



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

(北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室)

2018年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书摘要

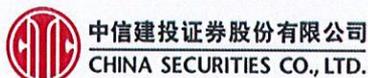
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



中信证券股份有限公司

(住所: 广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商(排名不分先后)



中信建投证券股份有限公司

(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)



平安证券
PINGAN SECURITIES

平安证券股份有限公司

(住所: 深圳市福田区金田路4036号荣超大厦16-20层)



华泰联合证券有限责任公司

(住所: 深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层(01A、02、03、04)、17A、18A、24A、25A、26A)



国信证券股份有限公司
(住所: 深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六至二十六层)



招商证券股份有限公司
(住所: 广东省深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-48层)

签署日期: 2018年4月9日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 1,715.97 亿元（截至 2017 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中股东权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 13.81 亿元（2014-2016 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、本期债券为无担保债券。经中诚信证券评估有限公司评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，公司过去三年发行的其他公司债券的主体和债项评级均保持稳定，说明本期债券的安全性极高，违约风险极低。但由于本次公司债券的期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、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。根据国家发改委的《北京市城市轨道交通第二期建设规划方案（2015-2021 年）》，北京市城市轨道交通 2020 年线网由 30 条线路组成，总长度 1,177 公里；远景年线网由 35 条线路组成，总长度 1,524 公里。截至 2016 年末，公司在建地铁项目计划总投资 3,150.96 亿元，已完成投资 716.53 亿元；拟建地铁项目计划总投资 379.30 亿元，公司未来资金支出压力较大。

五、2014-2016 年及 2017 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 2,156.50 亿元、

2,216.29 亿元、2,292.17 亿元、2,342.96 亿元，有息债务规模持续扩大。2014-2016 年及 2017 年 9 月末，公司资产负债率分别为 67.02%、65.19%、62.97%及 63.86%，资产负债率较高。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。

六、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。2014-2016 年度及 2017 年 1-9 月，公司营业利润分别为-18.11 亿元、2.68 亿元、3.63 亿元及 6.52 亿元。在 2014 年末地铁票价调整使得 2015 年及 2016 年票款收入和经营毛利率大幅提升，但政府补助仍是公司盈利的主要因素。如果公司未来盈利能力无法得到明显提高，公司的正常日常运营和偿债能力可能受到影响。

七、经营活动产生的现金流净额波动。发行人 2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，经营活动产生的现金流量净额分别为-32.14 亿元、-37.43 亿元、19.77 亿元和-0.89 亿元。2014 及 2015 年经营活动产生的现金流净额为负，主要因基础设施项目的收益实现需要的周期较长，轨道交通的票价受政策影响较大，可能造成发行人阶段性经营现金流入增幅不及流出，进而导致发行人对外部融资依赖程度的提高。

八、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轨道交通建设的快速发展，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。

九、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。

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

2010 年 1 月 14 日，国土资源部发布《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与

实施工作的通知》，要求申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。

2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高。

2010 年 9 月 21 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合颁布了《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，要求市、县规划主管部门应当会同国土资源主管部门，严格依据经批准的控制性详细规划和节约集约用地要求，确定拟出让地块的位置、使用性质、开发强度、住宅建筑套数、套型建筑面积等套型结构比例条件，作为土地出让的规划条件，列入出让合同。对于中小套型普通商品住房建设项目，要明确提出平均套型建筑面积的控制标准，并制定相应的套型结构比例条件。要严格限制低密度大户型住宅项目的开发建设，住宅用地的容积率指标必须大于 1。

2010 年 11 月 4 日，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和個人购房管理的通知》，规定境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房，在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内从严制定和执行住房限购措施，原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。

2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，从完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、

加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等六个方面对房地产市场进行调控。

2015 年，伴随着央行的五次降息和降准，国家放松了对房地产市场的调控。住房公积金贷款利率的下调、首付比例的调整等多重利好，促使房地产成交量平稳上升，库存压力得以缓解。

2016 年 9 月，北京市出台“京八条”，提出加大住宅用地供应力度、进一步完善差异化住房信贷政策、加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等八条规定，促进北京市房地产市场平稳发展。2016 年末的中央经济工作会议提出，促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

近年来，尽管受国内宏观经济增速放缓影响，部分地方政府陆续放松，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，如未来国家继续趋严的房地产调控政策，可能对公司的经营发展产生不利影响。

十、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。

十一、2014-2016 年及 2017 年 1-9 月发行人营业外收入分别为 34.28 亿元、18.50 亿元、22.29 亿元和 0.42 亿元，占利润总额的比例分别为 212.37%、87.47%、86.10%和 6.10%，占比较高。营业外收入主要来源是政府补助利得。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，政府资金支持是关键。

十二、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。但不排除未来折旧政策发生变化，从而对发行人盈利能力产生不利影响的风险。

十三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或通过其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十五、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。如果未来评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而对本期债券的投资者造成损失。

十六、2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司其他应收款分别为 175.24 亿元、149.51 亿元、120.33 亿元和 138.40 亿元，占资产总额的比例分别 4.60%、3.70%、2.76%和 2.91%。

公司其他应收款主要为北京地区一级土地开发代垫款项、尚未转为股权的出资款、市财政局已承诺负责还本付息的项目应收款等。虽然其他应收款占总资产的比例较低，但规模依然较大。公司其他应收款账龄较长，按账龄计提坏账的其他应收款中，2016 年末账龄在一年以上的其他应收款余额占比为 35.68%，其中 3 年以上的占比为 32.59%，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。

十七、2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，发行人母公司实现营业收入分别为 277,179.02 万元、31,156.16 万元、44,104.78 万元和 25,871.98 万元，主要为土地一级开发收入、租金广告收入、民用通信收入等，投资收益 239,169.00 万元、216,447.05 万元、201,428.39 万元和 148,609.58 万元，主要为对子公司的委贷利息收益和银行理财收益，净利润分别为 127,644.34 万元、108,352.32 万元、113,344.39 万元和 113,889.62 万元。公司作为投资控股型企业，主要由子公司负责地铁运营、房地产开发等具体业务经营，盈利能力除受母公司自身经营影响外，受子公司经营情况、分红政策的影响较大。若未来母公司盈利能力、子公司盈利能力和分红政策发生不利变化，将会对母公司经营情况和财务情况，以至于偿债能力产生一定不利影响。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	8
释义.....	10
第一节 发行概况.....	13
一、本次发行的基本情况	13
二、本期债券发行的有关机构	18
三、认购人承诺	22
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	22
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	23
一、本期债券的信用评级情况	23
二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险	23
三、发行人的资信情况	25
第三节 发行人基本情况.....	28
一、发行人概况	28
二、发行人历史沿革及报告期内实际控制人变化情况	29
三、股东情况介绍	33
四、发行人组织结构和重要权益投资情况	33
五、发行人控股股东及实际控制人基本情况	45
六、近三年是否存在违法违规行为及发行人董监高任职资格情况	46
七、发行人独立性情况	46
八、发行人法人治理结构	47
九、发行人内部控制制度情况	54
十、发行人董事、监事、高级管理人员情况	57
十一、发行人违法违规及受处罚情况	63
十二、发行人主营业务情况	64

十三、发行人关联交易情况	93
十四、发行人近三年内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况	104
十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理	104
第四节 财务会计信息.....	107
一、最近三年及一期的财务会计资料	107
二、合并报表范围的变化	118
三、会计政策与会计估计的变更	120
四、最近三年及一期主要财务指标	127
五、管理层讨论与分析	128
六、有息债务分析	164
七、重大或有事项或承诺事项	166
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排	173
第五节 募集资金运用.....	174
一、本次债券募集资金金额	174
二、本期债券募集资金运用计划	174
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	175
四、募集资金使用承诺	175
五、募集资金管理	176
第六节 备查文件.....	177
一、备查文件内容	177
二、备查文件查阅地点	177

释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司、京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
本次债券	指	发行人本次在境内面向合格投资者公开发行的总额不超过人民币100亿元的公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京市基础设施投资有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
信用评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
发行人律师、律师	指	北京市君泽君律师事务所
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
《公司章程》	指	《北京市基础设施投资有限公司章程》
中国、我国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
合格投资者	指	具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等

		规定的合格投资者
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本次债券的受托管理签署的《北京市基础设施投资有限公司2017年公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京市基础设施投资有限公司公开发行2017年公司债券债券持有人会议规则》
北京市国资委	指	北京市国有资产监督管理委员会
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）
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
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。
报告期、最近三年及一期	指	2014年、2015年、2016年和2017年1-9月
最近三年、近三年	指	2014年、2015年和2016年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
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、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司中文名称：北京市基础设施投资有限公司

英文名称：Beijing Infrastructure Investment Co., Ltd.

法定代表人：田振清

注册资本：10,664,248.99 万元

成立日期：1981 年 02 月 10 日

所属行业：轨道交通

统一社会信用代码：911100001011241849

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

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

邮政编码：100086

电话：010-84686127

传真：010-84686151

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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

发行人承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、投资管理、资产管理、资源开发及运营等职责，对所属的全资企业、控股企业、参股企业的国有资产行使出资者权利，对授权范围内的国有资产依法进行经营、管理和监督，并相应承担保值增值责任。

（二）核准情况

发行人于 2016 年 8 月 29 日召开 2016 年第九次董事会会议，与会董事一致同意作出董事会决议，同意发行人发行总额不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券，具体事项均提请北京市国资委批准的发行方案范围内确定。

北京国资委下发的《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发行公司债券的批复》（京国资产权【2017】48 号），北京国资委于 2017 年 5 月 2 日就发行人发行本期债券相关事宜作出批复，同意发行人发行不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券。

经中国证监会“证监许可[2018]2 号”文件核准，发行人将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 100 亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：北京市基础设施投资有限公司。

债券名称：北京市基础设施投资有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券基础发行规模为人民币 20 亿元，可超额配售不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

债券期限：本期债券分为两个品种。其中品种一为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二为 10 年期品种。

债券简称和代码：本期债券品种一简称为“18 京投 03”，债券代码为“143564”；品种二简称为“18 京投 04”，债券代码为“143565”。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

超额配售选择权：本期债券基础发行规模 20 亿元，可超额配售不超过 80 亿元（含 80 亿元）。发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，品种一票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，公司可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前3年利率加公司调整的基点，在存续期后2年固定不变；品种二票面利率在存续期内固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行热未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

支付金额：本期债券于每年付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

起息日：2018年4月12日。

利息登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为2018年4月12日至2023年4月11日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的计息期限为2018年4月12日至2021年4月11日。

本期债券品种二的计息期限为2018年4月12日至2028年4月11日。

付息日期：本期债券品种一的付息日期为2019年至2023年每年的4月12日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为自2019年至2021年间每年的4月12日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日期为2019年至2028年每年的4月12日。

到期日：本期债券品种一的到期日为2023年4月12日，如品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为2021年4月12日。

本期债券品种二的到期日为2028年4月12日。

兑付债权登记日：本期债券品种一的兑付债权登记日为2023年4月12日之前的第1个交易日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的兑付债权登记日为2021年4月12日之前的第1个交易日。

本期债券品种二的兑付债权登记日为2028年4月12日之前的第1个交易日。

兑付日：本期债券品种一的到期日为2023年4月12日，如品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为2021年4月12日。

本期债券品种二的到期日为2028年4月12日。

信用级别及信用评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。中诚信证券评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

担保情况：本期债券无担保。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，公开发行业。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。本期债券的发行对象为符合《管理办法》第十四条规定的合格投资者，本期债券不向公司原股东优先配售。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

募集资金专项账户：公司已设置公司债券募集资金专项账户，专门用于本次公司债券募集资金的接收、存储与划转。

户名：北京市基础设施投资有限公司

开户行：中国光大银行股份有限公司北京分行

账号：35430188000125238

大额支付号：303100000516

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债券及补充流动资金。

新质押式回购：公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

表 1-1 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期	2018年4月9日
----------	-----------

发行首日	2018年4月11日
发行期限	2018年4月11日至2018年4月12日，共2个工作日

2、本期债券上市安排

发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：北京市基础设施投资有限公司

住所：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

法定代表人：田振清

联系人：刘璟琳、冯慧旻

联系地址：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼5层

联系电话：010-84686127

传真：010-84686151

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、黄晨源、蔡林峰、路瑶、刘乃嘉

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838692

传真：010-60833504

（三）联席主承销商

1、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、赵业、刘作生、黄泽轩

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85130658、010-85130421、010-85156320、010-86451350

传真：010-65608445

2、联席主承销商：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路4036号荣超大厦16-20层

法定代表人：刘世安

联系人：李秀峰、潘林晖、刘堃、胡凤明

联系地址：北京市西城区金融街9号金融街中心北楼16层

联系电话：010-56800278

传真：010-66010583

3、联席主承销商：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层

联系人：潘军、王渤、吴震、谢梦兰

电话：010-57601772

传真：010-57601990

4、联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：刘晓丹

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

联系人：李燕、杨良晨、陈捷、崔月、赵真睿

电话：010-56839532

传真：010-56839300

5、联席主承销商：国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：罗晓波、宁然、万大艳

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦三层

联系电话：010-88005359

传真：010-88005099

（四）发行人律师：北京市君泽君律师事务所

住所：北京市西城区金融大街9号金融街中心南楼6层

负责人：李云波

经办律师：刘志弘、冯豪亮

联系地址：北京市西城区金融大街9号金融街中心南楼6层

联系电话：010-66523321

传真：010-66523399

（五）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

执行事务合伙人：邱靖之

联系人：刘广培、莫伟、谷云莉

联系地址：北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12A

联系电话：010-88827799、010-88827733

传真：010-88018737

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：闫衍

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

联系地址：上海市西藏南路760号安基大厦8楼

评级人员：胡辉丽、孙佳佳、张梦诗

电话：021-51019090

传真：021-51019030

（七）募集资金与偿债保障金专项账户监管银行：中国光大银行股份有限公司北京分行

营业场所：北京市西城区宣武门内大街1号

负责人：武健

联系人：曹晨

联系电话：010-63639110

传真：010-63639125

（八）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：浦东新区浦东南路528号

总经理：朱从玖

电话：021-68808888

传真：021-68802819

（九）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

（十）簿记管理人收款银行

户名：中信证券股份有限公司

账号：7116810187000000121

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

大额支付系统号：302100011681

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用等级为 AAA，反映了本期债券具备极强的偿还保障，到期不能偿还的风险极低。

（二）正面

1、极强的区域经济和财政实力。北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积累了大量的物质和文化资源，经济和财政实力极强。2016 年，北京市实现地区生产总值和公共财政预算收入分别为 24,899.3 亿元和 5,081.3 亿元，分别增长 6.7% 和 7.5%，雄厚的区域经济和财政实力为公司业务发展提供了较好的保障。

2、政府强有力的支持。公司作为北京市内唯一负责轨道交通类基础设施建设项目的开发主体，得到了市政府的高度重视以及北京市政府在项目、资金等方面的有力支持，提升了公司的竞争实力。

3、丰富的轨道交通开发运营经验。公司作为北京市基础设施建设最重要的投融资主体之一，主要负责北京市轨道交通建设的投融资及运营工作，同时推动轨道交通与沿线土地协同发展。公司自成立以来承接了北京市内轨交线路项目，拥有较为丰富的轨道交通线路及沿线资源的开发及运营经验。

4、公司资信状况良好，具有很强的融资能力。公司与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系。截至 2017 年 3 月末，京投公司尚未使用授信额度为 1,234 亿元。另外，公司还在项目投融资模式上进行创新，积极尝试资本市场多种债务融资工具，使得公司融资渠道得到了进一步拓宽。

（三）关注

1、轨交运营业务盈利能力偏弱。城市轨道交通作为城市最重要的基础设施，投资数额巨大，且投入运营后的运营成本、财务成本较高。加之其本身固有的公益属性使得其票价定位较低，票款收入难以支付全部成本，盈利能力长期偏弱。

2、资金压力较大。未来几年，公司项目建设任务较重，前期建设资金规模较大，未来随着在建及拟建项目的不断拓展，公司将面临一定的资本支出压力。

3、公司有息债务规模较大，EBITDA 及经营性现金流对债务的覆盖能力偏弱。公司轨交开发运营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波动，EBITDA 及经营性现金流对债务的覆盖能力有限。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用评级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

中诚信证评将根据监管要求或约定关注发行人可续期公司债券的特殊发行事项，包括但不限于发行人是否行使续期选择权，发行人是否触发强制付息事件，并及时在跟踪信用评级报告中披露。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信与使用情况

公司财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

公司资信状况良好，与建设银行、国开行、工商银行、中国银行、农业银行以及交通银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2017年9月末，公司获得各家银行授信总金额为 3,413.50 亿元，尚未使用授信金额为 1,635.92 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 2-1 截至 2017 年 9 月 30 日公司的银行授信情况（授信额度排名前十）

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用	结余额度
1	国开行	707.60	387.50	320.10
2	建设银行	683.18	486.81	196.37
3	中国银行	496.00	264.04	231.96
4	工商银行	354.09	194.33	159.77
5	农业银行	342.09	176.50	165.59
6	交通银行	193.00	91.46	101.54
7	邮储银行	99.72	20.00	79.72
8	北京银行	85.00	34.10	50.90
9	农商行	68.20	36.80	31.40
10	浦发银行	53.00	4.70	48.30
	合计	3,081.88	1,696.24	1,385.64

资料来源：公司提供

（二）近三年一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

公司近三年一期与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）近三年一期公司发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司近三年一期已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司累计公开发行的公司债券余额为 0.00 亿元，公司累计公开发行的企业债券余额为 128.00 亿元，下属子公司京投发展累计公开发行的公司债券余额为 7.79 亿元。如公司本次申请的公司债券全部发行完毕后，发行人及其子公司累计公开发行的公司债券余额为 215.09 亿元，占公司 2017 年 9 月 30 日合并财务报表所有者权益（扣除计入权益类的永续期企业债券）1,665.97 亿元的比例为 12.91%，未超过 40%。有关情况如下：

表 2-2 发行人及其子公司尚在存续期的境内公募债券情况

债券名称	发行期限	起息日	发行金额（亿元）	兑付日
企业债				
13京投债	10（7+3）年	2013-3-11	28	2023-3-11
14京投债	15年（5+5+5）	2014-4-16	50	2029-4-16
14京投可转债01	5+N	2014-11-18	10	-
14京投可转债02	5+N	2015-8-11	40	-
16京投债01	5年（1+1+1+1+1）	2016-11-1	30	2021-11-2
17京投债01	5年（1+1+1+1+1）	2017-4-18	20	2022-4-19
公司债				
14京银债	3年	2015-6-26	7.79	2018-6-26
中期票据				
13京基投MTN1	5年	2013-5-3	20	2018-5-3
14京基投MTN001	5年	2014-3-25	20	2019-3-25
短期融资券				
17京基投SCP001BC	0.49年	2017-10-26	30	2018-04-28
合计（全口径）	-	-	255.79	-

表 2-3 发行人及其子公司尚在存续期的境内非公开发行债券情况

债券名称	发行期限	起息日	发行金额 (亿元)	兑付日
14京投PPN001	5年	2014-3-6	5	2019-3-6
16京泰01	3年	2016-3-18	10	2019-3-18
16京投02	3年	2016-8-19	10	2019-8-19
合计	-	-	25	-

截至本期债券发行前，发行人及其子公司已发行的债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

（五）近三年一期偿债能力财务指标（合并报表）

表 2-4 公司近三年一期偿债能力财务指标（合并报表）

主要财务指标	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
流动比率	2.03	1.91	1.86	2.89
速动比率	1.32	1.19	1.14	2.03
资产负债率（%）	67.02	65.19	62.97	63.86
主要财务指标	2014年	2015年	2016年	2017年1-9月
EBITDA利息倍数	0.53	1.07	1.10	0.58
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）
- （5）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- （6）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （7）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司中文名称：北京市基础设施投资有限公司

英文名称：Beijing Infrastructure Investment Co., Ltd.

法定代表人：田振清

注册资本：10,664,248.99 万元

成立日期：1981 年 02 月 10 日

所属行业：轨道交通

统一社会信用代码：911100001011241849

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

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

信息披露事务负责人：刘璟琳、冯慧颀

联系电话：010-84686127、010-84686286

传真：010-84686151

发行人经营范围包括：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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

发行人主营业务包括：作为北京市国资委对基础设施的出资人代表，承担北京市基础设施的投资职能，为北京市基础设施建设和发展筹集资金，并对已建成的线路进行运营管理。北京市国资委将市政府每年用于轨道交通建设的资金作为资本金全部注入发行人。发行人目前拥有或通过控股公司拥有北京地铁已运营线路 19 条，通车里程共 574 公里。

截至 2016 年末，公司资产总额 4,354.98 亿元，负债总额 2,742.44 亿元，所有者权益 1,612.54 亿元，资产负债率为 62.97%；2016 年，公司实现营业总收入 156.41 亿元，净利润 20.20 亿元，经营活动净现金流量 19.77 亿元。

截至 2017 年 9 月末，公司资产总额 4,748.30 亿元，负债总额 3,032.33 亿元，所有者权益 1,715.97 亿元，资产负债率 63.86%；2017 年 1-9 月，公司实现营业总收入 95.85 亿元，净利润 5.20 亿元，经营活动净现金流量-0.89 亿元。

二、发行人历史沿革及报告期内实际控制人变化情况

（一）发行人历史沿革

1981 年 2 月 10 日，北京市地下铁道公司成立，隶属北京市公共交通总公司领导。

1989 年 7 月 15 日，根据北京市政府办公厅(89)厅秘字第 21 号文通知，北京市市政管理委员会同意北京市地下铁道公司更名为北京市地下铁道总公司。

2001 年 12 月 7 日，北京市政府京政函[2001]110 号文件批复，决定对原北京地下铁道总公司进行改制，组建北京地铁集团有限责任公司。

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人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司。

2004 年 3 月 10 日，北京国资委印发京国资函[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，发行人取得北京工商局核发的《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，发行人取得北京工商局核发的《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，北京中平建会计师事务所有限公司出具（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，发行人取得北京工商局核发的《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，北京中平建会计师事务所有限公司出具（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，公司累计收到国家资本金共计 46,113,052,577.23 元。2009 年 2 月 18 日，发行人取得北京工商局核发的《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，北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具《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，发行人取得北京工商局核发的《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，北京中平建华浩会计师事务所有限公司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，公司累计收到国家资本金共计 5,480,867.3 万元。2011 年 8 月 25 日，发行人取得北京工商局核发的《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，北京中平建华浩会计师事务所有限公司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，发行人取得北京工商局核发的《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。

根据北京国资委《关于协调解决北京市基础设施投资有限公司融资问题的通知》（京国资[2012]53 号）文件，决定以 2011 年 1 月 1 日为时点，发行人将北京市地铁运营有限公司纳入合并范围。北京市地铁运营有限公司的出资人变更为发行人，并相应修改北京市地铁运营有限公司章程。

2013 年 3 月 11 日，北京国资委出具京国资[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，北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具《北京市基础设施投资有限公司验资报告》（中平建华浩验字[2013]第 31011 号），截至 2012 年 12 月 31 日，发行人变更后的累计国家资本金人民币 6,580,867.3 万元。2013 年 7 月 22 日，发行人取得北京工商局核发的《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。

根据北京中平建华浩会计师事务所有限公司于 2014 年 1 月 14 日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》，验证结果为截至 2013 年 12 月 31 日，根据北京市财政局下发的财经二指[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，公司已取得预算拨付款凭证并调整了实收资本科目，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。

根据北京中平建华浩会计师事务所有限公司所于 2015 年 3 月 20 日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》，验证结果为截至 2014 年 12 月 31 日，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，发行人已取得预算拨款凭证并调整了实收资本科目，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，北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具中平建华浩验字（2016）第 31014 号《北京市基础设施投资有限公司验资报告》：根据北京市财政局京财经二指[2015]216 号文、京财经二指[2015]1247 号文、北京国资局京国资[2015]21 号文、京国资[2015]133 号文、京国资[2015]332 号文及发行人京投董决字（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款凭证，并调整了实收资本科目。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人累计收到国家资本金共计 9,090,967.30 万元。2016 年 8 月 26 日，北京国资委出具《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 9,090,967.30 万元。2016 年 10 月 12 日，发行人取得北京工商局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911100001011241849），注册资本变更为 9,090,967.30 万元。

2017 年 8 月 22 日，北京国资委出具京国资[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》，同意发行人修改公司章程。截至 2017 年 9 月 30 日，发行人变更后的累计国家资本金人民币 10,664,248.99 万元。2017 年 9 月 14 日，发行人取得北京工商局核发的《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。

基于上述情况，截至本募集说明书摘要出具之日，发行人股权结构如下：

表 3-1 发行人股权结构

出资人名称	注册资本 (万元)	持股比例	出资形式
北京国资委	10,664,248.99	100%	货币

综上，发行人设立及历次变更均履行了相关的法律程序，并办理了相关变更事项的工商登记手续。

（二）最近三年及一期内实际控制人的变化

发行人的控股股东和实际控制人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，近三年及一期，发行人的实际控制人未发生变化。

三、股东情况介绍

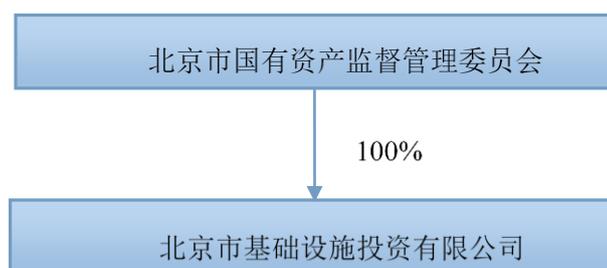
（一）发行人的股权架构

发行人的控股股东和实际控制人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，近三年及一期，发行人的实际控制人未发生变化。

发行人为国有独资公司，现注册资本为 10,664,248.99 万元。截至 2017 年 9 月 30 日，北京市国资委持有发行人 100% 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。

图3-1 发行人与出资人的关系



（二）发行人股本总额及前十名股东持股情况

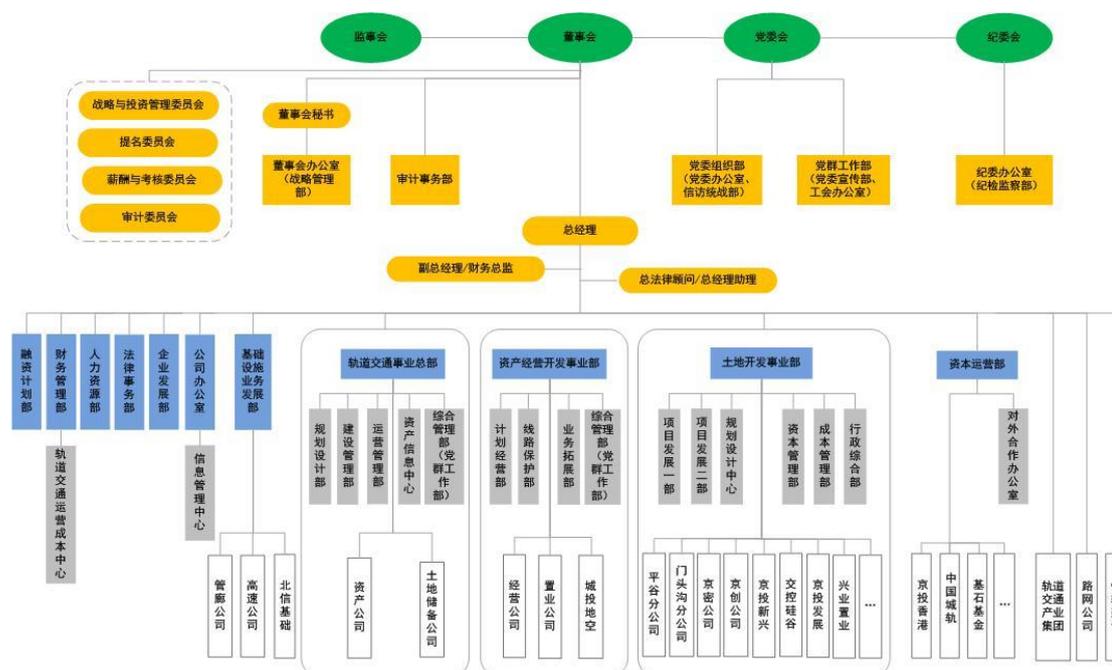
截至 2017 年 9 月 30 日，北京市国资委持有发行人 100% 股权，持有的发行人的股份无质押。

四、发行人组织结构和重要权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2017年9月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图3-2 发行人组织结构



(二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2017 年 9 月 30 日，公司所属二级子公司共 51 家，其中：全资子公司 29 家，控股子公司 22 家。基本情况如下：

表 3-2 发行人二级子公司情况一览表

单位：万元

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	北京地铁四号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	605,100.00	65.66	65.66	397,300.00	1
2	北京地铁五号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	400,000.00	100.00	100.00	400,000.00	1
3	北京地铁六号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	1,235,737.38	100.00	100.00	1,034,807.38	1

4	北京地铁七号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	731,819.92	78.14	100.00	571,819.92	1
5	北京地铁八号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	738,229.00	81.71	100.00	603,229.00	1
6	北京地铁九号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	437,016.99	100.00	100.00	437,016.99	1
7	北京地铁十号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	1,547,245.07	85.48	85.48	1,322,511.15	1
8	北京地铁十四号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	997,788.32	100.00	100.00	997,788.32	1
9	北京地铁十五号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	745,334.42	100.00	100.00	745,334.42	1
10	北京地铁十六号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	812,820.00	13.88	100.00	112,820.00	1
11	北京地铁十七号线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	建设工程项目管理	146,000.00	4.11	100.00	6,000.00	1
12	北京轨道交通房山线投资有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	447,506.00	91.06	100.00	407,506.00	1
13	北京轨道交通大兴线	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	456,395.70	100.00	100.00	456,395.70	1

	投资有 限责任 公司										
14	北京轨 道交通 昌平线 投资有 限责任 公司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	547,368.59	100.00	100.00	547,368.59	1
15	北京轨 道交通 门头沟 线投资 有限责 任公司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	208,344.00	100.00	100.00	208,344.00	1
16	北京轨 道交通 海淀山 后线投 资有限 责任公 司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	33,840.00	100.00	100.00	33,840.00	1
17	北京轨 道交通 西郊线 投资有 限责任 公司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	124,756.20	100.00	100.00	104,756.20	1
18	北京轨 道交通 燕房线 投资有 限责任 公司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	155,714.00	100.00	100.00	155,714.00	1
19	北京轨 道交通 新机场 线投资 有限责 任公司	2	1	北京 市	北京 市	建设 工程 项目 管理	186,000.00	3.23	100.00	186,000.00	1
20	北京轨 道交通 亦庄线 投资有 限责任 公司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	418,299.38	100.00	100.00	418,299.38	1
21	北京京 密投资 有限公 司	2	1	北京 市	北京 市	土地 一级 开发	10,000.00	80.00	80.00	8,000.00	1
22	北京京 创投资 有限公 司	2	1	北京 市	北京 市	土地 一级 开发	10,000.00	70.00	70.00	7,000.00	1

	司										
23	北京京投新兴投资有限公司	2	1	北京市	北京市	土地一级开发	10,000.00	80.00	80.00	13,406.62	1
24	北京市基础设施土地整理储备有限公司	2	1	北京市	北京市	土地整理、房地产开发	400.00	100.00	100.00	400.00	1
25	北京京投投资有限公司	2	1	北京市	北京市	投资及投资管理	1,605,000.00	100.00	100.00	1,605,000.00	1
26	北京基石创业投资基金（有限合伙）	2	1	北京市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	44,648.11	48.33	78.93	35,316.94	1
27	北京基金管理有限公司	2	1	北京市	北京市	非证券业务的投资管理、咨询	3000.00	70.00	70.00	2100.00	1
28	北京轨道交通路网管理有限公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通指挥中心及清算中心的投资、建设、运营管理	48,055.00	100.00	100.00	48,055.00	1
29	北京城投地下空间开发建设有限公司	2	1	北京市	北京市	地下空间开发	10,000.00	70.00	70.00	7,000.00	1
30	北京东直门机场快速轨道有	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	235,000.00	85.32	92.03	200,500.00	1

	限公司										
31	北京城市快轨建设管理有限公司	2	1	北京市	北京市	建设工程项目管理	48,725.68	71.40	71.40	38,458.86	1
32	北京京投轨道交通置业开发有限公司	2	1	北京市	北京市	地下空间开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
33	首都建设报社	2	4	北京市	北京市	新闻出版	85.85	100.00	100.00	256.69	4
34	北京京投停车场管理有限公司	2	1	北京市	北京市	机动车公共停车场服务	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
35	北京京投轨道交通资产经营管理有限公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通线网资产管理	232,000.00	100.00	100.00	197,500.00	1
36	北京地铁京通发展有限责任公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	94,000.00	62.77	62.77	59,000.00	1
37	北京城市铁路股份有限公司	2	1	北京市	北京市	轨道交通建设	259,646.69	85.20	85.20	221,230.00	1
38	北京信息基础设施建设股份有限公司	2	1	北京市	北京市	信息基础设施建设	62,985.41	59.46	59.46	416,52.41	1
39	北京京投资产经营有限公司	2	1	北京市	北京市	建设工程项目管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
40	京投（香港）有限公司	2	3	香港	香港	投资与经营管理	8,000.00	100.00	100.00	8,000.00	1
41	京投发展	2	1	宁波市	宁波市	房地产开发等	94,000.00	34.00	34.00	59,000.00	3

