

# 北京市朝阳区国有资本经营管理中心

（住所：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间）

## 2019 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）

### 募集说明书

（面向合格投资者）

主承销商/簿记管理人/受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

签署日：2019 年 4 月 23 日

## 声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体经理办公会成员承诺本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 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中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。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。

二、本期债券的交易场所为上海证券交易所。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司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流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，投资者可能会面临债券流动性风险。

### 三、未来资本支出较大风险

近年来，随着朝阳区开发建设力度的加大，发行人承担的基础设施建设规模扩张和在建保障房项目投资规模增加，导致资金需求持续扩大，发行人持续通过债务方式实施融资，融资活动产生的现金流量为公司发展提供了主要资金支持。近三年及一期，发行人筹资活动现金流入量分别为 1,203,793.94 万元、1,506,410.42 万元、1,589,224.34 万元和 1,603,802.63 万元。

作为朝阳区最主要的城市基础设施投融资主体，发行人在朝阳区城市基础设施建设方面继续履行政府投融资职能，发行人未来对资金的需求将不断增加，其中宝嘉恒公司主要负责朝阳区市政道路的征地拆迁、道路工程建设。望京综开负责望京新兴产业区的基础设施建设，同时承担了部分市政道路建设工作，公司将面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

### 四、应收账款及其他应收款回收和减值风险

发行人应收类款项主要为应收账款和其他应收款。近三年及一期末，发行人

的应收账款金额分别为 282,400.13 万元、271,101.29 万元、237,074.46 万元和 219,657.74 万元，占流动资产比例分别为 9.99%、7.31%、5.83%和 4.30%；发行人应收账款主要系子公司的商业往来款。近三年及一期末，发行人的其他应收款余额分别为 757,165.88 万元、275,483.26 万元、171,051.90 万元和 337,946.63 万元，占流动资产比例分别为 26.78%、7.43%、4.20%和 6.62%。尽管由于借款单位偿还借款本息及往来款的回收，公司其他应收账款规模缩小，但应收账款和其他应收款余额占流动资产比例较大，未来一旦因外部形势发生重大变化，较易造成发行人应收账款及其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响；此外，公司还将相应提高应收账款及其他应收款坏账准备金，从而对发行人盈利能力产生一定影响。

#### 五、存货跌价风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值余额分别为 779,960.14 万元、1,147,719.32 万元、1,735,408.59 万元和 1,804,005.29 万元，占流动资产比分别为 27.59%、30.96%、42.66%和 35.36%，发行人存货呈持续上升趋势。2015 年末，对存货中的库存商品计提 166.63 万元的跌价准备，全部来自三级子公司京客隆，2016 年末未发现存货有减值迹象，故公司暂未提取存货跌价准备。2017 年末存货账面价值进一步提升至 1,735,408.59 万元。总体来说公司存货占比较高，且近三年呈现逐年上涨趋势，存在存货跌价风险，将可能影响发行人的偿债能力。

#### 六、经营性净现金流波动及对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，公司的经营活动产生的现金流量净额分别为 466,872.28 万元、235,195.37 万元、226,422.03 万元和 111,478.97 万元。经营性现金流波动较大，将对发行人的生产经营造成一定影响。随着发行人经营性净现金流的下降，债务覆盖率逐渐减小，可能对偿债能力构成不利影响。

#### 七、政府财政补贴收入占比较大的风险

发行人取得的政府财政补贴收入主要包括维养经费等，近三年发行人财政性资金流入分别为 18,886.77 万元、20,942.72 万元及 19,053.36 万元，近三年利润总额分别为 57,518.62 万元、53,514.66 万元及 70,817.24 万元，财政补贴收入占比分别为 32.84%、39.13%和 18.43%。发行人收到的政府财政补贴收入占比较大，若

未来发行人收到的财政补贴减少，将一定程度影响发行人偿债能力。

#### 八、有息债务规模较大的风险

近年来，随着发行人在建项目的投资不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快。2018 年 9 月末，发行人有息债务规模为 2,532,170.93 万元。随着发行人经营规模的逐渐扩张，发行人未来几年融资规模还将继续扩大，发行人偿债压力逐步增大，或将面临有息债务规模较大的风险。

