的区位较好，在北京市知名度及口碑良好，整体房产开发较为顺利，为公司提供了有力的盈利支撑。

（2）土地一级开发及轨道交通车辆段综合利用

土地一级开发方面，具体模式来看，公司土地一级开发业务主要采取受托代开发的模式。公司及所属各分子公司接受北京市政府或各区县政府的委托及授权，对城市一定区域范围内的土地组织实施征地拆迁和市政基础设施建设。达到土地供地条件后，由该地块所在地的土地储备中心通过“招拍挂”程序出让。待土地成功上市交易后，北京市及各区县土储中心向公司返还全部土地开发成本，并依据政策规定的比例，向公司支付管理费。账务处理：项目开发完成并实现收储或出让后，公司账面按照结算开发成本约定比例的管理费确认土地一级开发收入，计入“主营业务收入”，同时结转成本，该入账方式下的账面成本主要包括项目管理服务所发生的相关费用，公司所垫付的土地平整和配套设施建设所产生的支出则计入其他应收款，待实际收到回款时直接冲减该科目。

截至 2022 年末，发行人在建的土地一级开发项目 16 个，总占地面积合计 1,157.7 万平方米，预计总投资 1,125.84 亿元，已完成投资 594.52 亿元。在建项目受多种因素影响呈现不同的项目状态，其中大部分项目进展顺利，目前正在加快推进。

此外，平谷二号地项目占地面积 83.99 万平方米，项目规划总投资 19.35 亿元，截至 2022 年末已投资 5.96 亿元，已回笼资金 5.75 亿元，平谷二号地三期项目已完工，二号地二期变更开发主体，发行人不再实施开发。

表 5-22：截至 2022 年末发行人土地一级开发项目明细

单位：万平方米、亿元

项目名称	占地面积	预计总投资	已投资	预计利润额	已回笼资金	项目状态
海户项目	88.37	74.85	58.92	1.26	34	一期及二期已完成上市及成本返还，三期地块2023年入市交易，四期地块2024年入市交易。
四五六街项目	31	25.49	22.39	0.88	16.28	一期地块已完成上市及成本返还，二期已完成移交。
水源路南侧土地储备项目B、C地块	82	21.76	6.77	-0.24	2.29	已完成C-1东地块和 B-6054地块入市交易，建设用地面积11.33公顷（总可入市建设用地面积26.8公顷），成交额22.5亿元；已完成签约154家，剩余4家尚未签约；项目主要前期手续基本完成。
亚林西项目	93	123.34	107.61	4.76	103.3	项目已完成征地工作；经营性地块的

项目名称	占地面积	预计总投资	已投资	预计利润额	已回笼资金	项目状态
						拆迁工作已完成，剩余代征绿地上线杆拆移工作；完成项目内经营性用地入市工作（除一处加油站），正在办理剩余非经营性用地的移交工作。
东坝北西区棚改项目	318	369	212.9	5.57	104.2	项目涉及B-F共5个地块的开发工作，截至22年底，已完成所有地块的立项工作；完成B地块征地工作；拆迁工作（除3处国有非宅外未拆除外），其余拆迁工作已完成；回迁房已完成结构封顶，安置房周边7条支路已全面开工。
东坝车辆段项目	90	161	77.13	10.26	-	车辆基地用地范围内拆迁工作已全部完成；已取得征地结案。东坝西区街区详规建议指标图已备案，车辆段分期入市地块的规划指标已稳定。车辆段初步设计概算已批复，车辆段审计出具正式成果。已完成交评、环评、水评等专项咨询，车辆段范围内考古勘探已全部完成，已取得市政方案综合成果。车辆段A1地块已完成出让。
潭柘寺镇中心区(E-F)	96.68	58.28	35.22	2.51	25.94	已取得E、F地块立项核准批复及规划条件，E、F地块压覆矿、地灾、稳评批复、部分地块考古意见等，部分地块控规，E地块征地批复。目前取得E地块征地结案。E地块成本报告已通过市国土部门审核
六里桥车辆段项目	13.08	4.3	3.55	0.33	-	已基本完成入市前期相关工作。
东小营车辆段项目	35.38	26.1	0.93	2.32	-	正在研究用地优化及资金平衡方案。
黄村火车站项目	67	4.32	0.39	0.32	-	已完成站房内城市通廊、站前平台、内部道路、出租车蓄车及上客区、自行车场站建设；完成北接驳连廊主体结构施工；完成跨线城市通廊主体结构及装饰装修施工。
磁各庄车连段项目	30.3	55.55	28.91	3.4	-	项目工程结算已完成，正统筹推进街区控规报审及推进征拆相关工作
榆树庄车辆段项目	24	54	2.56	3.23	-	停车场库区（含小汽车库）结构工程全部完成，正在开展咽喉区下穿路框架基础结构施工，停车场结构工程整体完成90%以上。已启动交评、水评、环评等前期手续工作。
新宫车辆段项目	30.05	36	9.68	2.31	-	项目已完成规划综合实施方案编制、公示、审批工作及二级钉桩，耕地完成指标挂钩入库，取得项目交、水、环评、土壤污染调查批复意见及考古工作意见函，目前正在加快推进入市相关工作。
歇甲村车辆段项目	35.05	45.93	10.42	2.7	-	车辆段年底通车运营，取得初步设计及概算批复，取得考古勘探意见函，

项目名称	占地面积	预计总投资	已投资	预计利润额	已回笼资金	项目状态
						目前正在推进征地、规划等手续完善工作。
次渠南车辆段项目	39.8	46.57	11.18	2.86	-	项目已完成场站一体化结构预留工程建设,已取得概算批复、工程规划许可证和施工证,正在推进征地和控规手续办理工作。
平谷二号地项目	83.99	19.35	5.96	-	5.75	平谷二号地三期项目已完工,二号地二期变更开发主体,发行人不再实施开发。
合计	1157.7	1125.84	594.52	42.47	291.76	-

(3) 管道业务

发行人管道业务由下属子公司北京京投城市管廊投资有限公司经营。2020-2022 年度,发行人管道业务分别实现收入 2.49 亿元、2.91 亿元和 3.37 亿元。

① 轨道交通 8 号线三期(王府井)地下综合管廊(一期)工程

自灯市口大街北侧,向南沿王府井大街敷设至东单三条北侧,利用两侧地铁施工降水导洞,主管廊长约 1.9 公里。采用 3 舱结构,包括电力舱、综合舱及逃生舱,规划容纳 110KV、10KV 电力电缆, DN400 给水,预留 DN400 再生水, DN600 热力及通信五类管线,并设置监控中心 1 座。

② 轨道交通 7 号线东延(万盛南街)地下综合管廊工程

自万盛南街与铺头西一路交叉路口东侧,向东沿万盛南街敷设至土桥中路,与轨道交通 7 号线东延工程结合局部共构,主管廊长约 5.4 公里。采用 2-3 舱结构,包括双电力舱(局部为一舱)和水信舱,规划容纳 220KV、110KV 及 10KV 电力电缆, DN800、DN1200 给水, DN400 再生水及通信四类管线,并设置监控中心 1 座。

③ 轨道交通 3 号线(东坝中路)地下综合管廊工程

自东坝中路与姚家园中路交叉路口北侧,向北沿东坝中路敷设至东坝中路与坝河北路交叉路口南侧,与轨道交通 3 号线工程结合局部共构,主管廊长约 3.2 公里。采用 2 舱结构,包括电力舱和综合舱,规划容纳 220KV、110KV、35KV 及 10KV 电力电缆, DN800 热力,预留 DN600 给水, DN600 再生水及通信五类管线,并设置监控中心 1 座。

④ 北京世界园艺博览会园区地下综合管廊工程

位于世园会园区内,沿园区南路等主要道路、园区进出口设置,长约 3.4 公里,与园外管廊合计项目总投资约 7.7 亿元。采用 1-3 舱结构,包括综合舱、热力舱和燃气舱,

规划容纳 10KV 电力电缆，DN100-DN500 热力，DN400、DN500 给水，DN300 再生水，DN200 燃气及通信六类管线，与园外管廊共设置监控中心 1 座。

⑤ 世园会园区外围地下综合管廊工程

位于园区外围，沿百康路、延康路道路敷设，主管廊长约 3.7 公里，其中沿百康路管廊自世园路西侧至汇川街(2.5km)，延康路管廊自百康路至菜园南街南侧(1.2km)。采用 2-3 舱结构，包括电力舱、综合舱和燃气舱，规划容纳 110KV、10KV 电力电缆、DN600 给水、DN400-DN600 再生水、DN300-DN500 燃气及通信五类管线，与园区内部管廊共用监控中心。

⑥ 新机场高速公路地下综合管廊（南五环-新机场）工程

位于新机场高速公路下方，主管廊长约 28.2 公里，项目总投资约 32.4 亿元。采用 3 舱结构，包括电力舱、综合舱和燃气舱，规划容纳 220KV、110KV 电力电缆，DN400~DN1200 给水，DN400~DN1000 再生水，DN500 燃气和通信五类管线，并设置监控中心 2 座。

⑦ 2022 年冬奥会延庆赛区外围配套综合管廊工程

位于延庆区张山营镇，起点位于佛峪口水库管理处，终点位于赛区新建塘坝处，全长约 7.9 公里，项目总投资约 12.9 公里。采用 4 舱结构，设置两电力舱、通信舱和水舱，规划容纳 DN800 造雪引水管道、DN400 生活用水管道、DN300 再生水管道、110KV、10KV 电力电缆和通信五类管线，并设置监控中心 1 座。

⑧ 2022 年冬奥会延庆赛区外围配套综合管廊工程

轨道交通 3 号线一期地下综合管廊工程，分西、东两段，主干管廊全长约 9.0 公里。其中西段（团结湖路~东坝中路段）为盾构施工，主干管廊断面主要为三舱形式（水信舱+电力舱+电力舱），长度约 7.1 公里；东段（东坝大街段）为明挖施工，主干管廊断面为两舱形式（水信热综合舱+电力舱），长度约 1.9 公里。入廊管线包括热力 DN800mm、供水 DN600~800mm、再生水 DN600mm、电力 500kV/220kV 及 10KV、通信等，并与轨道交通 3 号线（东坝中路）地下综合管廊工程共用一座监控中心。

⑨ 东坝西区主次干路综合管廊工程

东坝西区主次干路综合管廊工程位于朝阳区东坝地区，在兴坝路、西北门路及安德大街上建设小型管廊及缆线管廊总长度约 2.9 公里。入廊管线有供水、再生水、热力、电力及通信等。并与轨道交通 3 号线（东坝中路）地下综合管廊工程共用一座监控中心。

3. 商品销售收入

(1) 轨道交通装备及其延伸产品和服务

发行人于 2017 年收购重组北京轨道交通技术装备集团有限公司，完成新型绿色轨道交通产业重大布局，主要业务范围为城市轨道交通车辆及市域列车相关技术的自主研发设计、生产、销售，以及北京市磁悬浮列车相关技术的研发、设计、零部件生产、组装，和磁悬浮的建设管理。2020 年度实现轨道交通装备及其延伸产品和服务收入 0.72 亿元，2021 年度实现轨道交通装备及其延伸产品和服务收入 9.46 亿元，2022 年度实现轨道交通装备及其延伸产品和服务收入 5.35 亿元。

4. 其他业务收入

发行人 2020 年度实现其他业务收入 3.71 亿元，占营业收入比重为 2.72%，发行人 2021 年度实现其他业务收入 5.49 亿元，占营业收入比重为 3.24%，发行人 2022 年度实现其他业务收入 3.21 亿元，占营业收入比重为 2.13%，主要包括新线联合试运转收入、其他服务收入、租赁、房租、咨询等收入。

九、在建工程及拟建工程

在市委市政府、市国资委的领导下，在相关委办局及社会各界的支持下，发行人与北京市轨道交通建设管理有限公司通力配合，地铁 16 号线、S1 线、大兴机场线、11 号线、17 号线、19 号线等新线已如期建成通车，截至 2023 年 2 月，北京市轨道交通运营总里程达 807 公里，运营线路 27 条，实现了较高的新线建设水平和开通标准。

(一) 在建、拟建工程情况

截至 2023 年 3 月末，发行人在建项目计划投资额 3,101.12 亿元，已完成投资 1,252.55 亿元。项目资金本金按照 33% 比例到位及时。

表 5-23：截至 2023 年 3 月 31 日发行人在建、拟建地铁线路情况

单位：万平方米、亿元、个

类别	线路名称	起终点	运营主体	总长度	车站数	总投资	已完成投资	建设期间
在建 线路	M16线剩余段	榆树庄—宛平	京港地铁	3.9	2	505.14	358.58	2013~2023
	M12线	四季青—东坝北区	运营公司	29.60	21	332.78	271.34	2015~2027
	M17线剩余段	未来科技城北区—十里河	京港地铁	33.50	14	426.61	264.88	2015~2025
	M3线一期	东四十条—曹各庄北	运营公司	20.80	15	314.07	174.77	2016~2027
	平谷线	东大桥—平谷	-	81.2	21	639.30	31.67	2017~2027
	昌平线南延	蓟门桥及站后区间	运营公司	0.7	1	126.26	105.1	2016~2024
	CBD线	东大桥—广渠东路	运营公司	8.90	9	143.27	10.91	2018~2027
	13号线扩能提升工程	13A线起点为6号线车公庄站,终点至在建17号线的天通苑东地区。13B线起点为既有13号线东直门站,终点至16号线马连	运营公司	29.00	18	366.00	30.81	2019~2027

类别	线路名称	起终点	运营主体	总长度	车站数	总投资	已完成投资	建设期间
		注站						
	新机场北延	草桥—丽泽商务区	-	3.50	1	32.49	4.49	2019~2025
	6号线南延	潞城—东小营南	-	2.1	1	15.4	-	2022~2026
	M101	商务园—张家湾东	-	18.1	14	199.8	-	2022~2028
	合计			231.3	117	3101.12	1252.55	-
拟建 线路	1号线支线	青龙湖东-八角游乐园	-	19.9	9	-	-	-
	3号线二期	田村—东四十条	-	15.40	12	-	-	-
	昌平线南延二期	蓟门桥—国家图书馆	-	4.00	2	-	-	-
	燕房线支线	周口店—饶乐府	-	6.10	3	-	-	-
	新机场线剩余段	北航站楼—南航站楼	-	2.64	1	-	-	-
	合计			48.04	27	-	-	-

注：16号线二期剩余段为线路全线数据，起终点、车站数为剩余段数据，总投资及已完成投资为全线投资数。

表 5-24：发行人 2022 年末承担的北京市主要地铁在建线路批文情况

序号	项目名称	项目审批部门批文情况	环保部门批文情况	土地审批情况
1	M16线剩余段	京发改（审）【2013】2360号	京环审【2013】268号	国土资预审字【2013】141号
2	M12线	京发改（审）【2016】308号	京环审【2016】215号	京国土规预【2015】61号
3	M17线剩余段	京发改（审）【2015】82号	京环审【2016】45号	市规划国土规预【2016】11号
4	M3线一期	京发改（审）【2016】566号 京发改（审）【2017】596号	京环审【2016】271号 京环审【2017】226号	京国土规预【2015】60号 市规划国土朝预【2017】61号
5	平谷线	京发改（审）【2022】244号	京环审【2021】137号	2021规自预选市政字0006号 2021规自预选市政字0010号
6	昌平线南延	京发改（审）【2016】668号	京环审【2017】163号	市规划国土海预【2016】21号
7	CBD线	京发改（审）【2020】451号	京环审【2021】4号	2020规自选市政字0005号
8	13号线扩能提升工程	京发改（审）【2022】258号	京环审【2021】135号	京发改(审)[2021]231号、 京发改(审)[2022]258号； 京环审[2021]135号，昌环 审字[2022]0025号；用字第 110000202100001号、 2021规自预选市政字0001 号；用字第 110000202100008号、 2021规自预选市政字0007 号；
9	新机场北延	京发改（审）【2020】191号	京环审【2020】84号	2019规自（丰）预字0003号
10	6号线南延	纳入6号线二期，不再单独批复	京环审【2022】127号	暂未取得批复
11	M101	暂未取得批复	暂未取得批复	暂未取得批复

根据北京市发改委、市住建委联合印发的“北京市重点工程计划”以及北京市重大项目建设指挥部办公室印发的“北京市轨道交通建设计划”，M101 线于目前处于建设实施前期阶段，后续将按规陆续办理相关批复手续。6 号线南延项目土地审批手续已上报，目前正在办理中。以上项目均合法合规，将陆续获得相关批文，不会对本次注册发行产生实质性影响。

发行人始终坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全理念，贯彻落实党和国家安全生产方针、安全生产法律法规、标准规范以及上级单位安全生产工作各项部署，不断健全完善公司安全生产管理体系，建立安全生产过程考核指标体系，实施安全生产综合监督评分考核机制，狠抓安全生产企业主体责任落实，深入开展疫情防控、安全生产专项整治三年行动、防汛、防火及重要会议和重大活动期间安全防范等专项工作，不断夯实安全生产基础，切实保障公司系统安全稳定。报告期内未发生重大运营安全事故。

（二）发行人地铁项目融资情况

轨道交通项目的特点是投资规模大，建设周期长，投资回收期长。现阶段，北京市形成了“以授权经营为主体，以特许经营、地方政府专项债为补充”的轨道交通建设资金筹措模式，有效支撑近年来的大规模建设。在债务融资方面，发行人存量融资结构中以银行贷款资金为主，以境内外公开市场债券融资为辅，以租赁、保险、信托等融资手段作为有益补充。

发行人多年来坚持丰富拓展融资品种，积极探索创新融资模式，先后取得 30 余项融资创新，包括成功运作了国内轨道交通行业的第一个 PPP 项目、第一个银行贷款招标项目、第一支境外债券，成为国内首家公开发行人公司债的轨道交通类企业，发行了上交所首支地铁票款收费权 ABS，成为全国第一家同时取得银行间、发改委企业债和交易所三个市场储架发行资质的轨道交通类企业等。

发行人在资本市场上也保持了良好的品牌形象，在企业债市场、公司债市场及银行间债券市场均有发行。截至本募集说明书签署日，发行人存续中期票据 50 亿元，企业债 126.37 亿元，公司债 377.11 亿元

（三）会计处理方式

发行人各条线路会计处理模式相同，轨道交通项目建设期间，发行人收到财政拨付的项目资本金时，借记“银行存款”，贷记“实收资本”；收到银行项目贷款时，借记“银行存款”，贷记“长期借款”。随着轨道交通项目资金投入，借记“在建工程”，贷记“银行存款”；项目建设期发生的利息支出进行资本化时，借记“在建工程”，贷记“应付利息”。

项目竣工验收达到预定可使用状态后,在建工程转入固定资产时,借记“固定资产”,贷记“在建工程”,

轨道交通项目进入试运营阶段,产生的票款收入计入“主营业务收入”。发行人收到票款时,借记“银行存款”,贷记“主营业务收入”及“应交税金-应交增值税”,试运营期间与提供客运服务直接相关的运营成本借记“主营业务成本”,及“应交税金-应交增值税”,贷记“银行存款”。试运行期间除以上直接成本以外的其他支出为测试固定资产可否正常运转而发生的支出,计入“在建工程”,及“应交税金、应交增值税”,贷记“银行存款”。

轨道交通项目正式运营时,发行人收到票款收入时,借记“银行存款”贷记“主营业务收入”及“应交税金-应交增值税”;支付运营成本时,借记“主营业务成本”,及“应交税金-应交增值税”,贷记“银行存款”。

现金流量表方面,轨道交通项目建设期间发生的与项目建设相关的现金流出计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”,项目运营期间发生的相关费用计入“购买商品、接受劳务支付的现金”、“支付给职工以及为职工支付的现金”,运营期间收到的收入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”,收到的政府补贴款项计入“收到其他与经营活动有关的现金”

(四) 发行人获得北京市政府支持情况

发行人是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司,承担北京市以轨道交通为主的基础设施投融资与管理职能,在北京市轨道交通项目的投资及运营中发挥了重要作用,得到了北京市政府的大力支持。

2016年初,京投公司与北京市政府签署“授权经营协议”,协议约定2016-2035年北京市政府每年向公司提供授权经营服务费295亿元。2021年,经北京市政府同意,将ABO政府出资规模由295亿元/年增长至322亿元/年,未来将综合考虑总投资完成情况、利率水平、票制票价变化、新增调整事项等进行调整。自2016年起ABO资金每年均全额到账。

十、其他经营重要事项

发行人无其他经营重要事项。

十一、发行人的发展战略

(一) 基本原则

“十四五”期间,发行人将着力构建“一体两翼、三大支撑”的战略格局,稳步推进“三个转型”。

发行人以增强投融资核心竞争力与提升资源整合能力为驱动，做大做强“一体”，即轨道交通投融资、建设管理与运营服务；做实做优“两翼”，即轨道交通沿线土地开发经营和轨道交通装备制造，全面打造国内一流交通基础设施投融资公司和城市运营商，形成公司核心竞争力，即“三大支撑”：创新发展能力、资源整合能力和专业服务能力。