42	北京基 石仲盈 创业投 资中心 (有限 合伙)	2	1	北京 市	北京 市	非证 券业 务的 投资 管 理、 咨 询	26,500.00	42.42	73.21	19,500.00	1
43	北京地 铁三号 线投资 有限责 任公司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	240,000.00	70.00	100.00	41,652.41	1
44	北京地 铁十二 号线投 资有限 责任公 司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	80,000.00	84.74	100.00	1,000.00	1
45	北京地 铁十九 号线投 资有限 责任公 司	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 建设	120,000.00	75.00	100.00	51,702.90	1
46	北京京 投城市 管廊投 资有限 公司	2	1	北京 市	北京 市	地下 综合 管廊 投资 及投 资管 理	10,651.00	100.00	100.00	10,651.00	1
47	北京交 控硅谷 科技有 限公司	2	1	北京 市	北京 市	技术 开 发、 技术 服 务、 技术 咨 询、 技术 转 让	20,217.12	95.00	95.00	19,206.27	1
48	北京京 投交通 发展有 限公司	2	1	北京 市	北京 市	公 路、 城市 道路 管理	236,874.01	100.00	100.00	236,874.01	1
49	运营公 司	2	1	北京 市	北京 市	城市 轨道 交通	4,0570.00	100.00	100.00	108,714.93	4
50	北京轨 道交通 技术装	2	1	北京 市	北京 市	轨道 交通 技术	209,140.00	100.00	100.00	209,140.00	3

	备集团 有限公司					装备					
51	北京京 投兴朝 置地有 限公司	2	1	北京 市	北京 市	土地 一级 开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1

注 1：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

注 2：取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他

部分子公司的持股比例小于半数但享有表决权的原因：在合并报表范围的子公司中，发行人持股比例较低但享有表决权的子公司主要是由于发行人进行了新的融资模式尝试，与其他股东成立了北京京投投资有限公司，由北京京投投资有限公司与发行人共同持股，由发行人享有子公司的表决权，并负责项目的建设。在发行人与北京京投投资有限公司各股东所签的协议中约定了发行人作为实际控制人，拥有北京京投投资有限公司的实际控制权。除上述情况外，还有部分子公司的持股比例小于半数但享有表决权的原因是因为发行人通过资产公司、京投发展对相应的子公司交叉持股所致。

截至2017年9月30日，发行人持股比例和表决权比例均不足半数但能形成实际控制从而纳入合并报表范围的子公司1家。

2009年4月9日，京投公司以每股3.73元的价格认购了上市公司京投发展增发的普通股14,720万股。增发完成后，京投公司持有京投发展29.81%的股权，成为其第一大股东。由于京投发展股份有限公司为上市公司，所以京投公司持股比例小于50%，但是由于其份额已经达到了实际控制的份额，所以京投发展股份有限公司纳入合并报表范围。

2015年7月17日、7月20日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持京投发展1,433,300股，占京投发展总股本的0.19%。本次增持前，京投公司持有京投发展股份220,800,000股，占京投发展总股本的29.81%；本次增持后，京投公司持有京投发展股份222,233,300股，占京投发展总股本的30.00%。

2015年7月23日至2017年2月15日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了京投发展股份29,631,014股，占京投发展总股本的4%。累计增持前，京投公司持有京投发展股份222,233,300股，占京投发展总股本的30.00%；累计增持后，京投公司持有京投发展股份251,864,314股，占京投发展总股本的34.00%。

（三）主要全资、控股子公司情况

1、主要线路项目公司

线路项目公司即独立建设管理北京市各个地铁线路段的公司，北京地铁各线路项目公司均由京投公司控股。目前除4号线、大兴线之外（建成后一定期限内由北京京港地铁有限公司运营），剩余的线路由各线路项目分公司运营，相关票款收入计入地铁运营公司收入。

（1）北京地铁四号线投资有限责任公司

北京地铁四号线投资有限责任公司负责地铁4号线工程投资建设。该公司实收资本60.51亿元，发行人持股65.66%。

该公司通过委托建设的方式委托北京市轨道交通建设管理有限公司负责4号线工程的具体建设工作。四号线开通后，该公司委托北京京港地铁有限公司负责四号线的运营管理，相关票款收入计入北京京港地铁有限公司运营收入。该公司收入主要为广告收入。

截至2016年末，该公司总资产140.69亿元，总负债80.16亿元，所有者权益60.53亿元。2016年，该公司实现营业总收入0.43亿元。

（2）北京地铁十号线投资有限责任公司

北京地铁十号线投资有限责任公司负责地铁10号线工程投资建设。该公司实收资本为154.72亿元，发行人持股比例为85.48%。

该公司通过委托建设的方式委托北京市轨道交通建设管理有限公司负责10号线工程的具体建设工作。地铁10号线开通后，该公司委托地铁运营公司负责10号线的运营管理，相关票款收入计入地铁运营公司收入。

截至2016年末，该公司总资产为389.01亿元，总负债为234.29亿元，所有者权益为154.72亿元。2016年，该公司未实现营业收入。

（3）北京地铁七号线投资有限责任公司

北京地铁七号线投资有限责任公司负责地铁7号线工程投资建设。该公司实收资本为73.18亿元，发行人持股为78.14%。

截至2016年末，该公司总资产为213.13亿元，总负债为139.95亿元，所有者权益为73.18亿元。2016年度该公司未实现营业收入。

(4) 北京地铁十四号线投资有限责任公司

北京地铁十四号线投资有限责任公司负责地铁14号线工程投资建设。该公司实收资本为99.78亿元，发行人持股100.00%。

截至2016年末，该公司资产总计233.09亿元，负债总计133.31亿元，所有者权益合计99.78亿元。2016年，该公司未实现营业收入。

(5) 北京轨道交通大兴线投资有限责任公司

北京轨道交通大兴线投资有限责任公司负责地铁大兴线工程投资建设。该公司实收资本为45.64亿元，发行人持股100.00%。

截至2016年末，该公司资产总计100.46亿元，负债总计54.82亿元，所有者权益合计45.64亿元。2016年，该公司实现营业总收入2.52亿元。

(6) 北京轨道交通昌平线投资有限责任公司

北京轨道交通昌平投资有限责任公司负责地铁昌平线工程投资建设。该公司实收资本54.74亿元，发行人持股100.00%。

截至2016年末，该公司资产总计146.11亿元，负债总计91.38亿元，所有者权益合计54.74亿元。2016年，该公司未实现营业收入。

2、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，成为该公司第一大股东，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，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。该公司的经营范围为客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。房地产开发、经营及租赁。家用电器及日用品的批发、零售。自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。

截至2016年末，京投发展资产总计287.76亿元，负债总计253.05亿元，所有者权益合计34.71亿元。2016年，京投发展实现营业总收入59.22亿元，利润总额10.62亿元，净利润7.46亿元。

截至 2017 年 9 月 30 日，京投发展资产总计 295.59 亿元，负债总计 260.71 亿元，所有者权益合计 34.88 亿元。2017 年 1-9 月，京投发展实现营业总收入 22.48 亿元，利润总额 2.73 亿元，净利润 1.65 亿元。

3、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2016年末，地铁运营公司总资产为55.21亿元，总负债为22.96亿元，所有者权益为32.25亿元。2016年度，地铁运营公司实现营业总收入93.35亿元，利润总额6.06亿元，净利润4.15亿元。

4、北京信息基础设施建设股份有限公司

北京信息基础设施建设股份有限公司于2004年成立，2006年重组改制为股份制公司，注册资金6.3亿元。该公司主要承担北京市城市信息管道的建设及维护任务，为通信运营商、ISP运营商、党政军等专网和其它用户提供的产品与服务；该公司已建成信息管道约2,100多公里，形成了具有良好的覆盖性和连通性的城市信息管道网络。京投公司于2011年2月完成了对该公司的股权并购，所持股份占比由原来的30.87%增至59.46%。

截至2016年末，北京信息基础设施建设股份有限公司总资产为20.78亿元，总负债为5.04亿元，所有者权益为15.74亿元。2016年，北京信息基础设施建设股份有限公司实现营业总收入3.73亿元，利润总额1.28亿元，净利润1.09亿元。

（四）发行人主要参股公司及关联方

1、发行人合营企业情况

表 3-3 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	2015年末	增减变动	2016年末	在被投资单位持股比例
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	权益法	1,470.00	-	-	-	49.00
北京地铁车辆装备有限公司	权益法	27,000.00	89,639.08	178.93	89,818.01	62.00
北京地下铁道通成广告有限公司	权益法	-	2,274.13	892.14	3,166.27	49.00

注：根据京地下铁道通成广告有限公司章程规定，京投公司对其不构成实控制，所以不并表，计入合营范围。

2、发行人联营企业情况

表 3-4 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	2015年末	增减变动	2016年末	在被投资单位持股比例
北京市政交通一卡通有限公司	权益法	3,361.45	2,457.19	611.45	3,068.64	21.03
北京市中关村小额贷款股份有限公司	权益法	15,120.00	17,595.45	-114.10	17,481.36	20.00
北京交控科技股份有限公司	权益法	11,813.44	11,953.27	3,170.33	15,123.60	22.22
北京市文化科技融资担保有限公司	权益法	30,000.00	31,834.73	1,649.99	33,484.72	20.00
北京九州一轨隔振技术有限公司	权益法	22,933.00	-	24,752.37	24,752.37	25.00
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	权益法	5,202.00	-	5,202.00	5,202.00	26.01
北京基石创业投资管理中心（有限合伙）	权益法	70.00	235.10	58.34	293.44	35.00
北京京宽网络科技有限公司	权益法	350.00	301.98	2.30	304.28	30.43
上海礼兴酒店有限公司	权益法	35,445.73	-	-	-	27.50
北京京投阳光房地产开发有限公司	权益法	11,760.00	14,090.38	1,391.79	15,482.17	49.00
北京金信通联信息股份有限公司	权益法	150.00	-	149.96	149.96	30.00
意帝皮毛科技（上海）有限公司	权益法	8,000.00	9,287.15	-9,287.15	-	16.83

企业名称	核算方法	投资成本	2015年末	增减变动	2016年末	在被投资单位持股比例
北京九方宏信交通装备股份有限公司	权益法	4,000.00	4,974.07	-4,974.07	-	18.00
北京地铁信息发展有限公司	权益法	1,500.00	9,451.47	2,491.31	11,942.79	49.00
北京北广传媒地铁电视有限公司	权益法	1,470.00	5,785.25	-1,480.89	4,304.36	49.00

3、发行人其他关联方情况

表 3-5 发行人其他关联方情况一览表

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
中国银泰投资有限公司	子公司京投发展股份有限公司（第二大股东）	10000338-0
北京银泰置业有限公司	其他（说明）	70023311-2
北京弘吉投资有限公司	其他（说明）	72397247-9
湖南金润通实业投资有限公司	其他（说明）	76560483-4
银泰百货宁波海曙有限公司	其他（说明）	77231411-4
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	其他（说明）	59069783-9
浙江银泰百货有限公司	其他（说明）	14294455-X

说明：中国银泰投资有限公司为京投发展股份有限公司第三大股东，湖南金润通实业投资有限公司为京投发展股份有限公司第三大股东的子公司，北京银泰置业有限公司、银泰百货宁波海曙有限公司、浙江银泰百货有限公司为受京投发展股份有限公司第三大股东的实际控制人控制的公司。北京弘吉投资有限公司股东为京投发展股份有限公司副董事长兼总裁程少良先生。

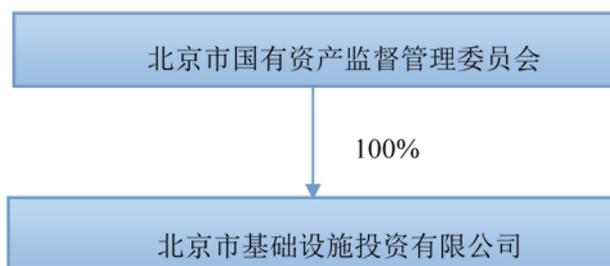
五、发行人控股股东及实际控制人基本情况

发行人为国有独资公司，现注册资本为 10,664,248.99 万元。发行人的控股股东和实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称：北京市国资委），发行人接受北京市国资委的领导和监督。截至 2017 年 9 月 30 日，北京市国资委持有发行人 100% 股权，持有的发行人的股份无质押。

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。

图 3-3 发行人股权结构图



六、近三年是否存在违法违规行为及发行人董监高任职资格情况

发行人严格按照《公司法》、相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在违法违规行为，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

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。报告期内，发行人董监高的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

七、发行人独立性情况

经北京市国资委批准并在北京市工商行政管理部门登记注册后，发行人具有独立的企业法人资格，与出资人之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）业务方面：发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（二）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。

（三）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，出资人不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。《公司章程》中规定，发行人实行独立核算，自负盈亏，所有经费统一调配，专项管理；国资委作为发行人的出资人，保证发行人独立法人地位，不干预发行人对法人财产独立支配和自主经营的权利。

（四）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。

（五）财务方面：发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

（六）发行人的机构独立情况

公司设有董事会、监事会和经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了有效的法人治理结构。公司已建立起了一套适应公司发展需要的组织结构，各部门及子公司组成了一个有机的整体，组织机构健全完整，运作正常有序。公司的生产经营、办公机构与控股股东分开，不存在与控股股东及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。

经核查，发行人按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

八、发行人法人治理结构

（一）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，以其全部出资额为限对发行人承担责任，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；委派或者更换财务总监；

(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、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，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，设副董事长 1 人。董事长、副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) 拟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，决定前向市国资委事前备案；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、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 1 人。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；
- (5) 北京市人民政府、北京市国资委规定的其他职权。

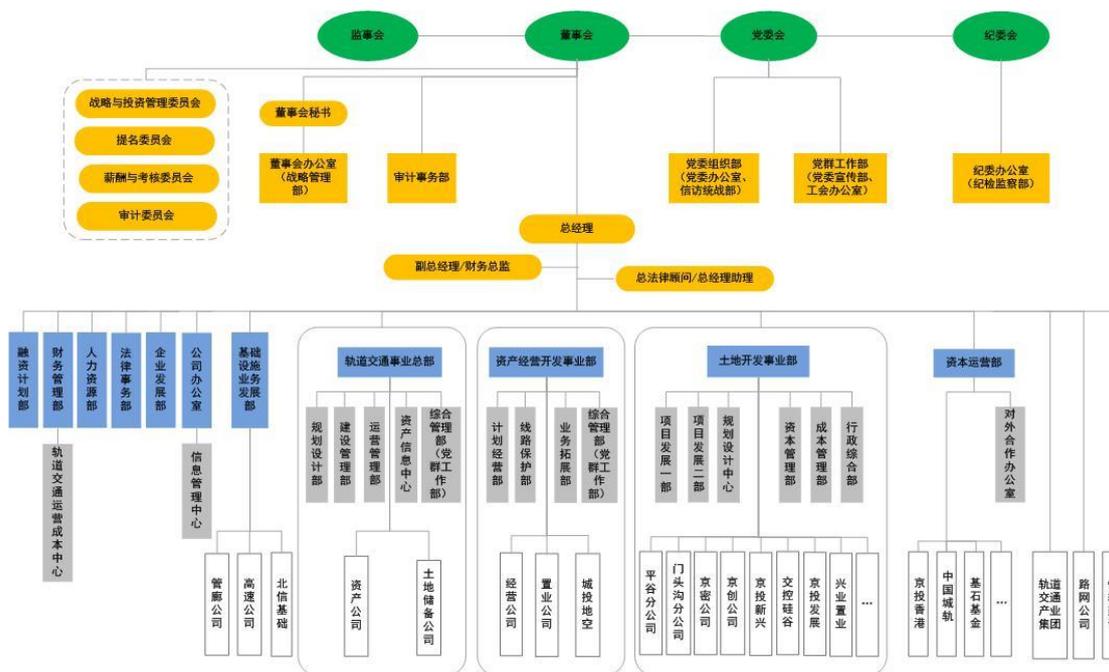
4、经营管理层

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。

（二）发行人组织机构设置及运行情况

图 3-4 发行人组织结构图



截至本募集说明书摘要签署日，发行人母公司下设 16 个职能部门，包括党委组织部、党群工作部、纪委办公室、董事会办公室、审计事务部、法律事务部、企业发展部、公司办公室、人力资源部、财务管理部、融资计划部、基础设施业务发展部、轨道交通事业总部、资产经营开发事业部、土地开发事业部、资本运营部。

1、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，为党工团组织建设提供有力支持服务。

2、党群工作部

纪检监察部作为发行人的纪律检查部门，负责廉政建设、纪律检查、效能监察工作。

3、纪委办公室

作为公司纪检监察工作的专门职能机构，严格贯彻落实公司党委和公司纪委的各项指示和决议，为反腐倡廉建设工作提供有效支持和服务保障。

4、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的部门，一方面通过组织董事会及相关委员会会议、董事会调研等工作，为董事会职能发挥的落实提供有力保

障；另一方面通过组织制定公司战略规划及监督实施、设定经营层考核目标及机制建立、开展战略研究等手段，为公司战略管理提供有效支持。

5、审计事务部

负责公司内部审计管理、外部审计配合，中介机构管理及项目后评价工作，为公司的审计相关事务、中介机构管理及项目后评价工作提供有益支持。

6、法律事务部

作为公司法律事务管理部门，通过建立风险控制机制，充分发挥监督检查职能，有效防范内控风险和法律风险，为确保公司稳健、高效、规范运作，提供法律事务管理方面的有力支持。

7、企业发展部

作为公司企业发展研究和战略实施及保障的职能部门，研究企业发展策略，推动落实公司战略规划，促进公司可持续发展。

8、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。

9、人力资源部

作为公司提供专业化人力资源管理支持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、薪酬绩效、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。

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和资金调配，保证稳健、高效地对公司经营提供职能支持和资金保障。

11、融资计划部

作为公司的融资与计划部门，按照轨道交通规划与公司业务计划，编制公司政府项目和自营项目的资金需求和融资计划，通过对基础设施融资方案设计和实施，最大

程度保证资金供应，合理控制融资成本。

12、基础设施业务发展部

作为公司基础设施业务拓展部门，负责社会化融资项目计划制定及组织实施；地下综合管廊、高速公路、京津冀等新业务拓展；国铁项目管理等方面工作。为公司在投融资体制改革、京津冀协同发展中寻求突破。

13、轨道交通事业总部

作为公司承担政府轨道交通专项任务的部门，主要负责非社会化融资轨道项目规划、建设、运营的全过程管理，负责社会化融资项目政府投资部分的管理。做好轨道交通项目规划，合理确定线路建设标准；做好投资控制，提高资金使用效率；做好资产管理，建立专业化的管理平台。支持公司经营相关工作。

14、资产经营开发事业部

作为公司的资产经营业务开发与管理部门，实施开发多种经营项目，挖掘轨道交通相关及其他商业资源，将资源优势转变为公司利润，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。

15、土地开发事业部

作为公司的土地资源开发与管理部门，承担土地一、二级开发、轨道站域综合体、车辆段（车站）上盖开发和其他类投资项目实施工作，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。

16、资本运营部

作为公司经营性股权投资及资本运作筹划实施的部门，在公司投资战略（主业除外）指导下，通过投资计划制定、项目分析论证、对外投资及股权并购实施等手段，开展相关投资工作，全面规范参控股公司的股权及投资经营管理，优化公司投资结构，确保投资收益，为公司战略可持续性发展提供投资方面的有力支持。

九、发行人内部控制制度情况

1、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。

2、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。

3、财务管理

发行人财务管理的内容包括：资金管理、财务预算管理、会计核算和财务分析管理、审计管理、政策性财务事项管理以及财务人员管理。发行人本部及所属公司设计划财务部，作为财务管理的综合职能部门，按照发行人财务管理的总体要求和所属公司业务定位，开展各项财务管理工作，统一协调、部署和管理涉及公司全局性的财务工作，协助

所属公司协调财务活动中与政府、企业、金融机构的关系，为所属公司财务工作提供有力支撑，并对所属公司的财务管理活动进行指导和监督。

4、预算管理

发行人预算管理是指利用预算对发行人本部以及发行人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。发行人财务预算以围绕公司业务规划，以筹资预算、资本预算为基础，以既定经营指标为目标，以现金流为核心进行编制，并主要以财务报表形式予以反映。发行人全部经营活动纳入预算管理，无预算一律不予支付。

5、内部审计管理

发行人根据《中华人民共和国审计法》以及《审计署关于内部审计工作的规定》，制定了内部审计管理办法。建立健全了发行人的内部审计制度，加强内部监督和风险控制，规范发行人内部审计工作，强化公司经营管理，维护投资者的合法权益。办法适用于发行人的内部审计机构和人员的审计工作，包括对发行人及所属公司财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营效益进行监督和评价，确保建设项目或者有关经济活动的真实性、合法性和效益性。内部审计相关部门按照有关法律、法规和公司要求，起草内部审计规章、制度。制定年度审计计划和专项审计计划，并实施项目审计，把握发行人的审计情况。

6、项目投融资管理

发行人按照国家有关法律、法规和公司章程的规定，制定了项目投融资管理办法。有效的规范了公司项目的审批、决策和管理，明确实施要求，强化科学管理，确保项目运作过程合法、合规并避免运作过程中的各种风险，保证了国有资产的保值增值。

发行人根据政府相关职能部门向公司下达的投资建设任务，来完成项目规划、设计、勘察等前期工作。根据本办法，发行人提出项目的财务模型、资金平衡计划、项目公司的组建方案及建设管理方式，并报总经理办公会批准。发行人根据委托合同规定，对项目实施的进度、质量及资金使用进行管理协调。项目建成后，发行人对项目进行验收，办理交接手续等活动。

7、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。

8、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。

十、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员具体情况如下：

表3-6 发行人董事基本情况表

姓名	职务	性别	出生年份	任期
田振清	董事长	男	1965	2013年7月-至今
郝伟亚	董事（总经理）	男	1969	2014年7月-至今
张杰	党委副书记、职工董事、工会主席	男	1969	2016年12月-至今
孙乐新	外部董事	男	1952	2015年7月-至今
张金泉	外部董事	男	1952	2015年2月-至今
杨晓明	外部董事	男	1969	2015年2月-至今
王卫东	外部董事	男	1968	2015年2月-至今
石伟	外部董事	男	1963	2015年2月-至今

田振清，男，博士研究生，高级工程师，中共党员，曾任北京焦化厂炼焦分厂机动科副科长、综合办副主任，北京焦化厂副厂长、党委副书记、厂长，北京化学工业集团有限责任公司党委常委、副总经理，北京市基础设施投资有限公司党委委员、副总经理，北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。现任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长，于2009年12月任公司董事，2013年7月任公司党委书记、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。

张杰，男，硕士研究生，高级经济师，中共党员。曾任北京市汽车工业总公司党校教师、团委副书记，北京市汽车工业集团培训中心常务副主任、主任，北京现代汽车有限公司党委副书记，北京市基础设施投资有限公司行政管理部副经理，北京市基础设施投资有限公司董事会秘书、党委办公室（董事会办公室）主任，北京市基础设施投资有限公司党委委员、党委（董事会）办公室主任，北京市基础设施投资有限公司党委委员、董事会秘书、董事会办公室主任，北京市基础设施投资有限公司副总经理、总法律顾问、董事会秘书。现任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、职工董事、工会主席。于2016年12月任北京市基础设施投资有限公司职工董事。

孙乐新，男，硕士研究生，高级经济师，中共党员，曾任北京市北郊木材厂副厂长、厂长，北京市天坛家具公司党委副书记、经理，北京建筑材料集团公司党委书记、副经理，澳门京澳有限公司董事长，北京市燃气集团有限责任公司党委书记、董事长，北京控股集团有限公司党委常委、副董事长兼香港京泰有限公司董事长，北京市地铁运营有限公司外部董事，北京公共交通控股（集团）有限公司外部董事，已退休。现任北京公共交通控股（集团）有限公司外部董事，于2015年7月任北京市基础设施投资有限公司外部董事。

张金泉，男，大学本科，高级经济师，中共党员，曾任葛洲坝工程局办公室副主任、中国葛洲坝水利水电工程集团公司三峡指挥办公室主任、副指挥长，葛洲坝股份有限公司副总经理，葛洲坝集团第二工程有限公司董事长、总经理，中国葛洲坝水利水电工程集团公司副总经理，葛洲坝股份有限公司代理总经理、总经理、副董事长、湖北襄荆高速公路有限责任公司董事长（兼），湖北大广北高速公路有限公司董事长（兼），四川内遂高速公路有限公司董事长（兼），中国葛洲坝集团公司党委常委，中国葛洲坝集团股份有限公司党委常委、董事、常务副总经理、中国能源建设集团有限公司战略咨询委员会委员，中国葛洲坝集团公司党委副书记、董事、总经理，已退休。2016年1月任中国煤炭科工集团有限公司外部董事，于2015年2月任北京市基础设

施投资有限公司外部董事。

杨晓明，男，硕士研究生，注册会计师，曾任中国联通（香港）股份有限公司财务部经理、华为（香港）投资有限公司融资主管、香港罗申美国际会计师行企业风险管理业务总监。现任信永中和会计师事务所合伙人，于2015年2月任北京市基础设施投资有限公司外部董事。

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。北京市委组织部特聘研究员，2005 迄今任深圳恒波公司独立董事。于 2015 年 2 月任北京市基础设施投资有限公司外部董事。

表 3-7 发行人监事基本情况表

姓名	职务	性别	出生年份	任期
姜贵平	监事会主席	女	1959	2016年10月-至今
郑善民	专职监事	男	1963	2016年10月-至今
王晨清	专职监事	女	1963	2016年10月-至今
明章义	职工监事	男	1968	2016年12月-至今
许立新	职工监事	女	1966	2016年12月-至今

姜贵平，女，硕士研究生，高级工程师，中共党员。曾任首都钢铁公司北钢公司生产处总调度室副主任、运输科科长，首钢总公司生产部副部长兼原料处处长，首钢总公司运输部副主任、办公厅副主任，首钢总公司党委常委、董事、工会主席，北京市妇联党组副书记、副主席，北京市工业促进局党组成员、副局长，北京市经济和信息化委员会党组成员、副主任。现任北京市国有企业监事会主席。于2016年10月任北京市基础设施投资有限公司监事会主席。

郑善民，男，大学本科，工程师，中共党员。曾任解放军某部副连职、正连职、副营职、正营职军代表，副团职助理员、装备技术处副处长、正团职助理员、计划财务处处长、工程训练处处长、总顾问助理（副师职）、副部长，北京市审计局副巡视

。现任北京市国有企业监事会副局级专职监事。于2016年10月任北京市基础设施投资有限公司监事会专职监事。

王晨清，女，大学本科，高级会计师，中共党员。曾任北京市财政局商管处科员，市税收、财务、物价大检查办公室副主任科员，市财政局外贸处、外经处主任科员，市财政局企业二处主任科员，市财政局企业处主任科员，市国资委业绩考核处主任科员、助理调研员。现任北京市国有企业监事会正处级专职监事。于2016年10月任北京市基础设施投资有限公司监事会专职监事。

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。

许立新，女，大学本科，工程师，中共党员。曾任北京印刷集团有限责任公司技术开发部工程师，北京隆达轻工控股有限责任公司技术开发部工程师，北京医药集团有限责任公司投资管理部主管，北京城市铁路股份有限公司工程管理部经理，北京京投轨道交通资产经营管理有限公总经理助理、副总经理、副总经理（主持工作）、总经理，北京市基础设施投资有限公司轨道交通事业总部党总支书记。现任北京市基础设施投资有限公司党委组织部（党委办公室、信访统战部）、党群工作部（党委宣传部、工会办公室）常务副部长（主持工作）。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。

表3-8 发行人非董事高级管理人员基本情况表

姓名	职务	性别	任期
于增	副总经理	男	2014年6月至今
李建国	副总经理	男	2010年12月至今
战明辉	党委委员、副总经理	男	2007年4月至今
魏怡	副总经理	女	2016年10月至今
李永亮	副总经理	男	2009年6月至今
尹晓燕	党委委员、副总经理	女	2009年12月至今

宋自强	财务总监	男	2011年4月至今
关继发	副总经理	男	2015年8月至今
张红	党委委员、纪委书记	女	2018年2月至今

白云生，男，大学本科，高级经济师，中共党员，曾任北京市计委投资处副处长、处长、计委委员（副局级），北京市交通委委员（兼），北京市发改委委员（副局级），北京市西城区区委常委、副区长，现任北京市基础设施投资有限公司党委委员、副总经理。

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。

李建国，男，硕士研究生，高级工程师，中共党员，曾任北京市公交研究所规划室主任，北京公交总公司运营处副处长，北京市公交总公司政策研究室干部，北京市公交总公司副总工程师兼市公交研究所党支部书记、所长，市公交总公司信息中心主任，北京市交通委员会委员（副局级），北京市交通委员会党组成员、副主任，现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

战明辉，男，硕士研究生，高级工程师，中共党员，曾任北京地铁总公司总调度室副主任、主任、运营处处长，北京地铁运营有限责任公司总调度室主任，北京市地铁运营有限公司副总经理，现任北京市基础设施投资有限公司党委委员、副总经理，北京市轨道交通指挥中心主任，北京轨道交通路网管理有限公司总经理。

李永亮，男，硕士研究生，助理会计师，中共党员，曾任北京市国有资产管理局工交企业资产管理处副处长、企业一处副处长，北京市财政局企业处副处长，北京市国有资产监督管理委员会业绩考核处副处长、处长、纪委委员，现任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

魏怡，女，大学本科学历，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。

尹晓燕，女，硕士研究生，高级人力资源管理师、助理会计师，中共党员，曾任北京金中合实业开发公司财务部经理，北京经济发展投资公司人力资源部高级主管，北京首创科技投资有限公司人力资源部高级主管，北京市基础设施投资有限公司行政管理部经理，北京市基础设施投资有限公司党委委员、人力资源总监兼人力资源部经理，现任北京市基础设施投资有限公司党委委员、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财务总监。

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。

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市委常委、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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。

（二）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人董事、监事的兼职情况如下：

任职人员姓名	兼职单位名称	在兼职单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田振清	京投发展股份有限公司	董事长	2013 年 8 月	至今
	北京轨道交通技术装备集团有限公司	董事长	2017 年 1 月	至今
	京投（香港）有限公司	董事	2010 年 1 月	至今
郝伟亚	北京京港地铁有限公司	董事长	2014 年 11 月	至今
	京津冀城际铁路投资有限公司	董事长	2015 年 3 月	至今
	京投发展股份有限公司	董事	2014 年 12 月	至今

任职人员姓名	兼职单位名称	在兼职单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事	2013 年 8 月	至今
张杰	无	-	-	-
李随法	无	-	-	-
孙乐新	北京公共交通控股（集团）有限公司	外部董事	2012 年 3 月	至今
张金泉	中国煤炭科工集团	外部董事	2016 年 1 月	至今
杨晓明	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2013 年 4 月	至今
王卫东	国浩律师（北京）事务所	合伙人	2002 年 1 月	至今
石伟	深圳恒波集团	外部董事	2007 年 6 月	至今
姜贵平	北京公共交通控股（集团）有限公司	监事会主席	2016 年 10 月	至今
	北京市地铁运营有限公司	监事会主席	2016 年 10 月	至今
	北京轨道交通建设管理有限公司	监事会主席	2016 年 10 月	至今
郑善民	北京公共交通控股（集团）有限公司	专职监事	2016 年 10 月	至今
	北京市地铁运营有限公司	专职监事	2016 年 10 月	至今
	北京轨道交通建设管理有限公司	专职监事	2016 年 10 月	至今
王晨清	北京公共交通控股（集团）有限公司	专职监事	2016 年 10 月	至今
	北京市地铁运营有限公司	专职监事	2016 年 10 月	至今
	北京轨道交通建设管理有限公司	专职监事	2016 年 10 月	至今
明章义	无	-	-	-
许立新	无	-	-	-

（三）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股权和债券情况

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有以任何方式直接或间接持有发行人股权及发行人债券。发行人高管人员及其直系亲属不存在自营或为他人经营与发行人同类业务的情况，亦不存在与公司利益发生冲突的对外投资。

十一、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的

情形。

十二、发行人主营业务情况

发行人主要从事北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、资本运营，并延伸到轨道交通沿线土地一级开发、二级开发、高速铁路投资、城中村改造和信息基础设施等相关领域。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。

（一）北京市区域经济情况

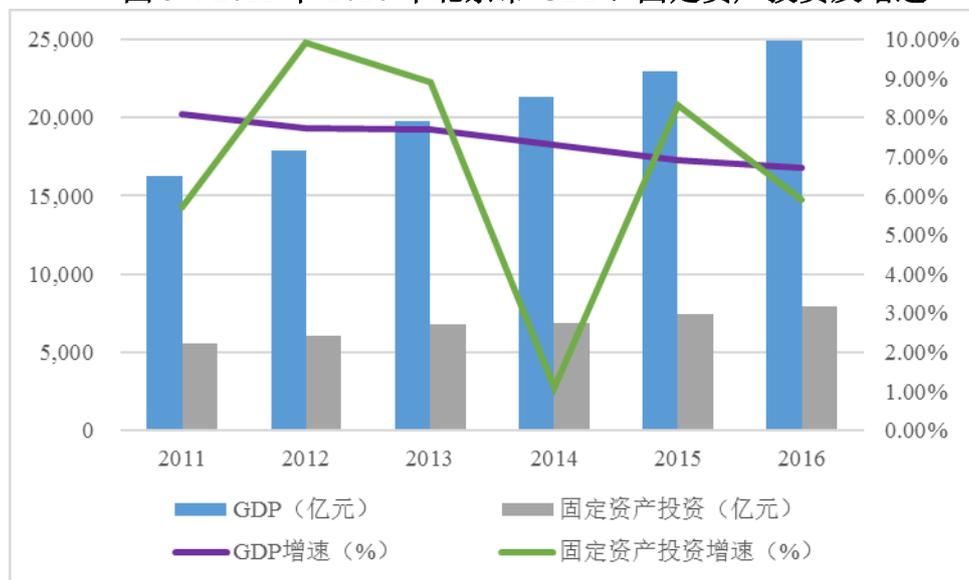
北京市是中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。2016 年末，北京全市常住人口 2,172.9 万人，比 2015 年末增加 1.4 万人。其中，常住外来人口 807.5 万人，占常住人口的比重为 37.16%。