#### 九、有息债务中长期借款余额占比较高风险

公司近三年及一期末的长期借款分别为 447,822.85 万元、968,767.66 万元、1,773,331.72 万元和 2,492,318.06 万元，呈较快速增长，长期借款在负债总额中的占比分别为 12.21%、21.45%、30.32%和 33.23%。公司长期借款主要为信用借款、保证借款和抵押借款，如果未来利率上行，随着中长期借款陆续进入还款期，公司偿还长期借款本金的压力逐渐增大，可能引起长期借款无法按期偿付的风险。

十、鉴于本期债券将 2019 年发行，征得主管部门同意本期债券名称变更为“北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件和本次债券对应相关申请文件效力，原签订的相关法律文件和本次债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件和本次债券对应相关申请文件包括但不限于：《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。

十一、2018 年 12 月，上海证券交易所对《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》进行了修订，并发布了《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》。发行人北京市朝阳区国有资本经营管理中心与受托管理人中信建投证券重新签署了《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》。上述重新签署的法律文件对本期公司债券具有法律效力。

## 目录

<b>声明</b> .....	<b>1</b>
<b>重大事项提示</b> .....	<b>3</b>
<b>释义</b> .....	<b>9</b>
<b>第一节 发行概况</b> .....	<b>11</b>
一、发行人基本情况 .....	11
二、公司债券发行核准情况 .....	11
三、本期债券的主要条款 .....	12
四、本期债券发行及上市安排 .....	15
五、本次发行有关机构 .....	15
六、发行人与本期债券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的股权关系或其他利害关系 .....	18
<b>第二节 风险因素</b> .....	<b>19</b>
一、本期债券的投资风险 .....	19
二、发行人的相关风险 .....	20
<b>第三节 发行人及本期债券的资信状况</b> .....	<b>28</b>
一、本期债券信用评级情况 .....	28
二、发行人的资信情况 .....	30
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施</b> .....	<b>33</b>
一、增信机制 .....	33
二、偿债计划 .....	33
三、偿债资金来源 .....	33
四、偿债应急保障方案 .....	34
五、偿债保障措施 .....	35
六、发行人违约责任 .....	36
<b>第五节 发行人基本情况</b> .....	<b>38</b>
一、发行人基本情况 .....	38
二、发行人设立及实际控制人变更情况 .....	39
三、公司治理情况和组织框架 .....	40
四、发行人独立经营情况 .....	44

五、发行人重要权益投资情况	46
六、关联方及关联交易情况	51
七、发行人经理办公会情况	54
八、发行人的经营范围及主营业务状况	56
九、公司所处行业基本状况	81
十、公司的行业地位和竞争优势未来发展战略	87
十一、发行人报告期是否存在重大违法违规及受处罚情况	91
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	91
<b>第六节 财务会计分析</b>	<b>94</b>
一、财务报告编制及审计情况	94
二、发行人最近三年及一期财务报表	96
三、最近三年及一期的主要财务指标	109
四、发行人财务状况分析	110
五、未来业务目标及盈利能力的可持续性	133
六、有息债务情况	134
七、发行人最近一期末对外担保情况	135
八、发行人涉及的重大未决诉讼（仲裁）情况	135
九、受限资产情况	135
十、或有事项	136
十一、资产负债表日后事项	137
十二、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	138
十三、其他重要事项	138
<b>第七节 本期债券募集资金运用</b>	<b>141</b>
一、募集资金用途及使用计划	141
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	142
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排	142
四、募集资金监管机制	143
<b>第八节 债券持有人会议</b>	<b>145</b>
一、债券持有人行使权利的形式	145
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	145
<b>第九节 债券受托管理人</b>	<b>156</b>



一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况.....	156
二、《受托管理协议》的主要内容.....	156
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>178</b>
<b>第十一节 备查文件.....</b>	<b>187</b>
一、备查文件.....	187
二、备查地点.....	187

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/朝国资/中心/公司	指北京市朝阳区国有资本经营管理中心
本次债券	指本次申请发行的“北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2018 年公开发行公司债券”
本次发行	指本次债券的公开发行
本期债券	北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）
本期发行	本期债券面向合格投资者的发行
本募集说明书/募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）募集说明书》
发行文件	指在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商/受托管理人/债券受托管理人/中信建投	指中信建投证券股份有限公司
承销协议	指《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2018 年公开发行公司债券之承销协议》
余额包销	指由主承销商组织承销团，在承销期结束时，承销团将售后剩余的本期债券全部自行购入的承销方式
受托管理协议/《受托管理协议》	指发行人与受托管理人签订的《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则/《债券持有人会议规则》	指发行人与受托管理人签订的《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
专项账户	指本期债券募集资金与偿债保障金专项账户
人民银行	指中国人民银行
上交所	指上海证券交易所
证监会/中国证监会	指中国证券监督管理委员会
朝阳区国资委	指北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会
中诚信	指中诚信证券评估有限公司
工作日	指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
元、万元、亿元	指人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近三年/近三年	指 2015 年度、2016 年度和 2017 年度
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年度 1-9 月