公司后续发展中，将稳步推进“三个转型”：

1、加快“投资+创新”转型。重点打造“两平台、两基地、两基金”，即：协同创新平台、智能列车涉及研发平台城轨装备创新基地、智能列车制造基地、创投基金、并购基金。

2、加快数字化转型。重点围绕数据的传输、储存、处理三个环节展开推进“数字产业化”，重点围绕智慧轨道交通、智能列车、智慧微中心三个方面展开推进“产业数字化”。

3、加快绿色低碳转型。研究编制轨道交通低碳发展行动方案，开展节能新技术、新模式应用研究，形成一套北京轨道交通低碳发展标准体系。

（二）发行人未来经营目标

发行人未来的总体目标具体围绕以下方面展开：

1、规模总量持续扩大：资产总额在同行业中稳居全国首位；轨道交通（含市郊铁路）运营里程保持世界领先地位。

2、效益效率明显提高：盈利能力不断增强，营业收入、利润总额、净利润保持稳定增长；经营效率持续提升，经营性资产收益率、经营性国有资产保值增值率年均增幅保持较高水平。

3、创新驱动显著增强：《北京智慧轨道交通发展行动策划方案》全面落地，形成行业引领；实现集团经营管理数字化转型。

4、保障能力持续提升：高质量完成北京市重大工程建设任务，城市轨道交通、市郊铁路运营服务能力显著提升；“四网融合”取得实质性突破，建成城市副中心等一批重点交通枢纽；确保综合管廊、高速公路安全平稳运营，推动信息基础设施转型升级。

5、低碳节能成效显著：全面完成市政府有关部门提出的低碳节能指标；有效推进低碳节能新技术、新产品的应用示范。

6、经营水平不断优化：着力打造 TOD 标杆项目，将东坝项目建成智慧社区样板，琨御府、西华府等项目成为轨道微中心典范；产业链更加完备，研制形成集成化智能列车等一系列自主创新产品。

7、改革治理凸显实效：党的领导全面加强；全面实现国企改革目标；法人治理更加完善；管理机制持续优化；防范化解风险能力明显提升。

8、社会责任更加彰显：轨道交通占公共交通出行比例增至 56%；在推进乡村振兴、保障员工权益、投身社会公益等方面取得实效，充分彰显国企责任担当。

十二、发行人所处行业状况

（一）北京市区域经济情况

北京市是全国政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心，经济实力很强，区域重要性突出。2022 年，面对风高浪急的国际环境、国内经济发展“三重压力”等超预期因素影响，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，全市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真学习宣传贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，坚持稳中求进工作总基调，以新时代首都发展为统领，促进经济社会发展，坚持“五子”联动服务和融入新发展格局，着力稳住宏观经济大盘，切实推动社会民生改善，首都高质量发展取得新成效。

2022 年，北京市经济总量迈上新台阶。初步核算，2022 年全年实现地区生产总值 41610.9 亿元，按不变价格计算，比上年增长 0.7%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 19.0 万元，在全国各省区市中保持领先。

北京市 2022 年在主要领域稳中有进。在经济逐步恢复的同时，经济结构进一步优化。优势行业持续发挥支撑带动作用，信息服务业、金融业、科技服务业占全市地区生产总值的比重为 45.9%，较上年提高 2.5 个百分点。部分高技术产品生产保持较快增长，新能源汽车、风力发电机组、气动元件产量分别增长 1.9 倍、45.6%和 36.5%。有效投资稳步增加，全年建筑安装工程投资和设备购置投资占固定资产投资的比重达到 55.7%，为近 5 年最高水平；高技术产业投资占比为 15.7%，比上年提高 3.7 个百分点。消费升级趋势未改，金银珠宝、文化办公用品等升级类商品零售额保持增长，新能源汽车类商品零售额在置换补贴等政策带动下增长 17.1%。

工业生产贡献突出，北京市 2022 年全年实现工业增加值 5,036.4 亿元，按不变价格计算，比上年下降 14.6%。其中，规模以上工业增加值下降 16.7%，剔除特别生产因素增长 2.5%。在规模以上工业中，电力、热力生产和供应业增长 9.8%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 3.6%，汽车制造业下降 2.6%。规模以上工业实现销售产值 22366.3 亿元，下降 5.7%。其中，内销产值 20,560.5 亿元，下降 1.8%；出口交货值 1,805.8 亿元，下降 35.0%。

固定资产投资稳步增长，制造业投资带动突出。2022 年全年北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 3.6%。其中，基础设施投资增长 5.2%，民间投资下降 6.1%。分产业看，第一产业投资增长 11.6%；第二产业投资增长 20.5%，其中，制造业增长 18.4%；第三产业投资增长 1.7%，其中，科学研究和技术服务业增长 60.7%，金融业增长 41.3%，信息传输、软件和信息技术服务业增长 36.0%，租赁和商务服务业增长 31.0%，教育增长 13.0%，卫生和社会工作增长 10.9%

全年房地产开发投资比上年增长 1.0%。其中，住宅投资增长 5.8%，办公楼投资下降 22.5%，商业营业用房投资增长 15.7%。全市房屋施工面积 13,333.1 万平方米，比上年下降 5.1%。其中，本年新开工面积 1774.4 万平方米，下降 6.4%。全年房屋竣工面积 1,938.5 万平方米，下降 2.3%。

2022 年北京市全年完成一般公共预算收入 5,714.4 亿元，扣除留抵退税因素后同口径增长 2.6%。其中，增值税 1315.0 亿元，扣除留抵退税因素后同口径下降 2.7%；企业所得税 1,449.3 亿元，增长 3.9%；个人所得税 784.6 亿元，增长 5.6%。全市一般公共预算支出 7,469.2 亿元，增长 3.7%。全面落实国家减税降费政策，全年累计新增减税降费及退税缓税缓费超 2,000 亿元。

北京市 2022 年政府工作报告中指出，今后五年是北京率先基本实现社会主义现代化的关键时期，北京市的奋斗目标是“四个中心”城市战略定位进一步强化，国际一流的和谐宜居之都建设取得新的重大进展，京津冀协同发展不断向纵深推进，城市综合实力和竞争力持续增强，人居环境品质全面改善，共同富裕迈出新步伐，为率先基本实现社会主义现代化奠定坚实基础。

整体来看，凭借首都的区位优势，经济、财政实力雄厚，近年来北京的经济和社会保持了平稳健康发展，为公司业务发展提供了良好的区域经济环境。

（二）北京市城市轨道交通建设行业现状和前景

为应对城镇化率不断提高带来的人口净流入、公交负荷沉重以及城市道路拥堵的现象，城市轨道交通凭借其载运量大、安全性高、准时性强等特点，日益成为大中城市交通体系的重要构成部分。根据国家交通运输部数据，截至 2022 年末，我国 31 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有 53 个城市开通运营城市轨道交通线路 290 条，运营里程 9584 公里，车站 5609 座，其中排名前五的分别是上海、北京、广州、深圳和成都，其运营里程分别是 825.0 公里、797.3 公里、609.8 公里、558.6 公里及 557.8 公里。2022 年全年，新增城市轨道交通运营线路 21 条，新增运营里程 847 公里，新增南通和黄石 2 个城市首次开通运营城市轨道交通。其中，12 月份新增运营里程 227.8

公里，新增运营线路 5 条（青岛地铁 4 号线、深圳地铁 16 号线、南京地铁 7 号线、佛山地铁 3 号线和黄石有轨电车一期），新增运营区段 6 个（宁波地铁 2 号线二期后通段、南京地铁 1 号线北延、西安地铁 6 号线二期、武汉地铁 7 号线北延一期、武汉地铁 16 号线调整工程和北京地铁 16 号线南段）。

我国城市轨道交通建设起步较晚，初期发展较缓慢。2016 年以来，部分城市面对经济下行压力，出于刺激经济等目的，罔顾区域财政实力有限、城市客流量不足的状况，盲目上马城市轨道交通项目，导致了国内 2016 年~2017 年上半年间城市轨道交通建设大赶快上的现象，其中 2017 年全国城市轨道交通投资完成额 4,762 亿元，同比增速达到了 23.8%。2017 年下半年，国家发改委暂停了城轨项目的批复，2018 年 6 月，国务院出台《关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》（以下简称“52 号文”），其中对申建地铁的城市地区生产总值标准由 1,000 亿元以上提高至 3,000 亿元以上，一般公共预算收入由 100 亿元以上提升至 300 亿元以上，市区常住人口在 300 万人以上。此外，“52 号文”明确了政府财政性资金比例，除规划明确采用特许经营项目外，财政资金不低于 40%。政策收紧大幅提高了城市轨道交通建设的准入门槛，推动行业进入良性发展的阶段，过热的局面有所控制。同时，“52 号文”的出台重启了城轨项目的审批工作，2020 年，国家发改委批复 4 个城市的新一轮城市轨道交通建设规划，4 市获批建设规划线路 21 条，长度 455.36 公里，总投资额 3,364.23 亿元，另有 4 城市的地铁规划调整获批，获批调整方案涉及项目新增线路 14 条，长度 132.59 公里，新增总计划投资额 1,345.63 亿元。根据中国城市轨道交通协会发布的《城市轨道交通 2020 年度统计和分析报告》，截至 2020 年末，我国大陆地区有 57 个城市（个别由地方政府批复项目未纳入统计）在建城轨线路总规模 6,797.5 公里（含部分 2020 年当年仍有建设进展和投资额发生的新投运项目），在建线路 297 条（段），其中 23 个城市的在建线路超过 100 公里。此外，2021 年 2 月 24 日，中国中央、国务院印发了《国家综合立体交通网规划纲要》，第一次在中央层面确定了国家中长期交通网规划建设要求，研究推进超大城市间高速磁悬浮通道布局和试验线路建设，轨道交通市场前景广阔。

2021 年 3 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出加快城市群和都市圈轨道交通网络化，在《国家发展改革委关于培育发展现代化都市圈的指导意见》中提出打造轨道上的都市圈，统筹考虑都市圈轨道交通网络布局，构建以轨道交通为骨干的通勤圈，给城轨交通发展带来了新的机遇。

“十四五”期间，城轨交通已由重建设转变为建设、运营并重阶段。

“十四五”期间，我国将新增城市轨道交通运营里程 3,000 公里，城市轨道交通行业外部发展环境良好。城市群、都市圈轨道交通将快速发展，城市群、都市圈规划中所批复的一批市域快轨逐步建成开通。2021 年国家发改委批复了《长江三角洲地区多层次轨道交通规划》《成渝地区双城经济圈多层次轨道交通规划》，未来随着城市群、都市圈轨道交通规划的推进，市域快轨将有一个较大的潜在发展空间。

2021 年 12 月，《北京市轨道交通线网规划（2020 年-2035 年）》（以下简称“《规划》”）公布，《规划》提到，北京市轨道交通线网由区域快线（含市郊铁路）和城市轨道交通组成，规划线网总规模约 2,673 公里。其中，城市轨道交通包含地铁普线、地铁快线、中低运量、机场专线等，里程约 1,578 公里。《规划》立足服务“四个中心”功能建设、推动城市高质量发展、坚持以人民为中心发展思想，完善线网体系，加强四网融合。坚持城市跟着轨道走，提升绿色出行比例，优化城市空间结构及功能布局，建设“轨道上的京津冀、轨道上的北京城”。

2022 年 1 月 11 日，铁科院公布了《北京市轨道交通第三期建设规划环境影响评价第一次公示》（以下简称《第一次公示》）。根据《第一次公示》显示，《北京市轨道交通第三期建设规划》包含 10 个建设项目，具体为：7 号线三期、11 号线二期、14 号线三期（西延）、15 号线二期、17 号线二期（支线）、19 号线二期、20 号线一期、25 号线三期（丽金线）、M101 线一期、S6 线（新城联络线）。

2022 年 7 月 8 日，北京市基础设施投资有限公司官网发布《北京市轨道交通第三期建设规划环境影响评价第二次公示》（以下简称《第二次公示》）。根据《第二次公示》显示，北京市轨道交通第三期建设规划共包含 11 个建设项目，规划里程约 231.3 公里，设站 88 座。具体为：1 号线支线、7 号线三期（北延）、11 号线二期、15 号线二期、17 号线二期（支线）、19 号线二期、20 号线一期、25 号线三期（丽金线）、M101 线一期、S6 线（新城联络线）一期以及亦庄线-5 号线、10 号线联络线工程。

为此，北京市政府将加强政府投入，着重搞好跨区域的重大骨干基础设施项目建设；发挥政府投资导向作用，引导中心城区优质服务资源转移；创新融资方式，引导社会资金投入。轨道交通网络建设力度的进一步加大为发行人继续增强投融资能力、全面丰富资源开发内容、深化延伸轨道交通相关产业、巩固在北京市城市轨道交通建设领域的龙头地位、推进建设国内一流的城市基础设施综合性投资公司，提供了广阔的发展空间。

（三）发行人的竞争优势

公司是北京市城市轨道交通最主要的投资建设运营主体，承担以轨道交通为主的基础设施投融资与管理职能，具有独特的竞争优势。发行人竞争优势情况如下：

1. 北京市政府的政策支持

公司是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司，承担北京市以轨道交通为主的基础设施投融资与管理职能。公司是北京市轨道交通类基础设施建设项目最主要的投资运营主体，在北京市轨道交通项目的投资及运营中发挥了重要作用，得到了北京市政府的大力支持。

2016 年初，京投公司与北京市政府签署“授权经营协议”，协议约定 2016-2035 年北京市政府每年向公司提供授权经营服务费 295 亿元。2021 年，经北京市政府同意，将 ABO 政府出资规模由 295 亿元/年增长至 322 亿元/年，未来将综合考虑总投资完成情况、利率水平、票制票价变化、新增调整事项等进行调整。

2. 创新性的投融资模式

为降低项目融资成本、减轻政府投资压力，公司还根据各新线建设项目在规划设计线路、投资额以及工期等方面的不同特点，分别设计和尝试了不同的投融资模式。其中，北京地铁 4 号线、14 号线以及大兴线采用了 PPP 模式，即采取特许经营方式进行市场化运作的基础设施项目，即通过引入香港铁路有限公司投资，合作成立特许经营公司，由特许经营公司负责投资建设和 30 年特许经营期内的运营管理，其中 4 号线 PPP 项目是我国城市轨道交通行业第一个正式批复实施的特许经营项目，是国内第一个利用外资、引入私营部门运作的地铁项目，受到了国家发展和改革委员会等有关部门的高度评价，获得了第 13 届全国企业管理现代化创新成果一等奖，并被中华人民共和国住房和城乡建设部列为全国建设行业城市轨道交通专项科技成果推广项目。未来公司在新项目中将不断探索新的轨道交通投融资模式。

3. 广泛的市场融资渠道

公司拥有广泛的市场融资渠道，形成了一套高效、成功的投融资运作管理模式。公司积极通过银行贷款、企业债券、短期融资券、中期票据和定向融资工具等产品筹集低成本建设资金，并广泛采用了包括保险债权、信托资金等多种债务融资方式。在公司的发展壮大过程中，融资业务以规模大、成本低、品种丰富、形式多样等特点，形成了引领公司发展的核心竞争力，并在资本市场上积淀了较为强大的综合实力，为公司持续发展提供了支撑与保障。

4. 公司治理和团队运作优势

自成立以来，公司本着效率、授权和权责统一原则，根据业务发展需要，逐步对原组织机构进行了调整，形成了精简、扁平、高效的管理模式。同时，多年的轨道交通建设、资源开发和股权投资项目实践为公司积累了大型项目规划、投资、运作、管理的丰富经验，和一支能力强、素质高、开拓进取、敢于实践的专业化团队，并建立了一套基本符合现代企业制度的内部管理和人员任用机制，为公司的进一步发展奠定了坚实基础。

第六章 发行人主要财务状况

一、财务报表的编制基础、相关说明和历史财务数据

(一) 发行人财务报告总体情况

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2020 年、2021 年、2022 年经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“天职业字[2021]24629 号”、“天职业字[2022]26173 号”和“天职业字[2023]30179 号”的标准无保留意见审计报告。

非经特别说明，本募集说明书中的财务会计数据来源于发行人 2020 年审计报告、2021 年审计报告和 2022 年审计报告。其中，本募集说明书引用的 2020 年财务数据为 2021 年审计报告中的期初数；本募集说明书引用的 2021 年财务数据为 2022 年审计报告中的期初数；本募集说明书引用的 2022 年财务数据为 2022 年审计报告中的期末数。

(二) 发行人近年财务报告适用的会计制度

公司 2020 年度、2021 年度和 2022 年度财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人最近三年的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

(三) 重大会计政策变更

1、2022 年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2022 年度会计政策变更：

1) 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会(2021)35 号)中“关于亏损合同的判断”的相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。会计政策变更本期无影响。

2) 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会(2021)35 号)中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更本期无影响。

3) 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号)中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定,解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的,应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更本期无影响。

4) 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号)中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定,根据累积影响数,调整年初留存收益及其他相关财务报表项目,对可比期间信息不予调整。会计政策变更本期无影响。

(2) 2022 年度无会计估计变更。

(3) 2022 年度前期重大会计差错更正:

本公司所属公司北京市地铁运营有限公司之分公司北京市地铁运营有限公司通信信号分公司以前年度移交北京地铁科技发展有限公司 AFC 物资未评估入账,本期进行追溯评估入账,导致前期差错,由于更正上述前期重大差错,调整 2021 年年初留存收益及相关项目期初数,其中:2021 年年初未分配利润项目调增 20,136,924.05 元,应付账款调减 20,136,924.05 元。

表 6-1: 采取追溯重述法的前期会计差错更正情况

单位: 万元

所属单位	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	未分配利润累积影响数	调整后2022年1月1日未分配利润	调整前2021年12月31日未分配利润	2021年度净利润影响额
北京市地铁运营有限公司	更正对具有重大影响的权益投资的核算科目分类	未分配利润、应付账款	2,013.69	353,756.56	351,742.87	
本公司合并报表	更正对具有重大影响的权益投资的核算科目分类	未分配利润、应付账款	2,013.69	1,455,872.55	1,453,858.86	

表 6-2: 上述会计差错更正的累积影响数

单位: 万元

项目	2022年金额						
	年初资产总额	年初负债总额	年初归属于母公司所有者权益总额	年初资本公积	年初盈余公积	年初未分配利润	年初少数股东权益
追溯调整前余额	78,043,512.72	51,168,642.26	24,458,330.26	1,574,557.38	212,737.88	1,453,858.86	2,416,540.20
追溯调整	-	-2,013.69	2,013.69	-	-	2,013.69	-
追溯调整后余额	78,043,512.72	51,166,628.57	24,460,343.95	1,574,557.38	212,737.88	1,455,872.55	2,416,540.20

2、2021 年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2021 年度会计政策变更:

1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会[2017]9号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会[2017]14号)相关规定,根据累积影响数,调整期初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。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将“可供出售金融资产”中既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为投资重分类至“交易性金融资产”	调整增加交易性金融资产220,920.23万元; 调增增加其他非流动金融资产29,883.85万元; 调整减少可供出售金融资产229,427.42万元; 调整减少其他综合收益38,399.93万元; 调整减少递延所得税资产1,427.02万元; 调整增加递延所得税负债3,692.15万元; 调整增加未分配利润55,220.10万元; 调整减少少数股东权益549.16万元;
将“可供出售金融资产”中拟长期持有但无法对被投资企业进行重大影响或控制的权益性投资重分类至“其他权益工具投资”	调整增加其他权益工具投资4,576,371.25万元; 调整减少可供出售金融资产4,408,857.20万元; 调整增加其他综合收益125,837.73万元; 调整增加递延所得税负债41,691.40万元; 调整减少少数股东权益15.07万元;
将“可供出售金融资产”中的优先股、永续债重分类至“其他债权投资”	调整增加其他债权投资144,118.55万元; 调整增加一年内到期的非流动资产138,633.12万元; 调整减少可供出售金融资产282,751.66万元
将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类至“交易性金融资产”	调整增加交易性金融资产703,843.80万元; 调整减少以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产703,843.80万元;
将持有的结构性存款及可随时交易的债券分类至“交易性金融资产”	调整增加交易性金融资产1,243,048.00万元; 调整减少其他流动资产1,243,048.00万元;
对信用等级较高的银行承兑汇票自“应收票据”重分类至“应收款项融资”	调整增加应收款项融资1,307.41万元; 调整减少应收票据1,307.41万元
将到付息日的“一年内到期非流动资产”重分类至“应收利息”	调整增加其他应收款(应收利息)723.36万元; 调整减少一年内到期的非流动资产723.36万元
将持有的委托贷款本金重分类为“债权投资”	调整增加一年内到期的非流动资产14,000.00万元; 调整减少其他流动资产14,000.00万元。

2) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会[2017]22号)相关规定,根据累积影响数,调整期初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。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
适用新准则按照合同资产、应收账款定义对应收账款进行重分类	调整增加合同资产20,374.04万元; 调整增加其他非流动资产35,033.42万元; 调整减少应收账款55,407.47万元;
适用新准则按照预收账款、合同负债定义对预收账款进行重分类	调整增加合同负债105,672.43万元; 调整增加其他非流动负债62,600.34万元; 调整增加其他流动负债6,488.77万元;