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积聚了大量的物质和文化资源，吸引了国内外众多大型企业落户北京，其中国务院国资委管辖的 146 家大型国企中有超过 100 家在北京设立总部，2013 年北京已有 48 家世界五百强企业总部，首次超越日本东京位居全球第一。跨国公司在京总部企业和研发机构达到 700 多家。首都优越的区位优势和多年发展的积累，使得北京具有中央经济和总部经济的特征。

受多重因素影响，近年来北京市经济增长速度有所放缓。“十二五”期间，北京市地区生产总值年均增长 7.5%，低于“十一五”期间平均增长 3.9 个百分点。2016 年，全市实现地区生产总值 24,899.26 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.41%，增速与全国持平。其中，第一产业增加值 129.6 亿元，下降 8.8%；第二产业增加值 4,774.4 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 19,995.3 亿元，增长 7.1%。三次产业结构为 0.6:22.1:92.6。北京市作为我国的政治、经济、文化中心，新经济产业高速发展，服务型经济特征明显。具体来看，2016 年北京市新经济实现增加值 8,132.4 亿元，增长 10.1%，占全市经济的比重为 32.7%。高技术产业增加值 5,646.7 亿元，增长 9.1%。战略性新兴产业增加值 3,824.3 亿元，增长 10.7%。

固定资产投资方面，2016 年北京市完成全社会固定资产投资 8,461.7 亿元，比上年增长 5.9%。其中，完成基础设施投资 2,399.5 亿元，增长 10.3%。从基础设施投资投向上看，交通运输投资 973 亿元，所占比重为 40.6%；公共服务业投资 643.8 亿元，所占比重为 26.8%。完成民间投资 2766 亿元，下降 5.6%。

图 3-4 2011 年-2016 年北京市 GDP、固定资产投资及增速

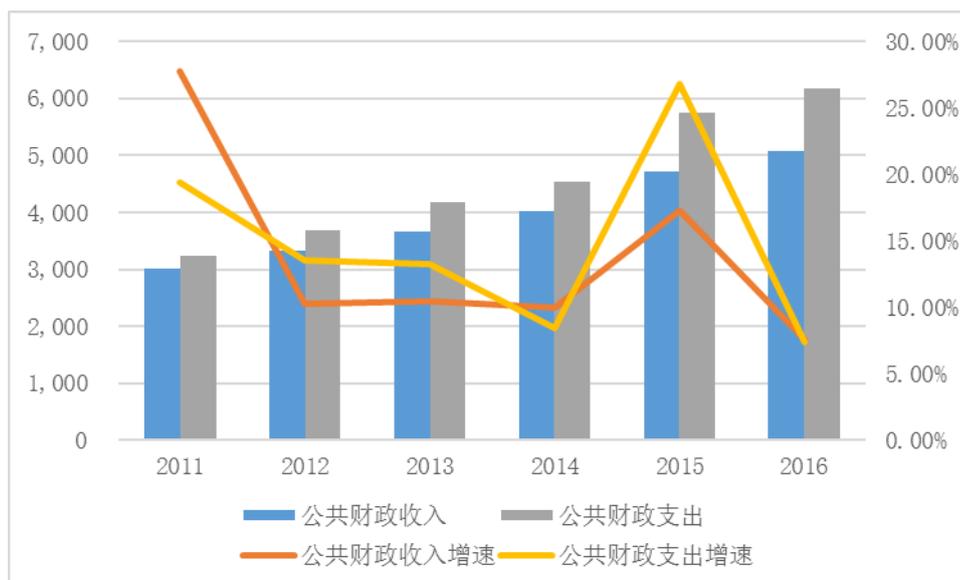


资料来源：wind 资讯

近年来，北京市的财政收入实现了持续增长。2009 年-2015 年北京市公共财政预算收入增长都保持在 10% 以上；但受房地产宏观调控的影响，基金收入下滑明显；与此同时，地方财政加大投资力度，实施了多项拉动内需的政策，财政支出增多，地方财政压力有所显现。

2016 年全市完成地方公共财政预算收入 5,081.30 亿元，同比增长 7.57%，同期地方公共财政预算支出完成 6,161.40 亿元，增长 16.73%；公共财政平衡率（公共财政预算收入/公共财政预算支出）为 82.47%，处于较好水平。

图 3-5 2011 年-2016 年北京市地方财政收支情况



资料来源：wind 资讯

2016 年，北京市全年实现工业增加值 3,884.9 亿元，比上年增长 5.0%。其中，规模以上工业增加值增长 5.1%。在规模以上工业中，国有控股企业增加值增长 6.7%；股份合作企业、外商及港澳台企业增加值分别增长 9.3%和 8.5%；高技术制造业、现代制造业、战略性新兴产业增加值分别增长 3.4%、11.9%和 3.8%。

财政收入方面，北京市公共财政预算收入稳步提高，为经济社会发展和民生改善提供了强有力的支撑。2016 年，全市口径实现一般公共预算收入 5,081.30 亿元，同口径增长 7.57%，加中央返还及补助等收入 1,783.20 亿元，收入合计 6,864.50 亿元。从财政收入结构来看，税收收入仍是北京市财政收入的主要来源。2016 年，在全市一般公共预算收入构成中，增值税 1,214.3 亿元，增长 69.6%；营业税 584.4 亿元，减少 50.7%；企业所得税和个人所得税分别为 1,095.2 亿元和 571.3 亿元，分别增长 6.9%和 19.5%。

支出方面，2016 年，北京市一般公共预算支出 6,161.40 亿元，增长 16.73%。其中，用于住房保障、节能环保、交通运输、城乡社区的支出分别增长 2 倍、19.8%、19.6%和 12.5%。

财政预算平衡率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 82.47%，一般公共预算收入对支出的覆盖率较好。

表 3-10 2014-2016 年北京市财政收支情况

单位：亿元

项目名称	2014年	2015年	2016年
一般公共预算收入	4,027.16	4,723.90	5,081.30
其中：税收收入	3,861.29	4,263.91	4,452.97
非税收入	165.87	459.99	628.33
政府性基金预算收入	3,122.91	2,028.40	1,783.20
地方财政收入合计	7,214.54	6,700.30	6,864.50
一般公共预算支出	4,524.67	5,278.20	6,161.40
政府性基金预算支出	2,559.09	2,257.80	703.10
地方财政支出合计	7,147.75	6,700.30	6,864.50
财政预算平衡率	89.00%	89.50%	82.47%

资料来源：北京市统计局

近年来，由于受房地产宏观调控的影响，政府性基金收入下滑明显。2016 年全市完成政府性基金预算收入 1,783.20 亿元，较上年大幅下降 12.1%；同期政府性基金预算支出 703.10 亿元。

政府债务方面，北京市政府债务主要用于基础设施建设等公益性项目，相应债务也形成了大量的优质资产，如土地储备资产、城市轨道交通、水热电气等市政设施和高速公路、铁路、机场等，可在一定程度上保障相关领域的债务偿还。

具体来看，截至 2016 年末，北京市政府债务限额为 7,211.40 亿元，较 2015 年末增长 7.80%，其中，一般债务限额和专项债务限额分别为 1,987.30 亿元和 5,224.10 亿元。

整体来看，北京市凭借首都的区位优势，经济、财政实力雄厚，“十二五”期间，北京经济社会保持了平稳健康发展，呈现出经济实力稳步增强、创新驱动活力释放、人口调控效果显现、绿色环保助力发展、扩大开放互利共赢、发展成果惠及民生六大特点。

（二）城市轨道交通建设行业现状和前景

轨道交通属于城市公共交通运输业，包括地铁、轻轨、有轨电车、磁悬浮列车等。轨道交通是一种独立运行的有轨交通系统，提供了资源集约利用、环保舒适、安全快捷的大容量运输服务。

轨道交通是经济社会发展到一定阶段的产物。随着我国城市化进程的持续推进，道路交通资源与居民出行需求之间的矛盾日益突出，我国进入地下空间资源开发利用的高

速发展期。根据中国轨道交通协会发布的《城市轨道交通 2016 年度统计和分析报告》，截至 2016 年末，我国累计有 30 座城市开通运营轨道交通路线，运营里程达 4,152.80 公里，车站 2,671 座。2016 年中国城市轨道交通新增运营里程 534.80 公里，车站 435 座，新增运营线路共计 17 条。

我国城市轨道交通行业在“十二五”期间保持着高速发展的态势，随着在建、拟建线路的建成运营，“十三五”期间轨道交通将在城市客运系统中发挥更加重要的作用。国家发改委、交通运输部于 2016 年 3 月发布的《交通基础设施重大工程建设三年行动计划》提出，将加大力度推进国家已批复规划的城市轨道交通项目实施，完善北京、上海、广州等超大城市和大城市中心城区轨道交通建设，构建多层次、多模式、一体化的城市轨道交通系统。2016-2018 年拟重点推进铁路、公路、水路、机场、城市轨道交通项目 303 项，涉及项目总投资约 4.7 万亿元，其中 2016 年项目 131 个，投资约 2.1 万亿元；2017 年项目 92 个，投资约 1.3 万亿元；2018 年项目 80 个，投资约 1.3 万亿元。城市轨道交通方面，重点推进 103 个项目前期工作，新建城市轨道交通 2,000 公里以上，涉及投资约 1.6 万亿元。

然而，轨道交通属于资本密集型产业，同时又具有准公共产品属性和规模经济的特征，以上决定了在我国轨道交通建设运营初期仍需以政府为主导的投融资模式。因此，轨道交通不仅需要地方政府具备较强的财政实力和融资能力以保障项目建设顺利推进，还需要持续的财政投入以保障线路系统的安全运行。国务院办公厅于 2003 年 9 月下发的《国务院办公厅关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》就指出，“发展城轨交通应当坚持量力而行、规范管理、稳步发展的方针，合理控制建设规模和发展速度，确保与城市经济发展水平相适应，防止盲目发展或部分超前”。目前，我国申报发展地铁的城市应达到财政一般预算收入在 100 亿元以上，国内生产总值（GDP）达到 1,000 亿元以上；申报建设轻轨的城市应达到财政一般预算收入在 60 亿元以上，国内生产总值达到 600 亿元以上。

具体来看，目前轨道交通建设投资主要采取政府提供一定比例资本金、市区共建的模式。在项目资本金的筹集上，由市、区两级政府投入资本金，将地铁建设与沿线土地开发结合，并与各区的经济发展结合起来。同时，各地也在逐步尝试轨道交通项目的市场化运作，改变项目由政府独家运作的模式，广泛吸引国内外企业投资建设，充分发挥

企业的积极性，由企业与企业共同筹集资本金，对规划线路实行产权清晰的项目公司运作，不断规范投资、建设、监管和运营。

此外，轨道交通还具有项目建设周期长，一次性投资大，后期运营维护成本高昂的特点。国外经验表明，设备的购置、安装等费用约占轨道交通总投资的 40~50%。1999 年以前，我国轨道交通设备主要依靠进口，进口设备价格昂贵，导致建设成本居高不下。国务院办公厅于 1999 年 2 月转发的原国家计委《关于城市轨道交通设备国产化的实施意见》提出，“城市轨道交通项目，无论使用何种建设资金，其全部轨道车辆和机电设备的平均国产化率要确保不低于 70%”。自此，我国轨道交通技术设备国产化水平不断提高，有的在建线路国产化率甚至超过了 80%。按照 2012 年 9 月国家发改委新批准的 23 个城市轨道建设项目估算，城市轨道平均每公里造价为 3.23 亿元，相比 20 世纪 90 年代建成的 3 条线路平均每公里造价 6~8 亿元已有大幅下降。尽管国产化的实施使得轨道交通项目建设成本大幅下降，但总体来看，轨道交通仍然是城市基础设施建设中投资规模最大的工程，而上述建设成本通常最终沦为沉没成本。除建设成本外，轨道交通项目还面临高昂的运营费用，包括电力供应、车辆维修、设备维护、人员工资等。

从目前的经营概况来看，轨道交通作为政府提供给居民的一种出行方式，其社会效益往往大于经济效益。加之轨道交通具备较强的网络效应，单一线路通常缺乏吸引，而我国大部分城市还处在轨道交通建设运营初期，除上海、北京、广州、深圳外，其他城市建成的线路只有 1 条或 2 条。单线独立运营的局面很大程度上制约了运载能力的释放，票款收入远不能覆盖运营费用。因此，轨道交通项目投入运营后，其沿线的商贸、广告等经营性业务通常也一并交由地铁公司管理，一般由地铁公司联合专业化投资者，对地铁沿线的广告、商贸统一开发，实现规模和专业化管理，通过运营相关资源的收益部分弥补地铁运营的亏损。

总体来看，由于轨道交通的前期建设成本和后期运营维护成本高昂，加之票价无法实现完全市场化，运营通常处于亏损状态。但是，通过对轨道交通建设投资体制的创新，多元化投资主体的引入，轨道交通行业也在逐步实现市场化。此外，相关资源开发，如广告、商贸、地下空间、房地产开发等业务未来也具有很大的发展空间，预计将为轨道交通线路的运营提供一定的盈利补充。

（三）北京市城市轨道交通建设行业现状和前景

“十二五”时期，北京市城市服务功能明显提升。截至 2016 年末，北京市轨道交通已运营线路达到 19 条 574 公里。持续的高投入使城市轨道交通建设得到飞速发展，基本满足了这一期间迅猛增长的交通需求，中心城交通拥堵加剧的势头基本得到遏制，局部地区有所缓解，但交通拥堵的形势依然严峻。

“十二五”期间，北京市将实现由中等发达阶段向发达阶段迈进，不断提升国际影响力，并实施城市空间布局战略调整，促进城乡和区域协调发展。按照北京市委、市政府的部署，北京市将逐步落实建设世界城市的目标，2016 年全市人口突破 2,000 万，预计 2017 年全市人口将在 2,200 万左右。伴随着经济的快速发展，迅速增长的人口与不断扩张的城市对社会公共系统的需求也日益增大，这也就需要轨道交通在缓解交通压力、引导城市发展等方面发挥更为重要的骨干带动作用。

按照《北京市轨道交通近期建设规划调整方案（2007-2016 年）》，到 2016 年，全市轨道交通运营线路达到 19 条，将形成“三环、四横、五纵、七放射”线网格局。同时，结合城市高速发展与调整产业布局对基础设施配套的要求，北京市将进一步加大轨道交通建设力度，于 2020 年形成近 1,000 公里的轨道交通路网格局。

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，引导中心城区优质社会服务资源转移；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。

（四）发行人在行业中的地位

公司是北京市城市轨道交通建设的投资运营主体，承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、投资管理、资产管理、资源开发及运营等职责，在北京市城市轨道交通行业处于垄断地位。北京市政府对轨道交通在未来城市轨道交通建设中的突出定位和强大的资金保障，将为发行人在未来行业发展中提供强大的动力。

（五）发行人的竞争优势

1、北京市政府的政策支持

公司作为北京市国资委对基础设施的出资人代表，承担北京市基础设施的投资职能，为北京市基础设施建设和发展筹集资金，并负责相关的运营管理。公司是北京市轨道交通类基础设施建设项目的唯一的投资运营主体，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在项目承接、资金等方面的大力支持。另外，公司积极探索项目投融资模式的创新，在资本市场上积极尝试多种债务融资工具，提升了公司的融资能力。

项目承接方面，作为北京市内唯一负责轨道交通类基础设施建设项目的开发主体，公司在轨道交通的投资和运营中有着举足轻重的地位。目前，京投公司已开发完成并投入运营的轨道交通路网运营线路共有 19 条，运营里程共计 574 公里。

财政补贴方面，北京市政府每年根据北京市地铁建设进度和当年财政预算拨付给公司财政专项资金和补贴，其中包含新线建设资本金、已运营线路的还本付息资金、既有线路的改造资金以及地铁运营补贴等。近三年来，政府的专项资金每年都足额、及时到位，其中 2016 年公司共收到政府专项资金 295 亿元；2017 年 1-9 月，公司已收到政府当年的专项资金 295 亿元。具体来看，根据北京市发改委下发的《关于印发本市未来五年（2008~2012 年）轨道交通建设资金安排的通知》（京发改[2007]2335 号），市政府 2008 年~2012 年每年分别安排 100 亿元作为轨道交通建设专项资金（实行动态管理）。2013 年初，北京市发改委下发《关于轨道交通建设资金筹措有关事项的通知》（京发改[2013]23 号），为确保北京市轨道交通建设目标按期实现，市政府加大对轨道交通建设的支持力度，决定 2013 年~2035 年轨道交通专项资金政策由每年 100 亿元调整为每年 155 亿元。2016 年初，京投公司与北京市政府签署“授权经营协议”（ABO 协议），将轨道交通建设专项资金、更新改造专项资金、运营补贴等政府性资金进行整合，统一纳入授权经营服务费，对应支撑京投公司的投资、建设、运营等整体服务。根据当期轨道交通建设规划和市财力承受水平，协议约定 2016 年~2025 年北京市政府每年向京投公司提供资金支持调整为 295 亿元，同时约定 2026 年~2045 年将按照总投资完成情况、利率水平、票制票价变化、新增调整事项等进行调整。

此外，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。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。

除了在项目投融资模式上进行创新，公司在资本市场上也积极尝试多种债务融资工具，使得公司融资渠道得到了进一步拓宽。截至 2017 年 9 月末，公司已发行 230 亿元中期票据、238 亿元企业债券和 105 亿元的非公开定向融资工具。此外，在银行贷款方面，公司也通过采取利率期权贷款、固息贷款以及出口信贷等方式尽可能的控制贷款成本，降低财务费用。

总体来看，公司作为北京市政府的投资运营主体，得到了市政府的高度重视以及北京市政府在项目、资金等方面的有力支持，提升了公司的竞争实力。同时，公司积极拓展多种融资渠道，其相对良好的融资能力也为项目开发及建设提供了一定的资金支持。

2、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。股权融资方面，运作了国内轨道交通领域第一个 PPP 项目，地铁 4 号线引入香港铁路有限公司等社会投资承担 46 亿元的建设任务。债务融资方面，积极通过企业债券、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。

3、较高的项目管理水平

经国家发展和改革委员会、中华人民共和国商务部批复，公司引入香港铁路有限公司等社会投资负责地铁 4 号线的投资、建设及运营，开创了“政府主导、社会参与、市场运作”的新格局。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。

2011 年，公司发起设立全国首支轨道交通产业基金——北京基石基金，逐步建立规模化的多种经营运作模式。

4、公司治理和团队运作优势

自成立以来，公司本着效率、授权和责权利统一原则，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。

（六）发行人的主营业务情况

发行人主要从事北京市轨道交通等基础设施项目的投融资、投资管理、资产管理、资源开发及运营等业务。经过多年的发展，发行人逐渐探索出以政府项目投资和产业经营相结合，通过专业化、国际化的运作，创建轨道交通投融资的市场化运作模式，以轨道交通沿线土地一级开发为突破，带动房地产开发和地下空间开发等经营业务的发展，同时积极参与北京市新城建设、各类市政基础设施开发建设及城市电子清算业务的投资经营，形成了“轨道交通投融资建设和相关资源市场化经营开发”两业并重、互为支撑的“两大板块”经营格局，构建了公司可持续发展的营业模式。

发行人自成立以来，坚持以政府项目投融资为主，相关业务已经陆续延伸到轨道交通沿线土地一级开发、二级开发、地铁上盖物业、地下空间等轨道交通相关产业投资领域。同时，发行人通过收购上市公司“京投发展”股权进入资本市场，在北京市政交通一卡通、北京信息基础设施建设和产业投资方面逐步形成投资规模，为实现“一体两翼”的业务发展格局奠定良好基础。目前发行人的主营业务收入主要来源于开发及运营收入、商品销售收入、服务收入等。

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 1、2 号线及复八线地铁的相关房屋建筑物、铁路车辆及相关配套设施，以及地铁 10 号线二期、6 号线一期、8 号线、14 号线、7 号线、15 号线、9 号线、亦庄线、大兴线、昌平线、房山线等在建工程。发行人收入来源主要为票款收入、政府补贴收入、轨道交通车辆段综合利用收入、房地产收入等。

表 3-11 发行人最近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2017年1-9月		2016年		2015年		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
1、开发及运营收入	282,275.74	29.45%	680,869.63	43.53%	926,935.48	52.84%	622,162.52	55.70%
其中：房地产开发	208,559.00	21.76%	571,203.61	36.52%	812,421.84	46.31%	314,022.74	28.12%
土地一级开发	12,260.33	1.28%	22,393.87	1.43%	24,079.82	1.37%	253,256.37	22.67%
轨道交通车辆段综合利用	-	-	-	0.00%	-	0.00%	5,006.71	0.45%
管道业务	9,897.71	1.03%	35,027.09	2.24%	43,072.05	2.46%	44,615.11	3.99%
其他	51,558.70	5.38%	52,245.06	3.34%	47,361.77	2.70%	5,261.59	0.47%
2、服务收入	596,856.84	62.27%	807,347.48	51.62%	752,757.22	42.91%	445,552.78	39.89%
票款收入	564,333.10	58.88%	702,132.57	44.89%	656,852.35	37.44%	335,568.50	30.04%
广告服务	25,525.14	2.66%	49,595.20	3.17%	48,849.46	2.78%	30,897.88	2.77%
其他	6,998.60	0.73%	55,619.71	3.56%	47,055.41	2.68%	79,086.40	7.08%
3、商品销售收入	68,766.45	7.17%	38,688.42	2.47%	40,000.11	2.28%	31,998.26	2.86%
其中：进出口贸易	7,225.00	0.75%	15,312.87	0.98%	20,873.09	1.19%	23,500.81	2.10%
车辆销售	39,969.10	4.17%	-	-	-	-	-	-
其他	21,572.35	2.25%	23,375.54	1.49%	19,127.02	1.09%	8,497.45	0.76%
4、其他业务收入	10,570.19	1.10%	37,234.84	2.38%	34,612.26	1.97%	17,184.40	1.54%
合计	958,469.22	100.00%	1,564,140.37	100.00%	1,754,305.07	100.00%	1,116,897.96	100.00%

注：2014 年数据来源于公司 2015 年审计报告，2015、2016 年数据来源于公司 2016 年审计报告，2017 年 1-9 月数据为公司提供，未经审计，下同。

近年来，公司收入规模呈现一定的波动，主要受以下两方面原因所致：其一，北京市地铁在2014年12月底正式实施票价上调方案，导致票款收入自2015年起大幅上涨；其二，受项目开发进度的周期性变动影响，公司房产开发及土地一级开发业务收入均呈现一定波动。2014~2016年及2017年1-9月，公司分别实现营业收入111.69亿元、175.43亿、156.41亿元以及95.85亿元，其中轨道交通线路运营的票款收入占比分别为30.04%、37.44%、44.89%和58.88%；房地产开发业务收入占比分别为28.12%、46.31%、36.52%和21.76%。除此之外，公司还从事部分与轨道交通线路相关的沿线媒体广告资源的经营、进出口贸易、城市地下综合管廊设施的开发建设业务以及融资租赁业务等，但收入占比较低。

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。2016 年，公司服务业务板块实现收入 80.73 亿元，同比增加 8.71%，与上年基本持平。2017 年 1-9 月公司服务业务板块实现收入 59.69 亿元，占营业总收入的比重为 62.27%。

（1）票款收入

公司的票款业务主要由地铁运营公司经营。2011 年，北京市国资委将地铁运营公司股权划转至发行人，发行人业务收入中新增票款收入一项。在此之前，地铁运营公司每年向发行人支付地铁 1、2 号线的资源占用费。2016 年，公司实现票款收入 70.21 亿元，占营业总收入的比重为 44.89%。2017 年 1-9 月，公司实现票款收入 56.43 亿元，占营业总收入的比重为 58.88%。

2014 年 11 月 27 日，为适应公共交通网络化运营要求，促进公共交通资源合理配置，提升公共交通运行效率和服务水平，增强公共交通可持续发展能力，满足广大乘客安全快捷出行需求，北京市发展和改革委员会发布了《北京市发展和改革委员会北京市交通委员会北京市财政局关于调整本市公共交通价格的通知》京发改[2014]2526 号文件，通知中明确规定了新的地铁及公交价格调整最终方案。新的价格标准于 2014 年 12 月 28 日起正式施行。京投公司严格遵照此通知实施了新的地铁价格调整方案。

目前，北京市共有 19 条正式运营的轨道交通路线，线路长度达 573.86 公里，车站数量 345 座。其中，除 4 号线、大兴线以及 14 号线（建成后一定期限内由北京京港地铁有限公司运营）之外，剩余线路均由发行人子公司北京市地铁运营有限公司运营。

表 3-12 北京市已运行地铁线路情况

线别	起讫点	线路长度（公里）	车站数量	开通年份
1 号线	苹果园—四惠东	31.00	23	1969
2 号线	积水潭—积水潭	23.00	18	1984
4 号线	公益西桥—安河桥北	28.00	24	2009
5 号线	宋家庄—天通苑北	28.00	23	2007
6 号线一期	五路居—草房	43.05	26	2012

线别	起讫点	线路长度（公里）	车站数量	开通年份
6 号线二期	草房—潞城			2014
7 号线	北京西站—焦化厂	23.65	19	2014
8 号线	朱辛庄—南锣鼓巷	29.00	18	2013
9 号线	郭公庄—北京西站	17.00	13	2011
9 号线北段	北京西站—国家图书馆			2012
10 号线一期	巴沟—劲松	57.00	45	2008
10 号线二期	劲松—巴沟			2012
13 号线	东直门—西直门	41.00	16	2002
14 号线（西段）	西局—张郭庄	44.00	27	2013
14 号线（东段）	金台路—善各庄			2014
14 号线（中段）	金台路—北京南站			2015
15 号线	清华东路西口—俸伯	43.00	20	2014
八通线	四惠—土桥	19.00	13	2003
机场线	东直门—首都机场	28.00	4	2008
亦庄线	宋家庄—亦庄火车站	23.30	13	2010
大兴线	公益西桥—天宫院	21.76	11	2010
房山线	苏庄—郭公庄	23.00	11	2011
昌平线一期	西二旗—南邵	31.10	12	2010
昌平线二期	南邵—昌平西山口站			2015
地铁 16 号线二期	西苑-北安河	20.00	9	2016
合计	-	573.86	345	-

资料来源：公司提供

线路建设方面，截至2016年末，京投公司已完工并投入运行的轨交线路共计19条（段），除M4线、M14线和大兴线由京港地铁负责运营外，其他线路段均由运营公司负责运营。已投入运行的19条（段）线路总投资共计3,162.28亿元，总长度573.86公里，车站总数345座。

表3-13 截至2016年12月31日公司已开通运行的地铁线路情况

单位：亿元、公里、座

线路名称	已开通起终点	运营主体	总投资	该线路规划总长度	已开通长度	车站总数	开通时间	资金来源	
								资本金	自筹资金
M1	苹果园——四惠东	运营公司	108.38	31.00	31.00	23	1969、1984	0.00	108.38
M2	积水潭——积水潭	运营公司		23.00	23.00	18	1969、1984		
M4	公益西桥——安河桥北	京港地铁	153.85	28.00	28.00	24	2009	50.51	76.38
M5	宋家庄——天通苑北	运营公司	138.63	28.00	28.00	23	2007	40.00	87.16
M6	五路居——潞城	运营公司	394.61	43.05	43.05	26	2012、2014	114.83	236.58
M7	北京西站——焦化厂	运营公司	269.16	23.65	23.65	19	2014	65.18	133.30
M8	朱辛庄——南锣鼓巷	运营公司	173.79	29.00	29.00	18	2008、2011、2012、2013	59.82（含二期、三期、四期）	131.98（含二期、三期、四期）
M9	郭公庄——国家图书馆	运营公司	129.35	17.00	17.00	13	2011、2012	43.70	66.75
M10	巴沟——巴沟	运营公司	420.94	57.00	57.00	45	2008、2012、2013	154.72	225.44
M13	东直门——霍营——西直门	运营公司	58.53	41.00	41.00	16	2002	13.82	20.73
M14	张郭庄——西局，北京南站——善各庄	京港公司	445.09	44.00	44.00	27	2013、2014、2015	98.77	150.23
M15	清华东路西口——俸伯	运营公司	200.36	43.00	43.00	20	2010、2011、2014	74.54	127.21
八通线	四惠——土桥	运营公司	31.00	19.00	19.00	13	2003	9.40	19.75
亦庄线	宋家庄——亦庄火车站	运营公司	95.76	23.30	23.30	13	2010	37.73	56.60
大兴线	天宫院——公益西桥	京港地铁	95.80	21.76	21.76	11	2010	45.64	51.94
房山线	苏庄——郭公庄	运营公司	101.88	23.00	23.00	11	2010、2011	34.63	51.57
昌平线	南邵——西二旗	运营公司	62.57	31.10	31.10	12	2010	52.74	82.95
机场线	东直门——首都机场	运营公司	51.58	28.00	28.00	4	2008	21.30	32.01
地铁16号线二期	西苑——北安河	运营公司	231.00	23.70	20.00	9	2016	92.40	138.60
合计			3,162.28		573.86	345			

资料来源：公司提供

在拟建线路的未来投资计划方面，截至 2016 年末，公司主要的在建线路仍需投资

2,434.43 亿元，其中 2017~2019 年分别计划投资 252.92 亿元、354.67 亿元和 399.53 亿元；主要的拟建线路仍需投资 379.30 亿元，其中 2017~2019 年分别计划投资 41.50 亿元、88.17 亿元和 84.52 亿元。伴随着在建及拟建项目的不断推进，公司仍将面临较大的资金支出压力。

表3-14 截至2016年12月31日公司在建、拟建地铁线路情况

单位：万平方米、亿元

类别	线路名称	起终点	车站总数	运营主体	规划				资金来源		未来投资计划		
					规划总投资	已完成投资	规划总长度	预计建设期间	资本金	自筹资金	2017	2018	2019
在建线路	M14线 (其中有一部分属于在建)	西局-张郭庄, 善各庄—西局	37	京港地铁	445.09	296.37	4.00	2010~2017	98.77	150.23	22.62	27.80	33.67
在建线路	燕房线	燕化站-阎村北站	11	轨道运营 管理公司	90.70	35.30	16.60	2013~2017	15.10	12.45	18.98	14.00	10.00
在建线路	S1	苹果园—石门营	7	运营公司	88.99	43.97	10.21	2010~2017	8.30	16.98	9.97	10.31	12.31
在建线路	西郊线	巴沟—香山	6	运营公司	44.27	24.22	9.00	2011~2017	7.88	12.37	5.57	4.00	3.00
在建线路	M16号线、二期	二期 (苏州街—北安河)	12	京港地铁	221.00	141.84	23.70	2014~2017	15.16	22.74	10.87	12.27	10.27
在建线路	M16线	一期 (宛平—苏州街)	16	京港地铁	273.00	-	26.10	2014~2017	-	-	17.83	24.11	30.11
在建线路	M8线三期	五福堂—中国美术馆	14	运营公司	186.00	48.97	17.36	2014~2017	30.70	0.00	22.09	27.83	29.83
在建线路	M6线西延线	五路居—苹果园	6	运营公司	98.30	34.24	10.56	2014~2018	13.11	19.66	7.92	12.00	10.00

规划									资金来源		未来投资计划		
类别	线路名称	起终点	车站总数	运营主体	规划总投资	已完成投资	规划总长度	预计建设期间	资本金	自筹资金	2017	2018	2019
在建线路	新机场线一期	草桥-新机场	3	暂未确定	264.95	7.27	39.00	2015~2019	18.60	27.90	29.59	32.00	35.00
在建线路	M12线	四季青-管各庄西	20	运营公司	332.78	5.18	29.60	2015~2020	0.08	0.49	23.84	29.50	39.50
在建线路	M17线	未来科技城北区-亦庄站前区南	20	运营公司	435.29	15.72	49.70	2015~2019	0.54	0.81	19.73	45.38	55.38
在建线路	M19线一期	新宫-牡丹园	10	运营公司	240.15	15.06	22.40	2015~2019	0.05	0.08	22.92	32.27	38.27
在建线路	M8线四期	五福堂-瀛海	2	运营公司	35.19	6.45	3.40	2015~2019	2.73	4.10	5.03	6.00	7.00
在建线路	机场线西延	东直门-北新桥	1	运营公司	18.02	1.76	1.84	2015~2018	-	在机场线里	0.65	3.00	4.00
在建线路	房山线延伸线	郭公庄-丰益桥南	4	运营公司	48.03	4.08	5.00	2015~2019	-	在房山线里	5.25	12.00	15.00
在建线路	M7线东延	焦化厂-环球影城	8	运营公司	153.70	24.03	17.20	2015~2018	-	在7号线里	21.54	34.00	38.00
在建线路	M3线一期	东四十条-东坝中街	9	暂未确定	175.50	12.07	13.70	2015~2020	0.71	1.07	8.32	28.00	28.00
	在建线路合计		186		3,150.96	716.53					252.92	354.67	399.53
拟建线路	平谷线	东风北桥—洵河湾	12	暂未确定	212.00	-	72.00	2018~2021	-	-	28.87	50.51	36.08
拟建线路	昌平线南延	西二旗—国家图书馆	7	暂未确定	106.00	-	12.30	2017-2020	-	-	5.14	18.00	27.00

规划									资金来源		未来投资计划		
类别	线路名称	起终点	车站总数	运营主体	规划总投资	已完成投资	规划总长度	预计建设期间	资本金	自筹资金	2017	2018	2019
路													
拟建线路	八通线南延	土桥—环球影城	1	暂未确定	27.20	-	4.20	2017-2020	-	-	7.50	13.00	13.00
拟建线路	CBD线	东大桥—九龙山	8	暂未确定	34.10	-	4.90	2018-2021	-	-	-	6.65	8.44
	拟建线路合计		28		379.30	-					41.50	88.17	84.52
	总计		214		3,530.26	716.53					294.42	442.84	484.05