近三年末	指 2015 年末、2016 年末和 2017 年末
近三年及一期末	指 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末
潘家园	北京潘家园国际民间文化发展有限公司
昆泰集团	北京昆泰房地产开发集团有限公司
蓝岛大厦	北京蓝岛大厦有限责任公司
朝阳公园	北京朝阳公园开发经营公司
朝阳综开	北京市朝阳区城市建设综合开发公司
世奥公园	北京世奥森林公园开发经营有限公司
宝嘉恒	北京宝嘉恒基础设施投资有限公司
望京综开	北京望京新兴产业区综合开发有限公司
朝阳副食	北京市朝阳区副食品总公司
盈润	北京市盈润基金管理中心（有限合伙）

本募集说明书中，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、发行人基本情况

中文名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心

法定代表人：慕英杰

注册资本：人民币 100 亿元整

成立日期：2009 年 5 月 27 日

电话号码：010-84536727

传真号码：010-84536727

所属行业：综合

统一社会信用代码：91110105690015145P

住所：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间

办公地址：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间

邮政编码：100125

经营范围：投资及投资管理；资产管理；企业管理咨询；投资咨询；项目投资。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、公司债券发行核准情况

发行人经理办公会于 2018 年 11 月 12 日召开会议，审议通过 2018 年面向合

格投资者公开发行不超过 60 亿元公司债券的议案。

发行人股东北京市朝阳区国有资产监督管理委员会于 2018 年 12 月 24 日作出批复，同意发行人向上海证券交易所申请面向合格投资者公开发行不超过 60 亿元公司债券。

经中国证监会“证监许可[2019]470 号”文件核准，发行人获准在中国境内公开发行不超过 60 亿元的公司债券。

### 三、本期债券的主要条款

（一）发行主体：北京市朝阳区国有资本经营管理中心。

（二）债券名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）。

（三）本期债券发行规模：不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

（四）债券期限：5 年期，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。

（五）债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。债券票面利率将以公开方式向具备风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。债券票面利率在债券存续期前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 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存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，

则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。

（八）债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（九）发行方式与发行对象：本期债券面向合格投资者公开发行。

（十）向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（十一）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债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。

（十二）还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截止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年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截止兑付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本期债券票面总额的本金。

（十三）发行首日：2019 年 4 月 25 日。

（十四）起息日：2019 年 4 月 26 日。

（十五）利息登记日：按照上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均

有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

（十六）付息日：2020 年至 2024 年每年的 4 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十七）兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十八）本息兑付方式：本期债券本息兑付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

（十九）担保方式：本期债券无担保。

（二十）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。

（二十一）募集资金专项账户：发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及本金偿付，并进行专项管理。

（二十二）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十三）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

（二十四）上市安排：本期债券发行后，将向上海证券交易所申请上市。

（二十五）募集资金用途：本期募集资金拟用于纾困的比例不低于 70%，主要用于支持上市公司及其股东融资、缓解上市公司及其股东流动性压力（包括但不限于投资纾困专项基金、置换发行人前期纾困资金、购买股权等方式），剩余部分用于偿还债务及补充流动资金。

（二十六）新质押式回购：本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待相关机构批准，具体折算率等事宜按照上交所与登记公司的相关规定执行。

（二十七）配售规则：本期债券配售规则详见发行公告。

（二十八）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、本期债券发行及上市安排

##### 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	2019年4月23日
发行首日	2019年4月25日
发行期限	2019年4月25日至2019年4月26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。

#### 五、本次发行有关机构

##### （一）发行人

名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心

住所：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间

法定代表人：慕英杰

联系人：王谭亮



联系电话：010-84536727

传真：010-84536727

## （二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：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、张骏康、纳沁、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