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	调整减少预收账款174,761.54万元；

3) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会〔2018〕35 号) 相关规定, 根据累积影响数, 调整使用权资产、租赁负债、期初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。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
适用新租赁租赁准则, 对租赁期大于一年以及不属于不确认使用权资产、租赁负债豁免条件的租赁, 按照准则规定确认使用权资产、租赁负债	调整增加使用权资产32,332.15万元; 调整增加租赁负债25,857.10万元; 调整增加一年内到期的非流动负债3,808.73万元; 调整减少长期待摊费用2,293.50万元; 调整减少预付款项375.05万元; 调整减少固定资产5.68万元; 调整减少无形资产13.50万元; 调整减少长期应付款21.42万元。

4) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》(财会〔2021〕1 号) 相关规定, 根据累积影响数, 调整期初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。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
2021年1月1日本公司适用《企业会计准则解释第14号》(财会〔2021〕1号) 相关规定, 并对财务报表相关科目进行调整	调整增加预计负债19,329.01万元; 调整增加无形资产17,339.99万元; 调整减少未分配利润258.57万元; 调整减少少数股东权益1,730.45万元

5) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号) 中“关于资金集中管理相关列报”相关规定, 解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的, 应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。本公司采用本会计政策变更对财务报表无影响。

(2) 2021 年度无会计估计变更。

(3) 2021 年度无前期重大会计差错更正:

本期重大差错主要系 2021 年 1 月 1 日本公司适用新金融工具准则, 全面核实原计入可供出售金融资产中的权益性投资, 核实过程中发现本公司对北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司、北京城市铁路投资发展有限公司、北京京港地铁有限公司以及北京博得交通设备股份有限公司四家公司具有重大影响, 相关权益性投资符合长期股权投资的定义, 应按照长期股权投资核算; 子公司北京市轨道交通建设管理有限公司(以下简称“轨道公司”)处置持有北京市轨道交通运营管理有限公司(以下简称“轨道运营公司”)49.00%股权意图发生改变, 冲回 2020 年度确认处置股权而计提的当期所得税费用; 主要调整事项如下:

1) 采取追溯重述法的前期会计差错更正情况

单位：万元

所属单位	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	未分配利润累积影响数	调整后2021年1月1日未分配利润	调整前2020年12月31日未分配利润	2020年度净利润影响额
母公司	更正对具有重大影响的权益投资的核算科目分类	长期股权投资、资本公积、可供出售金融资产、投资收益	-2,963.81	1,218,343.78	1,221,307.58	6,060.49
本公司合并报表	更正对具有重大影响的权益投资的核算科目分类、冲回子公司确认的所得税费用	长期股权投资、资本公积、可供出售金融资产、应交税费、所得税费用、盈余公积、未分配利润、少数股东权益、少数股东损益	361.42	1,224,075.57	1,223,714.15	9,857.56

2) 上述会计差错更正的累积影响数

单位：万元

项目	2021年金额						
	年初资产总额	年初负债总额	年初归属于母公司所有者权益总额	年初资本公积	年初盈余公积	年初未分配利润	年初少数股东权益
追溯调整前余额	70,742,526.42	45,600,918.11	22,709,563.21	1,572,705.95	186,006.83	1,223,714.15	2,432,045.09
追溯调整	-3,288.00	-4,121.25	373.09	11.67		361.42	460.16
追溯调整后余额	70,739,238.42	45,596,796.87	22,709,936.30	1,572,717.62	186,006.83	1,224,075.57	2,432,505.25

3、2020 年年度会计政策与会计估计的变更情况

(1) 2020 年度会计政策变更：

本公司所属公司京投发展自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）相关规定。依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、预收款等。依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整 2020 年期初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。会计政策变更导致影响如下：

单位：万元

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
		2019年12月31日合并资产负债表
将“应收账款”重分类至“合同资产”	应收账款	-36,812.18
	合同资产	36,812.18
将“合同取得成本”从“预付账款”重分类至“其他流动资产”	预付账款	-2,928.66
	其他流动资产	2,928.66
将“预收账款”重分类至“合同负债”及	预收账款	-369,038.97

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
		2019年12月31日合并资产负债表
“其他应付款”，将相应的增值税重分类至“其他流动负债”	合同负债	341,233.15
	其他应付款	1,968.97
	其他流动负债	25,836.85

(2) 2020 年度无会计估计变更。

(3) 2020 年度无前期重大会计差错更正。

(4) 首次执行新收入准则调整首次执行当年期初财务报表相关项目情况：

本公司所属公司京投发展首次执行新收入准则调整首次执行当年期初财务报表相关项目情况如下：

表 6-3：对合并资产负债表的影响

单位：万元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	1,547,653.14	1,547,653.14	-
交易性金融资产	26,293.53	26,293.53	-
衍生金融资产	11,908.60	11,908.60	-
应收票据	16,634.85	16,634.85	-
应收账款	196,544.37	159,732.19	-36,812.18
预付款项	81,607.94	78,679.28	-2,928.66
其他应收款	909,873.42	909,873.42	-
其中：应收股利	2.52	2.52	-
存货	5,878,960.85	5,878,960.85	-
合同资产	34,802.34	71,614.52	36,812.18
一年内到期的非流动资产	488,085.01	488,085.01	-
其他流动资产	2,172,004.24	2,174,932.91	2,928.66
流动资产合计	11,364,368.29	11,364,368.29	-
非流动资产			
债权投资	31,363.86	31,363.86	-
可供出售金融资产	4,438,212.13	4,438,212.13	-
持有至到期投资	10,945.00	10,945.00	-
长期应收款	622,091.21	622,091.21	-
长期股权投资	2,028,590.26	2,028,590.26	-
其他权益工具投资	231.00	231.00	-
投资性房地产	110,118.38	110,118.38	-
固定资产	14,781,840.25	14,781,840.25	-
在建工程	27,718,554.35	27,718,554.35	-
使用权资产	1,677.35	1,677.35	-
无形资产	1,358,461.46	1,358,461.46	-
开发支出	16,070.13	16,070.13	-
商誉	92,970.93	92,970.93	-
长期待摊费用	7,937.30	7,937.30	-
递延所得税资产	111,899.25	111,899.25	-
其他非流动资产	808,784.26	808,784.26	-
非流动资产合计	52,139,747.12	52,139,747.12	-

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
资产总计	63,504,115.41	63,504,115.41	-
流动负债			
短期借款	149,863.68	149,863.68	-
应付票据	59,985.15	59,985.15	-
应付账款	1,067,508.67	1,067,508.67	-
预收款项	516,605.18	147,566.20	-369,038.97
合同负债	2,333.13	343,566.28	341,233.15
应付职工薪酬	62,665.57	62,665.57	-
应交税费	171,165.23	171,165.23	-
其他应付款	864,823.25	866,792.22	1,968.97
其中：应付股利	12,263.98	12,263.98	-
一年内到期的非流动负债	2,222,988.73	2,222,988.73	-
其他流动负债	600,285.08	626,121.93	25,836.85
流动负债合计	5,718,223.67	5,718,223.67	-
非流动负债			
长期借款	22,488,878.90	22,488,878.90	-
应付债券	4,243,014.71	4,243,014.71	-
租赁负债	1,033.50	1,033.50	-
长期应付款	4,841,163.40	4,841,163.40	-
预计负债	4,180.76	4,180.76	-
递延收益	2,166,722.73	2,166,722.73	-
递延所得税负债	77,413.99	77,413.99	-
其他非流动负债	100,184.42	100,184.42	-
非流动负债合计	33,922,592.41	33,922,592.41	-
负债合计	39,640,816.08	39,640,816.08	-
所有者权益			
国家资本	16,420,658.49	16,420,658.49	-
其他权益工具	1,600,000.00	1,600,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	1,600,000.00	1,600,000.00	-
资本公积	1,556,303.10	1,556,303.10	-
其他综合收益	5,040.33	5,040.33	-
盈余公积	162,910.06	162,910.06	-
未分配利润	1,054,872.38	1,054,872.38	-
归属于母公司所有者权益合计	20,799,784.36	20,799,784.36	-
少数股东权益	3,063,514.98	3,063,514.98	-
所有者权益合计	23,863,299.33	23,863,299.33	-
负债及所有者权益合计	63,504,115.41	63,504,115.41	-

本公司所属公司京投发展各项目调整情况的说明：

1) 合同资产、应收账款、预付账款、其他流动资产

于 2020 年 1 月 1 日，京投发展将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款 36,812.18 万元重分类至合同资产；将预付的销售佣金 2,928.66 万元作为合同取得成本重分类至其他流动资产。

2) 合同负债、预收款项、其他应付款、其他流动负债

于 2020 年 1 月 1 日，京投发展将与商品销售和提供劳务相关的预收款项 341,233.15 万元重分类至合同负债，将相关的增值税销项税额 25,836.85 万元重分类至其他流动负债；将按政策允许收取的购房诚意金 1,968.97 万元重分类至其他应付款。

(四) 发行人合并报表范围变化情况

表 6-4：发行人 2020-2022 年末发行人合并报表范围主要变化情况

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)	合并范围变更原因
2020年12月31日较2019年12月31日合并范围变化情况				
1	北京城市副中心站综合枢纽建设管理有限公司	批发业	51.00	投资设立
2	北京地铁十一号线投资有限责任公司	商务服务业	100.00	投资设立
3	北京市轨道交通运营管理有限公司	道路运输业	100.00	无偿划转
4	北京市轨道交通建设管理有限公司	道路运输业	100.00	无偿划转
2021年12月31日较2020年12月31日合并范围变化情况				
1	北京京冀轨道交通平谷线投资有限责任公司	轨道交通建设	68.75	投资设立
2022年12月31日较2021年12月31日合并范围变化情况				
1	北京霍营综合交通枢纽投资有限公司	轨道交通建设	100.00	投资设立
2	北京京投轨道交通一零一线投资有限责任公司	轨道交通建设	100.00	投资设立
3	北京市域铁路融合发展集团有限公司	公共交通服务	50.00	非同一控制下企业合并

(五) 公司主要财务数据

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：

表 6-5：发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	3,775,787.67	2,192,039.30	2,612,812.66	2,019,624.47
交易性金融资产	3,107,286.62	1,911,662.48	1,566,029.25	2,186,312.03
衍生金融资产		-	-	-
应收票据	20,069.97	28,232.09	23,224.20	36,445.57
应收账款	185,147.43	190,975.18	127,141.10	113,475.20
应收款项融资		-	-	1,307.41
预付款项	452,754.69	473,400.11	481,335.40	88,936.86
其他应收款	1,477,270.49	1,470,623.72	2,386,513.33	1,569,201.62
存货	6,907,262.48	6,444,993.32	6,416,205.67	5,482,266.76
合同资产	39,850.50	57,766.42	84,862.36	85,330.58
一年内到期的非流动资产	191,905.89	191,121.95	486,723.75	704,590.02
其他流动资产	125,859.18	105,710.58	179,259.06	157,621.42
流动资产合计	16,283,194.93	13,066,525.16	14,364,106.76	12,445,111.93

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
非流动资产：				
债权投资	1,088,227.87	1,080,833.39	734,520.00	27,656.31
可供出售金融资产		-	-	-
其他债权投资	52,533.13	53,243.38	19,992.08	144,118.55
持有至到期投资		-	-	-
长期应收款	180,033.90	214,734.68	351,163.06	558,644.68
长期股权投资	3,963,837.37	3,901,619.36	3,549,220.09	2,931,667.77
其他权益工具投资	4,778,901.09	4,709,331.14	4,635,940.17	4,576,402.25
其他非流动金融资产	41,161.29	41,143.26	33,379.28	29,883.85
投资性房地产	518,757.14	513,700.39	516,732.82	392,297.00
固定资产	37,574,765.78	36,958,216.89	33,506,323.82	14,800,020.04
在建工程	11,209,246.42	11,189,531.13	10,703,546.21	30,390,441.38
使用权资产	12,009.86	12,224.16	32,600.01	34,257.83
无形资产	6,484,264.10	6,484,452.16	5,954,034.15	1,431,930.64
开发支出	52,044.50	48,259.65	48,701.33	38,869.24
商誉	88,904.84	88,904.84	88,904.84	92,883.95
长期待摊费用	24,901.28	25,582.73	6,948.59	5,526.86
递延所得税资产	280,635.99	283,990.10	199,618.79	184,903.71
其他非流动资产	3,427,945.23	3,455,733.24	3,297,780.72	2,917,504.78
非流动资产合计	69,778,169.82	69,061,500.49	63,679,405.96	58,557,008.82
资产总计	86,061,364.74	82,128,025.66	78,043,512.72	71,002,120.75
流动负债：				
短期借款	643,748.90	639,437.25	646,817.00	175,321.78
应付票据	55,468.49	59,389.48	45,439.43	90,888.61
应付账款	2,452,846.55	2,496,433.54	2,379,107.06	1,879,834.34
预收款项	22,551.02	22,234.99	27,511.12	21,778.06
合同负债	855,957.40	1,032,394.44	1,165,575.60	804,480.95
应付职工薪酬	58,078.07	86,378.12	84,637.48	70,236.20
应交税费	157,811.28	229,344.66	209,368.67	229,276.80
其他应付款	2,296,411.29	2,194,160.31	813,096.20	834,879.66
一年内到期的非流动负债	3,229,093.65	3,250,735.85	2,827,513.42	1,433,417.81
其他流动负债	73,143.74	70,549.10	463,337.98	68,766.54
流动负债合计	9,845,110.40	10,081,057.75	8,662,403.96	5,608,880.76
非流动负债：				
长期借款	28,160,896.37	27,892,226.64	26,840,059.24	25,359,163.81
应付债券	4,431,000.70	3,992,113.16	5,626,397.64	5,586,489.99
租赁负债	6,089.00	6,273.62	24,293.64	27,107.72
长期应付款	8,548,700.41	8,041,688.50	6,822,406.62	6,312,528.59
预计负债	56,198.52	56,286.34	39,226.81	23,463.62
递延收益	4,862,279.08	2,805,423.68	2,631,428.33	2,499,057.11
递延所得税负债	188,398.23	184,916.54	131,686.18	156,958.18
其他非流动负债	303,751.89	323,712.65	388,726.14	146,283.01
非流动负债合计	46,557,314.21	43,302,641.12	42,504,224.61	40,111,052.02
负债合计	56,402,424.61	53,383,698.87	51,166,628.57	45,719,932.78
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	20,136,516.41	19,575,506.49	18,617,429.49	17,315,947.49
其他权益工具	3,790,000.00	3,490,000.00	2,590,000.00	2,350,000.00
资本公积	1,574,150.84	1,574,150.84	1,574,557.38	1,572,717.62
其他综合收益	-156,565.37	-154,854.63	9,746.65	148,626.59

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
盈余公积	237,332.40	237,332.40	212,737.88	186,006.83
未分配利润	1,667,168.92	1,606,064.29	1,455,872.55	1,278,892.61
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	27,248,603.21	26,328,199.39	24,460,343.95	22,852,191.13
少数股东权益	2,410,336.93	2,416,127.40	2,416,540.20	2,429,996.84
所有者权益(或股东权益) 合计	29,658,940.13	28,744,326.79	26,876,884.15	25,282,187.97
负债和所有者权益(或股 东权益) 总计	86,061,364.74	82,128,025.66	78,043,512.72	71,002,120.75

表 6-6: 发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月合并利润表

单位: 万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	548,893.84	1,508,544.49	1,696,325.44	1,366,495.33
其中: 营业收入	548,893.84	1,508,544.49	1,696,325.44	1,366,495.33
二、营业总成本	1,130,137.65	4,255,643.01	3,958,701.05	2,365,282.73
其中: 营业成本	772,823.03	2,491,292.09	2,401,943.66	1,841,295.25
税金及附加	17,053.52	74,818.70	84,893.28	58,534.24
销售费用	9,214.22	36,430.31	41,910.30	39,607.23
管理费用	51,330.59	231,657.17	228,328.93	200,487.36
研发费用	8,621.22	40,757.28	38,863.32	29,429.80
财务费用	271,095.07	1,380,687.46	1,162,761.56	195,928.86
加: 其他收益	549,824.88	2,628,582.58	2,146,557.39	1,046,281.07
投资收益(损失以“-”号填列)	90,821.13	370,806.88	435,832.11	341,823.99
公允价值变动收益(损失以“-”号 填列)	21,663.99	81,301.86	24,724.62	73,610.14
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-204.49	-2,851.30	-18,527.24	-2,213.76
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.71	-20,166.45	-6,635.97	-69,458.24
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1.06	1,354.25	9.81	47.61
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	80,863.45	311,929.30	319,585.10	391,303.41
加: 营业外收入	601.98	4,987.15	4,239.58	10,158.97
减: 营业外支出	308.27	9,054.73	3,267.53	2,623.55
四、利润总额(亏损总额以“-”号 填列)	81,157.16	307,861.72	320,557.15	398,838.83
减: 所得税费用	8,847.46	66,439.18	55,994.95	73,372.48
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	72,309.71	241,422.54	264,562.20	325,466.35

表 6-7: 发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月合并现金流量表

单位: 万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	480,446.84	1,939,107.88	2,896,444.29	2,320,016.94
收到的税费返还	831.53	142,966.48	15,922.74	6,612.51
收到其他与经营活动有关的现金	305,515.20	2,688,846.79	1,106,822.01	709,686.32
经营活动现金流入小计	786,793.56	4,770,921.14	4,019,189.03	3,036,315.76
购买商品、接受劳务支付的现金	1,013,399.15	2,970,570.95	2,742,849.79	1,791,603.70
支付给职工以及为职工支付的现 金	259,328.00	1,007,026.88	981,372.31	858,688.61
支付的各项税费	137,790.53	185,506.68	308,920.66	223,102.80
支付其他与经营活动有关的现金	246,177.52	847,269.67	1,090,678.36	570,874.06

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流出小计	1,656,695.21	5,010,374.19	5,123,821.13	3,444,269.17
经营活动产生的现金流量净额	-869,901.64	-239,453.05	-1,104,632.09	-407,953.41
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	935,389.67	5,987,013.72	9,159,296.98	9,108,823.27
取得投资收益收到的现金	11,356.10	234,323.96	262,693.28	211,508.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	155.40	96.53	223.89	251.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		13.48	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	133,485.37	1,334,991.13	371,422.20	251,158.80
投资活动现金流入小计	1,080,386.54	7,556,438.82	9,793,636.36	9,571,741.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,181,402.24	3,911,836.63	4,861,468.72	4,207,711.67
投资支付的现金	2,100,478.96	7,000,191.46	9,636,660.42	10,322,966.12
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	7,304.01	897,547.37	1,388,969.33	614,673.73
投资活动现金流出小计	3,289,185.21	11,809,575.47	15,887,098.47	15,145,351.51
投资活动产生的现金流量净额	-2,208,798.67	-4,253,136.65	-6,093,462.11	-5,573,609.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	640,994.46	2,058,277.00	1,957,207.56	1,643,854.43
取得借款收到的现金	1,470,051.97	7,497,261.57	6,449,697.56	6,457,636.81
收到其他与筹资活动有关的现金	3,594,410.51	4,800,103.58	4,812,332.30	3,881,549.25
筹资活动现金流入小计	5,705,456.94	14,355,642.15	13,219,237.42	11,983,040.50
偿还债务支付的现金	800,505.80	8,140,951.15	2,860,402.90	3,701,879.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	231,459.48	1,819,048.80	1,923,307.01	1,801,373.12
支付其他与筹资活动有关的现金	20,297.95	352,790.26	641,632.18	27,574.22
筹资活动现金流出小计	1,052,263.23	10,312,790.22	5,425,342.09	5,530,826.77
筹资活动产生的现金流量净额	4,653,193.71	4,042,851.93	7,793,895.34	6,452,213.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,410.29	13,318.50	-2,102.27	604.10
五、现金及现金等价物净增加额	1,586,903.68	-436,419.26	593,698.87	471,254.75
加：期初现金及现金等价物余额	2,168,216.67	2,604,635.93	2,010,937.06	1,539,682.31
六、期末现金及现金等价物余额	3,755,120.35	2,168,216.67	2,604,635.93	2,010,937.06

表 6-8：发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	2,179,088.02	556,651.87	506,429.95	97,874.14
交易性金融资产	2,846,794.61	1,704,886.61	1,371,521.13	1,775,231.90
应收账款	732.58	1,083.62	2,438.99	2,873.91
预付款项	90,393.38	60,459.10	60,585.92	43,124.96
其他应收款	6,224,975.99	6,141,253.96	7,297,646.61	6,725,976.35
存货	1,710,977.62	1,602,052.20	1,206,332.49	781,728.98
一年内到期的非流动资产	110,612.00	164,415.99	207,234.38	246,074.70
其他流动资产	3,167.26	2,824.16	6,774.48	3.79
流动资产合计	13,166,741.46	10,233,627.52	10,658,963.95	9,672,888.73
非流动资产：				