资料来源：公司提供

从近年的运营情况来看，由于北京市轨道交通线路的客运量较为有保证，其运营票款收入主要受票价变动的较大影响。2014年~2016年末，北京地铁运行线路长度分别为527公里、554公里和574公里；年客运总量分别为33.87亿人次、33.24亿人次和36.59亿人次；日均客运量分别为927.86万人次、910.63万人次和999.82万人次，同时近三年的单日最高客运量均已超过一千万人次。票价方面，2015年之前，北京地铁实行联网一票制，票价为2元/人次，票款收入无法弥补运营成本，主要依靠北京市政府提供的运营补贴。而后，为了适应公共交通网络化运营要求，促进公共交通资源合理配置，提升公共交通运行效率和服务水平，北京市地铁在2014年12月底正式实施票价涨价方案，具体方案为：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元可乘坐20公里。票价改革后，次年公司票款收入大幅上涨，运营亏损有所收窄。

2014-2016年及2017年1-9月，公司分别实现票款收入33.56亿元、65.69亿元、70.21亿元和56.43亿元，占营业总收入的比重分别为30.04%、37.44%、44.89%和58.88%。同期分别实现毛利-22.66亿元、-11.32亿元、-12.43亿元和-12.55亿元。

表3-15 最近三年公司合并范围已开通运营的地铁线路综合运营数据

年度	运营主体	票款收入 (万元)	运行线路总 数(条)	运行线路总 长(公里)	年客运总量 (亿人次)	日均客运量 (万人次)	最高单日客运量 (万人次)
----	------	--------------	---------------	----------------	----------------	----------------	------------------

2014年	运营、京港	33.56	18	527	33.87	927.86	1,156
2015年	运营、京港	65.69	18	554	33.24	910.63	1,166
2016年	运营、京港	70.21	19	574	36.59	999.82	1,270

资料来源：公司提供

（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的子公司北京地铁文化传媒投资有限公司。北京地铁文化传媒投资有限公司由地铁运营公司与中信文化体育产业有限公司合资组建，注册资金1,500万元人民币，于2003年正式成立。公司依托北京庞大的地铁网络，整合与开发文化传媒产业，为广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。公司旗下北京地铁传媒广告有限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。2014年广告收入3.09亿元，2015年广告收入4.88亿元，2016年广告收入4.96亿元，2017年1-9月广告收入2.55亿元。

2、开发及运营业务板块

2016年发行人开发及运营收入合计68.09亿元，较2015年下降24.60亿元，降幅26.54%。2016年发行人开发及运营收入占营业收入比重为43.54%，其中房地产开发收入57.12亿元，占营业收入比重为36.52%；土地一级开发收入2.24亿元，占营业收入比重为1.43%；管道业务收入3.50亿元，占营业收入比重2.24%；其他业务收入5.22亿元，占营业收入比重3.34%。

2017年1-9月发行人开发及运营收入占营业收入比重为29.45%，其中房地产开发收入20.86亿元，占营业收入比重为21.76%；土地一级开发收入1.23亿元，占营业收入比重为1.28%；管道业务收入0.99亿元，占营业收入比重1.03%；其他业务收入5.16亿元，占营业收入比重为5.38%。

（1）房地产业务

公司房地产开发及地下空间等物业项目建设由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，具备房地产开发相应资质。截至目前，京投发展总股本74,077.76万元，其中京投公司持股34.00%，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，

定位为“新型的以轨道交通地产为开发主线，辅以综合物业和景观物业开发”的大型地产集团，积极推进“轨道+土地”的运作模式。目前其所开发的房地产项目主要系与京投公司合作开发，其中大部分项目位于北京市范围内，区域位置良好，近年来伴随开发项目的逐步完工及销售，公司房地产开发收入稳步提升。2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，公司分别实现房地产开发收入 31.40 亿元、81.24 亿元、57.12 亿元和 20.86 亿元，占营业总收入的比重分别为 28.12%、46.31%、36.52%和 21.76%。

已完工项目方面，2014-2016 年末，京投发展开发完成的项目仅有新里程项目 1 个，该项目系公司与万科地产合作开发的住宅类项目，运营主体为合作公司北京京投万科房地产开发有限公司，京投发展权益占比为 80%。该项目总投资 207.24 亿元，其中支付出让取得的土地成本 92.20 亿元。项目占地面积 7.78 万平方米，建筑面积 17.66 万平方米，其中截至 2016 年末已取得预售证面积为 13.98 万平方米，共完成销售面积 14.08 万平方米，销售均价为 2.1 万元/平方米。2016 年，新里程项目累计实现销售回款 24.27 亿元，账面累计结转销售收入 23.61 亿元。

在建和拟建项目方面，截至2016年12月末，公司共有主要在拟建项目6个，包括位于北京市内的公园悦府、琨御府、西华府、檀香府、璟悦府项目，以及位于无锡市的无锡鸿墅项目。上述项目规划总投资417.55亿元，截至2016年12月末已完成投资323.78亿元，其中支付土地成本共计183.61亿元。项目占地面积共计121.87万平方米，规划建筑面积共计281.05万平方米，其中已取得预售证面积共计64.83万平方米，累计已销售面积共计57.09万平方米。其中，位于北京市的公园悦府、琨御府、西华府项目的预售均价较高，分别为3.0万元/平方米、6.2万元/平方米和3.9万元/平方米，位于无锡市的无锡鸿墅预售均价相对较低，为0.8万元/平方米。

表3-16 截至2016年12月31日公司主要在建、拟建房地产项目情况

单位：%、亿元、万平方米、万元/平方米

项目名称	运营主体	权益占比	项目位置	性质	占地面积	土地取得方式	土地成本	预计总投资	已投资	预计建设起始期间	规划建筑面积	已取得预售证面积	累计销售面积	均价
公园悦府	北京京投发展尚德置业有限公司	51	昌平区	商住、保障房	25.94	出让	47.00	90.30	85.49	2013.1-2018.12	62.82	15.86	15.82	3.0
琨御府	北京京投兴业置业有限公司	51	海淀区	商住、保障房、写	15.91	出让	46.50	90.65	83.73	2013.1-2017.12	39.50	19.35	16.06	6.2

项目名称	运营主体	权益占比	项目位置	性质	占地面积	土地取得方式	土地成本	预计总投资	已投资	预计建设起始期间	规划建设面积	已取得预售证面积	累计销售面积	均价
				写字楼										
西华府	北京京投发展置业有限公司	50	丰台区	商住、保障房、写字楼	23.32	出让	33.51	84.36	66.78	2011.9-2018.12	66.48	18.62	18.55	3.9
檀香府	北京京投瀛德置业有限公司	51	门头沟区	洋房、别墅、保障房	23.62	出让	42.00	93.73	61.17	2014.10-2018.12	40.99	5.50	3.59	4.1
无锡鸿墅	无锡惠澄实业发展有限公司	100	无锡惠山区	住宅、洋房、别墅	24.16	股权收购	-	23.91	9.54	-	47.04	5.50	3.07	0.8
璟悦府	北京京投兴平置业有限公司	51	平谷区	办公、商业、住宅及配套	8.92	出让	14.60	34.60	17.07	2016.12-2019.6	24.22	-	-	-
合计	-	-	-	-	121.87	-	183.61	417.55	323.78	-	281.05	64.83	57.09	-

资料来源：公司财务报告

从整体的销售情况来看，伴随公司开发楼盘的逐步竣工及预售，公司近三年的年销售面积持续上升，2014~2016年，公司销售面积分别为18.36万平方米、27.12万平方米和20.04万平方米，同期签约销售额分别为71.27亿元、98.05亿元和78.23亿元，各项目进度均正常推进：（1）西华府项目：上盖住宅全部精装修竣工交付，落地区工程建设中，公租房基本完工；落地区住宅2号楼年内推售，基本售罄，上盖区夹层车位12月开盘，基本售罄，项目年内实现签约销售额19.6亿元；（2）公园悦府项目：西贴竣工交付，落地区住宅全部开工建设；西贴8月份开盘，基本售罄，项目年内实现签约销售额6.51亿元；（3）琨御府项目：上盖区住宅及公寓全部精装修竣工交付，落地区工程建设中；落地区14#楼签订整售协议并完成网签，项目年内共实现签约销售额35.41亿元；（4）檀香府项目：一期部分于年底竣工交付，示范区高品质亮相，一期6月份开盘销售，全年共实现签约销售额14.74亿元；（5）璟悦府项目：取得一期开工证并开工建设，示范区顺利完工并开放；（6）新里程项目：项目各期已全部竣工并交付，年内实现签约销售额0.34亿元；（7）金域公园项目：项目各期已全部竣工并交付，年内实现签约销售额0.77亿元；（8）无锡鸿墅项目：一期已全部竣工并交付，全年实现签约销售额0.86亿元。

表3-17 2014~2016年公司商品房销售情况

单位：万平方米、万元

项目	2014年	2015年	2016年
当年竣工面积	11.91	46.33	42.66
当年销售面积	18.36	27.12	20.04
当年签约销售额	712,668	980,486	782,343

资料来源：公司提供

表3-18 截至2016年12月31日京投发展房地产项目销售情况

单位：万平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积	累计销售面积
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	6.60	3.29	17.67
2	北京海淀区	琨御府	商住、保障房、写字楼	9.71	6.42	16.06
3	北京丰台区	西华府	商住、保障房、写字楼	5.48	5.41	18.55
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	5.50	3.59	3.59
5	北京房山区	金城公园	普通住宅	0.26	0.25	5.46
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	0.13	0.11	14.08
7	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	3.41	0.98	3.07
8	北京平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	0.00	0.00	0.00
小计				31.08	20.04	78.50

资料来源：京投发展 2016 年年报，其中金城公园项目为发行人非并表房地产项目，京投发展对金城公园项目持有权益比例 49%。

土地储备方面，近年来，京投发展贯彻“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，资源逐渐集中于北京的轨道交通物业项目，逐渐收缩外埠项目比重。2015年，京投发展面对市场状况的变化，为避免积压过量库存，在土地收购方面趋于严谨。2015年10月28日，京投发展全资子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）及京投公司以14.60亿元的价格获取了北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇PG00-0002-6011、6015地块F1住宅混合公建用地、6018地块F3其他类多功能用地、6013、6014地块A33基础教育用地国有建设用地的使用权。京投置地、京投公司按照51%、49%的持股比例共同投资设立项目公司北京京投兴平置业有限公司（以下简称“兴平置业”），负责上述地块的开发建设。新增上述地块对应土地开发面积约8.92万平方米，规划建筑面积约17.96

万平方米。2017年1月19日,京投置地联合首开股份、保利北京、龙湖天行、德俊置业联合以63.30亿元的价格竞得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的使用权。

截至 2016 年末,京投发展近五年购置土地面积 82.35 万平方米(包含平西府、檀香府、璟悦府、西华府、琨御府、泰悦府)。截至 2016 年末,京投发展房地产在建/新开工项目 6 个,分别为公园悦府、琨御府、西华府、檀香府、无锡鸿墅、璟悦府;竣工项目 1 个,为新里程。上述项目建筑面积合计 294.48 万平方米(不含西华府轨道交通面积 8.35 万平,含新里程 17.66 万平)。2016 年当年新开工面积 17.95 万平方米,2016 年当年施工面积 148.18 万平方米,2016 年当年竣工面积 42.66 万平方米。除新开工项目璟悦府外,2016 年已预售面积 20.04 万平方米(含新里程、金域公园 0.35 万平),累计已售面积 74.71 万平方米。

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

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土地一级开发、二级开发及地下空间的统筹规划和集约利用,推动轨道交通与沿线土地协同发展。其中土地一级开发由公司本部负责,房地产二级开发及地下空间等物业项目由其控股子公司京投发展股份有限公司(原“京投发展股份有限公司”,股票代码:600683,以下简称“京投发展”)负责。

土地一级开发方面,由于公司账面按照项目实际竣工节点确认收入,因此受项目开发建设周期及竣工时点不同影响,各年收入波动较大。2014-2016年及**2017年1-9月**,公司分别实现土地一级开发收入2.53亿元、2.41亿元、2.24亿元和**1.23亿元**。

具体模式来看,公司土地一级开发业务主要采取委托代开发的模式。公司接受北京市政府及各区县政府的委托及授权,获取某地块的土地一级开发权后,由公司垫付资金进行土地平整及配套设施建设。土地开发完成后,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，并按照土地开发成本的8%~12%左右向公司支付管理费。

账务处理方面，根据所签订的土地开发协议约定的不同，土地一级开发成本分为两种入账方式：其一，公司将垫付的开发成本计入存货核算。项目开发完成并实现出让或销售后，公司账面按照结算的开发成本加成 8%~12%后确认土地一级开发收入，计入“主营业务收入”，同时结转成本。其二，公司账面按照结算开发成本的 8%~10%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，而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。

表3-19 最近三年公司已完工土地开发项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	位置	成交时间	出让	占地面积	总投资	已回笼资金
商务区A1地块	密云	2012.11	招标	21.61	3.20	3.46
平西府项目（主体开发）	昌平	2013.1	招标	30.18	22.66	28.98
五路项目（主体开发）	海淀	2013.1	招标	18.69	27.00	29.84
商务区A2地块	密云	2013.11	招标	40.87	5.01	5.57
潭柘寺C地块（主体开发）	门头沟	2014.1	挂牌	40.66	29.30	28.08
亚林西1号地	丰台	2015.1	挂牌	10.59	23.81	22.62
亚林西5号地	丰台	2015.1	挂牌	6.31	22.40	21.28
平谷王辛庄2号地	平谷	2015.1	挂牌	8.92	3.60	4.30
大兴四五六街项目	大兴	2016.2	挂牌	4.52	12.30	14.16
潭柘寺D地块（主体开发）	门头沟	2017.1	挂牌	42.95	32.14	-
檀营B2地块	密云	2017.3	挂牌	7.46	8.73	-
合计	-	-	-	232.76	190.15	158.29

资料来源：公司提供

截至2016年末，公司已完工土地一级开发项目共计11块，全部位于北京市范围内，占地面积共计232.76万平方米，总投资190.15亿元。截至2016年末，上述项目的投资成本及管理费共计已回笼资金158.29亿元。

在、拟建项目方面，截至2016年末，公司仍在开发或拟开发的项目8个，由多个下属

子公司负责运营，上述项目受多种因素影响呈现不同的项目状态。其中，包括潭柘寺中心区（A-D）地块、潭柘寺中心区（E-F）地块、水源路南侧土地储备项目B、C地块项目和亚西林项目在内的5个项目进展顺利，目前处于正常推进状态，预计将于2018~2020年间完成开发。上述5个项目占地面积合计513.08万平方米，项目规划总投资291.65亿元，预计利润额22.38亿元。截至2016年末已完成投资190.96亿元，已回笼资金71.98亿元。而海户项目、四五六街项目以及平谷二号地项目3个项目由于推进过程中存在诸多限制及困难，已被列为问题项目，公司计划在收回成本后逐步退出。上述3个项目占地面积合计203.36万平方米，项目规划总投资104.21亿元，截至2016年末已完成投资44.32亿元，目前已回笼资金18.46亿元。其中，京创公司负责运营的海户项目计划将于2018年回收全部投资成本后退出，而四五六街项目已回收全部投资成本并计划逐步退出。平谷分公司负责的平谷二号地项目，由于实际施工过程中存在较多困难，项目目前预计退出存在困难。其余项目目前处于正常建设过程中。

表3-20 截至2016年12月31日公司仍在开发或拟开发的地块情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	运营主体	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
正常项目：							
潭柘寺镇中心区（A-D）地块	门头沟分公司	146.64	61.40	55.20	4.90	28.08	加快推进，预计2020年完成二期地块开发
潭柘寺镇中心区（E-F）地块	门头沟分公司	96.68	69.14	22.06	4.60	-	正常推进，拆迁工作进展顺利
檀营	京密公司	55.06	27.50	19.48	2.20	-	加快推进，预计2018年完成开发，2019年完成供地
水源路南侧土地储备项目B、C地块	京密公司	116.00	19.61	0.83	1.56	-	加快推进，预计2018年完成开发，2019年完成供地
亚林西项目	京投新兴公司	98.70	114.00	93.39	9.12	43.90	加快推进，预计2018年完成全部开发工作
合计		513.08	291.65	190.96	22.38	71.98	
退出及问题项目：							
海户项目	京创公司	88.37	58.17	24.25	-	-	2018年收回成本后不再投资，视同退出
四五六街项目	京创公司	31.00	26.69	14.42	-	14.16	成本已回收，项目退出
平谷二号地项目	平谷分公司	83.99	19.35	5.65	-	4.30	实施困难
合计		203.36	104.21	44.32	-	18.46	

项目名称	运营主体	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
总计	-	716.44	395.86	235.28	-	90.44	

资料来源：京投发展财务报告

轨道交通车辆段综合利用是指发行人利用地铁车辆段维修、停靠以及线路地上土地进行平整开发，由于该项工程对施工建设要求难度较大，因此与一般房地产项目有所区别。前期资金投入计入建设成本，之后采用招标或直接出售给下属子公司建设及销售，所获得利润的50%返还发行人作为前期开发补贴。2014年轨道交通车辆段综合利用业务收入0.50亿元，占营业收入比重0.45%。后续年度发行人暂未产生轨道交通车辆段综合利用业务收入。

（3）管道业务

发行人管道业务由下属子公司北京信息基础设施建设股份有限公司经营。北京信息基础设施建设股份有限公司于2004年成立，2006年重组改制为股份制公司，注册资金6.3亿元。北京信息基础设施建设股份有限公司主要承担北京市城市信息管道的建设及维护任务，为通信运营商、ISP运营商、党政军等专网和其它用户提供产品与服务；公司已建成信息管道约2,100公里，形成了具有良好的覆盖性和连通性的城市信息管道网络。2014年管道业务收入4.46亿元，2015年管道业务收入4.31亿元，2016年管道业务收入3.50亿元。2017年1-9月发行人实现管道业务收入0.99亿元。

① 轨道交通8号线三期（王府井）地下综合管廊（一期）工程：

位于北京王府井大街道下方，北起灯市口大街路口北，南至东单三条路口北，总长约2km。东、西两侧综合管廊规划断面均为4050毫米×5200毫米，分为三舱，分别设置电力舱（2000毫米×2500毫米）、给水+热力+电信舱（含DN400毫米给水管道，DN600毫米热力管道，6排通信排架）、逃生通道（预留DN400毫米再生水管道设置条件）。

② 轨道交通7号线东延（万盛南街）地下综合管廊工程：

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，管廊总长度约5.4公里。云景东路以西段规划断面为13.25米×3米，分为四舱，分别分为两个电力舱、给水+再生水+电信舱、燃气舱，其中电力舱断面为2米~2.6米×3米；给水

+再生水+电信舱断面为5.2米×3米，含DN800毫米和DN1200给水管道，DN400毫米再生水管道、48孔通信排架；燃气舱断面为2米×3米，含DN400毫米中压燃气管道和DN500毫米次高压燃气管道。云景东路以东段规划断面为11.45米×3米，分为四舱，分别分为两个电力舱、给水+再生水+电信舱、燃气舱，其中电力舱断面为2米~2.6米×3米；给水+再生水+电信舱断面为3.4米×3米，含DN800毫米~DN1000给水管道，DN400毫米再生水管道、48孔通信排架；燃气舱断面为2米×3米，含DN400毫米中压燃气管道和DN500毫米次高压燃气管道。

③ 轨道交通3号线（东坝中路）地下综合管廊工程：

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，总长约3.2km。规划标准断面为15.6米×3.9米，分为五舱，分别为两个电力舱、热力舱、给水+再生水+电信舱、燃气舱，其中

电力舱断面为2米×3.1米、2.6米×3.1米；热力舱断面为4.2米×3.1米，含两根DN800毫米热力管道；给水+再生水+电信舱断面为2.8米×3.1米，含DN600毫米再生水管道，48孔通信管线，预留DN600毫米给水管道敷设条件；燃气舱断面为2米×3.1米，含DN500毫米中压燃气管道和DN500毫米次高压燃气管道。

④ 北京世界园艺博览会园区地下综合管廊工程：

工程位于北京世界园艺博览会园区内，沿园区南路等主要道路、园区进出口设置，总长约3.4km。规划标准断面为6.9米×2.8米，分为三舱，分别为水信电舱、热力舱、燃气舱，其中水信电舱断面为2.8米×2.8米，收纳10KV电力电缆，DN400~DN1200毫米给水管道，DN300毫米再生水管道，12孔通信管线；热力舱断面为2.1米×2.8米，收纳DN100~DN500毫米热力管道；燃气舱断面为1.5米×2.8米，收纳DN200毫米中压燃气管道。

3、商品销售收入

（1）进出口贸易业务

发行人进出口贸易业务主要由子公司京投发展股份有限公司的全资子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司经营。宁波银泰对外经济贸易有限公司位于宁波市，该公司注册资本 500 万元，主要从事轻工及日用品、纺织品、五金工具、电子产品等杂货出口业务。2014 年实现进出口贸易收入 2.35 亿元，2015 年实现进出口贸易收入 2.09 亿元，2016

年实现进出口贸易收入 1.53 亿元。2017 年 1-9 月实现进出口贸易收入 0.72 亿元。

（2）其他销售收入

发行人其他销售收入来源于系统集成销售、商业零售和报刊收入等业务。2014 年其他销售收入 0.85 亿元，2015 年其他销售收入 1.91 亿元，2016 年其他销售收入 2.34 亿元。2017 年 1-9 月，发行人实现其他销售收入 2.16 亿元。

4、其他业务收入

发行人 2016 年实现其他业务收入 5.22 亿元，占营业收入比重为 2.38%，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。2017 年 1-9 月实现其他业务收入 5.16 亿元。

（七）发行人主营业务收入、成本构成情况

表3-21 发行人最近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
1、开发及运营收入	282,275.74	29.45%	680,869.63	43.53%	926,935.48	52.84%	622,162.52	55.70%
其中：房地产开发	208,559.00	21.76%	571,203.61	36.52%	812,421.84	46.31%	314,022.74	28.12%
土地一级开发	12,260.33	1.28%	22,393.87	1.43%	24,079.82	1.37%	253,256.37	22.67%
轨道交通车辆段综合利用	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	5,006.71	0.45%
管道业务	9,897.71	1.03%	35,027.09	2.24%	43,072.05	2.46%	44,615.11	3.99%
其他	51,558.70	5.38%	52,245.06	3.34%	47,361.77	2.70%	5,261.59	0.47%
2、服务收入	596,856.84	62.27%	807,347.48	51.62%	752,757.22	42.91%	445,552.78	39.89%
票款收入	564,333.10	58.88%	702,132.57	44.89%	656,852.35	37.44%	335,568.50	30.04%
广告服务	25,525.14	2.66%	49,595.20	3.17%	48,849.46	2.78%	30,897.88	2.77%
其他	6,998.60	0.73%	55,619.71	3.56%	47,055.41	2.68%	79,086.40	7.08%
3、商品销售	68,766.45	7.17%	38,688.42	2.47%	40,000.11	2.28%	31,998.26	2.86%
其中：进出口贸易	7,225.00	0.75%	15,312.87	0.98%	20,873.09	1.19%	23,500.81	2.10%
其他	21,572.35	2.25%	23,375.54	1.49%	19,127.02	1.09%	8,497.45	0.76%
车辆销售	39,969.10	4.17%	-	-	-	-	-	-

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
4、其他业务收入	10,570.19	1.10%	37,234.84	2.38%	34,612.26	1.97%	17,184.40	1.54%
合计	958,469.22	100.00%	1,564,140.37	100.00%	1,754,305.07	100.00%	1,116,897.96	100.00%

注：2014年数据来源于公司2015年审计报告，2015、2016年数据来源于公司2016年审计报告，2017年1-9月数据为公司提供，未经审计，下同。

表3-22 发行人最近三年及一期各业务板块成本明细表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
1、开发及运营成本	201,236.26	20.63%	456,789.78	33.45%	661,942.92	44.33%	521,677.44	44.52%
其中：房地产开发	151,712.00	15.55%	383,170.14	28.06%	597,372.56	40.01%	227,370.59	19.40%
土地一级开发	-	0.00%	19,102.25	1.40%	11,893.51	0.80%	226,661.41	19.34%
轨道交通车辆段综合利用	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	5,742.65	0.49%
管道业务	7,899.39	0.81%	20,704.57	1.52%	22,995.74	1.54%	22,714.23	1.94%
其他	41,624.87	4.27%	33,812.83	2.48%	29,681.10	1.99%	39,188.57	3.34%
2、服务成本	697,301.59	71.48%	852,550.42	62.43%	789,820.65	52.90%	607,707.09	51.86%
票款成本	689,851.20	70.71%	826,464.09	60.52%	770,063.83	51.57%	562,132.64	47.97%
广告服务	4,450.00	0.46%	5,001.06	0.37%	1,264.47	0.08%	12,194.35	1.04%
其他	3,000.39	0.31%	21,085.27	1.54%	18,492.35	1.24%	33,380.09	2.85%
3、商品销售	66,698.80	6.84%	38,852.13	2.85%	35,493.43	2.38%	30,439.51	2.60%
其中：进出口贸易	7,081.00	0.73%	15,007.28	1.10%	20,530.84	1.38%	23,164.58	1.98%
车辆销售	38,702.11	3.97%	-	-	-	-	-	-
其他	20,915.69	2.14%	23,844.86	1.75%	14,962.59	1.00%	7,274.94	0.62%
4、其他业务成本	10,305.68	1.06%	17,398.52	1.27%	5,886.31	0.39%	12,055.26	1.03%
合计	975,542.33	100.00%	1,365,590.85	100.00%	1,493,143.30	100.00%	1,171,879.30	100.00%

表3-23 发行人最近三年及一期各业务板块毛利润及毛利率明细表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月		2016 年		2015 年		2014 年	
	毛利润	毛利率	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	81,039.48	28.71%	224,079.85	32.91%	264,992.56	28.59%	100,485.08	16.15%
其中：房地产开发	56,847.00	27.26%	188,033.47	32.92%	215,049.28	26.47%	86,652.15	27.59%
土地一级开发	12,260.33	100.00%	3,291.62	14.70%	12,186.31	50.61%	26,594.96	10.50%
轨道交通车辆段综合利用	-	-	-	-	-	-	-735.94	-14.70%
管道业务	1,998.32	20.19%	14,322.52	40.89%	20,076.31	46.61%	21,900.88	49.09%
其他	9,933.83	19.27%	18,432.23	35.28%	17,680.67	37.33%	-33,926.98	-644.80%
2、服务收入	-100,444.75	-16.83%	-45,202.94	-5.60%	-37,063.43	-4.92%	-162,154.31	-36.39%
票款收入	-125,518.10	-22.24%	-124,331.52	-17.71%	-113,211.48	-17.24%	-226,564.14	-67.52%
广告服务	21,075.14	82.57%	44,594.14	89.92%	47,584.99	97.41%	18,703.53	60.53%
其他	3,998.21	57.13%	34,534.44	62.09%	28,563.06	60.70%	45,706.31	57.79%
3、商品销售	2,067.65	3.01%	-163.71	-0.42%	4,506.68	11.27%	1,558.75	4.87%
其中：进出口贸易	144.00	1.99%	305.59	2.00%	342.25	1.64%	336.23	1.43%
车辆销售	1,266.99	3.17%	-	-	-	-	-	-
其他	656.66	3.04%	-469.32	-2.01%	4,164.43	21.77%	1,222.51	14.39%
4、其他业务收入	264.51	2.50%	19,836.32	53.27%	28,725.95	82.99%	5,129.14	29.85%
合计	-17,073.11	-1.78%	198,549.52	12.69%	261,161.77	14.89%	-54,981.34	-4.92%

近三年及一期，公司营业毛利率分别为-4.92%、14.89%、12.69%和-1.78%。公司营业毛利率由 2014 年的-4.92%大幅上升至 2015 年的 14.89%。主要原因为地铁票价调升，使公司盈利能力得到提升，对财政补贴依赖程度降低。北京市地铁在 2014 年 12 月底正式实施票价涨价方案，随着地铁票价的调升，2015 年公司的票款收入同比增长 95.74%，毛利率由 2014 年的-67.52%增长至 2015 年的-17.24%。近三年及一期，发行人房地产开发板块毛利率分别为 27.59%、26.47%、32.92%和 27.26%，维持在 26%以上；近三年及一期来，管道业务板块毛利率分别为 49.09%、46.61%、40.89%和 20.19%，保持在较高水平；近三年及一期，进出口贸易板块毛利率分别为 1.43%、1.64%、2.00%和 1.99%，毛利率较为平稳。土地一级开发板块近年来毛利率波动较大，主要原因为公司按照项目实际竣工节点确认收入，且入账方式有所不同，导致该业务的账面收入及毛利率各年波动较大。

（八）发行人的发展规划

“十二五”期间，发行人稳步构建以轨道交通为主的“一体两翼”的战略发展格局。其中，“一体”是指以轨道交通为主的城市基础设施政府在建项目的投融资业务（含投融资、规划建设、资产管理、路网管理等）；“两翼”是指以轨道交通沿线项目为重点的资源开发和以轨道交通相关产业为重点的股权投资。京投公司将紧密结合北京市“建设世界城市”的发展目标，继续做大“一体”，以提升投融资能力为导向；做强“两翼”，实现建设成为国内一流的城市基础设施综合性投资公司的目标。

根据《北京市城市轨道交通近期建设规划（2013—2020 年）》，2020 年北京轨道交通线网运营线路将达 30 余条、运营里程达 1,000 公里。届时，预计北京轨道交通路网客运量将达到 2,000 多万人次，全市域轨道交通的出行比例将占全方式的 25%左右。

公司根据国资委关于“十三五”规划相关要求，围绕北京市国资委批复的定位于主业，结合自身特殊功能定位和发展阶段，形成了以“一体两翼，双轮驱动”为战略布局的“十三五”发展规划。其中，“一体”为以轨道交通为主的基础设施投融资与管理，“两翼”为以轨道交通为重点的产业发展以及以轨道交通等基础设施项目为重点的资源开发。公司将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”，做实做优“两翼”，培育国内一流轨道交通产业集团，树立国内一流轨道交通资源开发市场品牌，全面打造国内一流交通基础设施投融资公司。

按照公司规划，到“十三五”时期末公司实现的目标具体如下：到2020年，资产总额将超过7000亿元，五年累计实现利润总额100亿元，平均增幅超过15%，与“十二五”时期的27%相比更加稳健、可持续；建成28条地铁线路、总里程达到956公里；累计完成轨道交通产业投资超100亿元，参控股5~8家行业上市公司；进一步强化沿线资源开发领先地位，完成土地一级开发超400公顷，房地产二级销售约130万平方米，可经营性持有物业达30万平方米；打造“两个千人”的高素质人才队伍，与员工共同风险企业发展成果。

十三、发行人关联交易情况

（一）发行人主要关联方的情况

根据《公司法》和《企业会计准则》相关规定，发行人关联方为：

1、公司控股股东、实际控制人及其控制的企业

公司控股股东和实际控制人为北京市国资委。北京市国资委的基本情况详见本募集说明书摘要“第六节发行人基本情况”之“五、发行人控股股东及实际控制人基本情况（一）发行人控股股东和实际控制人情况介绍”。

2、公司的控股子公司，合营、联营企业和参股企业

截至 2017 年 9 月 30 日，公司直接和间接控制的子公司的具体情况详见本募集说明书摘要“第六节发行人基本情况”之“四、发行人组织结构和重要权益投资情况（二）发行人下属公司情况”。

3、公司的其他关联法人

截至 2017 年 9 月 30 日，公司的其他关联法人情况详见本募集说明书摘要“第六节发行人基本情况”之“四、发行人组织结构和重要权益投资情况（四）发行人主要参股公司及关联方”。

（二）关联交易

1、关联方交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

表 3-24 最近三年采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2016年度	2015年度	2014年度
北京银泰置业有限公司	餐饮、会议费、差旅	66.64	164.51	132.31
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、会议费	21.19	63.60	55.52
北京京投轨道交通置业开发有限公司	物业管理	-	-	105.96
北京地铁车辆装备有限公司	车辆修理	-	-	43.47
北京地铁信息发展有限公司	资源使用费	-	-	853.01
北京北广传媒地铁电视有限公司	资源使用费	-	-	697.45
北京京投阳光房地产开发有限公司	管理咨询费	415.09	-	-

注：2014 年数据来源于公司 2015 年审计报告，2015、2016 年数据来源于公司 2016 年审计报告下同。

(2) 出售商品/提供劳务情况

表 3-25 最近三年出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2016年度	2015年度	2014年度
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	-	317.26	267.35

注：公司所属公司京投发展之子公司京投发展（宁波）物业服务有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，2015 年度物业管理费为 317.26 万元。

2、关联方担保事项

截至 2016 年 12 月 31 日，公司对下属子公司以及对外担保金额合计：

表 3-26 公司对下属子公司以及对外担保情况

被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额（万元）	担保到期时间	被担保单位现状
本公司对内担保		995,952.50		
北京地铁十号线投资有限责任公司	国有控股	22,100.00	2026.01	正常经营
北京地铁十号线投资有限责任公司	国有控股	57,900.00	2026.11	正常经营
北京地铁十号线投资有限责任公司	国有控股	200,000.00	2027.01	正常经营
北京地铁十号线投资有限责任公司	国有控股	57,700.00	2027.06	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	11,450.00	2019.01	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	48,860.00	2019.11	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	29,437.50	2019.12	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	18,900.00	2020.01	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	31,450.00	2020.02	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	6,290.00	2020.03	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	17,800.00	2020.04	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	17,160.00	2020.05	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	14,900.00	2020.06	正常经营
北京地铁五号线投资有限责任公司	国有控股	17,145.00	2020.10	正常经营
北京京投新兴投资有限公司	国有控股	15,200.00	2017.04	正常经营