## （三）审计机构

1、名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：西城区裕民路18号北环中心22层

执行事务合伙人：陈胜华

联系人：郭国卫

联系电话：010-82250666-3611

传真：010-82250851

邮政编码：100029

2、名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西城区车公庄大街9号五栋大楼B2座301室

联系人：王世安

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

#### （四）律师事务所

名称：北京市兰台律师事务所

住所：北京市朝阳区曙光西里 28 号中冶大厦 602

负责人：杨光

联系人：杨琴

联系电话：010-52287799

传真：010-58220039

#### （五）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

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

法定代表人：闫衍

联系人：姜黎

联系电话：010-66428877

传真：010-66426102

#### （六）本期债券拟申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蒋锋

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（七）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**

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

联系人：王博

**（八）募集资金专项账户监管银行：宁波银行股份有限公司北京望京支行**

营业场所：北京市朝阳区酒仙桥中路 26 号院 1 号楼 1 层

负责人：杨阳

联系人：陈政

联系电话：010-53266130

传真：010-53266140

## 六、发行人与本期债券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的股权关系或其他利害关系

截至 2018 年 9 月末，发行人与本期债券发行有关的其他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其他直接或间接的股权关系及其他利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和购买发行人本期发行的债券时，除本募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额偿付本期债券本金和利息，以致可能对本期债券持有人的利益造成一定影响。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据现时情况安排了专项偿债账户和偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期，仍可能存在不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，使得目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，

进而影响本期债券持有人的利益。

### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。近三年及一期，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因 素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

### （六）评级风险

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，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、未来资本支出较大风险

近年来，随着朝阳区开发建设力度的加大，发行人承担的基础设施建设规模扩张和在建保障房项目投资规模增加，导致资金需求持续扩大，发行人持续通过债务方式实施融资，融资活动产生的现金流量为公司发展提供了主要资金支持。近三年及一期，发行人筹资活动现金流入量分别为 1,203,793.94 万元、1,506,410.42 万元、1,589,224.34 万元和 1,603,802.63 万元。

作为朝阳区最主要的城市基础设施投融资主体，发行人在朝阳区城市基础

设施建设方面继续履行政府投融资职能,发行人未来对资金的需求将不断增加,其中宝嘉恒公司主要负责朝阳区市政道路的征地拆迁、道路工程建设;望京综开负责望京新兴产业区的基础设施建设,同时承担了部分市政道路建设工作,公司将面临较大的资本支出压力,可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

## 2、应收账款及其他应收款回收和减值风险

发行人应收类款项主要为应收账款和其他应收款。近三年及一期末,发行人的应收账款金额分别为 282,400.13 万元、271,101.29 万元、237,074.46 万元和 219,657.74 万元,占流动资产比例分别为 9.99%、7.31%、5.83%和 4.30%;发行人应收账款主要系子公司的商业往来款。近三年及一期末,发行人的其他应收款余额分别为 757,165.88 万元、275,483.26 万元、171,051.90 万元和 337,946.63 万元,占流动资产比例分别为 26.78%、7.43%、4.20%和 6.62%。尽管由于借款单位偿还借款本息及往来款的回收,公司其他应收账款规模缩小,但应收账款和其他应收款余额占流动资产比例较大,未来一旦因外部形势发生重大变化,较易造成发行人应收账款及其他应收款无法正常回收,将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响;此外,公司还将相应提高应收账款及其他应收款坏账准备金,从而对发行人盈利能力产生一定影响。

## 3、存货跌价风险

近三年及一期末,发行人存货账面价值余额分别为 779,960.14 万元、1,147,719.32 万元、1,735,408.59 万元和 1,804,005.29 万元,占流动资产比分别为 27.59%、30.96%、42.66%和 35.36%,发行人存货呈持续上升趋势。2015 年末,对存货中的库存商品计提 166.63 万元的跌价准备,全部来自三级子公司京客隆,2016 年末未发现存货有减值迹象,故公司暂未提取存货跌价准备。2017 年末存货账面价值进一步提升至 1,735,408.59 万元。总体来说公司存货占比较高,且近三年呈现逐年上涨趋势,存在存货跌价风险,将可能影响发行人的偿债能力。

## 4、经营性净现金流波动及对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，公司的经营活动产生的现金流量净额分别为 466,872.28 万元、235,195.37 万元、226,422.03 万元和 111,478.97 万元。经营性现金流波动较大，将对发行人的生产经营造成一定影响。随着发行人经营行净现金流的下降，债务覆盖率逐渐减小，可能对偿债能力构成不利影响。