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
债权投资	2,385,230.13	2,439,579.74	1,920,131.43	3,180,007.43
可供出售金融资产		-	-	-
长期股权投资	23,907,290.41	23,751,391.26	21,735,324.51	19,333,090.13
其他权益工具投资	4,674,577.34	4,603,277.34	4,553,668.37	4,498,888.82
投资性房地产	315,730.93	317,612.00	325,148.42	339,095.67
固定资产	2,135,943.38	2,147,441.25	1,985,061.84	1,974,293.99
在建工程	760,328.12	747,400.04	883,652.35	1,058,534.08
无形资产	1,818.41	1,371.55	984.86	445.12
开发支出	2,960.98	2,793.67	2,811.91	2,612.85
长期待摊费用	1,644.61	1,644.61	-	-
递延所得税资产	56,345.93	56,353.19	6,129.57	36.47
其他非流动资产	1,807,825.21	1,690,948.41	1,508,292.24	1,111,583.85
非流动资产合计	36,049,695.44	35,759,813.06	32,921,205.50	31,498,588.41
资产总计	49,216,436.91	45,993,440.59	43,580,169.45	41,171,477.14
流动负债：				
短期借款		-	-	111,800.00
应付账款	49,193.98	53,031.86	50,800.97	50,218.21
预收款项	5,425.22	7,649.12	8,468.71	3,811.22
应付职工薪酬	1,994.68	9,275.86	7,979.28	6,082.56
应交税费	943.54	1,098.69	1,133.08	9,399.71
其他应付款	3,305,886.97	3,302,330.56	2,932,655.82	4,077,937.53
一年内到期的非流动负债	2,555,257.00	2,467,136.15	1,862,415.88	1,076,752.25
其他流动负债		0.00	350,000.00	-
流动负债合计	5,918,701.38	5,840,522.25	5,213,453.74	5,336,001.47
非流动负债：				
长期借款	617,367.27	628,088.77	749,091.18	854,391.95
应付债券	3,083,676.90	2,883,676.90	3,824,786.90	4,173,676.90
长期应付款	7,090,512.18	7,094,602.56	6,258,979.29	5,408,850.34
递延收益	4,915,872.40	2,874,688.09	2,799,627.79	2,507,336.65
递延所得税负债	43,411.47	43,411.47	27,542.27	60,518.01
其他非流动负债	255,100.00	255,100.00	255,100.00	5,000.00
非流动负债合计	16,005,940.22	13,779,567.79	13,915,127.43	13,009,773.84
负债合计	21,924,641.60	19,620,090.03	19,128,581.17	18,345,775.31
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	20,136,516.41	19,575,506.49	18,617,429.49	17,315,947.49
其他权益工具	3,790,000.00	3,490,000.00	2,590,000.00	2,350,000.00
资本公积	1,727,510.58	1,727,510.58	1,730,571.60	1,731,928.58
其他综合收益	-155,723.17	-155,723.17	-19,419.65	124,667.54
盈余公积	234,534.17	234,534.17	209,939.64	183,208.59
未分配利润	1,558,957.32	1,501,522.49	1,323,067.20	1,119,949.63
所有者权益（或股东权益）合计	27,291,795.31	26,373,350.55	24,451,588.27	22,825,701.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,216,436.91	45,993,440.59	43,580,169.45	41,171,477.14

表 6-9：发行人 2020-2022 年度及 2023 年 3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	7,261.07	54,771.84	80,607.32	54,939.34
其中：营业收入	7,261.07	54,771.84	80,607.32	54,939.34

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
二、营业总成本	290,661.80	1,487,673.14	1,264,028.81	1,358,980.94
其中：营业成本	197,951.65	888,482.66	736,178.26	985,198.83
税金及附加	9.59	4,564.65	8,900.90	5,612.17
销售费用	204.77	917.86	641.96	526.34
管理费用	4,884.05	28,521.08	26,005.62	20,807.50
研发费用		297.68	450.26	47.43
财务费用	87,611.74	564,889.22	491,851.81	346,788.69
加：其他收益	212,868.90	1,222,823.80	886,798.41	972,618.71
投资收益（损失以“-”号填列）	105,669.43	441,426.19	538,273.38	518,213.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	21,908.00	63,476.78	33,589.24	61,811.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-29.02	-6.66	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-19,127.44	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57,045.60	275,669.01	275,232.88	248,602.15
加：营业外收入	397.18	133.35	779.70	4,647.12
减：营业外支出	7.95	7,672.61	304.77	768.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57,434.83	268,129.74	275,707.81	252,481.14
减：所得税费用	-	22,184.52	8,397.31	15,452.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	57,434.83	245,945.22	267,310.50	237,028.22

表 6-10：发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,780.56	40,445.32	44,376.71	36,490.61
收到的税费返还	40.72	3,715.63	79.76	48.79
收到其他与经营活动有关的现金	5,846.59	292,873.06	22,188.09	34,711.98
经营活动现金流入小计	9,667.87	337,034.02	66,644.56	71,251.38
购买商品、接受劳务支付的现金	312,767.65	1,256,567.82	1,249,745.85	1,204,260.02
支付给职工以及为职工支付的现金	13,208.78	31,193.41	28,621.72	27,226.44
支付的各项税费	87.84	16,232.65	28,759.30	25,279.20
支付其他与经营活动有关的现金	16,761.26	124,411.48	55,797.89	7,768.94
经营活动现金流出小计	342,825.52	1,428,405.35	1,362,924.77	1,264,534.59
经营活动产生的现金流量净额	-333,157.65	-1,091,371.33	-1,296,280.21	-1,193,283.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	988,421.00	6,279,351.14	10,486,077.70	9,550,090.89
取得投资收益收到的现金	45,732.97	293,928.05	378,601.71	528,457.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.31	31.79	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	303,998.85	4,714,642.82	2,840,648.25	3,574,370.35
投资活动现金流入小计	1,338,153.13	11,287,953.79	13,705,327.66	13,652,918.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,489.70	82,648.83	75,059.36	436,063.50
投资支付的现金	2,165,997.60	9,129,249.58	11,243,026.41	11,458,124.12

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
支付其他与投资活动有关的现金	691,597.28	4,651,680.44	5,314,240.34	4,755,073.03
投资活动现金流出小计	2,873,084.58	13,863,578.86	16,632,326.12	16,649,260.65
投资活动产生的现金流量净额	-1,534,931.46	-2,575,625.06	-2,926,998.46	-2,996,341.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	561,009.92	2,058,077.00	1,936,112.00	1,645,289.00
取得借款收到的现金	550,000.00	1,509,500.00	2,787,600.00	2,830,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,701,740.65	3,502,198.77	2,761,962.19	2,380,165.57
筹资活动现金流入小计	3,812,750.57	7,069,775.77	7,485,674.19	6,855,454.57
偿还债务支付的现金	165,398.11	2,392,902.12	1,727,698.14	1,928,146.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,851.02	736,070.08	716,740.31	701,183.97
支付其他与筹资活动有关的现金	38,976.18	223,585.26	409,401.26	32,834.38
筹资活动现金流出小计	322,225.31	3,352,557.45	2,853,839.71	2,662,164.71
筹资活动产生的现金流量净额	3,490,525.26	3,717,218.31	4,631,834.48	4,193,289.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,622,436.15	50,221.92	408,555.81	3,664.91
加：期初现金及现金等价物余额	556,651.87	506,429.95	97,874.14	94,209.22
六、期末现金及现金等价物余额	2,179,088.02	556,651.87	506,429.95	97,874.14

二、财务分析

（一）资产总体状况

公司资产规模最近三年呈增长趋势，截至 2020-2022 年末，公司总资产分别为 7,100.21 亿元、7,804.35 亿元和 8,212.80 亿元，发行人资产规模呈逐年增长趋势，主要系各轨道建设投入增加，使得固定资产和在建工程规模增长所致。截至 2021 年末，公司总资产为 7,804.35 亿元，较 2020 年末增加 704.14 亿元；截至 2022 年末，公司总资产 8,212.80 亿元，较 2021 年末增加 408.45 亿元。

（二）资产结构分析

表 6-11：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	2,192,039.30	2.67	2,612,812.66	3.35	2,019,624.47	2.84
交易性金融资产	1,911,662.48	2.33	1,566,029.25	2.01	2,186,312.03	3.08
衍生金融资产	-	-			-	
应收票据	28,232.09	0.03	23,224.20	0.03	36,445.57	0.05
应收账款	190,975.18	0.23	127,141.10	0.16	113,475.20	0.16

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收款项融资	-	-	-	-	1,307.41	0.002
预付款项	473,400.11	0.58	481,335.40	0.62	88,936.86	0.13
其他应收款	1,470,623.72	1.79	2,386,513.33	3.06	1,569,201.62	2.21
存货	6,444,993.32	7.85	6,416,205.67	8.22	5,482,266.76	7.72
合同资产	57,766.42	0.07	84,862.36	0.11	85,330.58	0.12
一年内到期的非流动资产	191,121.95	0.23	486,723.75	0.62	704,590.02	0.99
其他流动资产	105,710.58	0.13	179,259.06	0.23	157,621.42	0.22
流动资产合计	13,066,525.16	15.91	14,364,106.76	18.41	12,445,111.93	17.53
非流动资产：						
债权投资	1,080,833.39	1.32	734,520.00	0.94	27,656.31	0.04
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
其他债权投资	53,243.38	0.06	19,992.08	0.03	144,118.55	0.20
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
长期应收款	214,734.68	0.26	351,163.06	0.45	558,644.68	0.79
长期股权投资	3,901,619.36	4.75	3,549,220.09	4.55	2,931,667.77	4.13
其他权益工具投资	4,709,331.14	5.73	4,635,940.17	5.94	4,576,402.25	6.45
其他非流动金融资产	41,143.26	0.05	33,379.28	0.04	29,883.85	0.04
投资性房地产	513,700.39	0.63	516,732.82	0.66	392,297.00	0.55
固定资产	36,958,216.89	45.00	33,506,323.82	42.93	14,800,020.04	20.84
在建工程	11,189,531.13	13.62	10,703,546.21	13.71	30,390,441.38	42.80
使用权资产	12,224.16	0.01	32,600.01	0.04	34,257.83	0.05
无形资产	6,484,452.16	7.90	5,954,034.15	7.63	1,431,930.64	2.02
开发支出	48,259.65	0.06	48,701.33	0.06	38,869.24	0.05
商誉	88,904.84	0.11	88,904.84	0.11	92,883.95	0.13
长期待摊费用	25,582.73	0.03	6,948.59	0.01	5,526.86	0.01
递延所得税资产	283,990.10	0.35	199,618.79	0.26	184,903.71	0.26
其他非流动资产	3,455,733.24	4.21	3,297,780.72	4.23	2,917,504.78	4.11
非流动资产合计	69,061,500.49	84.09	63,679,405.96	81.59	58,557,008.82	82.47
资产总计	82,128,025.66	100.00	78,043,512.72	100.00	71,002,120.75	100.00

1、流动资产分析

资产结构方面，截至 2020-2022 年末公司流动资产分别为 1,244.51 亿元、1,436.41 亿元和 1,306.65 亿元，占资产总额的比例分别 17.53%、18.41%和 15.91%。

(1) 货币资金

公司货币资金主要为集团在各家银行的存款。截至 2020-2022 年末，公司货币资金分别为 201.96 亿元、261.28 亿元及 219.20 亿元，占资产总额的比例分别 2.84%、3.35%和 2.67%，公司在报告期内始终保持较高的货币资金持有量。近年来公司一直保持一定规模的货币资金，以应对公司建设投入和运营开支。截至 2021 年末，发行人货币资金规模为 261.28 亿元，较 2020 年末增加 59.32 亿元，增幅为 29.37%。截至 2022 年末，发行人货币资金为 219.20 亿元，较年初减少了 42.08 亿元，降幅 16.10 %。

(2) 交易性金融资产

截至 2020-2022 年末，公司交易性金融资产分别为 218.63 亿元、156.60 亿元和 191.17 亿元，占资产总额的比例为 3.08%、2.01%和 2.33 %。公司交易性金融资产主要包括股票投资和银行理财等。截至 2022 年末，发行人交易性金融资产为 191.17 亿元，较年初增加了 34.56 亿元，增幅 22.07 %，主要系购买理财产品所致。

(3) 应收账款

截至 2020-2022 年末，公司应收账款分别为 11.35 亿元、12.71 亿元和 19.10 亿元，占资产总额的比例分别 0.16%、0.16%和 0.23%。截至 2021 年末，发行人应收账款为 12.71 亿元，较 2020 年末增加 1.37 亿元，增幅为 12.04%。截至 2022 年末，发行人应收账款为 19.10 亿元，较 2021 年末增加 6.38 亿元，增幅 50.21%，主要系经营性应收账款增加所致。

截至 2020-2022 年末，发行人应收账款中主要政府性应收款情况具体如下：

表 6-12：发行人最近三年末应收账款中主要政府性应收款情况

单位：万元

债务人	2022年末 账面余额	2021年末 账面余额	2020年末 账面余额
北京市土地整理储备中心丰台区中心		8,480.47	8,480.47
北京市密云区财政局	2,712.04	6,156.66	-
北京市土地整理储备中心平谷区分中心		810.73	810.73
北京市土地整理储备中心密云区分中心		688.69	14,755.62
合计	2,712.04	16,136.55	24,046.82

截至 2022 年末，发行人前五大应收账款情况具体如下：

表 6-13：发行人 2022 年末前五大应收账款情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款总额 比例	是否经营性/非 经营性
绍兴京越地铁有限公司	关联方	17,031.62	8.49	经营性
中铁武汉电气化局集团有限公司	非关联方	8,093.73	4.04	经营性
中车大连机车车辆有限公司	非关联方	4,260.55	2.12	经营性
中车广东轨道交通车辆有限公司	非关联方	4,036.32	2.01	经营性
中铁一局集团有限公司北京分公司	非关联方	3,641.55	1.82	经营性
合计	-	37,063.78	18.48	-

(4) 其他应收款

截至 2020-2022 年末，公司其他应收款分别为 156.92 亿元、238.65 亿元和 147.06 亿元，占资产总额的比例分别 2.21%、3.06%和 1.79 %。截至 2021 年末，公司其他应收款 238.65 亿元，较 2020 年末增加 81.73 亿元，增幅为 52.08%，主要系发行人因东坝车辆段项目土地一级开发垫付成本增加所致。截至 2022 年末，发行

人其他应收款 147.06 亿元，较 2021 年末减少 91.59 亿元，降幅 38.38%，主要系收回投标保证金所致。

表 6-14：发行人 2022 年末前五大其他应收款项情况

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款总额比例	是否经营性/非经营性
东坝车辆段综合利用项目	非关联方	334,923.87	22.91	经营性
新宫车辆段综合利用项目	非关联方	108,726.77	7.44	经营性
北京市土地整理储备中心丰台区分中心	非关联方	85,041.50	5.82	经营性
房山线北天堂村下柳子村扩拆	非关联方	60,270.78	4.12	经营性
北京站至北京西站地下直径线	非关联方	60,000.00	4.10	经营性
合计	-	648,962.92	44.39	-

发行人往来款和资金拆借均计入其他应收款科目。最近一年末，发行人其他应收款为 147.06 亿元，占资产总额的比例分别为 1.79%，占比较小。最近一年末，发行人前五大往来款或资金拆借均为经营性，具体情况如下：

表 6-15：发行人 2022 年末前五大往来款或资金拆借情况

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业（参照会计标准）	2022 年末余额
东坝车辆段综合利用项目	否	334,923.87
新宫车辆段综合利用项目	否	108,726.77
北京市土地整理储备中心丰台区分中心	否	85,041.50
房山线北天堂村下柳子村扩拆	否	60,270.78
北京站至北京西站地下直径线	否	60,000.00
经营性往来款和资金拆借余额（前五大）小计	-	648,962.92
北京万科企业有限公司		20,288.45
大家投资控股有限责任公司		3,978.00
非经营性往来款和资金拆借余额小计	-	24,266.45
合计	-	673,229.37

（5）存货

公司存货主要为公司下属房地产企业计入的开发成本、土地一级开发成本和公司各类库存商品。截至 2020-2022 年末，公司存货分别为 548.23 亿元、641.62 亿元和 644.50 亿元，占资产总额的比例分别 7.72%、8.22%和 7.85%。存货最近三年末计提的跌价准备分别为 6.04 亿元、6.00 亿元和 6.08 亿元，主要为对库存商品和房地产

开发产品计提的跌价准备。截至 2021 年末，发行人存货为 641.62 亿元，较 2020 年末增加了 93.39 亿元，增幅为 17.04%。截至 2022 年末，发行人存货为 644.50 亿元，较 2021 年末增加 2.88 亿元，增幅为 0.45 %。

表 6-16：发行人最近三年末存货情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	46,025.78	0.71	50,819.39	0.79	37,258.70	0.68
自制半成品及在产品	2,251,196.57	34.93	2,160,600.77	33.67	2,355,338.70	42.96
库存商品（产成品）	1,240,254.38	19.24	680,645.48	10.61	746,553.27	13.62
周转材料（包装物、低值易耗品等）	101.76	0.00	100.63	0.00	46.60	0.00
合同履约成本	13,764.13	0.21	15,792.83	0.25	10,395.86	0.19
消耗性生物资产	58.01	0.00	58.01	0.00	58.01	0.00
土地一级开发	2,892,843.50	44.89	3,496,479.81	54.49	2,325,529.52	42.42
其他	749.19	0.01	11,708.75	0.18	7,086.10	0.13
合计	6,444,993.32	100.00	6,416,205.67	100.00	5,482,266.76	100.00

（6）合同资产

截至 2020-2022 年末，公司合同资产分别为 8.53 亿元、8.49 亿元和 5.78 亿元，占资产总额的比例分别 0.12%、0.11%和 0.07%。截至 2021 年末，发行人合同资产较 2020 年末减少 0.05 亿元，降幅为 0.55%。截至 2022 年末，发行人合同资产 5.78 亿元，较 2021 年末减少 2.71 亿元，降幅为 31.93%，主要系结算期一年以内销售产品对应的合同资产账面价值大幅减少所致。

（7）一年内到期的非流动资产

公司一年内到期的非流动资产项下主要包括一年内到期的其他债权投资、一年内到期的债权投资和一年内到期的长期应收款。截至 2020-2022 年末，公司一年内到期的非流动资产分别为 70.46 亿元、48.67 亿元和 19.11 亿元，占资产总额的比例分别 0.99%、0.62%和 0.23 %。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2020 年末减少 21.79 亿元，降幅为 30.92%，主要系收回长期应收款所致。截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动资产 19.11 亿元，较 2021 年末减少 29.56 亿元，降幅为 60.73 %，主要系收回融资租赁一年内到期租金所致。

表 6-17：截至 2022 年末一年内到期的非流动资产明细表

单位：万元

项目	金额
一年内到期的其他债权投资	1,727.65
一年内到期的债权投资	5,421.20
一年内到期的长期应收款	183,973.10
合计	191,121.95

（8）其他流动资产

公司其他流动资产项下主要包括委托贷款及委托投资、预缴其他税费、理财产品等。截至 2020-2022 年末,公司其他流动资产分别为 15.76 亿元、17.93 亿元和 10.57 亿元,占资产总额的比例分别 0.22%、0.23%和 0.13%。截至 2021 年末,发行人其他流动资产较 2020 年末增加 2.16 亿元,增幅为 13.73%。截至 2022 年末,发行人其他流动资产 10.57 亿元,较 2021 年末末减少 7.35 亿元,降幅为 41.03%,主要系收回部分到期债权所致。

表 6-18: 截至 2022 年末其他流动资产明细表

单位: 万元

项目	金额
待抵扣进项税	31,366.20
预缴税金	55,626.30
一年内到期的债权投资	-
一年内到期的合同取得成本	8,328.12
预缴所得税	3,226.11
理财产品	600.00
其他	6,563.85
合计	105,710.58

2、非流动资产分析

（1）债权投资

截至 2020-2022 年末,公司债权投资分别为 2.77 亿元、73.45 亿元及 108.08 亿元,占资产总额的比例为 0.04%、0.94%和 1.32%。发行人 2021 年末债权投资为 73.45 亿元,较 2020 年末增加 70.69 亿元,增幅 2,555.89%,主要系公司 2021 年开始使用新金融工具准则所致。截至 2022 年末,发行人债权投资为 108.08 亿元,较年初增加 34.63 亿元,增幅为 47.15%,主要系新增债权投资所致。

（2）其他债权投资

截至 2020-2022 年末,公司其他债权投资分别为 14.41 亿元、2.00 亿元及 5.32 亿元,占资产总额的比例为 0.20%、0.03%及 0.06%。发行人 2021 年末其他债权投资为 2.00 亿元,较 2020 年末减少 12.41 亿元,降幅为 86.13%,主要系出售对浙商银行优先股、邮储银行优先股及重庆银行优先股投资所致。截至 2022 年末,发行人其他债权投资为 5.32 亿元,较年初增加 3.33 亿元,增幅为 193.57%,主要系新增其他债券投资所致。