北京京投新兴投资有限公司	国有控股	111,300.00	2017.10	正常经营
北京京投新兴投资有限公司	国有控股	105,300.00	2017.10	正常经营
北京京投新兴投资有限公司	国有控股	88,000.00	2017.12	正常经营
北京京投新兴投资有限公司	国有控股	47,160.00	2017.12	正常经营
京投发展	国有控股	77,900.00	2020.06	正常经营
本公司对外担保		870,000.00		
海淀区国有资本经营管理中心	国有控股	300,000.00	2017.12	正常经营
朝阳区国有资本经营管理中心	国有控股	250,000.00	2017.02	正常经营
北京住总集团	国有控股	80,000.00	2017.11	正常经营
丰台区国有资本经营管理中心	国有控股	200,000.00	2018.04	正常经营
北京能源投资（集团）有限公司	国有控股	40,000.00	2026.05	正常经营
京投发展公司对外担保		97,800.00		
上海礼兴	国有控股	90,000.00	2023.12	正常经营
上海礼兴	国有控股	7,800.00	2018.12	正常经营

3、应收、应付关联方款项情况

（1）应收关联方款项

表3-27 最近三年应收关联方款项表

单位：万元

关联方名称	应收项目	2016年度	2015年度	2014年度
北京京投阳光房地产开发有限公司	应收账款	440.00	-	21,831.01
北京地下铁道通成广告有限公司	应收账款	7,880.58	6,738.63	-
北京北广传媒地铁电视有限公司	应收账款	800.00	813.99	1,653.01
北京银泰置业有限公司	预付账款	56.81	51.71	153.99
北京京投颐信健康管理服务有限公司	其他应收款	250.00	-	-
北京银泰置业有限公司	其他应收款	170.42	127.54	-
鄂尔多斯项目公司	其他应收款	2.50	-	-
北京京投阳光房地产开发有限公司	其他应收款	-	6,161.43	-
上海礼兴酒店有限公司	其他应收款	-	0.52	-

关联方名称	应收项目	2016年度	2015年度	2014年度
北京地铁车辆装备有限公司	其他应收款	8,649.30	8,649.30	-
北京地铁信息发展有限公司	应收股利	-	-	1,372.92
北京地下铁道通成广告有限公司	应收股利	-	-	714.87

(2) 应付关联方款项

表 3-28 最近三年应付关联方款项表

单位：万元

关联方名称	应付项目	2016年度	2015年度	2014年度
银泰百货宁波海曙有限公司	预收账款	-	90.00	-
银泰百货宁波海曙有限公司	其他应付款	-	70.00	-
上海礼兴酒店有限公司	其他应付款	-	-	-
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	其他应付款	-	616.12	-
北京京投阳光房地产开发有限公司	其他应付款	10,045.00	-	-
银泰百货宁波海曙有限公司	预收账款	-	-	70.00
银泰百货宁波海曙有限公司	其他应付款	-	-	77.00
浙江银泰百货有限公司	其他应付款	-	-	-
上海礼兴酒店有限公司	其他应付款	-	-	4.55

3、关联方债权债务往来补充表

表 3-29 最近三年关联方债权债务往来补充表

单位：万元

项目名称	关联方	2016年度	2015年度	2014年度
其他流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯项目公司	110,879.64	109,590.19	24,645.99
其他流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	78,243.19	18,279.62	50,562.50
其他非流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯项目公司	-	-	82,990.00
其他流动资产（委托贷款）减值准备	鄂尔多斯项目公司	24,483.79	13,843.34	8,438.45
其他非流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	-	32,249.80	-

4、关联方资金占用利息收支情况

表 3-30 最近三年关联方资金占用利息收支情况表

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2016年度	2015年度	2014年度
上海礼兴酒店有限公司	利息收入	5,995.71	5,980.25	5,590.92
鄂尔多斯项目公司	利息收入	-		10,938.72
北京京投阳光房地产开发有限公司	利息收入	-	1,511.59	1,390.67

5、关联方资金拆借情况

表 3-31 最近三年关联方资金拆借表

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	2,913.08	2016-01-11	2016-12-21	委托贷款，年利率12%，2016年7月1日后调整为9.50%
上海礼兴酒店有限公司	1,523.16	2016-04-13	2017-04-12	委托贷款，年利率12%，2016年7月1日后调整为9.50%
上海礼兴酒店有限公司	3,300.00	2016-06-06	2017-06-05	委托贷款，年利率12%，2016年7月1日后调整为9.50%
上海礼兴酒店有限公司	3,400.00	2016-06-27	2017-06-05	委托贷款，年利率12%，2016年7月1日后调整为9.50%
上海礼兴酒店有限公司	2,391.28	2016-06-27	2017-06-05	委托贷款，年利率12%，2016年7月1日后调整为9.50%
上海礼兴酒店有限公司	1,437.48	2016-07-12	2017-06-05	委托贷款，年利率9.50%
上海礼兴酒店有限公司	4,526.91	2016-09-06	2017-09-05	委托贷款，年利率9.50%
上海礼兴酒店有限公司	4,800.00	2016-09-06	2017-09-05	委托贷款，年利率9.50%
上海礼兴酒店有限公司	1,179.19	2016-10-21	2017-09-05	委托贷款，年利率9.50%
上海礼兴酒店有限公司	18,150.00	2016-10-21	2017-10-20	委托贷款，年利率9.50%
上海礼兴酒店有限公司	3,603.77	2016-12-19	2017-09-05	委托贷款，年利率9.50%
鄂尔多斯项目公司	199.00	2016-01-22	2016-09-16	委托贷款，年利率8%
鄂尔多斯项目公司	302.00	2016-11-07	2019-01-26	协议借款，年利率8%
鄂尔多斯项目公司	300.00	2016-11-23	2019-01-26	协议借款，年利率8%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
鄂尔多斯项目公司	37,805.00	2016-07-12	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	180.00	2016-01-27	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	20,000.00	2016-03-21	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	19,800.00	2016-03-22	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	19,400.00	2016-03-23	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	3,600.00	2016-03-23	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	22,900.00	2016-03-24	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
鄂尔多斯项目公司	2,750.00	2016-03-24	2019-01-26	协议借款, 年利率8%
上海礼兴酒店有限公司	1,426.44	2015/1/8	2016/1/7	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	5,133.33	2015/3/16	2017/3/15	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	2,500.00	2015/3/27	2017/3/15	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	17,755.07	2015/3/27	2017/3/15	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,498.15	2015/4/9	2017/3/15	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	208.24	2015/4/27	2017/3/15	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	3,946.00	2015/6/26	2016/6/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	290.00	2015/6/26	2016/6/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	5,155.00	2015/6/26	2017/3/15	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	590.64	2015/7/13	2016/6/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	801.43	2015/7/13	2016/6/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,014.67	2015/8/26	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	857.74	2015/9/17	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	18.87	2015/9/18	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	4,500.00	2015/9/24	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	109.50	2015/9/24	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,473.46	2015/9/24	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,151.90	2015/10/15	2016/8/25	委托贷款, 年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	617.10	2015/12/22	2016/12/21	委托贷款, 年利率12%
鄂尔多斯项目公司	1,750.82	2015/1/20	2015/12/18	委托贷款, 年利率11%
鄂尔多斯项目公司	3,000.00	2015/1/21	2016/3/31	委托贷款, 年利率11%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
鄂尔多斯项目公司	20.00	2015/2/15	2015/12/18	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	400.00	2015/4/16	2015/12/18	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	400.00	2015/6/10	2015/12/18	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	115.00	2015/7/13	2015/12/18	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	1,350.00	2015/9/17	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	6,000.00	2015/9/17	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	6,000.00	2015/9/17	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	1,235.67	2015/9/17	2016/9/18	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	1,472.10	2015/9/18	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	30.00	2015/11/3	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	9,570.00	2015/12/16	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	9,143.00	2015/12/16	2016/9/16	委托贷款，年利率11%
上海礼兴酒店有限公司	1,171.93	2014/1/9	2015/1/8	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	756.70	2014/3/18	2015/3/17	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,163.89	2014/4/1	2015/3/31	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	2,490.00	2014/5/29	2015/5/28	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	2,486.14	2014/6/30	2015/6/29	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,105.27	2014/7/1	2015/6/30	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,780.35	2014/7/2	2015/6/30	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,000.00	2014/8/27	2015/8/26	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	857.74	2014/9/18	2015/9/17	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	4,500.00	2014/9/25	2015/9/24	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	1,438.46	2014/10/10	2015/9/24	委托贷款，年利率12%
上海礼兴酒店有限公司	2,750.00	2014/12/23	2015/12/22	委托贷款，年利率12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	185.00	2014/3/20	2015/12/31	计息往来款，年利率12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	723.00	2014/4/30	2015/12/31	计息往来款，年利率12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,242.00	2014/5/29	2015/12/31	计息往来款，年利率12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,323.00	2014/7/25	2015/12/31	计息往来款，年利率12%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京京投阳光房地产开发有限公司	2,646.00	2014/9/26	2015/12/31	计息往来款，年利率12%
鄂尔多斯项目公司	1,600.00	2014/1/22	2015/1/21	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	559.63	2014/1/24	2015/1/21	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	2,120.08	2014/1/27	2015/1/26	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	9,360.00	2014/5/7	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	10,500.00	2014/5/8	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	10,000.00	2014/5/12	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	12,000.00	2014/5/14	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	11,800.00	2014/5/16	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	11,500.00	2014/5/19	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	11,000.00	2014/5/21	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	6,600.00	2014/5/23	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	230.00	2014/7/28	2016/3/31	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	13,235.67	2014/9/18	2015/9/17	委托贷款，年利率11%
鄂尔多斯项目公司	5,600.00	2014/12/19	2015/12/18	委托贷款，年利率11%
京泰祥和	1,250.00	2014/1/20	2014/12/20	垫付款
京泰祥和	808.93	2014/3/21	2014/12/20	垫付款

6、关联资产转让、债务重组情况

表 3-32 最近三年关联资产转让、债务重组情况表

单位：万元

公司名称	关联交易内容	2016年度	2015年度	2014年度
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司（注1）	北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%股权	-	7,028.00	25,526.67
银泰百货宁波海曙有限公司（注2）	华联大厦商业用房344.32平米	-	354.59	-
合计		-	7,382.59	25,526.67

注 1：2015 年 5 月 8 日，公司所属公司京投发展第九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20% 股权暨关联交易的议案》，与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20% 的股权转让给杭州银泰，转让价格

为 7,028.00 万元，本次股权转让完成之后，京投发展不再持有该公司股权，该股权已完成工商变更登记。

注 2：2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司所属公司京投发展八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意与银泰百货宁波海曙有限公司签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货宁波海曙有限公司，根据协议约定尚未转让部分在 2015 年 1 月 16 日签署《资产转让合同》之补充协议。鉴于《资产转让合同》第六条第 1 款第（2）项对剩余商业用房转让价格的确定明确了具体原则和方法，双方经协商一致同意剩余商业用房按每建筑平方米 10,298.31 元确定转让单价，即受让上述剩余商业用房面积为 344.32 平米，需向京投发展支付转让价款总计人民币 354.59 万元，款项已全部收回。

7、最近三年其他关联事项

（1）公司所属公司京投发展控股子公司兴业置业分别于 2013 年、2014 年通过公开招标方式确定海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建、F2 公建混合住宅（配建公共租赁住房）五标段、七标段、八标段三个标段的工程总承包，中标单位为北京城建集团有限责任公司（下称“城建集团”）。三个标段工程总承包合同金额总计 71,158.00 万元。依据城建集团下属公司北京城建设计发展集团股份有限公司（下称“城建设计集团”）改制上市相关批复文件，城建集团提出将原合同转让给城建设计集团，需兴业置业与城建集团、城建设计集团共同签署上述三个标段的《补充协议书-变更承包人协议书》（下称“补充协议”），工程承包人由城建集团变更为城建设计集团，除承包人变更外，原合同约定的其他权利义务未发生变化。城建设计集团为公司的关联法人。补充协议已于 2015 年 6 月 25 日签署。2016 年度五标段发生额为 98.31 万元，七标段发生额为 18,303.20 万元，八标段发生额为 2,136.99 万元，截至 2016 年末总承包合同金额变更为 89,235.71 万元。

（2）京投发展 2016 年 11 月 30 日，京投发展九届十六次董事会通过了《关于投资北京基石信安创业投资有限公司暨关联交易的议案》，同意京投发展参与投资北京基石信安创业投资有限公司，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额 3,600.00 万元，2017 年 1 月 22 日京投发展已支付首笔出资款 1,800 万元。截至 2017 年 9 月 30 日，尚未完成私募投资基金备案手续。

（三）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人规定，对于本部及下属公司（上市公司、京外 PPP 项目公司除外），公司各

业务部门负责所管理下属公司的关联交易，涉及多部门的由公司相关业务部门共同协商。法律事务部负责关联交易事项的法律审核工作，协调律师提出法律意见。董事会办公室负责协调董事会查阅关联交易文档事宜。财务管理部负责与外部审计机构的联络与协调。

公司与关联人首次发生关联交易，由项目主管部门负责履行审批程序并负责备档相关文件，如董事会需查阅关联交易文档，由董事会办公室负责协调。下属上市公司按照国家相关规定执行。

公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

- （一）符合诚实信用的原则；
- （二）符合市场公正、公平、公开的原则，关联交易定价原则上根据市场价格确定；
- （三）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请专业评估师、独立财务顾问。

另外，发行人下属子公司京投发展股份有限公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及《公司章程》等规定，2011 年 6 月 22 日京投发展股份有限公司董事会七届三十六次会议审议通过了《京投发展股份有限公司关联交易制度》，明确规定了京投发展的关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。

关联方之间的交易定价由交易方之间以协议方式约定，关联交易定价应该公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- （5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

京投发展董事会下设的审计委员会履行京投发展关联交易控制和日常管理的职责。京投发展拟与关联人发生重大关联交易的，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

京投发展审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

京投发展董事会审计委员会在审议关联交易事项时，关联委员应当回避表决，也不得代理其他委员行使表决权。京投发展董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，京投发展应当将交易提交股东大会审议。

京投发展股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

京投发展监事会应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

十四、发行人近三年内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

报告期内，发行人关联担保情况见第六节“（十三）发行人关联交易情况”章节相关披露。除此之外，发行人无应披露未披露的关联担保，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

十五、发行人信息披露事务及投资者关系管理

公司制定了《信息披露事务管理办法》，依据该制度对信息披露的内容、程序、管理及保密进行制度安排。公司融资计划部为公司信息披露事务的具体管理部门，承担公司发行文件的信息披露义务。公司融资计划部就发行文件征集各相关部门意见，请相关部门补充、更新资料，形成发行文件审定稿并于规定时间完成发行文件信息披露工作。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，公司将每年定期披露半年度报告、年度报告。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

- (1) 公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；
- (4) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；
- (9) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 本期债券的保证人、担保物或者其他偿债保障措施(如有)发生重大变化；
- (11) 公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 公司拟变更募集说明书的约定；

（14）公司不能按期支付本期债券本息（按募集说明书中约定进行利息递延的情况除外）；

（15）公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16）公司提出债务重组方案的；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（19）发生其他对债券投资者作出投资决策有重大影响的事项。

第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2014 年度财务报告、2015 年度财务报告、2016 年度财务报告及 2017 年 1-9 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

本公司 2014 年度审计报告、2015 年度审计报告及 2016 年度审计报告已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并分别出具了编号为“天职业字[2015]7738-6 号”、“天职业字[2016]8564-8 号”、“天职业字[2017]9489-7 号”的标准无保留意见审计报告。本公司 2017 年 1-9 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的财务会计数据摘自发行人 2014 年审计报告、2015 年审计报告、2016 年审计报告及 2017 年 1-9 月未经审计的财务数据。其中，2015 年审计报告对 2014 年度数据进行了会计差错更正，本募集说明书摘要引用的 2014 年财务数据为 2015 年审计报告中的期初数；2016 年审计报告对 2015 年度数据进行了会计差错更正，本募集说明书摘要引用的 2015 年财务数据为 2016 年审计报告中的期初数。

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

一、最近三年及一期的财务会计资料

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、发行人 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 9 月末合并资产负债表

表 4-1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,367,760.24	2,798,416.50	2,478,739.67	2,782,136.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
衍生金融资产	19,402.97	20,427.18	2,807.03	-
应收票据	650.00	-	-	-
应收账款	289,955.12	80,583.13	104,453.21	103,412.72
预付款项	1,526,705.80	170,632.56	430,137.39	294,513.83
应收利息	29,024.76	24,281.73	12,303.12	1,610.41
应收股利	-	-	-	2,087.79
其他应收款	1,384,045.98	1,203,331.35	1,495,052.40	1,752,395.45
存货	3,395,548.90	3,383,833.20	3,054,429.27	3,237,363.59
其中：原材料	-	38,303.14	17,921.24	15,104.28
库存商品	-	54,277.80	43,813.22	41,228.23
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	284,791.44	271,075.05	279,665.94	-
其他流动资产	1,151,590.55	771,296.45	292,913.66	1,144,292.62
流动资产合计	11,449,475.76	8,723,877.14	8,150,501.69	9,317,812.51
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,077,972.33	2,712,341.21	1,840,213.34	1,014,798.78
持有至到期投资	6,000.00	6,000.00	-	-
长期应收款	599,622.21	499,838.46	274,484.24	137,372.16
长期股权投资	129,590.08	224,573.95	199,879.25	208,170.50
投资性房地产	48,384.75	50,154.05	36,708.81	38,841.89
固定资产	14,619,577.52	14,561,265.69	9,993,982.10	9,747,019.94
在建工程	17,214,670.70	16,583,497.67	19,842,269.67	17,450,974.67
工程物资	-	-	-	-
无形资产	133,498.78	21,055.25	21,374.11	19,946.88
开发支出	8,569.11	175.04	-	109.99
商誉	47,244.58	28,804.83	27,818.57	27,087.27
长期待摊费用	2,361.80	3,778.30	3,656.30	3,482.45

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
递延所得税资产	58,585.32	47,692.50	27,785.26	18,836.66
其他非流动资产	87,441.29	86,741.29	32,420.53	74,554.32
非流动资产合计	36,033,518.47	34,825,918.23	32,300,592.19	28,741,195.51
资产总计	47,482,994.23	43,549,795.37	40,451,093.89	38,059,008.02
流动负债：				
短期借款	951,263.00	932,923.64	1,072,723.64	1,311,443.00
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	95,590.80	-
应付票据	11,102.24	1,910.12	290.47	822.66
应付账款	431,362.44	383,412.91	338,722.07	330,796.01
预收款项	988,916.29	921,475.79	607,984.69	605,093.75
应付职工薪酬	8,793.11	21,657.18	17,699.17	16,764.11
应交税费	35,142.34	107,389.60	71,927.05	71,219.92
应付利息	55,478.21	60,562.52	49,761.20	92,431.00
应付股利	1,544.41	264.98	731.52	1,235.46
其他应付款	770,304.41	738,206.39	986,675.11	997,378.46
代理买卖证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	712,260.96	1,482,341.45	1,030,182.42	464,935.17
其他流动负债	-	50,000.00	-	700,000.00
流动负债合计	3,966,167.42	4,700,144.59	4,272,288.14	4,592,119.55
非流动负债：				
长期借款	15,460,274.78	14,627,829.59	14,905,606.18	14,975,998.85
应付债券	4,257,705.32	3,934,484.42	3,858,831.46	2,741,337.87
长期应付款	2,441,014.10	1,622,177.65	1,254,200.92	1,331,579.89
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	2,172.81	7,552.29	7,480.62	1,963.74
预计负债	3,978.00	3,978.00	3,978.00	3,978.00

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
递延收益	3,974,179.14	2,397,962.09	1,968,218.63	1,790,896.66
递延所得税负债	59,855.77	48,790.08	43,852.19	35,154.33
其他非流动负债	157,956.65	81,487.81	55,886.61	35,000.00
非流动负债合计	26,357,136.58	22,724,261.92	22,098,054.61	20,915,909.34
负债合计	30,323,304.00	27,424,406.51	26,370,342.76	25,508,028.89
所有者权益：				
实收资本	11,632,303.95	10,664,248.95	9,090,967.30	8,315,867.26
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	500,000.00	100,000.00
资本公积	1,462,681.15	1,464,655.61	1,496,161.14	1,492,326.97
其他综合收益	38,807.20	34,874.49	48,481.66	52,916.59
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	94,355.66	94,355.66	83,021.22	72,185.98
未分配利润	768,625.34	744,831.28	615,373.01	512,043.89
归属于母公司所有者权益合计	14,496,773.29	13,502,965.98	11,834,004.28	10,545,340.69
少数股东权益	2,662,916.93	2,622,422.88	2,246,746.85	2,005,638.45
所有者权益小计	17,159,690.23	16,125,388.86	14,080,751.13	12,550,979.14
负债和所有者权益总计	47,482,994.23	43,549,795.37	40,451,093.89	38,059,008.02

2、发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-9 月合并利润表

表 4-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	958,469.22	1,564,140.37	1,754,305.07	1,116,897.96
其中：营业收入	958,469.22	1,564,140.37	1,754,305.07	1,116,897.96
利息收入	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	1,101,919.20	1,614,098.64	1,798,983.24	1,400,538.65

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其中：营业成本	975,542.33	1,365,590.85	1,493,143.30	1,171,879.30
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
营业税金及附加	16,854.20	58,123.32	73,535.48	55,585.55
销售费用	8,234.75	16,602.34	19,434.36	14,022.95
管理费用	89,002.09	120,143.04	116,381.93	98,303.12
财务费用	10,144.64	35,943.80	65,077.61	30,725.08
资产减值损失	2,141.19	17,695.29	31,410.57	30,022.66
加：公允价值变动收益	-	15,879.24	-19.01	-
投资收益	53,661.34	70,394.80	71,492.54	102,540.40
其他收益	154,997.91	-	-	-
汇兑损失	-	-	-	-
三、营业利润	65,209.27	36,315.76	26,795.36	-181,100.29
加：营业外收入	4,188.36	222,945.37	184,954.00	342,827.29
减：营业外支出	732.40	332.22	305.13	296.05
四、利润总额	68,665.23	258,928.92	211,444.23	161,430.95
减：所得税费用	16,668.94	56,957.38	57,281.42	28,397.95
五、净利润	51,996.29	201,971.53	154,162.81	133,033.00
少数股东损益	5,638.57	35,779.69	23,427.48	15,733.79
归属于母公司所有者的净利润	46,357.72	166,191.84	130,735.33	117,299.21

3、发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-9 月合并现金流量表

表 4-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 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	1,780,933.46	2,244,241.58	2,404,726.61	1,641,614.16

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到的税费返还	1,867.00	3,114.97	3,235.00	4,876.05
收到其他与经营活动有关的现金	397,539.72	470,437.03	824,137.84	791,518.67
经营活动现金流入小计	2,180,340.18	2,717,793.59	3,232,099.45	2,438,008.88
购买商品、接受劳务支付的现金	1,222,399.87	1,390,798.53	2,318,965.96	1,401,764.31
支付给职工以及为职工支付的现金	376,102.63	573,784.10	510,563.08	409,762.89
支付的各项税费	153,041.60	185,787.02	197,006.98	152,207.30
支付其他与经营活动有关的现金	437,700.91	369,732.84	579,831.42	795,669.81
经营活动现金流出小计	2,189,245.01	2,520,102.49	3,606,367.45	2,759,404.32
经营活动产生的现金流量净额	-8,904.83	197,691.10	-374,268.00	-321,395.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,250,075.54	6,088,562.78	6,881,899.44	6,563,343.56
取得投资收益收到的现金	58,411.48	109,185.62	96,701.62	86,326.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,945.26	110.55	381.39	49.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	6,406.51	14,298.82	34,333.51
收到其他与投资活动有关的现金	130,441.32	100,880.50	126,715.69	268,571.89
投资活动现金流入小计	5,442,873.60	6,305,145.96	7,119,996.96	6,952,624.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,861,317.48	962,300.81	2,612,054.32	2,646,697.54
投资支付的现金	5,973,976.27	7,483,775.19	6,942,163.94	7,655,439.12
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	203,133.88	-	-	9,599.97
支付其他与投资活动有关的现金	330,069.83	129,732.72	101,177.52	391,868.03
投资活动现金流出小计	8,368,497.47	8,575,808.72	9,655,395.78	10,703,604.66
投资活动产生的现金流量净额	-2,925,623.86	-2,270,662.76	-2,535,398.82	-3,750,980.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	969,378.60	2,121,907.88	1,389,858.67	1,913,697.73
取得借款收到的现金	2,690,431.65	1,535,602.73	2,462,665.26	6,532,139.87
收到其他与筹资活动有关的现金	2,311,782.46	3,022,527.96	2,333,874.36	1,756,708.01

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
筹资活动现金流入小计	5,971,592.70	6,680,038.57	6,186,398.28	10,202,545.61
偿还债务支付的现金	1,652,251.53	2,264,723.61	1,873,920.92	3,532,013.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	750,975.63	1,165,664.87	1,335,510.27	1,028,943.91
支付其他与筹资活动有关的现金	53,060.00	866,609.03	408,554.72	212,175.99
筹资活动现金流出小计	2,456,287.15	4,296,997.51	3,617,985.91	4,773,133.45
筹资活动产生的现金流量净额	3,515,305.55	2,383,041.06	2,568,412.37	5,429,412.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11,433.12	9,734.50	39,737.43	294.58
五、现金及现金等价物净增加额	569,343.74	319,803.90	-301,517.02	1,357,330.75
加：期初现金及现金等价物余额	2,798,416.50	2,478,612.60	2,780,129.62	1,422,798.87
六、期末现金及现金等价物余额	3,367,760.24	2,798,416.50	2,478,612.60	2,780,129.62

（二）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司 2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 9 月末资产负债表

表 4-4 母公司最近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	886,100.99	467,052.05	452,338.00	818,468.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	1,971.71	4,201.91	4,202.82	2,629.66
预付款项	35,701.32	16,990.92	16,787.97	20,684.95
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	4,924,632.92	4,097,967.28	3,542,182.64	3,400,257.14
存货	404,976.03	576,522.91	329,184.27	263,542.09
其中：原材料	-	21.18	23.50	18.54
库存商品	-	15.76	16.99	20.93

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,066,900.00	2,224,277.81	1,893,783.89	2,976,100.39
流动资产合计	9,320,282.97	7,387,012.87	6,238,479.59	7,481,683.16
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,521,223.05	2,176,709.65	1,602,865.61	873,794.41
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	10,832,210.96	10,173,563.45	9,690,687.69	8,757,664.41
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,973,676.41	1,974,194.90	1,997,248.87	1,761,902.35
在建工程	757,708.64	636,925.87	551,636.04	639,004.27
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	155,542.80	110,983.54	108,294.44	115,452.08
非流动资产合计	16,240,361.86	15,072,377.42	13,950,732.65	12,147,817.52
资产总计	25,560,644.84	22,459,390.28	20,189,212.24	19,629,500.68
流动负债：				
短期借款	925,363.00	900,023.64	1,050,223.64	1,205,363.00
衍生金融负债	-	-	95,590.80	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	5,736.31	7,954.38	5,877.37	13,339.61
预收款项	61,229.29	75,051.07	3,627.18	7,177.16
应付职工薪酬	1,488.91	4,207.06	3,170.15	3,142.32
应交税费	100.12	4,298.18	4,350.12	17,527.33
应付利息	18,138.50	16,675.97	16,775.98	41,402.58

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	83,872.02	162,132.81	228,553.91	223,514.19
一年内到期的非流动负债	273,294.90	638,792.86	700,000.00	300,000.00
其他流动负债	-	50,000.00	-	700,000.00
流动负债合计	1,369,223.05	1,859,135.98	2,108,169.15	2,511,466.19
非流动负债：				
长期借款	1,196,554.79	1,200,676.25	1,102,775.40	1,819,915.35
应付债券	1,680,000.00	1,480,000.00	1,780,000.00	1,780,000.00
长期应付款	2,852,510.38	2,089,597.80	1,516,275.68	1,192,814.99
递延收益	3,896,297.25	2,320,745.21	1,842,352.69	1,753,032.50
递延所得税负债	10,928.18	11,564.19	10,884.15	8,241.91
其他非流动负债	5,000.00	5,000.00	5,000.00	15,000.00
非流动负债合计	9,641,290.59	7,107,583.46	6,257,287.92	6,569,004.75
负债合计	11,010,513.64	8,966,719.44	8,365,457.07	9,080,470.94
所有者权益：				
实收资本	11,632,303.95	10,664,248.95	9,090,967.30	8,315,867.26
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	500,000.00	100,000.00
资本公积	1,549,021.58	1,548,627.25	1,548,627.25	1,549,695.46
其他综合收益	31,193.90	33,508.84	32,356.32	24,106.29
盈余公积	91,557.42	91,557.42	80,222.98	69,387.75
未分配利润	746,054.35	654,728.39	571,581.35	489,972.99
归属于母公司所有者权益合计	14,550,131.19	13,492,670.85	11,823,755.16	10,549,029.74
所有者权益小计	14,550,131.19	13,492,670.85	11,823,755.16	10,549,029.74
负债和所有者权益总计	25,560,644.84	22,459,390.28	20,189,212.24	19,629,500.68

2、母公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-9 月利润表

表 4-5 母公司最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	25,871.98	44,104.78	31,156.16	277,179.02
其中：营业收入	25,871.98	44,104.78	31,156.16	277,179.02
二、营业总成本	206,044.81	134,763.84	145,151.50	395,337.78
其中：营业成本	149,235.79	22,896.58	5,738.55	235,805.52
营业税金及附加	3,519.62	3,243.07	1,619.14	15,386.30
销售费用	537.22	758.309	857.44	790.67
管理费用	7,793.27	9,077.98	10,156.59	8,411.14
财务费用	44,958.91	98,787.91	126,779.78	134,944.15
资产减值损失	-	-	-	-
公允价值变动损益	-	-	-	-
投资收益	148,609.58	201,428.39	216,447.05	239,169.00
其他收益	145,657.65	-	-	-
三、营业利润	114,094.41	110,769.32	102,451.71	121,010.24
加：营业外收入	411.07684	2,596.43	5,903.12	6,637.16
减：营业外支出	605.88	2.21	-	2.81
四、利润总额	113,899.60	113,363.54	108,354.82	127,644.60
减：所得税费用	9.99	19.16	2.50	0.26
五、净利润	113,889.62	113,344.39	108,352.32	127,644.34
归属于母公司所有者的净利润	113,889.62	113,344.39	108,352.32	127,644.34

3、母公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-9 月现金流量表

表 4-6 母公司最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 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	272,202.03	44,348.73	27,751.27	362,218.50

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到的税费返还	3.29	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	62,483.67	185,847.41	16,369.72	36,708.24
经营活动现金流入小计	334,688.99	230,196.14	44,120.99	398,926.74
购买商品、接受劳务支付的现金	77,412.49	152,164.97	57,540.25	144,608.92
支付给职工以及为职工支付的现金	11,521.26	9,359.48	11,453.95	8,751.94
支付的各项税费	17,571.84	18,644.35	29,529.12	47,967.76
支付其他与经营活动有关的现金	884,924.32	239,963.35	57,201.16	982,285.31
经营活动现金流出小计	991,429.91	420,132.15	155,724.48	1,183,613.93
经营活动产生的现金流量净额	-656,740.92	-189,936.01	-111,603.49	-784,687.19
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,918,449.28	7,202,092.13	7,506,429.99	7,287,131.46
取得投资收益收到的现金	173,165.31	193,926.08	219,065.63	245,950.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5,780.05	7,650.00	9,600.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,829,701.57	2,297,021.17	2,530,503.46	5,289,639.51
投资活动现金流入小计	7,921,316.16	9,698,819.43	10,263,649.08	12,832,321.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,901.06	64,452.53	116,327.16	155,837.97
投资支付的现金	8,197,599.17	8,620,001.29	7,660,084.36	9,301,092.28
支付其他与投资活动有关的现金	1,995,323.22	3,393,189.67	3,884,083.42	4,643,365.98
投资活动现金流出小计	10,317,823.45	12,077,643.50	11,660,494.94	14,100,296.22
投资活动产生的现金流量净额	-2,396,507.29	-2,378,824.07	-1,396,845.86	-1,267,974.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	968,055.00	1,573,281.69	765,050.00	1,172,665.00
取得借款收到的现金	998,800.00	399,800.00	44,960.64	3,202,767.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,224,841.69	2,724,121.94	2,353,258.51	1,393,787.29
筹资活动现金流入小计	4,191,696.69	4,697,203.63	3,163,269.16	5,769,219.29
偿还债务支付的现金	443,976.77	1,201,553.49	1,214,416.93	3,190,425.86

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	271,017.84	332,222.00	447,208.61	463,025.42
支付其他与筹资活动有关的现金	4,404.93	579,954.00	359,325.20	41,375.33
筹资活动现金流出小计	719,399.54	2,113,729.49	2,020,950.74	3,694,826.62
筹资活动产生的现金流量净额	3,472,297.15	2,583,474.13	1,142,318.42	2,074,392.68
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	419,048.94	14,714.05	-366,130.93	21,730.54
加：期初现金及现金等价物余额	467,052.05	452,338.00	818,468.93	796,738.39
六、期末现金及现金等价物余额	886,100.99	467,052.05	452,338.00	818,468.93

二、合并报表范围的变化

（一）2017年1-9月合并报表范围变化及原因

2017 年 1-9 月，公司新增 3 家子公司纳入合并报表范围。具体情况如下：

表 4-7 公司 2017 年 1-9 月合并报表范围变化情况

序号	企业名称	级次	变动情况	变动原因
1	北京轨道交通技术装备集团有限公司	2	新增合并	非同一控制下的企业合并
2	杰恒投资有限公司	3	新增合并	非同一控制下的企业合并
3	北京京投兴朝置地有限公司	2	新增合并	投资设立