#### 5、政府财政补贴收入占比较大的风险

发行人取得的政府财政补贴收入主要包括维养经费等，近三年发行人财政性资金流入分别为 18,886.77 万元、20,942.72 万元及 19,053.36 万元，近三年利润总额分别为 57,518.62 万元、53,514.66 万元及 70,817.24 万元，财政补贴收入占比分别为 32.84%、39.13%和 18.43%。发行人收到的政府财政补贴收入占比较大，若未来发行人收到的财政补贴减少，将一定程度影响发行人偿债能力。

#### 6、有息债务规模较大的风险

近年来，随着发行人在建项目的投资不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快。2017 年末，发行人有息债务规模为 2,532,170.93 万元。随着发行人经营规模的逐渐扩张，发行人未来几年融资规模还将继续扩大，发行人偿债压力逐步增大，或将面临有息债务规模较大的风险。

#### 7、有息债务中长期借款余额占比较高风险

近三年及一期末发行人的长期借款分别为 447,822.85 万元、968,767.66 万元、1,773,331.72 万元和 2,492,318.06 万元，呈较快速增长，长期借款在负债总额中的占比分别为 12.21%、21.45%、30.32%和 33.23%。公司长期借款主要为信用借款、保证借款和抵押借款，如果未来利率上行，随着中长期借款陆续进入还款期，公司偿还长期借款本金的压力逐渐增大，可能引起长期借款无法按期偿付的风险。

#### 8、短期偿债压力较大风险

近三年及一期末，发行人的流动负债占总负债比重分别为 62.80%、57.80%、54.97%和 49.06%。较高的流动负债可能会给公司带来一定的流动性压力，存在一定的短期偿债风险。

## 9、资产负债率逐年增加风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 59.51%、63.71%、69.43%和 74.09%。发行人负债增长主要来自于长期借款和其他应付款大幅增加，具体为子公司宝嘉恒公司因为主次干路拆迁、无煤化重点村改造工程、煤改电等业务开展其他应付款大幅增加以及奶西村安置房项目和孙河乡前苇沟组团棚户区改造项目启动导致长期借款大幅增加。若发行人未来资产负债率进一步增加，将会将一定程度影响发行人偿债能力。

### （二）经营风险

#### 1、宏观经济周期性波动风险

发行人是朝阳区国资委履行出资人职责的国有独资公司，主要从事朝阳区城市基础设施建设投融资及相关国有资产的经营管理等业务，同时对授权范围内的国有资产履行保值增值功能。朝阳区对授权范围内的国有资产履行保值增值功能等，与宏观经济的运行状况相关性较高，其他业务也都与宏观经济的相关度较高。如果未来经济增长放慢或出现衰退，上述行业的市场需求和市场价格都会受到负面影响，行业的经营和盈利能力将受到挑战。现阶段我国传统制造行业产能过剩，市场需求疲软，经济处于下行趋势，未来短期内我国经济下行压力仍较大，虽然长期来看经济将稳定增长，但经济运行仍面临较多的风险因素，必然会对发行人业务领域造成较大影响，进而对发行人的经营状况及盈利能力都会造成较大影响，对发行人而言存在一定的宏观经济波动风险。

#### 2、政策及投融资平台转型风险

发行人是朝阳区最主要的城市基础设施投融资主体，城市基础设施开发建设业务收入的增长依赖于城市化面积的逐步增长以及城市发展程度的提高，发行人要实现盈利逐步增长的经营目标，在一定程度上还依赖于政府的政策支持和资金支持。2014 年以来国务院、财政部等在平台融资模式等方面进行多次政策调整，调整城市建设投融资模式，明确融资平台各类债务的偿债主体，长期来看投融资平台面临整体的转型压力，转型过程中面临一定的风险分化。



### 3、当地财政收入增加放缓的风险

发行人是北京市朝阳区基础设施建设和投融资主体，而基础设施建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，部分投资资金来源及未来偿债资金来源主要依靠后续地方财力增长及公司土地等经营性资产的变现，因而公司执行投融资业务的顺利与否，与北京市及朝阳区财政状况联系紧密。在当前政策调控背景下，一旦收入来源出现明显下滑，将影响公司获得财政支持的力度，在一定程度上可能增大公司的现金流压力。