（3）长期应收款

截至 2020-2022 年末,公司长期应收款分别为 55.86 亿元、35.12 亿元及 21.47 亿元,占资产总额的比例为 0.79%、0.45%及 0.26%。发行人 2021 年末长期应收款

为 35.12 亿元，较 2020 年末减少 20.75 亿元，减幅为 37.14%，主要系发行人 2021 年末应收的融资租赁款规模减少所致。截至 2022 年末，发行人长期应收款为 21.47 亿元，较年初减少 13.64 亿元，减幅为 38.85%，主要系融资租赁收回部分长期应收款所致。

(4) 长期股权投资

公司长期投资为向联营企业或其他企业的股权投资。截至 2020-2022 年末，公司长期股权投资分别为 293.17 亿元、354.92 亿元和 390.16 亿元，占资产总额的比例分别 4.13%、4.55%和 4.75%。截至 2021 年末，发行人长期股权投资 354.92 亿元，较 2020 年末增加 61.76 亿元，增幅为 21.06%。截至 2022 年末，发行人长期股权投资 390.16 亿元，较 2021 年末增加 35.24 亿元，增幅为 9.93%，变动较小。

表 6-19：截至 2022 年末公司长期股权投资明细表

单位：万元

项目	金额
对子企业投资	773.47
对合营企业投资	110.75
对联营企业投资	3,920,126.05
小计	3,921,010.26
减：长期股权投资减值准备	19,390.90
合计	3,901,619.36

(5) 其他权益工具投资

截至 2020-2022 年末，公司其他权益工具投资分别为 457.64 亿元、463.59 亿元和 470.93 亿元，占资产总额的比例为 6.45%、5.94%和 5.73%。截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资 463.59 亿元，较 2020 年末增加 5.95 亿元，增幅为 1.30%。截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资金额 470.93 亿元，较 2021 年末增加了 7.34 亿元，增幅 1.58%，变动较小。发行人其他权益工具投资主要系发行人投资的京沪高铁、京津冀城铁、京沈铁路客运专线、丰台站等项目的资本金。截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资的主要明细情况如下：

表 6-20：2022 年末公司其他权益工具投资主要明细表

单位：万元、%

客户档案名称	期末余额	
	账面价值	占比
京沈铁路客运专线京冀有限公司	1,207,539.53	25.64
北京丰台铁路有限责任公司	749,436.55	15.91
京石铁路客运专线有限责任公司	530,419.02	11.26
京张城际铁路有限公司	475,264.01	10.09
京津冀城际铁路投资有限公司	559,087.36	11.87

客户档案名称	期末余额	
	账面价值	占比
京沪高速铁路股份有限公司	426,446.19	9.06
雄安高速铁路有限公司	444,716.33	9.44
京津城际铁路有限责任公司	210,368.36	4.47
北京银行股份有限公司	34,252.44	0.73
北京市科技创新基金（有限合伙）	38,052.17	0.81
北京基石信创创业投资中心（有限合伙）	11,229.04	0.24
北京如易行科技有限公司	8,057.75	0.17
湘潭电机股份有限公司	5,466.94	0.12
海南机场	4,845.88	0.10
兰州银行	3,016.00	0.06
青岛鉴远联盈创业投资中心（有限合伙）	583.66	0.01
北京燕金源置业有限公司	289.43	0.01
北京京建顺城建设投资有限公司	189.47	0.00
北京中轨道交通研究院有限公司	65.00	0.00
杭州安琪儿股份有限公司	6.00	0.00
合计	4,709,331.14	100.00

（6）固定资产

截至 2020-2022 年末，公司固定资产净额分别为 1,480.00 亿元、3,350.63 亿元和 3,695.82 亿元，占资产总额的比例分别 20.84%、42.93%和 45.00%，公司固定资产占总资产的比重较大。公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备以及运输工具，这部分资产主要为公司已竣工决算的地铁资产。

截至 2022 年末，发行人固定资产净额为 3,350.63 亿元，较 2020 年末增加 1,870.63 亿元，增幅为 126.39%，主要系发行人在建工程转为固定资产所致。截至 2022 年末，发行人固定资产净额 3,695.82 亿元，较 2021 年末增加 345.19 亿元，增幅 10.30%，变动较小。

表 6-21：截至 2022 年末固定资产明细情况

单位：万元

项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	25,699,048.27	632,186.74	136.45	25,066,725.08
机器设备	218,381.92	52,641.04	9.37	165,731.51
运输工具	5,036,224.04	231,667.47	9,993.21	4,794,563.36
办公及电子设备	69,022.87	41,577.78	-	27,445.09
管理设备	366,036.70	7,058.46	-	358,978.24
专用设备	1,238,520.16	56,065.27	-	1,182,454.89
通用设备	1,512,734.29	60,796.85	-	1,451,937.44
电气设备	1,942,834.93	76,681.78	-	1,866,153.15
电子通信信号设备	1,900,523.23	77,048.92	-	1,823,474.32
其他	290,194.64	67,829.62	1,791.51	220,573.51

项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
合计	38,273,521.05	1,303,553.93	11,930.54	36,958,036.58

(7) 在建工程

公司主要从事地铁项目的建设运营，由于近年来公司地铁开工项目较多，且地铁建设周期较长，故造成在建工程金额较大，在资产总额中的比重也较大。截至 2020-2022 年末，公司在建工程分别为 3,039.04 亿元、1,070.35 亿元和 1,118.95 亿元，占资产总额的比例分别 42.80%、13.71%和 13.62%。截至 2021 年末，发行人在建工程为 1,070.35 亿元，较 2020 年末减少 1,968.69 亿元，减幅为 64.78%，主要系发行人在建工程转固所致。截至 2022 年末，发行人在建工程为 1,118.95 亿元，较 2021 年末增加 48.60 亿元，增幅 4.54%，变动较小。截至 2022 年末，发行人的在建工程主要包括：北京地铁十六号线、十二号线、三号线、昌平线、六号线工程等。

表 6-22：截至 2022 年末主要在建工程列示

单位：万元

项目	账面价值
十六号线	1,091,002.20
十二号线	2,318,780.24
三号线	1,418,173.22
昌平线	1,072,214.20
六号线	423,073.63
房山线	220,640.91
北京城市副中心	774,152.17
十三号线	515,882.47
新机场高速公路地下综合管廊	258,552.20
十号线	89,355.91
十五号线	54,985.14
合计	8,236,812.29

(8) 无形资产

公司无形资产主要以土地所有权、特许权为主。截至 2020-2022 年末，公司无形资产分别为 143.19 亿元、595.40 亿元和 648.45 亿元，占资产总额的比例分别 2.02%、7.63%和 7.90%。截至 2021 年末，发行人无形资产为 595.40 亿元，较 2020 年末增加 315.80%，主要系发行人在建工程转固及从固定资产中拆出土地使用权，土地使用权规模增大所致。截至 2022 年末，发行人无形资产为 648.45 亿元，较 2021 年末增加 53.04 亿元，增幅 8.91%，变动较小。

(9) 长期待摊费用

截至 2020-2022 年末，发行人长期待摊费用分别为 0.55 亿元、0.69 亿元及 2.56 亿元，占资产总额的比例为 0.01%、0.01%及 0.03%。发行人 2021 年末长期待摊费用为 0.69 亿元，较 2020 年末增加 0.14 亿元，增幅 25.45%，主要系发行人 2021

年日常经营涉及的各类待摊销支出增长所致。截至 2022 年末，发行人长期待摊费用为 2.56 亿元，较年初增加 1.87 亿元，增幅为 268.17%，主要系日常经营涉及各类待摊销支出增长所致所致。

(10) 递延所得税资产

截至 2020-2022 年末，发行人递延所得税资产分别为 18.49 亿元、19.96 亿元及 28.39 亿元，占资产总额的比例为 0.21%、0.23%及 0.33%。发行人 2021 年末递延所得税资产为 19.96 亿元，较 2020 年末增加 1.47 亿元，增幅 7.95%。截至 2022 年末，发行人递延所得税资产为 28.39 亿元，较年初增加 8.43 亿元，增幅为 42.27%，主要系发行人会计记账中账面价值及计税基础导致的暂时性差异增加所致。

表 6-23：截至 2022 年末无形资产明细表

单位：万元

项目	原价	累计摊销额	减值准备	账面价值
软件	34,964.74	17,169.77	-	17,794.97
土地使用权	5,217,678.29	4,476.33	-	5,213,201.95
专利权	62,080.21	25,703.46	-	36,376.75
非专利技术	34,977.70	6,267.06	-	28,710.63
商标权	3,000.00	2,000.00	-	1,000.00
特许权	1,291,075.21	104,717.70	-	1,186,357.51
专有技术	1,010.34	-	-	1,010.34
合计	6,644,786.48	160,334.33	-	6,484,452.16

(三) 负债结构分析

截至 2020-2022 年末，公司总负债分别为 4,571.99 亿元、5,116.66 亿元和 5,338.37 亿元，与资产总额变化趋势一致。截至 2021 年末，发行人负债合计 5,116.66 亿元，较 2020 年末增加 11.92%；截至 2022 年末，发行人负债合计 5,338.37 亿元，较 2021 年末增加 4.33 %。

公司负债以非流动负债为主，截至 2020-2022 年末，非流动负债分别为 4,011.11 亿元、4,250.42 亿元和 4,330.26 亿元，占负债总额的比重分别为 87.73%、83.07%和 81.12%。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款以及递延收益等。最近三年末，公司负债构成如下：

表 6-24：最近三年末公司负债构成

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	639,437.25	1.20	646,817.00	1.26	175,321.78	0.38
应付票据	59,389.48	0.11	45,439.43	0.09	90,888.61	0.20
应付账款	2,496,433.54	4.68	2,379,107.06	4.65	1,879,834.34	4.11

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收款项	22,234.99	0.04	27,511.12	0.05	21,778.06	0.05
合同负债	1,032,394.44	1.93	1,165,575.60	2.28	804,480.95	1.76
应付职工薪酬	86,378.12	0.16	84,637.48	0.17	70,236.20	0.15
应交税费	229,344.66	0.43	209,368.67	0.41	229,276.80	0.50
其他应付款	2,194,160.31	4.11	813,096.20	1.59	834,879.66	1.83
一年内到期的非流动负债	3,250,735.85	6.09	2,827,513.42	5.53	1,433,417.81	3.14
其他流动负债	70,549.10	0.13	463,337.98	0.91	68,766.54	0.15
流动负债合计	10,081,057.75	18.88	8,662,403.96	16.93	5,608,880.76	12.27
非流动负债：						
长期借款	27,892,226.64	52.25	26,840,059.24	52.46	25,359,163.81	55.47
应付债券	3,992,113.16	7.48	5,626,397.64	11.00	5,586,489.99	12.22
租赁负债	6,273.62	0.01	24,293.64	0.05	27,107.72	0.06
长期应付款	8,041,688.50	15.06	6,822,406.62	13.33	6,312,528.59	13.81
预计负债	56,286.34	0.11	39,226.81	0.08	23,463.62	0.05
递延收益	2,805,423.68	5.26	2,631,428.33	5.14	2,499,057.11	5.47
递延所得税负债	184,916.54	0.35	131,686.18	0.26	156,958.18	0.34
其他非流动负债	323,712.65	0.61	388,726.14	0.76	146,283.01	0.32
非流动负债合计	43,302,641.12	81.12	42,504,224.61	83.07	40,111,052.02	87.73
负债合计	53,383,698.87	100.00	51,166,628.57	100.00	45,719,932.78	100.00

1、流动负债分析

(1) 短期借款

截至 2020-2022 年末,公司短期借款分别为 17.53 亿元、64.68 亿元和 63.94 亿元,占负债总额的比重分别为 0.38%、1.26%和 1.20%,发行人短期借款占发行人负债总额的比重较小。发行人短期借款以信用借款为主。截至 2021 年末,发行人短期借款余额较 2020 年末增加 47.15 亿元,增幅 268.93%,主要系发行人出于业务发展需要,新增银行借款所致。截至 2022 年末,发行人短期借款余额较 2021 年末减少 0.74 亿元,降幅 1.14%,变动较小。

表 6-25: 截至 2022 年末短期借款构成表

单位: 万元、%

项目	账面价值	占比
信用借款	27,497.50	99.55
保证借款	611,939.75	0.45
合计	639,437.25	100.00

(2) 应付票据

截至 2020-2022 年末,公司应付票据金额分别为 9.09 亿元、4.54 亿元及 5.94 亿元,占负债总额的比例为 0.20%、0.09%和 0.11%,总体占比较小。发行人 2021 年末应付票据为 4.54 亿元,较 2020 年末减少 4.54 亿元,降幅 50.01%,主要系发行人进出口贸易业务规模减小,用于结算的票据规模减少所致。截至 2022 年末,发行

人应付票据为 5.94 亿元，较年初增加 1.40 亿元，增幅 30.70%，主要系增加部分应付款项所致。

(3) 应付账款

截至 2020-2022 年末，公司应付账款分别为 187.98 亿元、237.91 亿元和 249.64 亿元，占负债总额的比重分别为 4.11%、4.65%和 4.68 %。公司应付账款主要包括工程款等。截至 2021 年末，发行人应付账款余额较 2020 年末增加 49.93 亿元，增幅为 26.56%。截至 2022 年末，发行人应付账款余额较 2021 年末增加 11.73 亿元，增幅为 4.93 %。

表 6-26：截至 2022 年末应付账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	余额	占比
1年以内(含1年)	1,549,723.61	62.08
1至2年(含2年)	407,921.56	16.34
2至3年(含3年)	234,823.52	9.41
3年以上	303,964.85	12.18
合计	2,496,433.54	100.00

(4) 合同负债

截至 2020-2022 年末，公司合同负债分别为 80.45 亿元、116.56 亿元和 103.24 亿元，占负债总额的比重分别为 1.76%、2.28%和 1.93 %，发行人合同负债占发行人负债总额的比重较小。截至 2021 年末，发行人合同负债余额较 2020 年末增加 36.11 亿元，增幅 44.89%，主要系发行人未结算销售商品款规模增大所致。截至 2022 年末，发行人合同负债余额 103.24 亿元，较 2021 年末减少 13.32 亿元，降幅 10.66%。

(5) 其他应付款

公司的其他应付款主要为以前年度新线资本金、亚林西项目腾退补偿金抵回迁房款等。截至 2020-2022 年末，发行人其他应付款分别为 83.49 亿元、81.31 亿元和 219.42 亿元，占负债总额的比重分别为 1.83%、1.59%和 4.11 %。截至 2021 年末，公司其他应付款余额 81.31 亿元，较 2020 年末减少 2.18 亿元，降幅为 2.61%。截至 2022 年末，公司其他应付款余额 219.42 亿元，较 2021 年末增加 138.11 亿元，增幅为 169.85 %，主要系本期固定资产预转固暂估工程款所致。

截至 2022 年末，公司其他应付款期限结构见下表：

表 6-27：截至 2020-2022 年末公司其他应付款期限结构

单位：万元

账龄	2022年末	2021年末	2020年末
1年以内(含1年)	1,520,324.67	335,158.06	429,127.02
1-2年(含2年)	225,040.62	183,870.64	162,102.24

账龄	2022年末	2021年末	2020年末
2-3年(含3年)	156,216.02	90,306.18	21,571.89
3年以上	290,481.80	201,871.31	208,443.31
合计	2,192,063.11	811,206.18	821,244.46

表 6-28：发行人 2022 年末账龄超过一年的大额其他应付款项

单位：万元

债权单位名称	是否为关联方	期末余额	未偿还原因
北京市朝阳区东坝乡人民政府	否	133,135.50	尚未结算
北京市新兴房地产开发总公司	否	22,146.31	尚未结算
北京市土地整理储备中心	否	20,839.64	尚未结算
北京兴创投资有限公司	否	15,493.81	尚未结算
北京京投阳光房地产开发有限公司	是	10,045.00	尚未结算
合计	-	201,660.26	—

(6) 其他流动负债

截至 2020-2022 年末，其他流动负债分别为 6.88 亿元、46.33 亿元和 7.05 亿元，占负债总额的比重分别为 0.15%、0.91%和 0.13%。截至 2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末增加 39.46 亿元，增幅为 573.78%，主要系发行人 2021 年度发行超短期融资券且截至 2021 年末尚未兑付所致。截至 2022 年末，公司其他流动负债金额 7.05 亿元，较 2021 年末减少 39.28 亿元，降幅 84.77%，主要系归还到期贷款所致。

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2020-2022 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 143.34 亿元、282.75 亿元和 325.07 亿元，占负债总额的比重分别为 3.14%、5.53%和 6.09%。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增长 139.41 亿元，增幅为 97.26%，主要系发行人长期借款和应付债券在一年内到期的规模增大所致。截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 325.07 亿元，较 2021 年末增加 42.32 亿元，增幅 14.97%，变动较小。

表 6-29：截至 2022 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	金额
一内到期的长期借款	503,152.49
一年内到期的应付债券	2,332,416.37
一年内到期的长期应付款	363,004.08
一年内到期的租赁负债	4,363.43
一年内到期应付利息	47,799.48
一年内到期的应付股权款	-
合计	3,250,735.85

2、非流动负债分析

（1）长期借款

截至 2020-2022 年末，公司长期借款分别为 2,535.92 亿元、2,684.01 亿元和 2,789.22 亿元，占负债总额的比重分别为 55.47%、52.45%和 52.25%。截至 2021 年末，长期借款为 2,684.01 亿元，较 2020 年末增加 148.09 亿元，增幅为 5.84%。截至 2022 年末，发行人长期借款为 2,789.22 亿元，较 2021 年末增加 105.22 亿元，增幅为 3.92 %。

公司长期借款主要以信用借款为主，2022 年末长期借款（不含一年内到期的长期借款）中信用借款规模 2,631.15 亿元，占比为 94.33%。

（2）应付债券

截至 2020-2022 年末，公司应付债券分别为 558.65 亿元、562.64 亿元和 399.21 亿元，占负债总额的比重分别为 12.22%、11.00%和 7.48%。截至 2021 年末，公司应付债券余额较 2020 年末增加 3.99 亿元，增幅为 0.71%。截至 2022 年末，公司应付债券余额较 2021 年末减少 163.43 亿元，降幅为 29.05 %。

（3）租赁负债

截至 2020-2022 年末，发行人租赁负债分别为 2.71 亿元、2.43 亿元及 0.63 亿元，占负债总额的比例为 0.05%、0.04%及 0.01%。发行人 2021 年末租赁负债为 2.71 亿元，较 2020 年末减少 0.28 亿元，降幅 10.33%。截至 2022 年末，发行人租赁负债为 0.63 亿元，较年初减少 1.8 亿元，增幅为 74.18%，主要系发行人租赁付款额下降所致。

（4）递延所得税负债

截至 2020-2022 年末，发行人递延所得税负债分别为 15.69 亿元、13.17 亿元及 18.49 亿元，占负债总额的比例为 0.28%、0.23%及 0.33%。发行人 2021 年末递延所得税负债为 13.17 亿元，较 2020 年末减少 2.52 亿元，降幅 13.63%。截至 2022 年末，发行人递延所得税负债为 15.69 亿元，较年初增加 5.32 亿元，增幅为 40.42%，主要系发行人会计记账中账面价值及计税基础导致的暂时性差异增加所致。

（5）长期应付款

公司长期应付款主要包括售后租回业务应付款项。截至 2020-2022 年末，公司长期应付款分别为 631.25 亿元、682.24 亿元和 804.17 亿元，占负债总额的比重分别为 13.81%、13.33%和 15.06%。截至 2021 年末，公司长期应付款余额 682.24 亿元，较 2020 年末增加 50.99 亿元，增幅为 8.08%；截至 2022 年末公司长期应付款

余额 804.17 亿元，较 2021 年末增加 121.93 亿元，增幅为 17.87%，主要系增加专项债所致。

表 6-30：截至 2022 年末前五大长期应付款明细

单位：万元

项目	金额
2020年北京市政府专项债券（二期、十期）	960,000.00
中再资产管理股份有限公司	700,000.00
2021年北京市政府专项债券（三期）东坝北西区域棚户区改造土地开发项目专项债券	570,000.00
交银国际信托	549,000.00
2019年交银信托第一笔	400,000.00
合计	3,179,000.00

（6）递延收益

截至 2020-2022 年末，公司递延收益分别为 249.91 亿元、263.14 亿元和 280.54 亿元，占负债总额的比重分别为 5.47%、5.14%和 5.26%。递延收益主要为北京市财政局拨付的授权经营服务费等政府补助。截至 2022 年末，发行人递延收益 280.54 亿元，较年初增加 17.40 亿元，增幅 6.61%。

（7）其他权益工具

截至 2020-2022 年末，发行人其他权益工具分别为 235.00 亿元、259.00 亿元及 349.00 亿元。发行人 2021 年末其他权益工具为 259 亿元，较 2020 年末增加 24 亿元，增幅 10.21%。截至 2022 年末，发行人其他权益工具为 349 亿元，较年初增加 90 亿元，增幅为 34.75%，主要系发行人发行在外的优先股、永续债等增加所致，2022 年末发行在外的优先股、永续债明细如下：