（二）2016年合并报表范围变化及原因

2016 年，公司新增 4 家子公司纳入合并报表范围，另有 3 家子公司不再纳入合并报表范围。具体情况如下：

表 4-8 公司 2016 年合并报表范围变化情况

序号	企业名称	级次	变动情况	变动原因
1	北京京投城市管廊投资有限公司	2	新增合并	投资设立
2	北京交控硅谷科技有限公司	2	新增合并	投资设立
3	北京京投交通发展有限公司	2	新增合并	投资设立
4	北京地铁技术学校	3	新增合并	非同一控制下的企业合并
5	宁波宁华出租汽车有限公司	3	不再纳入	出售（拍卖）
6	北京京西弘扬文化传媒有限公司	4	不再纳入	撤销关闭
7	北京嘉禾盛景农业发展有限公司	4	不再纳入	撤销关闭

（三）2015年合并报表范围变化及原因

2015 年，公司新增 11 家子公司纳入合并报表范围。具体情况如下：

表 4-9 公司 2015 年合并报表范围变化情况

序号	企业名称	级次	变动情况	变动原因
1	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	2	新增合并	投资设立
2	北京地铁三号线投资有限责任公司	2	新增合并	投资设立
3	北京地铁十二号线投资有限责任公司	2	新增合并	投资设立
4	北京地铁十九号线投资有限责任公司	2	新增合并	投资设立
5	北京京投长阳商业管理有限公司	3	新增合并	投资设立
6	基石（天津）国际商业保理有限公司	4	新增合并	投资设立
7	基石京诚（天津）融资租赁有限公司	4	新增合并	投资设立
8	基石京信（天津）融资租赁有限公司	4	新增合并	投资设立
9	京投科技（北京）有限公司	3	新增合并	投资设立
10	北京京投兴平置业有限公司	4	新增合并	投资设立
11	中国城市轨道交通科技投资有限公司	4	新增合并	收购

（四）2014年合并报表范围变化及原因

2014 年，公司新增 5 家子公司纳入合并报表范围，另有 1 家子公司不再纳入合并报表范围。具体情况如下：

表 4-10 公司 2014 年合并报表范围变化情况

序号	企业名称	级次	变动情况	变动原因
1	北京轨道交通新机场线投资有限责任公司	2	新增合并	投资设立
2	北京京投资产经营有限公司	2	新增合并	投资设立
3	北京地铁十七号线投资有限责任公司	2	新增合并	投资设立
4	北京京投瀛德置业有限公司	3	新增合并	投资设立
5	中国城市轨道交通科技控股有限公司	3	新增合并	非同一控制下企业合并
6	北京晨枫房地产开发有限公司	3	不再纳入	处置

三、会计政策与会计估计的变更

（一）2017年1-9月会计政策与会计估计的变更情况

无。

（二）2016年年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2016 年度会计政策变更：

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

表 4-11 公司 2016 年会计政策变更情况

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
将本公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整，比较数据不予调整。	调增利润表税金及附加本年金额 25,101,252.08 元，调减利润表管理费用本年金额 25,101,252.08 元。

2、2016 年度无会计估计变更。

3、2016 年前期差错更正：

（1）采取追溯重述法的前期会计差错更正情况

表 4-12 采取追溯重述法的前期会计差错更正情况

单位：元

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较 期间报表项目名称	累积影响数	本期金额			上期金额			
				期初留存收益	其中：		期初留存收益	其中：		本期净利润
					盈余公积	未分配利润		盈余公积	未分配利润	
补贴类往来款项转入损益		其他应付款、未分配利润	979,879.00	979,879.00	-	979,879.00	979,879.00	-	979,879.00	-
根据 2016 年 8 月财政局 1553 号文件对 2015 年度确认财政补贴调整		递延收益、未分配利润	-95,428,257.05	-95,428,257.05	-	-95,428,257.05	-	-	-	-95,428,257.05
调整供电公司城铁电费转以前年度损益		其他应付款、未分配利润	35,721,600.30	35,721,600.30	-	35,721,600.30	35,721,600.30	-	35,721,600.30	-
整改自有资产增加固定资产原值		固定资产、未分配利润	3,866,967.04	3,866,967.04	-	3,866,967.04	3,866,967.04	-	3,866,967.04	-
整改自有资产增加固定资产折旧		固定资产、主营业务成本、未分配利润	-505,721.64	-505,721.64	-	-505,721.64	-73,719.00	-	-73,719.00	-432,002.64
调整三分公司以前年度公积金及社保、党费事项		其他应付款、管理费用、未分配利润	-8,841,460.72	-8,841,460.72	-	-8,841,460.72	-	-	-	-8,841,460.72
补提技校 2015 年度所得税		应交税费、所得税费用、未分配利润	-89,086.29	-89,086.29	-	-89,086.29	-	-	-	-89,086.29
进项税额转出		应交税费、未分配利润	4,813,206.74	4,813,206.74	-	4,813,206.74	4,813,206.74	-	4,813,206.74	-
以前年度绩效扣款及社保		其他应收款、其他应付款、应付职工薪酬、管理费用、营业外收入	2,226,038.18	2,226,038.18	-	2,226,038.18	8,200.00	-	8,200.00	2,217,838.18
年度损益调整		应付账款、未分配利润	325,874.33	325,874.33	-	325,874.33	325,874.33	-	325,874.33	-
调整 11 年电影票及“七一”表彰奖品		其他应付款、未分配利润	14,344.00	14,344.00	-	14,344.00	14,344.00	-	14,344.00	-

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较	累积影响数	本期金额			上期金额			
		期间报表项目名称		期初留存收益	其中：		期初留存收益	其中：		本期净利润
					盈余公积	未分配利润		盈余公积	未分配利润	
调整监理公司 11 年亦庄、房山、昌平、15#广告媒体及安装监理费		其他应付款、未分配利润	915,160.00	915,160.00	-	915,160.00	915,160.00	-	915,160.00	-
调整收绩效工资扣款		其他应收款、管理费用、未分配利润	123,748.00	123,748.00	-	123,748.00	-	-	-	123,748.00
调整收中层干部请退违纪款		其他应收款、营业外收入、未分配利润	56,990.00	56,990.00	-	56,990.00	-	-	-	56,990.00
调整 2015 年补充养老未纳税调整事项		递延所得税资产、未分配利润	-30,859.27	-30,859.27	-	-30,859.27	-30,859.27	-	-30,859.27	-
收海淀国税退 2014 年企业所得税		其他应收款、所得税费用、未分配利润	324,630.34	324,630.34	-	324,630.34	-	-	-	324,630.34
退 2011 年北京市轨道交通建设管理地铁 4 号线机电 A 安装监理费		其他应收款、主营业务收入、未分配利润	-1,348,116.24	-1,348,116.24	-	-1,348,116.24	-	-	-	-1,348,116.24
补提监理 2015 年度所得税		应交税费、所得税费用、未分配利润	-31,272.01	-31,272.01	-	-31,272.01	-	-	-	-31,272.01
补提建安 2015 年度所得税		应交税费、所得税费用、未分配利润	-262,402.95	-262,402.95	-	-262,402.95	-	-	-	-262,402.95
调整地铁公司以前年度损益调整影响盈余公积		盈余公积、未分配利润	-	-	-89,579.41	89,579.41	-	-	-	-

(2) 上述会计差错更正的累积影响数

表 4-13 会计差错更正对本期金额的累积影响数

单位：元

项目	本期金额						
	期初资产总额	期初负债总额	期初归属于母公司所有者权益总额	期初资本公积	期初盈余公积	期初未分配利润	期初少数股东权益
追溯调整前余额	5,112,005,326.77	2,426,414,287.82	2,667,388,913.44	106,586,155.12	163,750,153.21	1,945,647,047.04	18,202,125.51
追溯调整	2,613,090.23	59,781,828.47	-57,168,738.24	-	-89,579.41	-57,079,158.83	-
追溯调整后余额	5,114,618,417.00	2,486,196,116.29	2,610,220,175.20	106,586,155.12	163,660,573.80	1,888,567,888.21	18,202,125.51

表 4-14 会计差错更正对上期金额的累积影响数

单位：元

项目	本期金额							
	期初资产总额	期初负债总额	期初归属于母公司所有者权益总额	期初资本公积	期初盈余公积	期初未分配利润	期初少数股东权益	净利润
追溯调整前余额	4,411,183,330.68	2,060,111,399.69	2,339,281,253.40	106,516,155.12	128,963,099.06	1,670,473,965.72	11,790,677.59	369,534,783.39
追溯调整	7,385,986.09	-39,154,667.05	46,540,653.14	-	-	46,540,653.14	-	-103,709,391.38
追溯调整后余额	4,418,569,316.77	2,020,956,732.64	2,385,821,906.54	106,516,155.12	128,963,099.06	1,717,014,618.86	11,790,677.59	265,825,392.01

（三）2015年年度会计政策与会计估计的变更情况

1、2015 年度无会计政策变更。

2、2015 年度无会计估计变更。

3、2015 年前期差错更正：

（1）采取追溯重述法的前期会计差错更正情况

表 4-15 采取追溯重述法的前期会计差错更正情况

单位：元

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数	本期金额			上期金额			
				年初留存收益	其中：		年初留存收益	其中：		本期净利润
					盈余公积	未分配利润		盈余公积	未分配利润	
整改增加固定资产原值		固定资产、未分配利润	828,467.00	828,467.00	-	828,467.00	828,467.00	-	828,467.00	-
整改增加固定资产折旧		固定资产、主营业务成本、管理费用、未分配利润	-203,813.75	-203,813.75	-	-203,813.75	-149,868.29	-	-149,868.29	-53,945.46
以前年度应收年金		其他应收款、未分配利润	4,599,825.89	4,599,825.89	-	4,599,825.89	4,599,825.89	-	4,599,825.89	-
以前年度应收轨道检测服务费		应收账款、未分配利润	2,113,215.00	2,113,215.00	-	2,113,215.00	2,113,215.00	-	2,113,215.00	-
调整上年度确认通成资源使用费收入		预收款项、主营业务收入	-4,063,150.62	-4,063,150.62	-	-4,063,150.62	-	-	-	-4,063,150.62
补提技校2014年度所得税		应交税费、所得税费用、未分配利润	34,422.54	-34,422.54	-	-34,422.54	-	-	-	-34,422.54
调整地铁公司以前年度损益调整影响盈余公积		盈余公积、未分配利润	-	-	324,012.10	-324,012.10	-	739,163.96	-739,163.96	-
利通公司补提以前年度其他应收款坏账准备		其他应收款、未分配利润	-1,453,744.26	-1,453,744.26	-	-1,453,744.26	-1,453,744.26	-	-1,453,744.26	-
利通公司调整以前年度损益调整影响递延所得税		递延所得税资产、未分配利润	363,436.07	363,436.07	-	363,436.07	363,436.07	-	363,436.07	-
对咨询公司办公楼装修费抵消调整		长期待摊费用、主营业务成本、管理费用、未分配利润	-	-1,417,499.10	-	-1,417,499.10	-1,275,500.00	-	-1,275,500.00	-141,999.10

(2) 上述会计差错更正的累积影响数

表 4-16 会计差错更正对本期金额的累积影响数

单位：元

项目	本期金额						
	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	380,585,250,351.45	255,076,191,276.97	105,452,140,320.59	14,923,269,670.30	721,859,847.03	5,119,172,331.97	20,056,918,753.89
追溯调整	4,829,886.85	4,097,573.16	1,266,564.69	-	-	1,266,564.69	-534,251.00
追溯调整后余额	380,590,080,238.30	255,080,288,850.13	105,453,406,885.28	14,923,269,670.30	721,859,847.03	5,120,438,896.66	20,056,384,502.89

表 4-17 会计差错更正对上期金额的累积影响数

单位：元

项目	上期金额						
	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	327,057,869,059.04	217,023,197,034.18	92,751,498,272.15	594,215,507.13	4,372,200,097.41	17,283,173,752.71	1,334,623,475.29
追溯调整	5,025,831.41	-	5,560,082.41	-	5,560,082.41	-534,251.00	-4,293,517.72
追溯调整后余额	327,062,894,890.45	217,023,197,034.18	92,757,058,354.56	594,215,507.13	4,377,760,179.82	17,282,639,501.71	1,330,329,957.57

（三）2014年年度会计政策与会计估计的变更情况

无。

四、最近三年及一期主要财务指标**（一）发行人最近三年及一期主要财务指标**

1、合并报表口径

表 4-18 合并报表口径发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2017年 9月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	2.89	1.86	1.91	2.03
速动比率	2.03	1.14	1.19	1.32
资产负债率	63.86%	62.97%	65.19%	67.02%
主要财务指标	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
EBITDA（万元）	106,289.35	298,676.96	274,036.59	264,774.63
EBITDA利息倍数	0.58	1.10	1.07	0.53
应收账款周转率（次/年）	5.12	16.58	16.68	12.47
存货周转率（次/年）	0.28	0.42	0.47	0.40

注：2017年1-9月的应收账款周转率、存货周转率未经过年化处理。

2、母公司报表口径

表 4-19 母公司报表口径发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2017年 9月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	6.81	3.97	2.96	2.98
速动比率	6.51	3.66	2.80	2.87
资产负债率	43.08%	39.92%	41.44%	46.26%

（二）上述财务指标的计算方法

上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论和分析：

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

表 4-20 发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,367,760.24	7.09	2,798,416.50	6.43	2,478,739.67	6.13	2,782,136.10	7.31
衍生金融资产	19,402.97	0.04	20,427.18	0.05	2,807.03	0.01	-	-
应收票据	650.00	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	289,955.12	0.61	80,583.13	0.19	104,453.21	0.26	103,412.72	0.27
预付款项	1,526,705.80	3.22	170,632.56	0.39	430,137.39	1.06	294,513.83	0.77
应收利息	29,024.76	0.06	24,281.73	0.06	12,303.12	0.03	1,610.41	0.00
其他应收款	1,384,045.98	2.91	1,203,331.35	2.76	1,495,052.40	3.70	1,752,395.45	4.60
存货	3,395,548.90	7.15	3,383,833.20	7.77	3,054,429.27	7.55	3,237,363.59	8.51
一年内到期的非流	284,791.44	0.60	271,075.05	0.62	279,665.94	0.69	-	-

项目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产								
其他流动资产	1,151,590.55	2.43	771,296.45	1.77	292,913.66	0.72	1,144,292.62	3.01
流动资产合计	11,449,475.76	24.11	8,723,877.14	20.03	8,150,501.69	20.15	9,317,812.51	24.48
可供出售金融资产	3,077,972.33	6.48	2,712,341.21	6.23	1,840,213.34	4.55	1,014,798.78	2.67
长期应收款	599,622.21	1.26	499,838.46	1.15	274,484.24	0.68	137,372.16	0.36
长期股权投资	129,590.08	0.27	224,573.95	0.52	199,879.25	0.49	208,170.50	0.55
投资性房地产	48,384.75	0.10	50,154.05	0.12	36,708.81	0.09	38,841.89	0.10
固定资产	14,619,577.52	30.79	14,561,265.69	33.44	9,993,982.10	24.71	9,747,019.94	25.61
在建工程	17,214,670.70	36.25	16,583,497.67	38.08	19,842,269.67	49.05	17,450,974.67	45.85
无形资产	133,498.78	0.28	21,055.25	0.05	21,374.11	0.05	19,946.88	0.05
商誉	47,244.58	0.10	28,804.83	0.07	27,818.57	0.07	27,087.27	0.07
长期待摊费用	2,361.80	0.00	3,778.30	0.01	3,656.30	0.01	3,482.45	0.01
递延所得税资产	58,585.32	0.12	47,692.50	0.11	27,785.26	0.07	18,836.66	0.05
其他非流动资产	87,441.29	0.18	86,741.29	0.20	32,420.53	0.08	74,554.32	0.20
非流动资产合计	36,033,518.47	75.89	34,825,918.23	79.97	32,300,592.19	79.85	28,741,195.51	75.52
资产合计	47,482,994.23	100.00	43,549,795.37	100.00	40,451,093.89	100.00	38,059,008.02	100.00

公司资产规模近三年呈增长趋势，2014-2016 年末及 2017 年 9 月末总资产分别为 3,805.90 亿元、4,045.11 亿元、4,354.98 亿元和 4,748.30 亿元，发行人资产逐年快速增长，该增长主要原因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。2016 年末，公司总资产为 4,354.98 亿元，较 2015 年末增加 309.87 亿元。2017 年 9 月末总资产为 4,748.30 亿元，较 2016 年末增加 393.32 亿元。

资产结构方面，2014-2016 年末及 2017 年 9 月末公司流动资产分别为 931.78 亿元、815.05 亿元、872.39 亿元和 1,144.95 亿元，占资产总额的比例分别 24.48%、20.15%、20.03%和 24.11%。

（1）主要流动资产分析

1) 货币资金

公司货币资金主要为集团在各家银行的存款。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司货币资金分别为 278.21 亿元、247.87 亿元、279.84 亿元和 336.78 亿元，占资产总额的比例分别 7.31%、6.13%、6.43%和 7.09%，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。2015 年末公司货币资金余额较 2014 年末减少 30.34 亿元，降幅为 10.91%，主要系地铁建设资金投入规模增大所致；2016 年末公司货币资金余额较 2015 年末增加 31.97 亿元，主要系国开资金及 ABO 资金结余所致。2017 年 9 月末公司货币资金余额较 2016 年末增加 56.93 亿元，增幅为 20.35%，主要系本年收到 ABO 资金所致。报告期内公司为应对轨道交通建设规模的扩大通过多种渠道扩大融资规模，公司货币资金持续增长。

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人无使用权受限的货币资金。

2) 应收账款

公司应收账款主要为应收土地一级开发和管道业务账款等，占总资产的比重较小。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司应收账款分别为 10.34 亿元、10.45 亿元、8.06 亿元和 29.00 亿元，占资产总额的比例分别 0.27%、0.26%、0.19%和 0.61%，近三年公司应收账款基本保持稳定。2017 年 9 月末公司应收账款较 2016 年末增加 20.94 亿元，增幅为 259.82%，主要系收购子公司交通装备所致。

表 4-21 发行人 2016 年末前五大应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	账龄
北京市土地整理储备中心丰台区分中心	20,627.61	1-2 年
中国铁路通信信号上海工程集团有限公司	10,878.73	1 年以内、1-2 年
北京市土地整理储备中心平谷区分中心	3,198.94	1-2 年
同方股份有限公司	2,996.04	1 年以内
苏州雷格特智能设备有限公司	2,355.31	1-2 年

表 4-22 发行人 2016 年末采用账龄组合计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元

账 龄	2016 年末	
	账面余额	占比
1 年以内	12,801.58	60.09%
1 至 2 年	6,132.56	28.79%
2 至 3 年	1,607.29	7.54%
3 年以上	762.97	3.58%
合 计	21,304.40	100.00%

3) 预付款项

公司预付账款主要为预先支付的工程款项。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司预付款项分别为 29.45 亿元、43.01 亿元、17.06 亿元和 152.67 亿元，占资产总额的比例分别为 0.77%、1.06%、0.39%和 3.22%。2015 年末，公司预付账款 43.01 亿元，较 2014 年末增加了 13.56 亿元；2016 年末，公司预付账款 17.06 亿元，较 2015 年末减少了 25.95 亿元，降幅为 60.33%，主要系前期工程陆续完成结算所致，其中账龄在一年以内的占比为 20.75%，预付账款主要对象包括中国电子进出口总公司、北京市政建设集团有限责任公司、中铁电气化局集团有限公司、北京建工集团有限责任公司、中铁 18 局集团有限公司预先支付的工程款项等。2017 年 9 月末，公司预付账款 152.67 亿元，较 2016 年末增加 135.61 亿元，增幅为 794.73%，主要系尚未收到发票的预付工程款增加所致。

4) 其他应收款

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司其他应收款分别为 175.24 亿元、149.51 亿元、120.33 亿元和 138.40 亿元，占资产总额的比例分别 4.60%、3.70%、2.76%和 2.91%。2015 年末，公司其他应收款 149.51 亿元，较 2014 年末减少 25.73 亿元，主要因为根据 2015 年京沪铁路第三次股东会决议，将京沪铁路投入资金中的 28.30 亿转入可供出售金融资产所致。2016 年末，公司其他应收款 120.33 亿元，较 2015 年减少 29.17 亿元，主要系土地一级开发项目回款所致。

表 4-23 发行人 2016 年末采用账龄组合计提坏账准备的其他应收账款情况

单位：万元

账 龄	2016 年末	
	账面余额	占比
1 年以内	22,861.23	64.32%
1 至 2 年	661.46	1.86%
2 至 3 年	437.91	1.23%
3 年以上	11,583.27	32.59%
合 计	35,543.88	100.00%

截至 2017 年 9 月末，公司其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

其他应收款类型	2017 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比
经营性	1,358,089.15	98.12%
非经营性	25,956.83	1.88%
合计	1,384,045.98	100.00%

表 4-24 截至 2017 年 9 月末发行人前十大其他应收款明细情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收总额比例	是否经营性/非经营性	性质
北京市土地整理储备中心丰台区分中心	非关联方	365,715.22	26.42%	经营性	代垫款
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	合营企业	265,733.04	19.20%	经营性	代项目公司支付地价款
代垫工程款	非关联方	79,121.12	5.72%	经营性	代垫款
房山线北天堂村下柳子村扩拆	非关联方	60,270.78	4.35%	经营性	代垫款
北京站至北京西站地下直径线	非关联方	60,000.00	4.34%	经营性	代垫款
北京南站及动车段	非关联方	51,735.91	3.74%	经营性	代垫款
京津城际出资	非关联方	50,000.00	3.61%	经营性	出资款
门头沟S1线石门营车辆段扩拆项目	非关联方	49,500.00	3.58%	经营性	代垫款
京沪铁路出资	非关联方	45,583.61	3.29%	经营性	出资款
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	33,196.07	2.40%	经营性	代垫款

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收总额比例	是否经营性/非经营性	性质
合计		1,060,855.75	76.65%		

其中，（1）对北京市土地整理储备中心丰台区分中心代垫款项为代北京市土地整理储备中心丰台区分中心垫付的土地一级开发成本款。（2）对北京潭柘兴业房地产开发有限公司应收款系发行人子公司京投置地与其他公司组成的联合体取得“潭柘寺镇 D 地块”国有建设用地使用权，联合体各方组建成立了潭柘兴业开发本项目，京投置地支付的地价款 253,200.00 万元在其他应收款科目反映，同时确认利息收入 12,533.04 万元。

（3）代垫工程款的形成系发行人在建的北京地铁 14 号线和 15 号线存在共用车站情况，且由同一建设单位负责组织建设，北京地铁十五号线投资有限责任公司代北京地铁十四号线投资有限责任公司支付了共用车站建设工程款，因为暂计其他应收款科目。（4）房山线北天堂村下柳子村扩拆款为代北京市丰台区政府支付的扩拆项目款，待政府专项拨款后予以核销。（5）北京站至北京西站地下直径线款项为代北京市政府垫付的北京站至北京西站地下直径线项目款，待政府专项拨款后予以核销。（6）北京南站及动车段款项为代北京市政府垫付的北京南站及动车段项目款，待政府专项拨款后予以核销。（7）京津城际出资款为 2009 年 6 月 11 日经部市会议决定，由北京市出资 5.00 亿元对京津城际沿线十八里店乡进行拆迁，拆迁费用由铁道部协调作为北京市在京津城际公司的股份。根据发行人与朝阳区住房与城乡建设委员会签订的北京市朝阳区十八里店乡拆迁安置拨款协议书，该笔款项由发行人拨付给朝阳区住房与城乡建设委员会，由于尚未完成股权确认事项，等完成股权确认事项后转为对京津城际公司的股份。（8）门头沟 S1 线石门营车辆段扩拆项目为代北京市门头沟政府支付的拆迁款，待政府专项拨款后予以核销。（9）京沪铁路的出资款为发行人按照北京市发改委与京沪高速铁路股份有限公司签订的《新建京沪高速铁路北京市境内征地拆迁实施协议》，向京沪铁路投入资金 32.86 亿元，根据 2015 年京沪铁路第三次股东会决议，其中 28.30 亿转入可供出售金融资产，其余资金待竣工决算、出具审计报告后转入可供出售金融资产。（10）对北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府代垫款项为代为垫付的土地一级开发成本款。

上述经营性其他应收款均是由于发行人生产经营活动产生，其决策权限、决策程序符合法律、法规及发行人《公司章程》的规定。

截至 2017 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款如下：

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收总额比例	是否经营性/非经营性	性质
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	非关联方	17,018.16	1.23%	非经营性	股权转让款及资金拆借本息
北京万科企业有限公司	非关联方	8,938.67	0.65%	非经营性	往来款
合计		25,957.83	1.88%		

截至 2017 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款成因及回款情况如下：

单位：万元

欠款人名称	形成原因	回款安排	报告期回款情况
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	发行人子公司京投发展2014年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》，本款项是未收回的处置款项	根据双方约定，剩余款项在处置的项目公司就项目用地取得《国有土地使用证》后的五个工作日内支付完毕	报告期内累计收回63,169万元
北京万科企业有限公司	发行人子公司京投发展之子公司北京京投置地房地产有限公司下属子公司北京京投万科房地产开发有限公司（简称“京投万科”）对北京万科企业有限公司的企业往来款	待项目公司（京投万科）做出分红决议后将抵消	不涉及，待项目公司（京投万科）做出分红决议后将抵消

(1) 2014 年 12 月，公司下属子公司京投发展将持有的北京晨枫房地产开发有限公司 51% 股权以 47,662.72 万元的价格转让给盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）（简称“盛丰博泰”）。同时，盛丰博泰将代为偿还北京晨枫房地产开发有限公司及北京台湾会馆开发建设有限公司欠付发行人的全部债务 30,555.14 万元，且自交易基准日（不含）起，上述债权不再计算任何利息、资金占用费等任何孳息。根据《股权转让协议》约定，盛丰博泰分三次支付总交易价款，最后一笔资金在项目用地主要经济技术指标保持不变并取得《国有土地使用证》后的 5 个工作日内支付。

上述股权转让交易均按照法律法规及京投发展《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》的有关规定，由独立董事对相关股权转让事项进行了事前认可并发表独立意见，经董事会审议通过，并提请股东大会审议通过，相关决策程序合法合规。京投发展通过合法程序聘请独立的具有相关资质的资产评估公司对标的资产进行评估，根据评估结果并结合市场因素确定交易价格。同时京投发展均与交易对方签署《股权转让协议》，对股权转让价格及支付安排作出明确规定，确保公司债权的实

现。

上述交易中涉及的资金拆借款系京投发展对原下属企业提供的股东借款，用于企业开展房地产业务之用途。发生股权转让交易后，股权受让方均按照协议要求代偿债务或提供资金用于债务偿还。原资金拆借款符合《京投发展股份有限公司关联交易制度》，京投发展对关联方提供借款等关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。对于重大关联交易，在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议；京投发展董事会审计委员会同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会；董事会审议通过后需提交股东大会审议；京投发展监事会对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

(2) 对北京万科企业有限公司（简称“北京万科”）应收款项为发行人子公司京投发展之子公司北京京投置地房地产有限公司（简称“京投置地”）下属子公司北京京投万科房地产开发有限公司对北京万科的企业往来款。京投万科为京投置地与北京万科按照 80%、20% 股权比例设立的项目公司。根据京投万科资金使用管理制度，该往来款划出已经其财务总监签批，符合京投万科内部资金使用管理制度。由于京投万科属于项目公司性质，主要运营新里程项目，目前新里程项目已经竣工交付并基本销售完毕，项目公司将暂时结余资金按股权比例划转至股东（京投置地和北京万科），暂记其他应收款科目，待项目公司做出分红决议后将抵消。

该项资金划拨已通过京投万科财务总监的审批，符合京投万科资金使用管理制度，合法合规。

本期债券存续期内，发行人不涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项。如在债券存续期内因特殊原因需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将按照《公司法》及《公司章程》的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

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。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司存货分别为 323.74 亿元、305.44 亿元、338.38 亿元和 339.55 亿元，占资产总额的比例分别 8.51%、7.55%、7.77%和 7.15%。存货近三年末累计计提的跌价准备分别为 3.08 亿元、5.23 亿元和 4.77 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 2015 年末，存货为 305.44 亿元，较 2014 年末减少了 18.29 亿元，降幅为 5.65%，主要是公司地铁上盖物业项目进入销售期所致。2016 年末比 2015 年末增加了 32.94 亿元，增幅为 10.78%，主要原因是土地一级开发业务增长所致。

表 4-25 发行人最近三年存货情况

单位：万元

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	38,303.14	1.13%	17,921.24	0.59%	15,104.28	0.47%
自制半成品及在产品	20,834.56	0.62%	29,822.38	0.98%	41,516.44	1.28%
库存商品（产成品）	54,277.80	1.60%	43,813.22	1.43%	41,228.23	1.27%
周转材料（包装物、低值易耗品等）	152.97	0.00%	276.24	0.01%	196.34	0.01%
消耗性生物资产	61.93	0.00%	55.66	0.00%	53.09	0.00%
房地产开发成本	1,915,500.90	56.61%	1,988,901.26	65.12%	2,261,049.24	69.84%
房地产开发产品	141,428.66	4.18%	150,243.02	4.92%	49,701.36	1.54%
工程施工（已完工未结算款）	-	-	-	-	828,514.60	25.59%
土地一级开发	1,213,190.75	35.85%	-	-	-	-
其他	82.48	0.00%	54.06	0.00%	-	-
合计	3,383,833.20	100.00%	3,054,429.27	100.00%	3,237,363.59	100.00%

6) 一年内到期的非流动资产

公司 2014 年末无一年内到期的非流动资产。截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年 9 月末一年内到期的非流动资产分别为 27.97 亿元、27.11 亿元和 28.48 亿元，占资产总额的比例分别为 0.69%、0.62%和 0.60%。公司一年内到期的非流动资产主要为公司旗下基石国际融资租赁有限公司公司业务所产生的售后回租款。

7) 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。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司其他流动资产分别为 114.43 亿元、29.29 亿元、

77.13 亿元和 115.16 亿元，占资产总额的比例分别 3.01%、0.72%、1.77%和 2.43%。2015 年末公司其他流动资产为 29.29 亿元，占总资产的 0.72%，较 2014 年末减少 85.14 亿元，主要是由于发行人将理财产品赎回用于地铁建设资金。2016 年末其他流动资产较 2015 年末增加了 47.84 亿元，增幅 163.32%，主要是集团购买理财产品所致。2017 年 9 月末，其他流动资产较 2016 年末增加了 38.03 亿元，增幅 49.31%，主要由于发行人根据其同北京市政府签署“授权经营协议”（ABO 协议）约定，取得 2017 年度授权经营服务费 295 亿元，公司将其中部分沉淀资金购买理财产品导致。

表 4-26 2016 年末其他流动资产明细表

单位：万元

项 目	金 额
委托贷款及委托投资	92,243.19
待抵扣的进项税	6,301.50
预缴其他税费	46,891.41
理财产品	625,860.00
其他	0.34
合计	771,296.45

截至 2017 年 9 月末，发行人的理财产品全部为保本理财，具体明细如下：

序号	名称	日期 (起息日)	金额 (万元)	到期日	预期年化 收益率
1	日增利S款	2017-1-25	20,000.00	每个工作日 均可赎回	非固定收 益率
2	京品理财97天	2017-9-1	30,000.00	2017-12-7	4.75%
3	生息365增强版	2016-12-30	20,000.00	2017-10-20	3.00%
4	乾元-日鑫月溢按日开放式 组合型理财产品	2017-1-25	22,300.00	每个工作日 均可赎回	非固定收 益率
5	定制90天理财产品	2017-7-20	100,000.00	2017-10-17	4.40%
6	工银理财共赢3号（京） 2017年188期QA款	2017-9-26	50,000.00	2017-11-1	5.00%
7	如意人生III（D款） pa030004	2016-12-28	50,000.00	2017-11-14	4.30%
8	日积月累收益累进	2017-1-25	120,000.00	2017-11-6	非固定收 益率
9	日积月累-收益累进	2017-4-28	20,000.00	2017-11-6	非固定收 益率

序号	名称	日期 (起息日)	金额 (万元)	到期日	预期年化 收益率
10	按期开放12天理财产品	2017-9-30	70,000.00	2017-10-11	2.30%
11	结构性理财	2017-8-10	20,000.00	2017-11-10	4.10%
12	结构性存款	2017-8-22	20,000.00	2017-11-22	4.00%
13	名利双收90天	2017-9-28	30,000.00	2017-11-28	4.35%
14	40天定制理财	2017-9-28	50,000.00	2017-11-7	4.30%
15	本利丰步步高	2017-9-30	20,000.00	2017-10-23	非固定收 益率
16	95天增盈机构理财产品	2017-7-21	25,000.00	2017-10-24	4.00%
17	91天理财产品	2017-9-29	10,000.00	2017-12-29	4.00%
18	84天理财产品	2017-9-27	30,000.00	2017-12-20	4.80%
19	稳健富荣504期	2017-9-30	20,000.00	2017-10-31	4.35%
20	91天定制理财	2017-8-2	20,000.00	2017-10-31	5.00%
21	中信理财之共赢共赢稳健91天理财产品	2017-8-31	30,000.00	2017-11-29	4.90%
22	90天定制理财产品	2017-7-27	95,000.00	2017-10-25	4.50%
23	90天定制理财产品	2017-9-29	50,000.00	2017-12-28	4.60%
24	83天定制理财产品	2017-7-14	30,000.00	2017-11-20	4.20%
25	50天理财产品	2017-9-28	20,000.00	2017-11-17	4.20%
26	金雪球优悦理财产品	2017-7-24	30,000.00	2017-10-24	4.30%
27	金雪球优悦理财产品	2017-8-25	30,000.00	2017-11-25	4.30%
	小计		1,032,300.00		

根据《北京市基础设施投资有限公司章程》、《北京市基础设施投资有限公司董事会工作规则》和《总经理工作规则》等发行人内部管理制度，由董事会负责审批公司各项投融资、对外担保、股权转让、资产处置、重大资产重组、资本运作等重大决策，公司利用沉淀资金运作的理财项目中，凡与银行之间进行或银行提供全额担保的短期项目（一年以内，含一年），可由经理层直接决策执行。

具体操作上，由公司财务管理部对留存资金进行购买理财操作：（1）与多家银行询价，合理选定银行机构；（2）经办人制作《合同审批单》及《理财投资审批表》，分别提请财务部经理、公司法务部领导、财务总监、公司总经理审批；（3）与银行签订购买理财产品协议书或合同；（4）按照资金支付手续规定，公司出纳付款买入理财。

为控制理财产品投资风险，发行人本着提高资金使用效率，减少资金沉淀的原则，

同时兼顾风险与收益的原则，发行人购买的理财产品全部为保本、短期理财。

在债券存续期内，发行人将根据内部管理制度和相关授权，有效利用公司沉淀资金购买的银行保本理财，提高资产运营效率，保障债权人的利益。与此同时，公司承诺，本期债券募集资金不用于非生产性支出，不用于购买银行理财。

报告期内，发行人取得的理财产品投资收益如下：

单位：万元

	2014 年	2015 年	2016 年	2017年1-9月
理财产品投资收益	22,904.08	30,593.69	32,688.33	34,753.44

发行人目前暂无新增非经营性占款或资金拆借的事项，在本次公司债券存续期间可能涉及该类事项，并按《公司债券发行与交易管理办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》、募集说明书的约定进行信息披露。

（2）主要非流动资产分析

1) 可供出售金融资产

最近三年及一期，公司可供出售金融资产分别为 101.48 亿元、184.02 亿元、271.23 亿元及 307.80 亿元，占资产总额的比例为 2.67%、4.55%、6.23%以及 6.48%。公司的可供出售金融资产主要包括股票投资、京沪高铁资本金以及股权投资。

表 4-27 2016 年末可供出售金融资产中有公开市场交易价格的主要投资情况

序号	股票名称	期末持有股数	期末公允价值（万元）
1	中化国际	33,200,000.00	38,711.20
2	中兵红箭	10,741,199.00	16,004.39
3	城建设计	87,850,942.00	37,719.68
4	蓝山科技	3,369,000.00	1,017.44
5	首都在线	6,210,000.00	9,749.70
6	沃捷传媒	9,750,000.00	6,415.50
7	德马科技	5,690,372.00	7,682.00
8	润农节水	2,400,000.00	2,181.60
9	华江环保	743,750.00	762.34

序号	股票名称	期末持有股数	期末公允价值（万元）
10	许继智能	4,600,000.00	2,024.00
11	中建信息	2,000,000.00	5,636.00
12	北京银行	66,226,688.00	64,637.25
13	中信股份	5,613,000.00	5,573.18
14	中广核电力	1,952,000.00	371.92
15	北京汽车	6,041,000.00	3,728.58
16	雅仕维	12,429,500.00	3,580.10
17	环球医疗	18,953,000.00	10,867.29
18	中国通号	73,838,000.00	36,921.30
19	中国再保险	229,626,000.00	37,794.11
20	华融资产	46,281,000.00	11,550.27
21	中信建投	3,416,000.00	2,080.90
22	河北翼辰	8,112,000.00	2,176.88
23	湘电股份	2,773,690.00	4,080.10
合计		--	311,265.73

2) 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。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 20.82 亿元、19.99 亿元、22.46 亿元和 12.96 亿元，占资产总额的比例分别 0.55%、0.49%、0.52%和 0.27%。2015 年末公司长期股权投资较 2014 年末减少了 0.83 亿元，减少的主要原因是发行人全资子公司北京市地铁运营有限公司减少了对北京地铁车辆装备有限公司的持股比例。2016 年末公司长期股权投资较 2015 年末增加了 2.47 亿元，主要系发行人追加对北京九州一轨隔振技术有限公司和新疆乌鲁木齐铁建轨道交通有限公司投资所致。

表 4-28 2016 年末公司长期股权投资明细表

单位：万元

项 目	金 额
对合营企业投资	131,589.67

项 目	金 额
对联营企业投资	92,984.28
小 计	224,573.95
减：长期股权投资减值准备	-
合 计	224,573.95

3) 投资性房地产

公司投资性房地产主要为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 3.88 亿元、3.67 亿元、5.02 亿元和 4.84 亿元，占资产总额的比例分别 0.10%、0.09%、0.12%和 0.10%。2015 年末投资性房地产较 2014 年末减少 0.21 亿元，减少 5.49%，主要为计提折旧所致。2016 年末投资性房地产较 2015 年末增加 1.34 亿元，主要系子公司房产对外出租计入投资性房地产所致。

4) 固定资产

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末公司固定资产净额分别为 974.70 亿元、999.40 亿、1,456.13 亿元和 1,461.96 亿元，占资产总额的比例分别 25.61%、24.71%、33.44%和 30.79%，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。

2015 年末，公司固定资产余额为 999.40 亿元，占总资产的 24.71%，较 2014 年末增加 24.70 亿元，主要由于机器设备增加。2016 年末，公司固定资产余额为 1,456.13 亿元，较 2015 年末增加 456.73 亿元，主要系房屋及建筑物、机器设备增加。

表 4-29 2016 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	9,913.82	-	-	9,913.82
房屋、建筑物	11,751,611.89	84,570.14	136.45	11,666,905.29
机器设备	2,701,634.50	90,148.85	9,993.21	2,601,492.44
运输工具	352,463.59	82,363.06	-	270,100.52

项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
电子设备	14,289.44	9,894.26	-	4,395.19
办公设备	2,996.41	1,603.01	-	1,393.40
酒店业家具	1,199.71	958.90	-	240.80
其他	14,517.62	7,693.40	-	6,824.22
合计	14,848,626.97	277,231.62	10,129.66	14,561,265.68

5) 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。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司在建工程分别为 1,745.10 亿元、1,984.23 亿元、1,658.35 亿元和 1,721.47 亿元，占资产总额的比例分别 45.85%、49.05%、38.08%和 36.25%。2015 年末公司在建工程 1,984.23 亿元，较 2014 年末增加了 239.13 亿元，增幅为 13.57%，主要系在建地铁项目工程建设投入加大。2016 年末公司在建工程 1,658.35 亿元，较 2015 年末减少了 325.88 亿元，降幅为 16.42%，主要由公司部门在建项目竣工结算转为固定资产所致。发行人的在建工程主要包括：北京地铁六号线一期、十四号线、七号线工程等。

表 4-30 2016 年末前十大在建工程列示

单位：万元

项 目	账面价值
六号线一期	2,355,053.76
十四号线	2,329,703.92
七号线	2,045,962.42
八号线	1,876,519.32
十六号线	1,216,908.42
九号线	1,102,254.98
六号线二期	817,638.27
十五号线	722,926.45
昌平线	715,818.27
昌平线二期	528,500.08

项 目	账面价值
合 计	13,711,285.89

6) 无形资产

公司无形资产主要以土地所有权、特许权为主。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司无形资产分别为 1.99 亿元、2.14 亿元、2.11 亿元和 13.35 亿元，占资产总额的比例分别 0.05%、0.05%、0.05%和 0.28%。2015 年末公司无形资产较 2014 年末增加了 0.15 亿元，主要系特许权的增加。2016 年末公司无形资产较 2015 年末减少 0.03 亿元，主要系软件和特许权摊销增加所致。2017 年 9 月末，公司无形资产为 13.35 亿元，较 2016 年末增加 11.24 亿元，增幅为 534.04%，主要系收购子公司交通装备所致。

表 4-31 2016 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	9,063.57	5,038.73	-	4,024.84
土地使用权	9,082.29	38.82	-	9,043.48
特许权	9,429.83	1,443.11	-	7,986.72
著作权	0.21	0.00	-	0.21
合计	27,575.90	6,520.65	-	21,055.25

7) 其他非流动资产

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末公司其他非流动资产分别为 7.46 亿元、3.24 亿元、8.67 亿元和 8.74 亿元，占资产总额的比例分别为 0.20%、0.08%、0.20%和 0.18%。2015 年末公司其他非流动资产余额为 3.24 亿元，较 2014 年末减少 4.21 亿元，主要由于公司收回委托贷款减少所致。2016 年末，公司其他非流动资产余额为 8.67 亿元，在总资产的占比为 0.20%，较 2015 年末增加 5.43 亿元，增长 167.55%，增加较多，主要为委托贷款的增加。

表 4-32 2016 年末其他非流动资产明细

单位：万元

项目	金额
----	----

苏州胡同61号院改造工程款	345.43
委托贷款本息	86,395.86
合 计	86,741.29

发行人目前暂无新增非经营性占款或资金拆借的事项，在本次公司债券存续期间可能涉及该类事项，并按《公司债券发行与交易管理办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》、募集说明书的约定进行信息披露。

2、负债结构分析

近三年及一期，公司负债总额增长较快，与资产总额变化趋势一致。2015 年末公司负债总额 2,637.03 亿元，较 2014 年末相比增加 86.23 亿元，增幅为 3.38%。2016 年末，公司负债总额 2,742.44 亿元，较 2015 年末相比增加 105.41 亿元，增长 4.00%。2017 年 9 月末，公司负债总额 3,032.33 亿元，较 2016 年末相比增加 289.89 亿元，增加 10.57%。

公司负债以非流动负债为主，2014-2016 年末及 2017 年 9 月末非流动负债分别为 2,091.59 亿元、2,209.81 亿元、2,272.43 亿元和 2,635.71 亿元，占负债总额的比重分别为 82.00%、83.80%、82.86%和 86.92%。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券以及递延收益等。

最近三年及一期末，公司负债构成如下：

表 4-33 最近三年及一期末公司负债构成

单位：万元、%

项目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	951,263.00	3.14	932,923.64	3.40	1,072,723.64	4.07	1,311,443.00	5.14
应付票据	11,102.24	0.04	1,910.12	0.01	290.47	0.00	822.66	0.00
应付账款	431,362.44	1.42	383,412.91	1.40	338,722.07	1.28	330,796.01	1.30
预收款项	988,916.29	3.26	921,475.79	3.36	607,984.69	2.31	605,093.75	2.37
应付职工薪酬	8,793.11	0.03	21,657.18	0.08	17,699.17	0.07	16,764.11	0.07
应交税费	35,142.34	0.12	107,389.60	0.39	71,927.05	0.27	71,219.92	0.28
应付利息	55,478.21	0.18	60,562.52	0.22	49,761.20	0.19	92,431.00	0.36

项目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付股利	1,544.41	0.01	264.98	0.00	731.52	0.00	1,235.46	0.00
其他应付款	770,304.41	2.54	738,206.39	2.69	986,675.11	3.74	997,378.46	3.91
一年内到期的非流动负债	712,260.96	2.35	1,482,341.45	5.41	1,030,182.42	3.91	464,935.17	1.82
其他流动负债	-	-	50,000.00	0.18	-	-	700,000.00	2.74
流动负债合计	3,966,167.42	13.08	4,700,144.59	17.14	4,272,288.14	16.20	4,592,119.55	18.00
长期借款	15,460,274.78	50.98	14,627,829.59	53.34	14,905,606.18	56.52	14,975,998.85	58.71
应付债券	4,257,705.32	14.04	3,934,484.42	14.35	3,858,831.46	14.63	2,741,337.87	10.75
长期应付款	2,441,014.10	8.05	1,622,177.65	5.92	1,254,200.92	4.76	1,331,579.89	5.22
专项应付款	2,172.81	0.01	7,552.29	0.03	7,480.62	0.03	1,963.74	0.01
预计负债	3,978.00	0.01	3,978.00	0.01	3,978.00	0.02	3,978.00	0.02
递延收益	3,974,179.14	13.11	2,397,962.09	8.74	1,968,218.63	7.46	1,790,896.66	7.02
递延所得税负债	59,855.77	0.20	48,790.08	0.18	43,852.19	0.17	35,154.33	0.14
其他非流动负债	157,956.65	0.52	81,487.81	0.30	55,886.61	0.21	35,000.00	0.14
非流动负债合计	26,357,136.58	86.92	22,724,261.92	82.86	22,098,054.61	83.80	20,915,909.34	82.00
负债合计	30,323,304.00	100.00	27,424,406.51	100.00	26,370,342.76	100.00	25,508,028.89	100.00

（1）主要流动负债分析

1) 短期借款

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末公司短期借款分别为 131.14 亿元、107.27 亿元、93.29 亿元和 95.13 亿元，占负债总额的比重分别为 5.14%、4.07%、3.40%和 3.14%。

2015 年末公司短期借款余额 107.27 亿元，较 2014 年末减少 23.87 亿元，下降 18.20%，主要为短期借款到期，归还本金所致。2015 年末公司短期借款中信用借款占比 97.90%，保证借款占比 0.00%，抵押借款占比 2.10%，公司的信用借款主要是银行借款和信托融资。2016 年末，公司短期借款 93.29 亿元，较 2015 年末减少 13.89 亿元，下降 13.03%，主要原因是短期信用借款到期偿付。2016 年末公司短期借款中信用借款占比 96.47%，

抵押借款占比 3.53%。

2) 应付账款

公司应付账款主要包括工程款等。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司应付账款分别为 33.08 亿元、33.87 亿元、38.34 亿元和 43.14 亿元，占负债总额的比重分别为 1.30%、1.28%、1.40%和 1.42%。2015 年末，公司应付账款 33.87 亿元，较 2014 年末增加 0.79 亿元，增幅为 2.38%，2016 年末，公司应付账款余额为 38.34 亿元，较 2015 年末增加 4.47 亿元，增长 13.20%，为工程规模增长后的正常波动。

2015 年末公司应付账款账龄在一年以内的占比 50.85%，账龄在 1 至 2 年的占比 29.79%，账龄在 3 年以上的占比为 6.77%。2016 年末，公司应付账款中账龄在一年以内的占比 66.17%，账龄在 1 至 2 年的占比 29.79%，账龄在 3 年以上的占比 9.61%。

表 4-34 2016 年末应付账款账龄结构表

单位：万元

账龄	余额	占比
1年以内（含1年）	253,696.36	66.17%
1—2年（含2年）	64,858.02	16.92%
2—3年（含3年）	28,014.34	7.31%
3年以上	36,844.19	9.61%
合计	383,412.91	100.00%

3) 预收款项

公司预收账款主要为房地产项目预收房款。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末预收账款分别为 60.51 亿元、60.80 亿元、92.15 亿元和 98.89 亿元，占负债总额的比重分别为 2.37%、2.31%、3.36%和 3.26%。2015 年末预收款项余额为 60.80 亿元，较 2014 年增加 0.29 亿元，增长主要由于房地产市场火爆，预售房款的持续增加所致。2016 年末预收款项余额为 92.15 亿元，较 2015 年末增加 31.35 亿元，增幅为 148.96%，主要由于西华府项目、琨御府项目预售所致。

表 4-35 2016 年末预收账款账龄结构表

单位：万元

账龄	余额	占比
1年以内（含1年）	681,052.37	73.91%
1年以上	240,423.42	26.09%
合计	921,475.79	100.00%

4) 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。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末其他应付款分别为 99.74 亿元、98.67 亿元、73.82 亿元和 77.03 亿元，占负债总额的比重分别为 3.91%、3.74%、2.69%和 2.54%。2015 年末公司其他应付款余额 98.67 亿元，较 2014 年末减少 1.07 亿元，下降-1.07%。2016 年末公司其他应付款余额 73.82 亿元，较 2015 年末减少 24.85 亿元，下降 25.18%，主要系部分项目结算及财政拨付少数股东入资款本年入资所致。

2017 年 9 月末公司其他应付款前五名情况见下表：

表 4-36 2017 年 9 月末公司其他应付款前五名情况

单位：万元

单位名称	是否关联方	所欠金额	占总额比例	欠款时间	欠款原因
腾退补偿金抵回迁房款	否	133,434.92	17.32%	1年以内，1-2年，2-3年，4-5年	尚未结算
大兴土地储备中心	否	104,000.00	13.50%	1-2年,3年以上	尚未结算
安置房款	否	148,064.91	19.22%	1年以内，1-2年	尚未结算
资源开发项目	否	85,540.04	11.10%	3年以上	尚未结算
以前年度新线资本金	否	57,507.00	7.47%	3年以上	尚未结算
合计		528,546.87	68.62%		

5) 其他流动负债

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末其他流动负债分别为 70.00 亿元、0.00 亿元、5.00 亿元和 0.00 亿元，占负债总额的比重分别为 2.74%、0.00%、0.18%和 0.00%。2015 年末，公司没有其他流动负债，主要由于公司兑付了前期短期融资券。2016 年末，公司其

他流动负债增加 5 亿元，主要系发行短期融资券 5 亿元所致。

6) 一年内到期的非流动负债

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末公司一年内到期的非流动负债分别为 46.49 亿元、103.02 亿元、148.23 亿元和 71.23 亿元，占负债总额的比重分别为 1.82%、3.91%、5.41% 和 2.35%。2015 年末公司一年内到期的非流动负债为 103.02 亿元，较 2014 年增加了 56.53 亿元，上升 121.58%，主要为一年内到期的长期借款增加。2016 年末公司一年内到期的非流动负债为 148.23 亿元，较 2015 年末增加了 45.22 亿元，增长 43.89%，原因主要为一年内到期的应付债券增加。

表 4-37 2016 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	金额
1年内到期的长期借款	809,893.41
1年内到期的应付债券	400,000.00
1年内到期的长期应付款	272,448.04
合计	1,482,341.45

(2) 主要非流动负债分析

1) 长期借款

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末长期借款分别为 1,497.60 亿元、1,490.56 亿元、1,462.78 亿元和 1,546.03 亿元，占负债总额的比重分别为 58.71%、56.52%、53.34%和 50.98%。2015 年末长期借款余额为 1,490.56 亿元，较 2014 年末减少 7.04 亿元，降幅为 0.47%，主要原因是 2015 年度，线路公司提款金额减少，同时部分银行贷款进行了还本所致。2016 年末长期借款余额 1,462.78 亿元，较 2015 年末减少 27.78 亿元，降幅为 1.86%，主要原因是融资品种发生变化，在其他负债科目核算所致。

公司长期借款主要以信用借款和保证借款为主，2016 年末长期借款（含一年内到期的长期借款）中信用借款占比为 92.34%，保证借款占比为 7.46%。

2) 应付债券

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司应付债券分别为 274.13 亿元、385.88 亿元、393.45 亿元和 425.77 亿元，占负债总额的比重分别为 10.75%、14.63%、14.35%和 14.04%。

截至 2015 年末，公司应付债券 385.88 亿元，较 2014 年末增加了 111.75 亿，主要是因为 2015 年发行长期债券人民币 79 亿元、3 亿港币私募债、5 亿欧元中期票据、5.25 亿美元债、0.50 亿美元私募债和 6 亿欧元债券。2016 年末公司应付债券余额 393.45 亿元，较 2015 年增加 7.57 亿元，增幅为 1.96%，这主要是因为 2016 年发行人及下属子公司新发行企业债 30 亿元、公司债券 20 亿元以及 11 亿元资产证券化所致。

3) 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。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司长期应付款分别为 133.16 亿元、125.42 亿元、162.22 亿元和 244.10 亿元，占负债总额的比重分别为 5.22%、4.76%、5.92%和 8.05%。2015 年末，公司长期应付款余额为 125.42 亿元，较 2014 年末有小幅下降，为偿还当年度融资租赁款所致。2016 年末，公司长期应付款余额 162.22 亿元，较 2015 年末增加 36.80 亿元，增幅为 5.16%。主要系发行人通过北金所委托债权投资计划筹集资金 50 亿元用于轨道交通建设及其相关设施所致。

表 4-38 2016 年末长期应付款明细表

单位：万元

项目	金额
其中：1.荷银租赁（中国）有限公司	230,000.00
2.工银金融租赁有限公司	191,862.48
3.建信金融租赁股份有限公司	174,521.21
4.中国农业银行北京朝阳支行	500,000.00
5.昆仑金融租赁有限责任公司	126,841.27
6.兴业金融租赁有限公司	95,857.84
7.农银金融租赁有限公司	75,000.00
8.中国工商银行北京珠市口支行	-
9.光大银行	500,000.00
10.人民防空工程使用费	524.64
11.出租车司机押金	-
12.接受私股资金	18.26
小计	1,894,625.69
减：一年内到期长期应付款	272,448.04
合计	1,622,177.65

4) 递延收益

2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司递延收益分别为 179.09 亿元、196.82 亿元、239.80 亿元和 397.42 亿元，占负债总额的比重分别为 7.02%、7.46%、8.74%和 13.11%。递延收益主要为北京市财政局拨付的“轨道交通建设专项资金”等政府补助。

表 4-39 2016 年末递延收益明细

单位：万元

项目	金额
大兴线财政补贴款	29,192.94
路网公司政府补贴款	2,025.91
路网公司国家科研课题	25.55
停车场公司财政补贴款	455.75
市财政局专项拨款 13 亿元	97,149.28
轨道交通建设专项资金	1,679,051.79
市财市财政局拨付 13 号线总政交大东路增设隔音屏设施	2,187.20
市财市财政局拨付 1、2、13 号线和八通线桥隧涵安全隐患项目补助	5,600.00
市财市财政局拨付 13 号线和八通线设备更新和购置项目补助	5,100.00
市财政局拨付更新改造资金	502,227.78
市财政拨付四惠大平台资金	20,900.00
新线前线基建拨款	4,392.00
复八线基建拨款	15,052.96
新机场线 PPP 项目咨询费补贴	104.00
运营公司政府补助款	34,340.27
公共实训示范基地项目	156.67
合计	2,397,962.09

5) 其他非流动负债

公司其他非流动负债主要为国管局出资、应付保证金和代开销项税额金。2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司其他非流动负债分别为 3.50 亿元、5.59 亿元、8.15 亿元和 15.80 亿元，占负债总额的比重分别为 0.14%、0.21%、0.30%和 0.52%。

表 4-40 2015-2016 年末其他非流动负债情况

单位：万元

项目/类别	2015 年末	2016 年末
国管局出资	5,000.00	5,000.00
应付保证金	74,340.42	50,886.61

项目/类别	2015 年末	2016 年末
代开销项税额金	2,147.38	-
合计	81,487.81	55,886.61

3、现金流量分析

公司最近三年及一期现金流量情况如下：

表 4-41 公司最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
经营活动现金流入：	2,180,340.18	2,717,793.59	3,232,099.45	2,438,008.88
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,780,933.46	2,244,241.58	2,404,726.61	1,641,614.16
经营活动现金流出：	2,189,245.01	2,520,102.49	3,606,367.45	2,759,404.32
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	1,222,399.87	1,390,798.53	2,318,965.96	1,401,764.31
经营活动产生的现金流量净额	-8,904.83	197,691.10	-374,268.00	-321,395.44
投资活动产生的现金流量净额	-2,925,623.86	-2,270,662.76	-2,535,398.82	-3,750,980.56
筹资活动产生的现金流量净额	3,515,305.55	2,383,041.06	2,568,412.37	5,429,412.16
现金及现金等价物净增加额	569,343.74	319,803.90	-301,517.02	1,357,330.75

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2014-2016 年末及 2017 年 1-9 月，公司经营性活动产生的现金流入分别为 243.80 亿元、323.21 亿元、271.78 亿元和 218.03 亿元。2015 年经营性活动产生的现金流入较 2014 年同期增加 79.41 亿元，主要系房地产业务收入持续增加所致。2016 年经营性活动产生的现金流入较 2015 年同期减少 51.43 亿元，主要系京投发展本年销售量减少所致。近三年及一期经营性活动产生的现金流入小幅波动。2014-2016 年及 2017 年 1-9 月公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 79.15 亿元、82.41 亿元、47.04 亿元和 39.75 亿元，占经营活动现金流入的比例为 32.47%、25.50%、17.31%和 18.23%。

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，公司经营性活动产生的现金流出分别 275.94 亿元、360.64 亿元、252.01 亿元和 218.92 亿元，随着发行人地铁沿线开发力度加大，经营活动

现金流出规模继续快速增长。2014-2016 年及 2017 年 1-9 月公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 79.57 亿元、57.98 亿元、36.97 亿元和 43.77 亿元，占经营活动现金流出的比例为 28.83%、16.08%、14.67%和 19.99%，主要为支付的往来款以及各种日常经营费用等款项。

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，公司经营活动现金流量净额分别为-32.14 亿元、-37.43 亿元、19.77 亿元和-0.89 亿元，2014-2015 年经营活动现金流量净额为负，主要系基础设施项目的收益实现需要的周期较长，发行人阶段性经营现金流入增幅不及流出；2016 年该项转正，主要系收回土地一二级开发款所致。

（2）投资活动产生的现金流量分析

公司投资活动现金支出主要是投资支付的现金，大部分为轨道交通项目投资。2014-2016 年度及 2017 年 1-9 月投资性现金净流量均为负值，分别为-375.10 亿元、-253.54 亿元、-227.07 亿元和-292.56 亿元，发行人近年来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

2014-2016 年度及 2017 年 1-9 月，公司筹资活动现金流量净额分别为 542.94 亿元、256.84 亿元、238.30 亿元和 351.53 亿元。发行人经营活动产生的现金流不能满足投资活动的资金需求，发行人需要对外筹资以满足资金需求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。从筹资活动看，近三年来公司筹资的净现金流呈现上升状态，说明公司能够通过外部融资渠道为持续稳定扩张提供金支持，整体筹资能力较强。

4、偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

表 4-42 发行人主要偿债能力指标

项目	2017 年 9 月末 /1-9 月	2016年末/度	2015年末/度	2014年末/度
流动比率（合并报表）	2.89	1.86	1.91	2.03
速动比率（合并报表）	2.03	1.14	1.19	1.32

项目	2017年9月末 /1-9月	2016年末/度	2015年末/度	2014年末/度
资产负债率（合并报表）	63.86%	62.97%	65.19%	67.02%
EBITDA（万元）	106,289.35	298,676.96	274,036.59	264,774.63
EBITDA利息倍数（倍）	0.58	1.10	1.07	0.53

从短期偿债能力指标来看，截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，公司的流动比率分别为 2.03、1.91、1.86 及 2.89，近三年流动比率逐渐下降，主要系公司一年内到期的非流动负债大幅增加所致；公司的速动比率分别为 1.32、1.19、1.14 及 2.03，由于存货较为稳定，发行人流动比率与速动比率基本保持了一致的态势。

从长期偿债能力指标来看，公司的资产负债率分别为 67.02%、65.19%、62.97% 及 63.86%。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，并主要通过银行借款、融资租赁、发行债券等债务融资方式筹集资金，负债规模快速增长，与此同时财政局通过拨付专项资金增加发行人净资产规模，公司资产负债率保持下降趋势。

2014-2016 年度及 2017 年 1-9 月，公司 EBITDA 分别为 264,774.63 万元、274,036.59 万元、298,676.96 万元和 106,289.35 万元，EBITDA 利息倍数分别为 0.53、1.07、1.10 及 0.58，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，利息保障倍数将有所提高。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，并获得较高授信额度。公司计划将本次公司债券募集资金用于补充流动资金，因此本次公司债券的发行将有利于进一步优化和改善公司债务结构，提升公司运营能力。

5、盈利能力分析

表 4-43 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年	2014年
营业收入	958,469.22	1,564,140.37	1,754,305.07	1,116,897.96

项目	2017年1-9月	2016年	2015年	2014年
营业毛利率	-1.78%	12.69%	14.89%	-4.92%
营业利润	65,209.27	36,315.76	26,795.36	-181,100.29
利润总额	68,665.23	258,928.92	211,444.23	161,430.95
净利润	51,996.29	201,971.53	154,162.81	133,033.00
营业净利率	5.42%	12.91%	8.79%	11.91%
加权平均净资产收益率	-	1.05%	0.91%	0.49%

注：2017 年 1-9 月数据未经过年化处理；加权平均净资产收益率和加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）均按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号净资产收益率的计算及披露（2010 年修订）》的规定计算得到。

1) 营业收入

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月公司营业收入分别为 111.69 亿元、175.43 亿元、156.41 亿元和 95.85 亿元。公司 2015 年实现营业总收入 175.43 亿元，较 2014 年增加 63.75 亿元，主要是因为发行人 2015 年轨道交通车辆段上盖物业项目结转销售收入较多，导致房地产开发业务应收较 2014 年增长 49.84 亿元；此外，发行人 2014 年底依据国家发改委的规定，调整了北京地铁票价，使得 2015 年度票款收入较 2014 年增长 32.13 亿元。2016 年公司营业收入较 2015 年减少 19.02 亿元，降幅为 10.84%，原因房地产销售收入下降所致。营业收入明细见第六节 发行人基本情况 十、发行人主营业务情况（七）发行人主营业务收入、成本构成情况。

2) 期间费用

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月公司期间费用分别为 14.31 亿元、20.09 亿元、17.27 亿元和 10.74 亿元，占营业总收入的比重分别为 12.81%、11.45%、11.04%和 11.20%。2015 年期间费用较 2014 年增加了 39.97%，主要是由于公司业务规模的扩大，销售费用、管理费用和财务费用均有增加。2016 年度，公司期间费用较 2015 年下降了 14.04%，其中销售费用下降了 14.57%，管理费用上升了 3.23%，财务费用下降了 44.77%，主要是因为本年销售收入下降、本年薪酬增加及本年融资成本率降低所致。

3) 资产减值损失

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月公司资产减值损失分别为 3.00 亿元、3.14 亿元、1.77

亿元和 0.21 亿元，占营业总收入的比重分别为 2.69%、1.79%、1.13%和 0.22%。

表 4-44 2016 年资产减值损失情况

单位：万元

项目	2016 年
一、坏账损失	6,991.12
二、存货跌价损失	63.72
三、其他减值损失	10,640.45
合计	17,695.29

4) 营业外收入

2014-2016 年及 2017 年 1-9 月公司营业外收入分别为 34.28 亿元、18.50 亿元、22.29 亿元和 0.42 亿元。营业外收入主要来源于固定资产处置利得、政府补助利得以及其他利得。2016 年末公司违约金收入、政府补助利得以及其他利得分别为 0.17 亿元、21.79 亿元和 0.19 亿元，在营业外收入中占比分别为 0.77%、97.74%和 0.83%。其中，政府补助主要是地铁 1、2 号线房产土地税、路网公司运营补助、大兴线运营补贴等，具有一定的可延续性。

表 4-45 2016 年度政府补贴明细

单位：万元

序号	项目	金额	说明
1	地铁1、2号线房产土地税	1,315.31	北京市财政局拨付
2	路网公司运营补助	17,731.25	京财公用指[2016]208号、京财公用指[2016]240号
3	大兴线运营补贴	11,089.20	京财公用指（2016）206号；京财公用指（2016）246号
4	公共交通运营补助	436.04	京财公用指[2015]227号；京财公用指[2016]244号
5	海淀建委固定资产推进工作补助资金	10.00	北京市海淀区重大建设项目推进
6	参展补贴	3.00	宁波市海曙区商务局
7	2014年中关村科技园区招商引资	1,661.20	中关村科技园区石景山园支持基石国际融资租赁有限公司发展的相关协议
8	建设补助资金	189.40	宁波财政局、宁波民政局关于给予街道级社区服务中心建设补助资金有关问题的通知

序号	项目	金额	说明
9	景区建设补助经费	61.65	北京市旅游发展委员会
10	海曙区稳增促调专项资金	40.48	海曙区人民政府办公室关于印发海曙区稳增促调专项资金管理办法的通知
11	营改增2015年扶持资金	1,494.39	石财预[2016]8号
12	增值税退税	83.79	国税局增值税退税收入
13	财政能源审计奖励资金	8.00	北京节能环保中心
14	稳定岗位补贴	8.93	关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的通知
15	党员活动经费	0.16	党委组织部
16	运营亏损补贴	183,743.78	北京市财政局(京财公用指[2015]686号)《北京市财政局关于追加下达北京市地铁运营有限公司2015年补贴资金预算的函》
17	公共示范基地补助	20.08	北京市财政局(京财社[2012]2550号)《关于拨付地铁技术学校职业培训公共实训示范基地建设补助资金的函》
	合计	217,896.66	--

最近三年发行人所获政府补贴占净利润比例情况如下：

年度 项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
政府补助（万元）	217,896.66	183,004.13	339,949.61
净利润（万元）	258,928.92	211,444.23	133,033.00
所占比例（政府补助/净利润） （%）	84.15	86.55	255.54

发行人所获政府补贴占净利润比例较高主要系发行人每年度收到较大金额的轨道交通运营补贴导致。

最近三年发行人计入损益的政府补助均为与收益相关的政府补助。其明细和依据如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	政府补助 类型	依据
“城中村” 项目补贴			300.00	与收益相 关的政府	《北京市财政局关于批复 2013 年度“城中村”整治项目贷款贴息资金预算的函》（京财