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
G18京Y4	2018-11-23	4.70%	2,100,000,000.00	2023-11-23
2019年9月永续债第二笔	2019-9-11	4.15%	2,000,000,000.00	2024-9-11
2019年12月永续债10+N	2019-12-3	5.10%	2,000,000,000.00	2029-12-3
2019年12月永续债10+N第二笔	2019-12-23	5.10%	4,000,000,000.00	2029-12-23
2020年7月永续期债3+N	2020-7-15	4.55%	1,000,000,000.00	2023-7-15
2020年8月兴业-江苏信托永续期债	2020-8-12	4.60%	2,500,000,000.00	2023-8-12
2020年9月江苏信托永续期公司债	2020-9-17	4.80%	4,000,000,000.00	2030-9-17
21年8月平安-江苏永续债	2021-8-24	4.80%	1,000,000,000.00	2031-8-24
21年4月永续期公司债	2021-4-6	3.80%	3,300,000,000.00	2024-4-6
21年9月平安-江苏永续债	2021-9-15	4.70%	2,000,000,000.00	2031-9-15

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况
2022年1月平安-江苏信托10+N	2022-01-20	4.60%	3,000,000,000.00	2032-01-20
2022年8月永续期债20亿3+N	2022-08-25	2.73%	2,000,000,000.00	2025-08-26
2022年10月平安江苏信托40亿 (10+N)	2022-10-25	3.99%	4,000,000,000.00	2032-10-25
2022年10月永续期公司债	2022-10-26	2.73%	2,000,000,000.00	2025-10-27
合计	--	--	34,900,000,000.00	--

(四) 所有者权益

(1) 实收资本

截至 2020-2022 年末，公司实收资本余额分别为 1731.59 亿元、1861.74 亿元和 1,957.55 亿元，全部为北京市国资委股权入资。2022 年新增实收资本 95.81 亿元，主要为：收到市发改委拨付的授权经营服务费 76.5 亿元。

(2) 截至 2020-2022 年末，公司资本公积分别为：157.27 亿元、157.45 亿元和 157.42 亿元，保持稳定态势。2022 年较上年变动主要为发行人本年因长投权益法核算增加资本公积 199,805.51 元，增持京投发展股份减少资本公积 4,125,182.81 元，发行人子公司地铁运营公司 2015 年科委项目《科技创新基地培育与发展工程》设备费 70,000.00 元，以前年度计入资本公积，本期研发中心清算时核实该款项为补助类性质，调整至营业外收入。

(五) 现金流量分析

表 6-31：公司最近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	4,770,921.14	4,019,189.03	3,036,315.76
销售商品、提供劳务收到的现金	1,939,107.88	2,896,444.29	2,320,016.94
经营活动现金流出小计	5,010,374.19	5,123,821.13	3,444,269.17
购买商品、接受劳务支付的现金	2,970,570.95	2,742,849.79	1,791,603.70
经营活动产生的现金流量净额	-239,453.05	-1,104,632.09	-407,953.41
投资活动产生的现金流量净额	-4,253,136.65	-6,093,462.11	-5,573,609.67
筹资活动产生的现金流量净额	4,042,851.93	7,793,895.34	6,452,213.72
现金及现金等价物净增加额	-436,419.26	593,698.87	471,254.75

1、经营活动产生的现金流量分析

2020-2022 年度，公司经营性活动产生的现金流入分别为 303.63 亿元、401.92 亿元和 477.09 亿元。最近三年经营性活动产生的现金流入呈现波动趋势波动。2021 年度，公司经营活动产生的现金流入较 2020 年度增加 98.29 亿元，增幅为 32.37%，

主要系 2021 年疫情逐步可控，发行人票款收入同比增加所致；2022 年度，公司经营活动产生的现金流入较 2020 年度增加 75.17 亿元，增幅为 18.70%。最近三年，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 70.97 亿元、110.68 亿元和 268.88 亿元，占经营活动现金流入的比例为 23.37%、27.54%和 56.36%。

2020-2022 年度，发行人经营性活动产生的现金流出分别 344.43 亿元、512.38 亿元和 501.04 亿元。最近三年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 57.09 亿元、109.07 亿元和 84.73 亿元，占经营活动现金流出的比例为 16.57%、21.29%和 16.91%，主要为支付的往来款以及各种日常经营费用等款项。

2020-2022 年度，发行人经营性现金流净额分别为-40.80 亿元、-110.46 亿元和 -23.95 亿元。2022 年度经营性现金流净额较 2021 年度增加 86.52 亿元，增幅 78.32%，主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

从投资活动产生的现金流来看，最近三年，发行人投资活动现金流净额分别为 --557.36 亿元、-609.35 亿元和-425.31 亿元。近几年发行人加快了轨道交通项目进程，同时新增投资活动较多，考虑到发行人目前投资的轨道交通项目在未来几年投资规模较大，企业未来投资活动现金流出仍将保持较高水平。

3、筹资活动产生的现金流量分析

从筹资活动产生的现金流来看，最近三年，公司筹资活动现金流净额分别为 645.22 亿元、779.39 亿元和 404.29 亿元，呈波动态势。随着北京市轨道交通基础设施建设的不断开展，发行人为了顺利推进所承担的项目建设工程，负责筹措、借贷、投入了大量的建设资金，为大量尚未竣工投入运营的项目工程提供了较稳定的资金保障。

（六）偿债能力分析

发行人 2020-2022 年主要偿债能力指标如下表所示：

表 6-32：发行人最近三年主要偿债能力指标

项目	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
流动比率（合并报表）	1.30	1.66	2.22
速动比率（合并报表）	0.66	0.92	1.24
资产负债率（合并报表）（%）	65.00	65.56	64.39
EBITDA（亿元）	232.37	206.05	76.63
EBITDA全部债务比（%）	5.44	4.99	2.02
EBITDA利息倍数（倍）	1.21	1.16	0.94

从短期偿债能力指标来看，截至 2020-2022 年末，公司的流动比率分别为 2.22、1.66 和 1.30，速动比率分别为 1.24、0.92 和 0.66。整体而言，报告期内发行人流动比率均大于 1，短期偿债能力较为稳定。

从长期偿债能力指标来看，截至 2020-2022 年末，公司的资产负债率分别为 64.39%、65.56%和 65.00%。发行人资产负债率基本保持稳定，反映了发行人稳健的财务策略。报告期内，发行人加大了轨道交通建设和沿线资源开发规模，扩张速度较快，负债规模呈现增长趋势，与此同时授权经营服务费等资金增加发行人净资产规模，公司资产负债率保持基本稳定。

2020-2022 年度，公司 EBITDA 分别为 76.63 亿元、206.05 亿元和 232.37 亿元，整体呈增长趋势，2021 年度公司 EBITDA 较 2020 年度增长 168.89%，主要系发行人 2021 年度相关财务费用划分口径方式调整所致；2022 年度公司 EBITDA 较 2021 年度增加 12.77%。EBITDA 利息倍数分别为 0.94、1.16 和 1.21，EBITDA 全部债务比为 2.02%、4.99%和 5.44%，公司轨道交通资本化利息规模较大，轨道交通运营盈利能力较弱，导致 EBITDA 利息倍数较低，未来随着轨道交通线路的建设和逐步运营，以及公司上盖物业业务的逐步推进，公司整体收入规模有望实现稳步增长，盈利能力得以逐步改善，预计利息保障倍数将有所提高。

（七）盈利能力分析

发行人最近三年主要盈利能力指标情况如下表所示：

表 6-33：发行人最近三年主要盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	1,508,544.49	1,696,325.44	1,366,495.33
其中：营业收入	1,508,544.49	1,696,325.44	1,366,495.33
二、营业总成本	4,255,643.01	3,958,701.05	2,365,282.73
其中：营业成本	2,491,292.09	2,401,943.66	1,841,295.25
税金及附加	74,818.70	84,893.28	58,534.24
销售费用	36,430.31	41,910.30	39,607.23
管理费用	231,657.17	228,328.93	200,487.36
研发费用	40,757.28	38,863.32	29,429.80
财务费用	1,380,687.46	1,162,761.56	195,928.86
加：其他收益	2,628,582.58	2,146,557.39	1,046,281.07
投资收益（损失以“-”号填列）	370,806.88	435,832.11	341,823.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	81,301.86	24,724.62	73,610.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,851.30	-18,527.24	-2,213.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,166.45	-6,635.97	-69,458.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,354.25	9.81	47.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	311,929.30	319,585.10	391,303.41
加：营业外收入	4,987.15	4,239.58	10,158.97
减：营业外支出	9,054.73	3,267.53	2,623.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	307,861.72	320,557.15	398,838.83
减：所得税费用	66,439.18	55,994.95	73,372.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	241,422.54	264,562.20	325,466.35

1、营业收入

2020-2022 年度，公司营业收入分别为 136.65 亿元、169.63 亿元和 150.85 亿元。2021 年度，发行人营业收入较 2020 年度增加 32.98 亿元，增幅为 24.14%。2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度减少 18.78 亿元，降幅为 11.07%。

2、期间费用

2020-2022 年度，公司期间费用分别为 46.55 亿元、147.19 亿元和 168.95 亿元，占营业总收入的比重分别为 34.06%、86.77%和 112.00%。2021 年度，发行人期间费用较 2020 年度增加 100.64 亿元，增幅为 216.22%，主要系会计借贷处理方式调整，财务费用增长所致。2022 年度，发行人期间费用较 2021 年度增加 21.77 亿元，增幅为 14.79%，

3、资产减值损失

2020-2022 年度，公司资产减值损失（损失以“-”号填列）分别为-6.95 亿元、0.66 亿元和-2.02 亿元，占营业总收入的比重分别为-5.08%、0.39%和-1.34%。发行人 2021 年起全面使用新金融工具准则，按照准则要求采用 ECL 模型计提减值，经测试后，2021 年度发行人资产减值损失较少。2022 年度，发行人资产减值损失较 2021 年度减少 1.35 亿元，降幅为 203.90%，主要系长期股权投资减值损失所致。

表 6-34：2022 年度资产减值损失情况（损失以“-”号填列）

单位：万元

项目	2022年度
存货跌价损失	-1,471.79
合同资产减值损失	696.24
商誉减值损失	-19,390.90
其他	-
合计	-20,166.45

4、营业外收入和其他收益

2020-2022 年度，公司营业外收入分别为 1.02 亿元、0.42 亿元和 0.50 亿元。营业外收入主要来源于报废、毁损资产处置收入、政府补助、违约金收入、捐赠利得以及其他利得。

此外，2017 年起，公司将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算。发行人 2020-2022 年度，其他收益分别为 104.63 亿元、214.66 亿元和 262.86 亿元。2021 年度，公司其他收益较 2020 年度增加 110.03 亿元，增幅为 105.16%，主要系会计借贷处理方式调整所致，新增轨道交通借款利息补贴及轨道交通资产折旧及摊销补贴科目。2022 年度，公司其他收益较 2021 年度增加 48.20 亿元，增幅为 22.46 %。

5、投资收益

2020-2022 年度，公司投资收益分别为 34.18 亿元、43.58 亿元和 37.08 亿元。2021 年度，公司投资收益较 2020 年度增加 9.40 亿元，增幅为 27.50%。2022 年度，公司投资收益较 2021 年度减少 6.50 亿元，降幅为 14.92%

表 6-35：2022 年度发行人投资收益明细

单位：万元

投资收益分类	2022年度	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	259,308.94	328,817.56	210,046.63
处置长期股权投资产生的投资收益	6,881.42	-20.53	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	18,931.84	22,011.75	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,317.42	2,236.79	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	6,091.53	5,059.92	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益（旧准则适用）	-	-	2,295.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益（旧准则适用）	-	-	781.45
可供出售金融资产等取得的投资收益（旧准则适用）	-	-	25,970.87
处置可供出售金融资产取得的投资收益（旧准则适用）	-	-	16,291.56
债权投资持有期间的投资收益	5,866.60	5,368.25	4,642.52
处置债权投资取得的投资收益	-	6.95	-
其他债权投资持有期间的投资收益	4,032.99	7,963.87	-
处置其他债权投资取得的投资收益	2,849.79	4,334.01	-
委托贷款收益	15,380.33	3,290.67	-
理财产品	47,746.03	56,762.87	81,795.97
债务重组产生的投资收益	-600.00	-	-
合计	370,806.88	435,832.11	341,823.99

6、公允价值变动收益

2020-2022 年度，发行人公允价值变动收益（损失以“-”号填列）分别为 73,610.14 万元、24,724.62 万元和 81,301.86 万元。发行人 2020 年新进成为北京农村商业银行股份有限公司的股东，截至 2020 年末，持有北京农商行的股权比重为 8.72%。2021 年度，发行人公允价值变动收益较 2020 年度减少 48,885.52 万元，减幅 66.41%，主要系采用新金融工具准则后部分持有的金融工具按照准则重分类导致所致。2022 年度，发行人公允价值变动收益较 2021 年度增加 56,577.24 万元，减幅 228.83%，主要系交易性金融资产的公允价值变动收益所致。

（八）运营效率指标分析

表 6-36：发行人 2020-2022 年主要经营效率指标

	2022年	2021年	2020年
应收账款周转率	9.48	14.10	10.00
存货周转率	0.39	0.40	0.32

2020 年末-2021 年末，发行人应收账款周转率为 10%、14.1%、9.48%；存货周转率为 0.32%、0.40%、0.39%，多数低于行业平均值。通过上述数据可知，虽然

发行人的营运能力一般，但相对较为稳定，同时加之企业目前主营业务为城市轨道交通投资建设，为北京市近年的重点规划项目，北京市政府给予了发行人强大的财力支持，因此，企业的营运能力不会对企业的偿债能力造成过大影响。

三、发行人有息负债情况

（一）有息债务构成

最近三年末，发行人有息负债余额分别为 3,794.31 亿元、4,127.66 亿元和 4,268.72 亿元，占同期末总负债的比例分别为 82.99%、80.67%和 79.96%。

最近一年末，发行人有息负债余额和类型如下：

表 6-37：2022 年末发行人有息债务构成情况

单位：亿元、%

项目	金额	占比
短期借款	63.94	1.50
一年内到期的非流动负债中的有息负债	320.29	7.50
其他流动负债中的有息负债	0.09	0.00
长期借款	2,789.22	65.34
应付债券	399.21	9.35
租赁负债	0.63	0.01
长期应付款中的有息负债	670.32	15.70
其他非流动负债中的有息负债	25.01	0.59
合计	4,268.72	100.00

表 6-38：2022 年末发行人有息债务类型

单位：亿元、%

项目	2022 年末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	2,903.48	68.02
公司债券	306.84	7.19
债务融资工具	54.49	1.28
企业债券	129.37	3.03
股东借款	-	-
其他	874.54	20.49
合计	4,268.72	100.00

（二）有息债务期限结构

截至 2022 年末，公司有息债务的期限结构如下：

表 6-39：截至 2022 年末发行人有息债务期限结构

单位：亿元、%

项目	短期有息债务		长期有息债务	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	64.04	100.00	320.29	7.62
1年以上	-	-	3,884.39	92.38
合计	64.04	100.00	4,204.68	100.00

（三）信用融资与担保融资的结构

截至 2022 年末，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 6-40：截至 2022 年末发行人有息债务担保结构

单位：亿元、%

项目	金额	占比
质押借款	-	-
抵押借款	146.42	3.43
保证借款	113.19	2.65
信用借款	3,744.78	87.73
融资租赁	264.34	6.19
合计	4,268.72	100.00

（四）已发行尚未兑付的债券明细

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“第七章 发行人信用状况”之“四、已发行债务融资工具偿还情况”。

四、发行人关联交易情况

（一）发行人与关联方发生的关联交易

1、采购商品/接受劳务情况

表 6-41：最近三年采购商品/接受劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
上海礼仕	餐饮、会议、差旅费		6.15	3.69
北京城建设计发展集团股份有限公司	咨询设计服务费	59.62	181.84	273.45
华夏银行股份有限公司	利息支出	3,433.00	2,173.36	2,214.67
华夏银行股份有限公司	手续费支出	0.64	3.84	6.78
北京兴创投资有限公司	房屋租赁费	129.24	52.79	-

2、出售商品/提供劳务情况

表 6-42：最近三年出售商品/提供劳务情况

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
北京地下铁道通成广告有限公司	销售商品	-	-	190.13
北京京投城市管廊投资有限公司	租金收入	-	-	1.75
北京城建设计发展集团股份有限公司	系统集成服务收入	-	-	4,470.81
北京环汇置业有限公司	委贷利息收入	15,380.32	-	-
绍兴京越地铁有限公司	车辆销售收入	6,824.89	50,913.34	235.40
北京京港地铁有限公司	租赁收入	3,079.05	-	-
交控科技股份有限公司	销售商品	1,884.96	-	-
北京市政交通一卡通有限公司	租赁服务、P+R 停车收入	1,115.39	491.49	-
交控科技股份有限公司	租赁收入	4,523.71	3,155.79	297.80

公司名称	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
北京地下铁道通成广告有限公司	销售商品	-	-	190.13
北京京投城市管廊投资有限公司	租金收入	-	-	1.75
北京城建设计发展集团股份有限公司	系统集成服务收入	-	-	4,470.81
北京城建设计发展集团股份有限公司	销售商品	846.95	-	
北京京港地铁有限公司	销售商品	755.18	-	-
北京京港地铁有限公司	京港地铁广告和经营权费	612.59	280.92	-
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	250.67	250.67	240.00
京投新岸线技术有限公司	销售商品	-	-	1,059.29
北京基石创业投资管理中心（有限合伙）	租赁收入	173.49	-	265.97
北京九州一轨隔振技术有限公司	租赁服务	111.83	-	-
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	销售商品	95.89	-	-
无锡望榆地铁生态置业有限公司	开发支持及咨询服务	48.58	1,973.79	-
华夏银行股份有限公司	租赁收入	-	860.64	-
华夏银行股份有限公司	利息收入及理财产品收益	222.42	154.25	6,083.95
北京地铁信息发展有限公司	民用通信	834.77	1,012.88	-
北京北广传媒地铁电视有限公司	资源使用收入	45.49	-	-
北京地铁信息发展有限公司	监管费服务收入	39.75	-	-
北京地铁信息发展有限公司	房租收入	31.14	72.8	-
北京地铁信息发展有限公司	培训业务收入	7.62	-	-
北京地铁信息发展有限公司	食堂收入	1.15	-	-
北京北广传媒地铁电视有限公司	广告发布收入	-	754.72	754.72
北京地铁信息发展有限公司	机房配合费	-	104.89	-
北京地铁信息发展有限公司	高管服务费	-	81.94	-
北京北广传媒地铁电视有限公司	房租收入	-	17.04	29.34
北京北广传媒地铁电视有限公司	票册收入	-	-	1.00
北京北广传媒地铁电视有限公司	培训业务收入	-	-	1.35
北京北广传媒地铁电视有限公司	高管服务费	-	-	78.64

（二）发行人向关联方提供的担保

截至 2022 年末，公司关联担保情况如下：

表 6-43：截止 2022 年末发行人对关联方的担保情况

单位：万元

被担保单位	被担保单位性质	年末担保总额	担保到期时间	被担保单位现状
本公司对内担保				
EasternCreationIIIInvestmentHoldings Limited	国有控股	452,699.00	2023/9/11	正常经营
EasternCreationIIIInvestmentHoldings Limited	国有控股	278,584.00	2024/10/21	正常经营
EasternCreationIIIInvestmentHoldings Limited	国有控股	44,663.50	2024/12/23	正常经营
京投（香港）有限公司	国有控股	608,677.80	2026/3/29	正常经营
京投发展（注1）	国有控股	200,000.00	2023/9/4	正常经营
京投发展（注2）	国有控股	300,000.00	详见（注2）	正常经营

被担保单位	被担保单位性质	年末担保总额	担保到期时间	被担保单位现状
京投发展（注3）	国有控股	190,000.00	详见（注3）	正常经营
京投发展（注3）	国有控股	110,000.00	详见（注3）	正常经营
京投发展（注4）	国有控股	88,400.00	2025/3/9	正常经营
京投发展（注5）	国有控股	44,100.00	2025/7/12	正常经营
京投发展（注6）	国有控股	44,600.00	2025/8/19	正常经营
京投发展对内担保				
京投置地（注7）	国有控股	74,000.00	2025/9/18	正常经营
北京京投兴檀房地产有限公司（注8）	国有控股	27,981.55	2026/12/2	正常经营
京投发展对外担保				
上海礼仕（注9）	国有控股	128,000.00	2027/1/22	正常经营
上海礼仕（注10）	国有控股	8,500.00	2025/7/8	正常经营
上海礼仕（注11）	国有控股	1,500.00	2025/9/20	正常经营
京投置地对内担保				
京投发展（注12）	国有控股	5,809.06	2024/3/11	正常经营
北京京投兴海房地产有限公司（注13）	国有控股	71,400.00	2026/11/25	正常经营
北京京投瀛德置业有限公司（注14）	国有控股	260,100.00	2026/11/25	正常经营
北京京投置地房地产有限公司（注15）	国有控股	650,340.00	2027/3/14	正常经营
合计		3,589,354.91		