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	政府补助类型	依据
收入				补助	公用指[2013]239 号)、《北京市财政局关于拨付“城中村”整治项目 2012 年第三季度贷款贴息资金的函》(京财经一指[2012]1337 号)
地铁 1、2 号线房产土地税	1,315.31	2,234.82	2,234.82	与收益相关的政府补助	《北京市财政局关于追加下达北京市地铁运营有限公司 2015 年补贴资金预算的函》(京财公用指[2015]686 号)、《关于追加北京市地铁运营有限公司补贴资金预算的函》(京财公用指[2014]1021 号)
路网公司运营补助	17,731.25	17,246.09	16,451.94	与收益相关的政府补助	《北京市财政局关于批复北京轨道交通路网管理有限公司 2016 年预算的函》(京财公用指[2016]208 号、京财公用指[2016]240 号)、《北京市财政局关于批复北京轨道交通路网管理有限公司 2015 年预算的函》(京财公用指[2015]223 号)、《北京市财政局关于批复北京轨道交通路网公司 2014 年预算的函》(京财公用指[2014]214 号)
产业政策扶持奖励		77.00		与收益相关的政府补助	北京市东城区行政服务中心拨付产业政策奖励
大兴线运营补贴	11,089.20	9,842.92	18,692.06	与收益相关的政府补助	《北京市财政局关于提前下达北京轨道交通大兴线有限责任公司 2016 年运营补贴预算的函》(京财公用指[2016]206 号)、《北京市财政局关于批复北京轨道交通大兴线有限责任公司 2016 年预算的函》(京财公用指[2016]246 号)、《北京市财政局关于批复北京轨道交通大兴线有限责任公司 2015 年预算的函》(京财公用指[2015]226 号)、《北京市财政局关于批复北京轨道交通大兴线有限责任公司 2014 年预算的函》(京财公用指[2014]217 号)
公共交通运营补助	436.04	397.70	397.85	与收益相关的政府补助	《北京市财政局关于批复北京市基础设施投资有限公司 2016 年预算的函》(京财公用指[2016]244 号)、《北京市财政局关于批复北京市基础设施投资有限公司 2015 年预算的函》(京财公用指[2015]227 号)、《北

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	政府补助类型	依据
					京市财政局关于批复北京市基础设施投资有限公司 2014 年预算的函》（京财公用指[2014]212 号）
财政补贴资金			850.00	与收益相关的政府补助	《关于拨付财政补贴资金的通知》
海淀建委固定资产推进工作补助资金	10.00	10.00	10.00	与收益相关的政府补助	《北京市海淀区重大建设项目推进办公室会议通知》
旅游委精神文明奖励费		1.00		与收益相关的政府补助	旅游委精神文明奖励费
宁波市客运出租汽车改用天然气补助资金		17.46	32.26	与收益相关的政府补助	《宁波市出租车汽车单车服务质量综合考评奖励暂行办法》，《关于印发推进市区公交车、出租车、港区集装箱卡车改用天然气实施方案的通知》（甬政发[2012]14 号）、《关于做好 2014 年度交通运输部节能减排专项资金申报工作的通知》（甬交科[2014]30）
就业扶持补贴		0.08		与收益相关的政府补助	被征地人员就业扶持补贴
大学生社保补贴			0.29	与收益相关的政府补助	宁波市财政局拨付大学生社保补贴
节水补贴			1.50	与收益相关的政府补助	宁波市财政局拨付节水补贴
参展补贴	3.00	1.09	0.86	与收益相关的政府补助	宁波市海曙区商务局拨付参展补贴
2014 年中关村科技园区招商引资	1,661.20	426.50		与收益相关的政府补助	《中关村科技园区石景山园支持基石国际融资租赁有限公司发展的相关协议》

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	政府补助类型	依据
建设补助资金	189.40			与收益相关的政府补助	《宁波财政局、宁波民政局关于给予街道级社区服务中心建设补助资金有关问题的通知》
景区建设补助经费	61.65			与收益相关的政府补助	《北京市旅游产业发展引导资金补助项目定额标准》（京财党政群〔2013〕752号）、《北京市旅游公共服务改造建设项目后补助资金管理办法》（京旅发〔2014〕301号）
海曙区稳增长促调专项资金	40.48			与收益相关的政府补助	《海曙区人民政府办公室关于印发海曙区稳增长促调专项资金管理办法的通知》
营改增 2015 年扶持资金	1,494.39			与收益相关的政府补助	《关于开展营业税改征增值税试点过渡性财政扶持政策清算工作的通知》（石财预〔2016〕8号）
增值税退税	83.79			与收益相关的政府补助	《关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100号）
财政能源审计奖励资金	8.00			与收益相关的政府补助	北京节能环保中心拨付能源审计奖励资金
稳定岗位补贴	8.93			与收益相关的政府补助	《关于失业保险支持企业稳定岗位有关问题的通知》
党员活动经费	0.16			与收益相关的政府补助	党委组织部拨付党员活动经费
运营亏损补贴	183,743.78	152,729.47	300,974.69	与收益相关的政府补助	《北京市财政局关于追加下达北京市地铁运营有限公司 2015 年补贴资金预算的函》（京财公用指〔2015〕686号）、《关于追加北京市地铁运营有限公司补贴资金预算的函》（京财公用指〔2014〕1021号）
公共示范基地补助	20.08	20.00	3.33	与收益相关的政府补助	《关于拨付地铁技术学校职业培训公共实训示范基地建设补助资金的函》（京财社〔2012〕2550号）
合计	217,896.66	183,004.13	339,949.61		

5) 投资收益

2015 年投资收益为 7.15 亿元，较 2014 年下降 3.10 亿元，主要是由于股票出售收益减少 1.68 亿元，出售长期股权投资收益减少 2.03 亿元。公司 2016 年度投资收益为 7.04 亿元，较 2015 年减少 0.11 亿元，降幅为 1.54%。2017 年 1-9 月投资收益为 5.37 亿元。

表 4-46 近三年发行人投资收益明细

单位：万元

投资收益分类	2016年度	2015年度	2014年度
权益法核算的长期股权投资收益	13,578.82	9,826.57	804.68
处置长期股权投资产生的投资收益	716.42	1,988.65	22,319.47
持有至到期投资期间取得的投资收益	33,180.70	35,216.04	38,830.16
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	11,341.10	3,342.24	2,714.51
处置可供出售金融资产取得的投资收益	11,577.75	21,119.05	37,871.58
合计	70,394.80	71,492.54	102,540.40

（二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性因素分析

2014-2016 年公司实现利润总额分别为 16.14 亿元和 21.14 亿元和 25.89 亿元，其中经营性业务利润分别为-25.36 亿元、-1.33 亿元和-3.23 亿元，公司经营性业务一直处于亏损状态，主要由于公司地铁运营处于亏损运营，票款收入无法弥补运营成本。2015 年公司利润总额同比增加 37.04%，其中营业外损益 19.42 亿元，同比减少 43.31%。由于当期营业总收入和营业毛利率均大幅上升，使得公司经营性业务大幅减亏 24.08 亿元。然而因轨道交通票价的调整，公司获得的政府补助由 2014 年的 33.99 亿元减少至 2015 年的 19.25 亿元。总体来看，政府补助仍然是公司实现盈利的最主要因素，随着公司经营性业务盈利能力大幅增加，利润总额对政府补助的依赖有所降低。2017 年 1-9 月，公司实现利润总额 6.87 亿元，经营性业务利润-14.13 亿元。

总的来看，随着北京地铁新线路的陆续建成和地铁票价的调升，公司票务和相关服务收入大幅增长，但政府补助仍是公司盈利的主要因素。此外，2016 年公司房地产业务收入占比大幅提升，考虑到房地产项目受宏观政策调整影响较大，房地产业务未来盈利能力有待观察。

（三）控股结构下发行人母公司偿债能力分析

表 4-47 发行人母公司主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2017 年 9 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总计	25,560,644.84	22,459,390.28	20,189,212.24	19,629,500.68
负债合计	11,010,513.64	8,966,719.44	8,365,457.07	9,080,470.94
所有者权益小计	14,550,131.19	13,492,670.85	11,823,755.16	10,549,029.74
流动比率（倍）	6.81	3.97	2.96	2.98
速动比率（倍）	6.51	3.66	2.80	2.87
资产负债率（%）	43.08	39.92	41.44	46.26
项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业总收入	25,871.98	44,104.78	31,156.16	277,179.02
投资收益	148,609.58	201,428.39	216,447.05	239,169.00
营业利润	114,094.41	110,769.32	102,451.71	121,010.24
利润总额	113,899.60	113,363.54	108,354.82	127,644.60
净利润	113,889.62	113,344.39	108,352.32	127,644.34
经营活动现金流入小计	334,688.99	230,196.14	44,120.99	398,926.74
经营活动现金流出小计	991,429.91	420,132.15	155,724.48	1,183,613.93
经营活动产生的现金流量净额	-656,740.92	-189,936.01	-111,603.49	-784,687.19
投资活动现金流入小计	7,921,316.16	9,698,819.43	10,263,649.08	12,832,321.27
投资活动现金流出小计	10,317,823.45	12,077,643.50	11,660,494.94	14,100,296.22
投资活动产生的现金流量净额	-2,396,507.29	-2,378,824.07	-1,396,845.86	-1,267,974.95
筹资活动现金流入小计	4,191,696.69	4,697,203.63	3,163,269.16	5,769,219.29
筹资活动现金流出小计	719,399.54	2,113,729.49	2,020,950.74	3,694,826.62
筹资活动产生的现金流量净额	3,472,297.15	2,583,474.13	1,142,318.42	2,074,392.68
现金及现金等价物净增加额	419,048.94	14,714.05	-366,130.93	21,730.54
期末现金及现金等价物余额	886,100.99	467,052.05	452,338.00	818,468.93

资产规模方面，截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，发行人母公司资产总额分别为 19,629,500.68 万元、20,189,212.24 万元、22,459,390.28 万元和 25,560,644.84 万元，

呈稳步增长趋势。资产结构方面，截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，发行人母公司非流动资产占总资产的比例分别为 61.89%、69.10%、67.11%和 63.54%，其中，长期股权投资余额分别为 8,757,664.41 万元、9,690,687.69 万元、10,173,563.45 万元和 10,832,210.96 万元，占发行人母公司总资产的比例分别为 44.61%、48.00%、45.30%和 42.38%。

负债规模方面，截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，发行人母公司负债总额分别为 9,080,470.94 万元、8,365,457.07 万元、8,966,719.44 万元和 11,010,513.64 万元，呈波动增长趋势。负债结构方面，截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，发行人母公司非流动负债占总负债的比例分别为 72.34%、74.80%、79.27%和 87.56%，非流动负债的比例上升，主要系近几年发行人母公司递延收益增加所致。

截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，发行人母公司流动比率分别为 2.98、2.96、3.97 和 6.81，速动比率分别为 2.87、2.80、3.66 和 6.51，流动比率和速动比率均保持在良好水平，资产负债率分别为 46.26%、41.44%、39.92%和 43.08%，负债率水平不高且较为稳定。

盈利能力方面，2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，母公司营业收入分别为 277,179.02 万元、31,156.16 万元、44,104.78 万元和 25,871.98 万元，主要为土地一级开发收入、租金广告收入、民用通信收入，投资收益 239,169.00 万元、216,447.05 万元、201,428.39 万元和 148,609.58 万元，主要为对子公司的委贷利息收益和银行理财收益，净利润分别为 127,644.34 万元、108,352.32 万元、113,344.39 万元和 113,889.62 万元，母公司具备自身盈利能力，盈利能力较强。

现金流方面，2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，发行人母公司经营活动产生的现金流量净额分别为-784,687.19 万元、-111,603.49 万元、-189,936.01 万元和-656,740.92 万元，现金流入主要为土地一级开发、租金、广告费、民用通信收入等，流出主要为上述业务购买商品、接受劳务支付的现金，以及土地一级开发等项目代垫款等；母公司投资活动现金流量净额分别为-1,267,974.95 万元、-1,396,845.86 万元、-2,378,824.07 万元和-2,396,507.29 万元，现金流入主要为赎回理财、收回委贷、收回投资所收到的现金，流出主要为赎回理财、对外投资等支付的现金；母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,074,392.68 万元、1,142,318.42 万元、2,583,474.13 万元和 3,472,297.15 万元，现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券募集到的现金，现金流出主要为偿付债务支付的

现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金；现金及现金等价物净增加额分别为 21,730.54 万元、-366,130.93 万元、14,714.05 万元和 419,048.94 万元；期末现金及现金等价物余额 818,468.93 万元、452,338.00 万元、467,052.05 万元和 886,100.99 万元，期末现金较为充裕。

综上，发行人母公司资产规模较大，资产负债率水平不高且保持稳定，盈利能力较好，现金及现金等价物期末余额较为充裕，具有良好的偿债能力。

而与此同时，投资控股型架构下，子公司分红政策对发行人母公司偿债能力也产生一定影响，2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，母公司取得子公司分红分别为 15,294.43 万元、3,616.83 万元、10,759.37 万元和 7,013.11 万元。而截至 2014-2016 年末及 2017 年 9 月末，母公司长期股权投资金额分别为 8,757,664.41 万元、9,690,687.69 万元、10,173,563.45 万元和 10,832,210.96 万元，占母公司总资产的比重分别为 44.61%、48.00%、45.30%和 42.38%；可供出售金融资产金额分别为 873,794.41 万元、1,602,865.61 万元、2,176,709.65 万元和 2,521,223.05 万元，占母公司总资产的比重分别为 4.45%、7.94%、9.69%和 9.86%。发行人母公司持有的相关股权资产及其他金融资产规模较大，其中包括多家上市与非上市公司的优质股权，相关资产具有较好的保值增值效用。如遇到极端情况，母公司亦可通过股权转让等获得现金收入，为自身偿债能力提供保障。

六、有息债务分析

（一）有息债务余额

截至 2016 年末，发行人有息债务总额为 22,921,661.89 万元。

表 4-47 2016 年末发行人有息债务构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	932,923.64	4.07
一年内到期的非流动负债	1,482,341.45	6.47
表外资金信贷	500,000.00	2.18
委托债权计划	500,000.00	2.18
融资租赁款	894,082.79	3.90
短期融资券	50,000.00	0.22

项目	金额	占比
长期借款	14,627,829.59	63.82
应付债券	3,934,484.42	17.16
合计	22,921,661.89	100.00

（二）有息债务期限结构

截至 2016 年末，公司有息债务的期限结构如下：

表 4-48 截至 2016 年末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

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	982,923.64	100.00	1,482,341.45	6.76
1年以上	-	-	20,456,396.80	93.24
合计	982,923.64	100.00	21,938,738.25	100.00

（三）有息债务担保结构

截至 2016 年末，公司有息债务的担保结构如下：

表 4-49 截至 2016 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	-	-
抵押借款	61,870.00	0.27%
保证借款	1,090,837.08	4.76%
信用借款	20,874,872.02	91.07%
融资租赁	894,082.79	3.90%
合计	22,921,661.89	100.00

（四）本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2017 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 100 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 100 亿元计入截至 2017 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 100 亿元，拟在扣除发行费用后，全部用于补充流动资金；
- 5、假设本期债券于 2017 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表 4-50 合并资产负债表

单位：万元

项目	截至2017年9月30日（合并口径报表）		
	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	11,449,475.76	12,449,475.76	1,000,000.00
非流动资产合计	36,033,518.47	36,033,518.47	-
资产总计	47,482,994.23	48,482,994.23	1,000,000.00
流动负债合计	3,966,167.42	3,966,167.42	-
非流动负债合计	26,357,136.58	27,357,136.58	1,000,000.00
负债合计	30,323,304.00	31,323,304.00	-
所有者权益合计	17,159,690.23	17,159,690.23	
资产负债率	63.86%	64.61%	0.75%

七、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

截至 2017 年 9 月 30 日，公司及下属子公司对外担保余额合计 79.58 亿元。

表 4-51 截至 2017 年 9 月 30 日对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保余额
1	海淀区国有资本经营管理中心	300,000.00

序号	被担保人	担保余额
2	北京住总集团	80,000.00
3	北京能源投资（集团）有限公司	80,000.00
4	丰台区国有资本经营管理中心	200,000.00
5	上海礼兴酒店有限公司	135,800.00
	合计	795,800.00

（二）诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（三）重要承诺事项

2010 年，本公司之子公司京投发展之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%的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、北京万科按 70%、30%的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、北京万科按 74%、26%的分配比例对项目全部利润进行利润分配。2016 年度销售净利率低于 9%，本公司按 74%进行合并。

截至 2017 年 9 月 30 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司所属公司京投发展 2016 年度归属于上市公司股东的净利润 290,463,409.85 元。京投发展拟定 2016 年度利润分配预案为：以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计派发 148,155,519.40 元。2016 年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交京投发展股东大会审议批准。

2. 其他资产负债表日后事项说明

(1) 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 2 月 15 日期间，本公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了京投发展股份 2,953,167 股，占京投发展总股本的 0.3987%，本次增持后，本公司持有京投发展股份 251,864,314 股，占京投发展总股本的 34%。

(2) 2017 年 1 月 16 日，京投发展董事会九届十八次会议审议通过议案，决定与北京链家融盛管理咨询有限公司合作开发投资城市更新类项目。双方签署《合作框架协议》，拟按照各 50%比例出资设立合作平台公司，合作平台公司注册资本为人民币 5,000 万元，京投发展以现金出资 2,500 万元。

(3) 2017 年 1 月 19 日，京投发展之子公司京投置地、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组成的联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币 63.30 亿元的价格获得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。各方将按照京投置地 40%、其他各方协商确定后的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。京投发展于 2017 年 2 月 22 日已支付地价款 115,966.76 万元。

(4) 京投发展之子公司京投置地于 2017 年 1 月 25 日完成北京金融资产交易所债权融资计划 2017 年度第一期发行工作，本公司为本期债权融资计划的到期兑付提供连带责任保证担保。该债券产品简称为“17 京京投置地 ZR001”，实际挂牌总额为人民币 50,000.00 万元，挂牌价格为 4.84%，期限为 2 年，每半年付息一次，不计复利，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。起息日为 2017 年 1 月 25 日，付息日：首次付息日为 2017 年 7 月 25 日，每半年付息一次（如遇中国法定节假日顺延至下一个工作日）。上述募集资金已划入京投置地本次债权融资计划发行的募集资金专项账户。

(5) 本公司所属公司京投发展为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 9 亿元贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 9 亿元，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 18,000 万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额 49,943.73 万元，担保期限为 2014 年 9 月 25 日至 2023 年 12 月 31 日。2017 年 1 月上海礼兴清偿了全部中国银行上海闸北支行的贷款，该笔 9 亿元担保已经解除。2017 年 1 月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 12.8 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，京投发展为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.8 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 万元）提供反担保。本次 2017 年为上海礼兴提供的 12.8 亿元担保在京投发展 2015 年度股东大会审议通过的《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》范围内。

（6）2016 年 10 月，本公司、北京北控集团有限公司及北控集团交通有限公司、北京北控交通装备有限公司及杰恒投资有限公司签订股权转让协议，约定北京北控集团有限公司将持有的北京北控交通装备有限公司 100% 的股权转让给本公司，北控集团交通有限公司将持有的杰恒投资有限公司 100% 股权转让给 Beijing Infrastructure Investment (Hong Kong) Limited (京投（香港）有限公司)，标的股权对价分别为 1,892,978,650.66 元和 138,362,550.34 元。2016 年 12 月北京市国资委做出《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意转让北京北控交通装备有限公司及杰恒投资有限公司股权的批复》（京国资产权[2016]228 号），同意上述股权转让，转让价格分别不得低于经核准的资产评估值 189,295.99 万元和 13,836.02 万元；截至 2016 年 12 月 31 日本公司未向对方支付标的股权对价，且参与的转让各方未办理必要的财产权交接手续，从而收购日不确定，故本公司未将北京北控交通装备有限公司、杰恒投资有限公司及其子公司纳入 2016 年度的合并范围。

北京北控交通装备有限公司控股股东已从 2017 年 2 月 6 日起由北京控股集团有限公司变更为本公司，名称变更登记为北京轨道交通技术装备集团有限公司，同时正式获得北京市工商局核发的营业执照，标志着本公司收购北京北控集团有限公司轨道交通板块业务的主要工作完成，原北控交通装备有限公司及其下属的轨道交通业务、资产和人员正式纳入本公司体系。2017 年一季度北京轨道交通技术装备集团有限公司已纳入本公司合并范围。

（五）其他重要事项

2009 年 11 月 6 日北京市国资委以“京国资〔2009〕352 号”文件批准本公司开展售后租回业务。本公司以账面净值或评估价值作为出售资产的定价依据开展售后租回业务。具体情况如下：

(1) 2009 年 12 月 22 日，本公司（甲方、卖方和承租人）、荷银租赁（中国）有限公司（乙方、买方、出租人和转让人）和中国银行股份有限公司北京市分行（丙方和受让人）签署合同，甲乙双方约定甲方将其合法所有的设备销售给乙方，卖方向甲方出售设备的价款在本合同项下不超过 30 亿元，卖方有权约定购买设备明细及价款，设备清单中的设备由卖方自主选择，并有卖方自行分为等值的三十个资产包，每个资产包的设备按账面净值计算的总价款应不低于人民币 1 亿元，但在设备销售时，每个资产包的销售价款均为人民币 1 亿元。乙丙双方约定乙方将其基于《设备售后回租协议》所取得的应收账款转让给丙方，丙方向乙方支付对价款。在所有权交割日后，出租人应将该批设备抵押给受让人，每批设备的租赁期为 10 年。甲方支付的租金包括固定租金、浮动租金、浮动手续费。对每批设备而言，承租人在该批设备的租赁期到期日一次性支付相应的固定租金；浮动租金及浮动手续费每 6 个月支付一次。乙方将其所购买的上述设备出租给甲方，甲方应于设备的租赁到期日向乙方支付设备的回购价款 1 元。

(2) 2010 年 11 月 1 日，本公司（甲方和承租方）、工银金融租赁有限公司（乙方和出租人）和中国工商银行股份有限公司北京市分行（丙方）签订合同，约定甲方出售给乙方地铁车辆以及控制系统等设备和其他可依法转让的资产，并向乙方租回出售的资产。乙方将分笔向甲方提供总融资额度不低于 80 亿元的融资租赁服务业务，双方原则上在每个会计年度累计合作的交易额度不低于人民币 18 亿元，每笔租赁交易租赁期最长不得超过 10 年，资产价值 1,800,082,813.60 元。对每批租赁资产，出租人同意给予承租人两年的宽限期，承租人在宽限期内仅向出租人支付租赁利息，宽限期届满后，承租人每六个月于租赁成本支付日向出租人支付一次租赁成本，等额支付；租赁资产在租赁期末留购价为人民币 1 元，甲方付清租金即取得租赁物的所有权；租金包括租赁成本和租赁利息。本公司取回租赁资产所有权之前，未经甲方书面同意乙方不得将租赁资产转让、出租、抵押给第三人。

2012 年 9 月 21 日，本公司（甲方和承租方）和工银金融租赁有限公司（乙方和出租人）签订合同，约定承租人将其合法拥有所有权并有权处分的地铁车辆出售给出租人，并向乙方租回出售的资产，资产价值为 1,800,000,000.00 元。租赁期限为 10 年。根据融资租赁合同的规定，融资租赁合同签署之日的五年期基准利率为 6.55%，因此，融资租赁合同签署之日的租赁利率为 6.55%。租金应按季等额本息期末支付计算。租赁资产在租赁期末留购价为人民币 1 万元，承租方付清租金即取得租赁物的所有权；租金包括租

赁成本和租赁利息。

(3) 2013 年 2 月 26 日, 本公司(甲方和承租方)和建信金融租赁股份有限公司(乙方和出租人)签订合同, 约定承租人将其合法拥有所有权并有权处分的站台、洞体和机车出售给出租人, 并向乙方租回出售的资产, 资产价值为 1,496,399,352.95 元。转让价款为人民币 14.5 亿元, 租赁成本为 14.5 亿元, 租赁期限为 10 年。根据融资租赁合同的规定, 融资租赁合同签署之日的五年期基准利率为 6.55%, 因此, 融资租赁合同签署之日的租赁利率为 6.55%。租金应按季等额本息期末支付计算。

2013 年 4 月 25 日, 本公司下属子公司北京城市铁路股份有限公司(甲方和承租方, 以下简称“城铁公司”)和建信金融租赁股份有限公司(乙方和出租人)签订合同, 约定承租人将其合法拥有所有权并有权处分的站台出售给出租人, 并向乙方租回出售的资产, 资产价值为 1,942,474,088.83 元, 本公司为该项目提供全额连带责任保证。转让价款为人民币 12 亿元, 租赁成本为 12 亿元, 租赁期限为 8 年。根据融资租赁合同的规定, 融资租赁合同签署之日的三至五年期基准利率为 6.55%, 因此, 融资租赁合同签署之日的租赁利率为 6.55%。租金应按季等额本息期末支付计算。

2013 年 12 月 5 日, 本公司下属子公司北京地铁八号线投资有限责任公司(甲方和承租方)和建信金融租赁股份有限公司(乙方和出租人)签订合同, 约定承租人将其合法拥有所有权并有权处分的站台出售给出租人, 并向乙方租回出售的资产, 资产价值为 2,088,290,180.00 元, 本公司为该项目提供全额连带责任保证。转让价款为人民币 17 亿元, 租赁成本为 17 亿元, 租赁期限为 5 年。根据融资租赁合同的规定, 融资租赁合同签署之日的三至五年期基准利率为 6.4%, 因此, 融资租赁合同签署之日的租赁利率为 6.4%。租金应按季等额本息期末支付计算。

(4) 2016 年 11 月, 本公司与中国农业银行北京朝阳支行开展表外资金信贷业务。中国农业银行北京朝阳支行接受农银汇理资产管理有限公司委托, 向本公司进行委托贷款投资。金额 50 亿元, 期限为 3 年, 项下可分笔提款。用于补充营运资金。采用浮动利率, 按照每笔借款提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次贷款基准利率下浮 15%执行, 如遇调息则按季调整。

(5) 2011 年 9 月 28 日, 本公司(甲方和承租方)、昆仑金融租赁有限责任公司(乙方和出租人)签订合同, 约定甲方将其合法拥有所有权并有权处分的轨道交通设备及附

属设施转让给乙方，并向乙方租回出售的资产，资产净值为 2,006,294,137.38 元。转让价款为人民币 19 亿元，租赁成本为 19 亿元，租赁期限为 8 年。根据融资租赁合同的规定，融资租赁合同签署之日的基准利率为 7.05%，因此，融资租赁合同签署之日的租赁利率为 7.05%。租金应按季等额本息期末支付计算，按季每期期初支付。租赁资产在租赁期末留购价为人民币 1 万元，甲方付清租金即取得租赁物的所有权；租金包括租赁成本和租赁利息。

2012 年 2 月 28 日，本公司下属子公司北京地铁十五号线投资有限责任公司（甲方和承租方）、昆仑金融租赁有限责任公司（乙方和出租人）签订合同，约定乙方委托甲方购买并出租甲方占有使用北京地铁十五号线一期工程轨道交通车辆，双方同意购买价款 9.39 亿元。租赁期限为 8 年。根据融资租赁合同的规定，融资租赁合同签署之日的基准利率为 7.05%，因此，融资租赁合同签署之日的租赁利率为 7.05%。租金应按季等额本息期末支付计算。租赁资产在租赁期末留购价为人民币 1 万元，甲方付清租金即取得租赁物的所有权；租金包括租赁成本和租赁利息。

（6）2012 年 10 月 24 日，本公司（甲方和承租方）和兴业金融租赁有限责任公司（乙方和出租人）签订合同，约定甲方将其合法拥有所有权并有权处分的轨道交通设备及附属设施转让给乙方，并向乙方租回出售的资产，资产净值为 1,103,353,995.95 元。转让价款为人民币 10.50 亿元，租赁成本为 10.50 亿元，租赁期限为 8 年。根据融资租赁合同的规定，融资租赁利率为中国人民银行公布的人人民币五年以上贷款基准利率下浮 3%，租金应按季等额本息期末支付计算，按季每期期末支付。租赁资产在租赁期末留购价为人民币 1 万元，甲方付清租金即取得租赁物的所有权；租金包括租赁成本和租赁利息。

2013 年 4 月 25 日，本公司下属子公司北京城市铁路股份有限公司（甲方和承租方）和兴业金融租赁有限公司（乙方和出租人）签订合同，约定承租人将其合法拥有所有权并有权处分的站台出售给出租人，并向乙方租回出售的资产，资产价值为 1,942,474,088.83 元，本公司为该项目提供全额连带责任保证。转让价款为人民币 12 亿元，租赁成本为 12 亿元，租赁期限为 8 年。根据融资租赁合同的规定，融资租赁合同签署之日的三至五年期基准利率为 6.55%，因此，融资租赁合同签署之日的租赁利率为 6.55%。租金应按季等额本息期末支付计算。

（7）2014 年 6 月 27 日，本公司（甲方和承租方）和农银金融租赁有限公司（乙方

和出租人)签订售后回租合同,约定以地铁八号线部分土建工程作为标的物出售给农银金融租赁有限公司,并向乙方租回出售的资产价值 1,000,000,000.00 元。租赁期限为 10 年,无宽限期。根据融资租赁合同的规定,融资租赁合同签署之日的五年期基准利率下浮 5%,融资租赁合同签署之日的租赁利率为 6.2225%。租金应按 6 个月等额本息期末支付计算。资产留购价格为 1 万元人民币。

(8) 2016 年 11 月,本公司与光大银行开展表外资金信贷业务,通过北金所委托债权投资计划筹集资金,金额 50 亿元,期限 10 年,利率为同期银行贷款基准利率下浮 16%,到期一次还本,资金用于轨道交通建设及其相关设施。

(9) 2017 年 1 月 18 日,本公司(甲方和承租方)和太平石化金融租赁有限公司(乙方和出租人)签订售后回租合同,约定以地铁六号线部分土建工程作为标的物出售给太平石化金融租赁有限公司,并向乙方租回出售的资产价值 500,000,000.00 元。租赁期限为 10 年,无宽限期。根据融资租赁合同的规定,融资租赁合同签署之日的五年期以上基准利率下浮 15%,融资租赁合同签署之日的租赁利率为 4.165%。租金应按 6 个月等额本息期末支付计算。资产留购价格为 1 元人民币。

八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2017 年 9 月 30 日,发行人所有权受到限制的资产情况如下:

表 4-52 截至 2017 年 9 月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	占资产总额的比重	受限原因
存货	378,441.20	0.80%	对外抵押借款
固定资产	1,475,352.85	3.11%	对外抵押,售后回租
投资性房地产	10,470.88	0.02%	对外抵押借款
长期股权投资	5,610.00	0.01%	对外质押借款
在建工程	863,865.06	1.82%	售后回租
合计	2,733,739.99	5.76%	

截至 2017 年 9 月 30 日,除上述披露的受限资产之外,发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 募集资金运用

一、本次债券募集资金金额

经发行人于 2016 年 8 月 29 日召开 2016 年第九次董事会会议，于 2017 年 5 月 2 日北京国资委下发的《北京市人民政府国有资产管理委员会关于北京市基础设施投资有限公司发行公司债券的批复》（京国资产权【2017】48 号）批复，发行人拟向中国证监会申请公开发行不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

本次债券募集资金不超过 100 亿元。本期发行为本次债券的首期发行，基础发行规模人民币 20 亿元，可超额配售不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债券及补充流动资金。

（一）偿还借款

根据公司债务结构调整及资金使用的需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，公司将灵活安排偿还即将到期债券改善公司债务结构。

综合考虑目前公司资金状况及其到期时间，公司拟偿还 500,000.00 万元，具体如下：

序号	债券名称	债券类型	到期时间	发行规模 (万元)	当前余额 (万元)	拟使用募集资金偿还借款金额(万元)
1	17京投债01	企业债券	2018/4/19	200,000.00	200,000.00	20,000.00
2	17京基投SCP001BC	超短期融资券(债券通)	2018/4/28	300,000.00	300,000.00	300,000.00
合计				500,000.00	500,000.00	500,000.00

募集资金到帐后，将优先用于偿还 17 京投债 01 回售投资者的本金，剩余部分用于偿还 17 京基投 SCP001BC。发行人根据本期债券募集资金的实际到位情况及资金使用需要，可对拟定的偿还计划进行适当调整，或将拟偿还金融机构借款的资金用于补充流动资金。

（二）补充流动资金

发行人主营业务具有资金投入规模较大的特点，因此充足的资金供应是公司进一步扩大业务规模、提升营运效率的必要条件。随着发行人业务范围和经营规模的不断扩大，

公司对流动资金的总体需求逐步增加，因此通过发行本期债券募集资金补充流动资金将对公司正常经营发展提供有力保障。

本期募集资金在偿还债券后，剩余部分将用于补充流动资金，发行人将根据资金到账情况，进一步安排具体的补流明细计划，可能进行适当调整。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2017 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将从债券发行前的 63.86%提高至 64.24%。本期债券发行后，公司将获得长期稳定的经营资金，且资产负债率及长期负债占总负债的比例均处于合理范围，将使发行人债务结构得到改善。

（二）对于发行人财务成本的影响

发行人通过发行本次固定利率公司债券，可以锁定公司财务成本，规避贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2017 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 2.89 提升至 3.45。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券募集资金用于偿还银行借款和补充流动资金，可以优化发行人债务结构，降低财务成本、提升短期偿债能力。

四、募集资金使用承诺

发行人对募集资金的使用做出如下承诺：

- （1）本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- （2）募集资金不用于偿还地方政府债务或者不产生经营性收入的公益性项目；
- （3）募集资金不用于平台子公司，且不会转借他人，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制。

五、募集资金管理

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书摘要中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书摘要中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

公司已根据相关法律法规的规定指定本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

户名：北京市基础设施投资有限公司

开户行：中国光大银行股份有限公司北京分行

账号：35430188000125238

大额支付号：303100000516

公司将按照募集说明书承诺合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、北京市基础设施投资有限公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度经审计的财务报告，北京市基础设施投资有限公司 2017 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 2、关于北京市基础设施投资有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券的核查意见；
- 3、北京市君泽君律师事务所关于北京市基础设施投资有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券的法律意见书；
- 4、北京市基础设施投资有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、北京市基础设施投资有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则；
- 6、北京市基础设施投资有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要及上述备查文件或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本期募集说明书及其摘要：

发行人：北京市基础设施投资有限公司

住所：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼9层908室

法定代表人：田振清

联系人：刘璟琳、冯慧贇

联系地址：北京市朝阳区小营北路6号京投大厦2号楼5层

联系电话：010-84686127

传真：010-84686151

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、黄晨源、蔡林峰、路瑶、刘乃嘉

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60838692

传真：010-60833504

投资者若对本期募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《北京市基础设施投资有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

北京市基础设施投资有限公司

2018年4月9日