注1：本公司为京投发展公开发行债券（“20京发01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保余额20.00亿元，担保期限为2020年9月4日至2023年9月4日。

注2：本公司为京投发展永续信托贷款提供不可撤销连带责任保证担保，担保余额30.00亿元，担保期间为担保函生效之日起至京投发展按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起2年。

注3：本公司为京投发展永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保余额为30.00亿元，并在特定情形下代公司支付上述永续债融资的利息及本金或对上述永续融资债权进行回购。保证期间为《投资合同》约定的投资计划终止日起2年。或债权人按照《投资合同》或担保函的约定提前实现债权、或发生法律、行政法规规定和《投资合同》约定的永续投资资金履行期提前届满情形时，保证期间自债权人确定的投资计划到期日起2年。或《投资合同》约定融资主体可分期/分笔履行债务的（包括但不限于投资资金本金、利息、递延利息、累计计息及其他应付款），各期/各笔债务的保证期间分别计算，每期/每笔债务的保证期间为该期/该笔债务履行期限届满之日起，计至最后一期/最后一笔投资资金到期日起2年止。

注4：本公司为京投发展公开发行公司债券（“22京发01”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保余额8.84亿元，担保期限为2022年3月9日至2025年3月9日。

注5：本公司为京投发展公开发行公司债券（“22京发02”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保余额4.41亿元，担保期限为2022年7月12日至2025年7月12日。

注6：本公司为京投发展公开发行中期票据（“22京投发展MTN001”）提供不可撤销连带责任保证担保，担保余额4.46亿元，担保期限为2022年8月19日至2025年8月19日。

注7：京投发展以持有的无锡嘉仁100%股权及无锡望榆50%股权为其全资子公司京投置地52.00亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末担保余额为74,000.00万元，担保期限为2020年9月18日至2025年9月18日。

注8：京投发展为其全资孙公司京投兴檀7.00亿元贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末担保余额为27,981.55万元，担保期限为2021年12月8日至2026年12月2日。

注9：上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮2号定向资产管理计划）申请了12.80亿元委托贷款，借款期限自2017年1月23日至2027年1月22日止，京投发展为该笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保余额为12.80亿元，担保期限为2017年1月23日至2027年1月22日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为京投发展承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币25,600.00万元）提供反担保。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，京投发展原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

注10：京投发展为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司8,500.00万元售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为2022年7月8日至2025年7月8日。合作方复地（集团）股份有限公司同意为京投发展承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币1,700.00万元）提供反担保。合作方

WISECHANCEHOLDINGSLIMITED同意为京投发展承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的15%的部分（最高本金余额为人民币1,275.00万元）提供反担保。

注11: 京投发展为上海礼仕与基石国际融资租赁有限公司1,500.00万元售后回租业务连带责任保证担保, 担保期限为2022年9月20日至2025年9月20日。合作方复地(集团)股份有限公司同意为镜头发展承担担保责任后向上海礼仕行使的追偿权中的20%的部分(最高本金余额为人民币300万元)提供反担保。

注12: 京投发展全资子公司京投置地为其持有的京投发展向基石国际融资租赁有限公司申请的融资租赁提供连带责任保证担保, 租赁本金为20,000.00万元, 截至本报告期末担保余额5,809.06万元, 担保期限为2019年3月11日至2024年3月11日。

注13: 京投发展全资子公司京投置地以其持有的京投兴海51%股权为京投兴海178,500.00万元委托贷款提供质押担保, 截至本报告期末担保余额为71,400.00万元, 担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

注14: 京投发展全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权和京投丰德70%股权为瀛德置业306,000.00万元委托贷款提供质押担保, 截至本报告期末担保债权本金余额为260,100.00万元, 担保期限为2021年11月26日至2026年11月25日。

注15: 京投发展全资子公司京投置地以其持有的润德置业60%股权为润德置业1,170,000.00万元委托贷款提供质押担保, 截至本报告期末担保债权本金余额为650,340.00万元, 担保期限为2022年3月14日至2027年3月14日。

(三) 应收、应付关联方款项情况

1、应收关联方款项

表 6-44: 2022 年末发行人应收关联方款项情况

单位: 万元

项目名称	关联方	2022年年末金额		2022年年初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行存款	华夏银行股份有限公司	71,161.90	-	156,371.22	-
应收账款	绍兴京越地铁有限公司	17,031.62	-	-	-
应收账款	北京京港地铁有限公司	609.71	-	-	-
应收账款	北京北信智云科技有限公司	453.12	-	233.16	-
应收账款	北京城建设计发展集团股份有限公司	350.79	-	-	-
应收账款	京投新岸线技术有限公司	437.81	-	931.00	-
应收账款	交控科技股份有限公司	125.10	-	360.00	-
应收账款	北京地铁信息发展有限公司	476.14	-	3,571.78	-
应收账款	北京北广传媒地铁电视有限公司	200.00	-	800.00	-
合同资产	北京城建设计发展集团股份有限公司	3,200.04	-	-	-
合同资产	绍兴京越地铁有限公司	3,104.61	-	-	-
合同资产	北京京港地铁有限公司	1,689.88	-	-	-
合同资产	交控科技股份有限公司	1,131.38	-	-	-
预付账款	北京京港地铁有限公司	94,548.36	-	-	-
预付账款	交控科技股份有限公司	210.80	-	412.53	-
预付账款	北京城建集团有限责任公司	48,513.25	-	-	-
其他非流动资产	北京市政交通一卡通有限公司	482.84	-	-	-
其他应收款	绍兴京越地铁有限公司	1,309.46	-	217.64	-
其他应收款	交控科技股份有限公司	14,009.12	-	-	-
其他应收款	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	126.93	-	60.93	-
其他应收款	北京市政交通一卡通有限公司	14.91	-	14.91	-
其他应收款	北京北信智云科技有限公司	1.42	-	1.42	-
其他应收款	北京城建集团有限责任公司	52,858.06	-	54,537.87	-
其他应收款	北京基石创业投资管理中心(有限合伙)	-	-	2,152.79	-
其他应收款	北京京港地铁有限公司	-	-	647.89	-
其他应收款	新疆乌京基础设施建设管理有限公司	-	-	376.27	-

项目名称	关联方	2022年年末金额		2022年年初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京京建顺城建设投资有限公司	189.68	-	189.68	-
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司	225.00	0.23	225.00	0.23

2、应付关联方款项

表 6-45：2022 年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022年年末金额	2022年年初金额
应付账款	北京城建集团有限责任公司	48,438.47	-
应付账款	交控科技股份有限公司	11,306.08	12,732.53
应付账款	北京地铁信息发展有限公司	2,797.79	3,768.04
应付账款	上海市东方海事工程技术有限公司	348.71	-
应付账款	北京城建设计发展集团股份有限公司	170.06	12,384.60
应付账款	北京北信智云科技有限公司	9.40	8.66
合同负债	交控科技股份有限公司	1,532.74	-
合同负债	北京市政交通一卡通有限公司	-	14.16
合同负债	北京京宽网络科技有限公司	-	4.00
预收款项	交控科技股份有限公司	730.56	776.95
预收款项	北京市政交通一卡通有限公司	356.48	-
预收款项	北京北信智云科技有限公司	219.96	-
预收款项	北京九州一轨隔振技术有限公司	61.97	-
预收款项	北京基石创业投资管理中心（有限合伙）	-	24.78
预收款项	北京京宽网络科技有限公司	-	1.80
其他应付款	北京市新兴房地产开发总公司	22,146.31	22,146.31
其他应付款	北京兴创投资有限公司	15,493.81	15,493.81
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	10,045.00	10,045.00
其他应付款	北京京港地铁有限公司	1,846.25	1,510.25
其他应付款	交控科技股份有限公司	1,055.58	1,072.72
其他应付款	北京市政交通一卡通有限公司	456.87	-
其他应付款	北京基石创业投资管理中心（有限合伙）	52.05	-
其他应付款	北京城建设计发展集团股份有限公司	-	2,085.97
其他应付款	绍兴京越地铁有限公司	-	201.21
其他应付款	新疆乌京基础设施建设管理有限公司	-	37.67
其他应付款	新疆乌京铁建轨道交通有限公司	-	25.92
长期借款	华夏银行股份有限公司	57,280.00	46,666.66

(五) 关联方债权债务往来补充表

表 6-46：2022 年年末关联方债权债务往来补充

单位：万元

项目名称	关联方	2022年年末金额	2022年年初金额
应收利息	上海礼仕酒店有限公司	4,235.49	1,261.58
应收利息减值准备	上海礼仕酒店有限公司	4.24	1.26
其他流动资产	上海礼仕酒店有限公司	-	40,147.29
其他流动资产减值准备	上海礼仕酒店有限公司	-	40.15

一年内到期的非流动资产(委托贷款)	北京京投颐信健康管理服务有限公司	2,045.25	1,887.09
一年内到期的非流动资产减值准备(委托贷款)	北京京投颐信健康管理服务有限公司	2.05	1.89
一年内到期的非流动资产(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	-	13,025.41
一年内到期的非流动资产减值准备(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	-	13.03
一年内到期的非流动资产(委托贷款)	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	-	14,847.45
一年内到期的非流动资产减值准备(委托贷款)	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	-	14.85
债权投资(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	60,174.17	-
债权投资减值准备(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	60.17	-
债权投资(委托贷款)	北京环汇置业有限公司	265,879.00	-
其他非流动资产	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	381,714.31	353,099.79
其他非流动资产减值准备	北京潭拓兴业房地产开发有限公司	381.71	353.10
其他非流动资产	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	112,788.87	112,688.87
其他非流动资产减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	33,990.72	33,990.72
其他非流动资产	无锡望榆地铁生态置业有限公司	320,030.39	370,653.83
其他非流动资产减值准备	无锡望榆地铁生态置业有限公司	320.03	370.65

(六) 关联方资金占用利息收支情况

表 6-47: 2022 年关联方资金占用利息收支情况

单位: 万元

公司名称	关联交易内容	2022年发生额	2021年发生额
上海礼仕酒店有限公司	利息收入	5,387.50	4,346.17
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	利息收入	10,206.74	20,228.81
北京京投颐信健康管理服务有限公司	利息收入	149.21	149.21
无锡望榆地铁生态置业有限公司	利息收入	25,783.70	32,928.89

(七) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

表 6-48: 2022 年末公司关联出租情况

单位: 万元

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2022年确认的租赁费	2021年确认的租赁费
银泰百货宁波海曙有限公司(注)	京投发展	华联大厦 <7-49>、 <8-54>	2017-01-01	2033-12-31	市价/董事会	255.24	255.24
合计						255.24	255.24

关联方租赁情况说明: 2016 年 12 月 29 日, 本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同, 租赁标的为宁波华联大厦地上主楼及裙楼 7、8 层(面积 9,984.70 平方米), 租赁期限为 2017 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日, 计租年度第 1 年至

第 6 年的每年租金为 268.00 万元，第 7 年至第 12 年的每年租金为 280.00 万元，第 13 年至 17 年的每年租金为 290.00 万元；本报告期确认租金收入 255.24 万元。

本公司作为承租方：

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2022年度确认的租赁费（万元）
北京京创投资有限公司	北京兴创投资有限公司	房屋及建筑物	2021-1-1	2022-12-31	市场价格	129.23
合计						129.23

（八）关联方资金拆借情况

表 6-49：2022 年末关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海礼仕酒店有限公司	1,261.58	2022/1/13	2022/3/18	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	1,141.00	2022/3/14	2022/3/18	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	1,659.00	2022/3/18	2024/3/17	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	11,194.21	2022/3/18	2024/3/17	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	14,856.14	2022/3/18	2024/3/17	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	14,752.08	2022/3/18	2024/3/17	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	14,772.85	2022/3/18	2024/3/17	委托贷款，年利率9.50%
上海礼仕酒店有限公司	2,765.71	2022/3/31	2024/3/17	委托贷款，年利率9.50%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	50.00	2022/2/15	2025/1/26	协议借款，年利率4.90%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	50.00	2022/9/14	2025/1/26	协议借款，年利率4.90%
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	3,000.00	2022/8/8	2027/8/7	协议借款，年利率0.00%
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	15,430.25	2022/8/24	2027/8/7	协议借款，年利率0.00%
北京环汇置业有限公司	265,879.00	2022/3/29	2027/3/28	委托贷款，年利率6.00%

五、发行人或有事项

（一）担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）138,000.00 万元，占 2022 年末净资产的 0.48%。具体情况如下：

表 6-50：截至 2022 年末对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保余额
1	上海礼仕酒店有限公司	138,000.00
	合计	138,000.00

（二）重大未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在占公司最近一年末经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5% 以上的未决或者可预见的对本次债券发行具有重大不利影响或构成实质性法律障碍的重大诉讼、仲裁。

（三）重要承诺事项

2010 年，发行人的全资子公司京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各 50% 比例联合投标并成立京投万科项目公司，获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。在项目销售净利润率高于 9% 的情况下，京投置地、北京万科分别按 70% 和 30% 分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于 9%（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74% 和 26% 比例对项目全部利润进行利润分配。本年度销售净利率低于 9%，发行人按 74% 进行合并。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在其他应披露的承诺事项。

（四）或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人对下属子公司以及对外担保情况详见本募集说明书“第六章 发行人主要财务状况”之“四、发行人关联交易情况”之“（二）发行人向关联方提供的担保”。

截至 2022 年 12 月 31 日，京投发展为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 394,748.49 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至发行人为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在其他应披露的或有事项。

六、发行人受限资产情况

截至 2022 年末，发行人所有权或使用权受限制的资产明细情况如下：

表 6-51：截至 2022 年末所有权受到限制的资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	受限原因
货币资金	23,822.63	担保受限及诉讼受限
存货	715,286.38	作为借款的抵押物
固定资产	3,806,308.11	融资租赁售后回租
投资性房地产	321,083.29	商业地产贷款抵押证券基础资产、借款抵押物
长期股权投资	75,333.37	为借款、反担保提供质押
长期应收款	11,700.45	资产支持专项计划资产池
一年内到期的非流动资产	31,971.52	资产支持专项计划资产池

受限资产类别	账面价值	受限原因
合计	4,985,505.76	-

1、存货

存货期末受限余额为 715,286.38 万元，其中：

(1) 发行人下属子公司京投发展之子公司北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德置业”）以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/0078/6007/6002/0055/0058 地块的土地使用权及在建工程（账面价值 361,029.19 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 111,593.69 万元。

(2) 发行人下属子公司京投发展之子公司京投兴檀以北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块国有土地出让使用权及在建工程（账面价值为 128,197.10 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 27,981.55 万元。

(3) 发行人下属子公司京投发展之子公司北京京投兴海房地产有限公司（以下简称“京投兴海”）以坐落在海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0002、003、004 地块部分国有建设用地使用权及在建工程（账面价值 226,060.09 万元）作为抵押物的长期借款本金余额为 88,967.49 万元。

2、固定资产

固定资产期末受限账面价值为 3,806,308.11 万元，主要为发行人以下属子公司线路资产开展融资租赁售后回租业务，涉及固定资产账面价值 3,806,308.11 万元。

3、投资性房地产

投资性房地产期末受限账面价值 321,083.29 万元。其中：

(1) 京投本部投资性房地产受限 317,612.00 万元，2021 年度发行人以其持有的琨御府房产发行商业地产贷款抵押证券。

(2) 发行人之子公司宁波华联以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层（账面价值为 3,471.29 万元）作为抵押物的一年以内到期的长期借款本金余额为 650.00 万元。

4、长期股权投资的受限余额 75,333.37 万元。其中：

(1) 发行人下属子公司京投发展之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51% 股权（账面价值 2,550.00 万元）及北京京投丰德房地产有限公司（以下简称“京投丰德”）70% 股权（账面价值 1,400.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 260,100.00 万元。

(2) 发行人下属子公司京投发展之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40% 股权（账面价值 0.00 万元）作为质押的长期借款本金余额为 101,000.00 万元。

(3) 发行人下属子公司京投发展之子公司京投置地以持有的京投兴海 51% 股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 71,400.00 万元。

(4) 发行人下属子公司京投发展以持有的无锡嘉仁 100% 股权(账面价值 62,123.37 万元)及无锡望愉 50% 股权(账面价值 0.00 元)作为质押的长期借款本金余额为 74,000.00 万元。

(5) 发行人为子公司京投发展 2022 公开发行的“22 京发 01” 8.84 亿元、“22 京发 02” 4.41 亿元公司债券及公开发行的“22 京投发展 MTN001” 4.46 亿元中期票据提供无条件不可撤销连带责任保证担保,为公司 2021 年度发行的 30 亿元(含 30 亿元)永续债融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保且承诺在特定情况下代为支付相关款项。京投发展子公司京投置地以持有的北京京投银泰置业有限公司(以下简称“京投银泰置业”) 50% 股权(账面价值 5,000.00 万元)、北京京投兴业置业有限公司(以下简称“兴业置业”) 51% 股权(账面价值 1,020.00 万元)及北京京投尚德置业有限公司(以下简称“尚德置业”) 51% 股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押,为发行人上述担保提供反担保,截至期末上述永续债本金余额为 30 亿元。

(6) 发行人下属子公司京投发展之子公司京投置地以持有的北京京投润德置业有限公司(以下简称“润德置业”) 60% 股权(账面价值 1,200.00 万元)作为质押的长期借款本金余额为 650,340.00 万元。

截至 2022 年末,发行人所有权或使用权受限制的资产明细情况如下:

受限资产	受限种类	受限期限	账面价值(万元)	抵押/质押权人
门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/0078/6007/6002/0055/0058 地块的土地使用权及在建工程	抵押	2020年7月21日至2025年7月20日	361,029.19	交行慧忠里支行/华夏银行北京东外支行
北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块国有土地出让使用权及在建工程	抵押	2021年12月8日至2026年12月8日	128,197.10	工行珠市口支行
海淀区地铁16号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0002、003、004 地块部分国有建设用地使用权及在建工程	抵押	2020年7月31日至2025年7月30日	226,060.09	中行密云支行
线路资产	融资租赁售后回租	-	3,806,308.11	工银租赁、基石租赁等租赁公司
琨御府房产发行商业地产	抵押	2021年10月25日至2039年7月8日	317,612.00	江苏省国际信托有限责任公司
宁波市恒泰大厦1-4层	抵押	2010年3月8日至2023年12月10日	3,471.29	中国工商银行宁波东门支行
瀛德置业51%股权	质押	2021年11月26日至2026年11月	2,550.00	京投公司

		25日		
北京京投丰德房地产有限公司70%股权	质押	2021年11月26日至2026年11月25日	1,400.00	京投公司
京投置地以持有的潭柘兴业40%股权	质押	-	0	京投公司
京投置地以持有的北京京投银泰置业有限公司50%股权	质押	2020年9月18日至2025年9月18日	5,000.00	京投公司
北京京投兴业置业有限公司51%股权	质押	永续	1,020.00	京投公司
北京京投尚德置业有限公司51%股权	质押	永续	1,020.00	京投公司
北京京投润德置业有限公司60%股权	质押	2022年3月14日至2027年3月14日	1,200.00	京投公司

5、其他

截至 2022 年 12 月 31 日，天风-国君-基石基业资产支持专项计划资产池全部租赁合同笔数为 17 笔，承租人个数为 16 个，资产池应收一年内到期的长期应收款为 319,715,190.36 元，长期应收款净值为 117,004,539.15 元。

七、衍生品情况

截至募集说明书签署日，发行人无持有衍生品。

八、重大投资理财产品

截至募集说明书签署日，发行人无投资重大理财产品。

九、海外投资情况

截至募集说明书出具日，公司主要海外项目投资情况如下：

序号	企业名称	实收资本	股权比例(%)	主要业务范围	成立/收购日期	运营状况
1	LogoMotive GmbH	10万欧元	70	轨道交通车辆机械工程服务	2021年11月9日	盈利

2021 年，京投公司以京投（香港）有限公司为主体出资 455 万欧元收购 LogoMotive GmbH70%股权，主营轨道交通车辆机械工程服，2022 年净利润 24.72 万欧元。

十、直接债务融资计划

截至募集说明书签署日，发行人暂无新债务融资工具注册计划。

第七章 发行人的信用评级和资信状况

一、信用评级

(一) 发行人历史评级情况及评级机构

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。具体情况如下所示：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022-06-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2022-05-13	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-12-31	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-11-12	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-11-04	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-07-22	AAA	稳定	维持	大公国际
主体评级	2021-07-19	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-06-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-03-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-02-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-12-01	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-09-02	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-07-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-06-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-06-18	AAA	稳定	首次	大公国际
主体评级	2020-04-08	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-11-01	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2019-07-30	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2019-06-19	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-05-17	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2019-01-11	AAA	稳定	维持	中债资信
主体评级	2019-01-03	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-12-05	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-11-16	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-11-13	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-11-12	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-08-29	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-08-06	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-07-25	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-07-19	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-06-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-06-25	AAA	稳定	维持	中诚信证评

二、授信情况

(一) 主要贷款银行的授信情况

截至 2022 年末，发行人获得的前十大综合授信额度为 3,279.05 亿元，尚未使用授信额度为 663.66 亿元，充足的授信额度为项目建设以及债务偿付提供了有力保障。

表 7-1：截至 2022 年末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用金额	未使用额度
1	国家开发银行	726.76	689.68	37.08
2	中国建设银行股份有限公司	574.26	375.62	198.64
3	中国银行股份有限公司	533.36	374.00	159.36
4	中国工商银行股份有限公司	527.35	418.60	108.75
5	中国农业银行股份有限公司	427.88	366.46	61.42
6	交通银行股份有限公司	193.00	128.11	64.89
7	中国邮政储蓄银行股份有限公司	139.72	129.80	9.92
8	北京银行股份有限公司	72.70	54.10	18.60
9	北京农村商业银行股份有限公司	46.02	46.01	0.01
10	中国进出口银行	38.00	33.00	5.00
	合计	3,279.05	2,615.39	663.66

三、债务履约记录

截至本募集说明书签署之日期,发行人本部无逾期借款记录。根据中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”相关记录,发行人本部未发生重大债务违约情况。

四、已发行债务融资工具偿还情况

序号	名义发行主体	证券简称	证券类别	发行日期	发行期限(年)	票面利率(%)	币种	发行规模(亿元)	上市地点	偿还状况
1	京投公司	18京基投SCP003	超短期融资债券	2018/12/18	0.0822	3	CNY	30	银行间	已兑付
2	京投公司	14京投SCP001	超短期融资债券	2014/2/18	0.7397	5.7	CNY	40	银行间	已兑付
3	京投公司	17京基投SCP001BC	超短期融资债券	2017/10/26	0.4932	4.15	CNY	30	银行间	已兑付
4	京投公司	21京基投SCP003	超短期融资债券	2021/12/14	0.4932	2.5	CNY	15	银行间	已兑付
5	京投公司	17京基投SCP002	超短期融资债券	2017/12/19	0.4932	4.4	CNY	20	银行间	已兑付
6	京投公司	18京基投SCP001	超短期融资债券	2018/3/1	0.4932	4.45	CNY	20	银行间	已兑付
7	京投公司	18京基投SCP004	超短期融资债券	2018/12/21	0.0822	3	CNY	30	银行间	已兑付
8	京投公司	19京基投SCP003	超短期融资债券	2019/11/19	0.7377	2.38	CNY	30	银行间	已兑付
9	京投公司	22京基投SCP001	超短期融资债券	2022/1/12	0.4932	2.47	CNY	20	银行间	已兑付
10	京投公司	14京投SCP002	超短期融资债券	2014/11/14	0.7397	4.24	CNY	20	银行间	已兑付
11	京投公司	18京基投SCP002	超短期融资债券	2018/3/14	0.4932	4.45	CNY	30	银行间	已兑付
12	京投公司	21京基投SCP001	超短期融资债券	2021/1/25	0.4877	2.6	CNY	20	银行间	已兑付
13	京投公司	20京基投SCP001	超短期融资债券	2020/3/19	0.7397	2.2	CNY	30	银行间	已兑付
14	京投公司	21京基投SCP002	超短期融资债券	2021/7/20	0.4877	2.49	CNY	20	银行间	已兑付
15	京投公司	13京投SCP001	超短期融资债券	2013/12/18	0.4932	6.1	CNY	40	银行间	已兑付

16	京投公司	19京基投 SCP002	超短期融资 债券	2019/10/ 23	0.4918	2.2	CNY	30	银行间	已兑付
17	京投公司	19京基投 SCP001	短期融资券	2019/3/5	0.2459	2.4	CNY	40	银行间	已兑付
18	京投公司	14京投 CP001	一般短期融 资券	2014/5/1 2	1	5.06	CNY	40	银行间	已兑付
19	京投公司	14京基投 CP002	一般短期融 资券	2014/9/1 1	1	4.95	CNY	10	银行间	已兑付
20	京投公司	13京投 CP002	一般短期融 资券	2013/5/2 7	1	4.07	CNY	10	银行间	已兑付
21	京投公司	16京投 CP001	一般短期融 资券	2016/3/2 8	1	2.82	CNY	5	银行间	已兑付
22	京投公司	12京投 CP001	一般短期融 资券	2012/8/9	1	3.79	CNY	20	银行间	已兑付
23	京投公司	13京投 CP001	一般短期融 资券	2013/1/3 1	1	4.15	CNY	20	银行间	已兑付
24	京投公司	11京投 CP01	一般短期融 资券	2011/3/3 0	1	4.35	CNY	40	银行间	已兑付
25	京投公司	07京投 CP01	一般短期融 资券	2007/6/2 9	1	3.78	CNY	20	银行间	已兑付
26	京投公司	07京投 CP02	一般短期融 资券	2007/10/ 24	1	4.8	CNY	20	银行间	已兑付
27	京投公司	08京投 CP01	一般短期融 资券	2008/12/ 25	1	2.2	CNY	10	银行间	已兑付
28	京投公司	09京投 CP01	一般短期融 资券	2009/3/1 6	1	1.6	CNY	30	银行间	已兑付
29	京投公司	10京投 CP01	一般短期融 资券	2010/6/3 0	1	3.2	CNY	20	银行间	已兑付
30	京投公司	10京投 CP02	一般短期融 资券	2010/9/2 5	1	3.14	CNY	20	银行间	已兑付
31	京投公司	06京投 CP01	一般短期融 资券	2006/11/ 13	1	3.68	CNY	10	银行间	已兑付
32	京投公司	12京基投 MTN1	一般中期票 据	2012/9/4	5	4.82	CNY	20	银行间	已兑付
33	京投公司	19京基投 MTN001A	一般中期票 据	2019/9/3	10	3.8	CNY	12	银行间	正常存 续
34	京投公司	19京基投 MTN001B	一般中期票 据	2019/9/3	10	4.3	CNY	8	银行间	正常存 续
35	京投公司	18京基投 MTN001A	一般中期票 据	2018/12/ 14	10	4.3	CNY	15	银行间	正常存 续
36	京投公司	18京基投 MTN001B	一般中期票 据	2018/12/ 14	10	4.7	CNY	15	银行间	正常存 续
37	京投公司	10京投 MTN2	一般中期票 据	2010/9/1 9	3	3.49	CNY	30	银行间	已兑付
38	京投公司	10京投 MTN1	一般中期票 据	2010/3/1 1	3	3.87	CNY	20	银行间	已兑付
39	京投公司	13京基投 MTN1	一般中期票 据	2013/4/2 8	5	4.85	CNY	20	银行间	已兑付
40	京投公司	14京基投 MTN001	一般中期票 据	2014/3/2 4	5	6.05	CNY	20	银行间	已兑付
41	京投公司	12京基投 MTN2	一般中期票 据	2012/11/ 20	5	5.04	CNY	20	银行间	已兑付

42	京投公司	11京投MTN2	一般中期票据	2011/4/13	3	4.94	CNY	30	银行间	已兑付
43	京投公司	11京投MTN1	一般中期票据	2011/2/22	3	4.87	CNY	30	银行间	已兑付
44	京投公司	09京投MTN2	一般中期票据	2009/4/9	5	3.53	CNY	20	银行间	已兑付
45	京投公司	09京投MTN1	一般中期票据	2009/1/13	5	3.9	CNY	20	银行间	已兑付
46	京投发展	19京投发展MTN001	一般中期票据	2019/8/26	3	5	CNY	5	银行间	已兑付
47	京投发展	22京投发展MTN001	一般中期票据	2022/8/16	3	2.86	CNY	4.46	银行间	正常存续
48	京投公司	18京投08	一般公司债	2018/9/5	10	4.9	CNY	3	上海	正常存续
49	京投公司	18京投06	一般公司债	2018/8/16	10	4.8	CNY	5	上海	正常存续
50	京投公司	18京投04	一般公司债	2018/4/10	10	5.09	CNY	17	上海	正常存续
51	京投公司	23京投02	一般公司债	2023/3/23	3	3.08	CNY	20	上海	正常存续
52	京投公司	22京投Y2	一般公司债	2022/10/25	3	2.73	CNY	20	上海	正常存续
53	京投公司	22京投Y1	一般公司债	2022/8/24	3	2.73	CNY	20	上海	正常存续
54	京投公司	22京投02	一般公司债	2022/5/19	3	2.83	CNY	35	上海	正常存续
55	京投公司	22京投01	一般公司债	2022/1/6	3	2.95	CNY	30	上海	正常存续
56	京投公司	21京投03	一般公司债	2021/11/10	3	3.08	CNY	28	上海	正常存续
57	京投公司	G19京Y2	一般公司债	2019/9/9	5	4.15	CNY	20	上海	正常存续
58	京投公司	21京投02	一般公司债	2021/8/30	3	3.09	CNY	32	上海	正常存续
59	京投公司	19京投04	一般公司债	2019/5/23	5	4.15	CNY	5	上海	正常存续
60	京投公司	21京投Y1	一般公司债	2021/4/1	3	3.8	CNY	33	上海	正常存续
61	京投公司	GC京投01	一般公司债	2021/3/1	3	3.5	CNY	7	上海	正常存续
62	京投公司	19京投02	一般公司债	2019/1/10	5	3.85	CNY	30	上海	正常存续
63	京投公司	20京投04	一般公司债	2020/12/7	3	3.76	CNY	20	上海	正常存续
64	京投公司	G18京Y4	一般公司债	2018/11/21	5	4.7	CNY	21	上海	正常存续
65	京投公司	18京投07	一般公司债	2018/9/5	5	4.3	CNY	22	上海	正常存续
66	京投公司	18京投05	一般公司债	2018/8/16	5	4.2	CNY	20	上海	正常存续
67	京投公司	20京投02	一般公司债	2020/8/6	3	3.45	CNY	30	上海	正常存续

68	京投公司	18京投03	一般公司债	2018/4/10	5	4.79	CNY	33	上海	已兑付
69	京投公司	G18京Y1	一般公司债	2018/9/10	3	4.91	CNY	10	上海	已兑付
70	京投公司	G19京Y1	一般公司债	2019/9/9	3	3.85	CNY	20	上海	已兑付
71	京投公司	G18京Y3	一般公司债	2018/11/21	3	4.45	CNY	29	上海	已兑付
72	京投公司	19京投05	一般公司债	2019/11/11	3	3.6	CNY	20	上海	已兑付
73	京投公司	20京投01	一般公司债	2020/4/14	3	2.6	CNY	30	上海	已兑付
74	京投公司	19京投01	一般公司债	2019/1/10	3	3.57	CNY	30	上海	已兑付
75	京投公司	19京投03	一般公司债	2019/5/23	3	3.75	CNY	35	上海	已兑付
76	京投发展	22京发02	一般公司债	2022/7/7	3	3.1	CNY	4.41	上海	正常存续
77	京投发展	22京发01	一般公司债	2022/3/6	3	3.27	CNY	8.84	上海	正常存续
78	京投发展	20京发01	一般公司债	2020/9/1	3	3.9	CNY	20	上海	正常存续
79	京投发展	19京发G2	一般公司债	2019/7/14	5	3.78	CNY	5	上海	已兑付
80	京投发展	19京发G1	一般公司债	2019/3/11	5	3.99	CNY	10	上海	已兑付
81	京投发展	14京银债	一般公司债	2015/6/25	3	4.8	CNY	7.79	上海	已兑付
82	京投公司	18京投债04	一般企业债	2018/11/23	15	4.57	CNY	10	银行间	正常存续
83	京投公司	18京投债02	一般企业债	2018/8/8	15	4.65	CNY	5	银行间	正常存续
84	京投公司	14京投债	一般企业债	2014/4/16	15	6.25	CNY	50	银行间	正常存续
85	京投公司	18京投债03	一般企业债	2018/11/23	10	4.25	CNY	20	银行间	正常存续
86	京投公司	18京投债01	一般企业债	2018/8/8	10	4.3	CNY	15	银行间	正常存续
87	京投公司	23京投债01	一般企业债	2023/1/10	3	3.15	CNY	25	银行间	正常存续
88	京投公司	21京投债01	一般企业债	2021/7/29	3	3.11	CNY	20	银行间	正常存续
89	京投公司	20京投债01	一般企业债	2020/10/20	3	3.72	CNY	30	银行间	正常存续
90	京投公司	06京投债	一般企业债	2006/4/25	10	2.98	CNY	20	银行间	已兑付
91	京投公司	04京地铁	一般企业债	2004/12/15	10	5.05	CNY	20	银行间	已兑付
92	京投公司	14京投可转债02	一般企业债	2015/8/10	5	4.9	CNY	40	银行间	已兑付
93	京投公司	14京投可转债01	一般企业债	2014/11/17	5	5.5	CNY	10	银行间	已兑付
94	京投公司	08京投债	一般企业债	2008/9/5	5	5.2	CNY	20	银行间	已兑付
95	京投公司	13京投债	一般企业债	2013/3/1	10	5.04	CNY	28	银行间	已兑付

				1						
96	京投公司	16京投债01	一般企业债	2016/11/1	5	2.99	CNY	30	银行间	已兑付
97	京投公司	17京投债01	一般企业债	2017/4/18	5	4.2	CNY	20	银行间	已兑付
98	京投公司	12京投PPN001	定向工具	2012/5/28	3	5.7	CNY	30	银行间	已兑付
99	京投公司	11京投PPN002	定向工具	2011/12/26	5	5.5	CNY	30	银行间	已兑付
100	京投公司	11京投PPN001	定向工具	2011/11/3	5	5.74	CNY	40	银行间	已兑付
101	京投公司	14京投PPN001	定向工具	2014/3/5	5	6.4	CNY	5	银行间	已兑付
102	京投发展	18京发01	私募债	2018/9/18	3	5.5	CNY	20	上海	已兑付
103	京投发展	16京投02	私募债	2016/8/18	3	4.98	CNY	10	上海	已兑付
104	京投发展	16京泰01	私募债	2016/3/16	3	5.24	CNY	10	上海	已兑付
105	Eastern Creation II Investment Holding Ltd	京投公司 1.6% N20241221	海外债	2021/12/21	3	1.6	HKD	5		正常存续
106	Eastern Creation II Investment Holding Ltd	京投公司 1.35% N20241020	海外债	2021/10/20	3	1.35	USD	4	香港联交所	正常存续
107	EASTERN CREATION II INVESTMENT HOLDINGS LTD.	京投公司 1% N20230910	海外债	2020/9/10	3	1	USD	6.5	香港联交所	正常存续
108	京投(香港)有限公司	京投(香港) 2.8% N20220715	海外债	2019/7/15	3	2.8	USD	2	香港联交所	已兑付
109	京投(香港)有限公司	京投(香港) 3.4% N20221128	海外债	2019/11/26	3.0082	3.4	CNY	10	香港联交所	已兑付

截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还境内债券融资余额为 591.19 亿元人民币，其中包括一般中期票据 50 亿元，一般公司债 377.11 亿元，一般企业债 126.36 亿元。海外债美元债 10.5 亿美元、港币债 5 亿元。发行人未出现过已发行债务融资工具到期未偿付情形。

五、其他资信重要事项

发行人无其他资信重要事项。

第八章 本期债务融资工具担保情况

本期债务融资工具无担保。

第九章 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。本期债务融资工具的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及其附件规定，债务融资工具利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割等所书立的产权转移书据，应缴纳印花税。《中华人民共和国印花税暂行条例》将随《中华人民共和国印花税法》的施行同时废止。对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前尚无具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

本公司已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《北京市基础设施投资有限公司信息披露管理规定》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。公司由董事会负责管理公司信息披露事务，董事会办公室负责组织制定债券融资相关信息披露的管理规则，组织债券存续期间潜在内幕信息的评估、报批、披露；财务管理部负责组织实施债券发行阶段的信息收集整理、报批、披露；组织实施债券存续期间面向债券融资利益相关方的持续信息披露；各信息来源部门设立专岗或指定专人，负责按债券融资项目要求及时提供所需披露的信息。

信息披露事务负责人相关信息如下：

姓名：宋自强

职务：总会计师

电话：010-84686286

传真：010-84686151

电子信箱：songziqiang@bii.com.cn

联系地址：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（一）债务融资工具发行前信息披露

1、发行前信息披露

本期债务融资工具发行前 1 个工作日，发行人通过中国银行间市场交易商协会认可的渠道公布当期发行文件。

（二）债务融资工具存续期内重大事项的信息披露

在本期债务融资工具存续期间，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，将及时向社会披露。重大事项包括但不限于：

1. 企业名称变更；
2. 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
3. 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
4. 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
5. 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
6. 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
7. 企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
8. 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
9. 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
10. 企业股权、经营权涉及被委托管理；
11. 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
12. 债务融资工具信用增进安排发生变更；
13. 企业转移债务融资工具清偿义务；
14. 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
15. 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
16. 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
17. 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
18. 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
19. 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
20. 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
21. 企业涉及需要说明的市场传闻；
22. 债务融资工具信用评级发生变化；

- 23.企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24.发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25.其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（三）债务融资工具存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

- 1.在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

- 2.在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

- 3.在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

- 4.定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（四）本息兑付事项信息披露

公司将在本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日，通过交易商协会认可的渠道披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，公司将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

本期债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，公司将披露处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加,以维护债务融资工具持有人的共同利益,表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人,包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人,以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】_____为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【召开情形】在债务融资工具存续期间,出现以下情形之一的,召集人应当召集持有人会议:

1.发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;

2.发行人拟转移债务融资工具清偿义务;

3.发行人拟变更债务融资工具信用增进安排,或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化;

4.发行人拟减资(因回购注销股份导致减资的,且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 1731.59 亿元的 5%的除外)、合并、分立、解散,申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;

5.发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策(因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外)或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产(以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准)的 10%,或者虽未达到上述指标,但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响;

6.发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形;

7.发行人拟进行重大资产重组;

8.拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;

- 9.单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10.发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 11.法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的，应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1.本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2.会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3.会议时间和地点；
- 4.会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5.会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6.债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7.提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8.参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90% 的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一)【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二)【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三)【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四)【律师见证】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一)【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二)【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1. 发行人控股股东、实际控制人；
2. 发行人合并范围内子公司；
3. 债务融资工具清偿义务承继方；
4. 为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
5. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【特别议案】下列事项为特别议案：

1. 变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
2. 新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
3. 解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
5. 授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
6. 其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四)【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外,出席持有人 50%,会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的,召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五)【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议,逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六)【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册,并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票,无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的,视为该持有人放弃投票权,其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外,持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效;针对特别议案的决议,应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- 1.出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;
- 2.会议有效性;
- 3.各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复,决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一)【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二)【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四)【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十二章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

1.1【宽限期条款(可选)】发行人在上述情形发生之后有 5 个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮 1BP 计算利息。

发行人发生前款情形, 应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息), 则不构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告, 说明债项基本情况及支付完成情况等, 同时下一计息期(如有)起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算, 终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告, 说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

(一)【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后,发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二)【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的,应确保当期债务融资工具全体持有人知晓,保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的,应按照下列流程进行:

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议,议案应明确注销条件、时间流程等内容,议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效;

2.注销方案表决生效后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;注销协议应明确注销流程和时间安排;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续;

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内,披露协议主要内容;

4.发行人应在协议签署完成后,及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额;

5.发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

(一)不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二)不可抗力包括但不限于以下情况:

1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;

2.国际、国内金融市场风险事故的发生;交易系统或交易场所无法正常工作;

3.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三)不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时,本公司或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方,并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益;

2.本公司或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商,决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交北京市仲裁委员会根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十三章 发行有关机构

具体参见各期续发募集说明书。

第十四章 备查文件和查询地址

一、备查文件

具体参见各期续发募集说明书。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、各期续发募集主承销商。

名称：北京市基础设施投资有限公司
地址：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室
联系人：王畅
电话：010-84686318
邮政编码：100101

名称：中国工商银行股份有限公司
地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号
联系人：周千慧
电话：010-66104147
邮政编码：100140

三、备查文件查阅时间

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所（<http://www.shclearing.com.cn>）等交易商协会认可的渠道下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

附录一：各项财务指标的计算公式

- (1) 资产负债率 = 期末负债总额 / 期末资产总额 × 100%
- (2) 流动比率 = 期末流动资产总额 / 期末流动负债总额 × 100%
- (3) 速动比率 = (期末流动资产总额 - 期末存货净额) / 期末流动负债总额 × 100%
- (4) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均值
- (5) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均值
- (6) 总资产周转率 = 营业收入 / 平均资产总额
- (7) 净利润率 = 净利润 / 营业收入 × 100%
- (8) 净资产收益率 = 净利润 / 期末股东权益 × 100%
- (9) 总资产收益率 = 净利润 / 平均资产总额 × 100%
- (10) 营业利润率 = (营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 * 100%
- (11) EBITDA = 利润总额 + 利息支出 + 折旧 + 摊销
- (12) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出

注：上述指标计算以合并报表数据为准

(此页无正文，为《北京市基础设施投资有限公司 2023-2025 年度债务融资工具基础募集说明书》盖章页)