### 4、建设施工和工程管理风险

发行人在建基础设施项目对未来朝阳区招商引资、朝阳区经济社会和发展前景具有重要影响。发行人现有道路及配套工程、观景塔工程、高碑店平改立等多个重大在建基础设施项目正处于推进阶段，虽然这些项目已获得国家、北京市和朝阳区等有关部门的批准，并在技术、环保等方面进行了充分论证；但由于公司项目数量较多，建设规模较大，施工强度高，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能的要求都比较高，项目建设能否按计划完成、能否如期投入使用、项目管理和技术上能否确保不出现重大问题等存在一定的不确定性，可能会对发行人的正常业务开展和未来发展造成影响。

### 5、建筑施工安全风险

作为北京市委、市政府为加快朝阳区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有企业，发行人承担了朝阳区大量的道路及配套基础设施等基础设施开发建设任务，投资规模和工程量较大，施工项目繁多，项目地域分布较广，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多。为此，发行人近年来一直高度重视建筑施工安全工作，尽管目前尚未发生重大建筑施工安全事故，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对公司的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

### 6、关联交易风险

近年来，公司与关联方存在关联担保关系。尽管公司与关联方担保遵循独

立核算的原则，未来关联企业履行关联方担保义务，可能对发行人业务经营产生一定影响。

### （三）管理风险

#### 1、内部管理风险

发行人总体资产规模较大，下属直接控股的子公司数量较多，且广泛涉及商业贸易、房地产开发、基础设施建设、物业管理等多个领域；对于发行人能否有效管控下属企业构成较高的管理能力挑战，对发行人在财务管理、规划管理、购销管理、制度建设、企业文化建设等诸多方面的统一管控水平也提出了较高要求。因此，发行人将在较长时间内面临如何根据国家 and 地方政策和战略发展目标要求，理顺产权关系，推进公司内部资源和业务整合，减少管理层次，优化资源配置，提高运营效率的挑战。如果不能建立实质运作、有效管控、协调高效的管理运行机制，可能会对发行人内部管理体系及正常经营造成一定影响。

#### 2、业务快速增长引致公司内部控制管理的风险

近年来，发行人资产规模和业务经营规模保持快速增长。截至 2017 年末及 2018 年 9 月末，公司总资产规模达 8,423,494.35 万元和 10,124,303.19 万元；2017 年及 2018 年 1-9 月实现营业收入 1,534,546.53 万元和 1,139,611.52 万元。“十三五”期间，根据北京市委、市政府提出的总体要求，生产经营规模还将快速增长。为此，发行人经营管理跨度将不断加大，对发行人的经营管理水平和投资分析能力提出了更高的要求。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效管理，将给公司的持续发展带来风险。

#### 3、人力资源风险

尽管发行人已形成相对成熟稳定的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但公司在快速发展过程中，随着朝阳区的持续开发建设，完成未来规划设定的目标需要更多的专业人才，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求。公司急需大量有经验的专业人才，特别是既有相关专

业背景、又懂市场运作管理的复合型人才。虽然公司目前在这方面的人才有一定储备，如果公司不能通过提供具有竞争力的薪酬水平和良好的职业发展前景等措施来吸引优秀人才，将在一定程度上制约公司的可持续发展。

#### 4、安全生产的风险

近年来，国家不断加强对安全生产的监管力度，相关安全生产法规愈加严格。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。如果未来企业发生重大安全责任事故，将在一定程度上对公司的整体经营产生影响。

### （四）政策风险

#### 1、宏观和地区政策风险

在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

#### 2、国有资产管理风险

发行人在朝阳区政府的授权范围内主要从事朝阳区基础设施的投资建设，公司投资与经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家和北京市关于朝阳区管理体制、国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果朝阳区管理体系、国有资产管理体制、政府投融资体制调整，将对发行人未来经营产生一定影响。

#### 3、政府支持变动风险

近年来，为加快朝阳区基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建，发行人在政府资本金投入、土地资源、建设用地指标、财政税收返还及减免、强化金融支持等多方面，一直得到国家和地方政府的大力支持，为公司发展创造了良好的政策环境。但是，如未来宏观经济社会环境发生重大变化，致使政府支持政策发生变化，可能对发行人正常生产运营和财务效益产生一定的影响。

#### 4、房地产政策调整风险

作为国民经济的重要组成部分，房地产是关系国计民生的基础性行业，产业链关联度很高，是国家重点调控的行业之一，政策导向对行业整体经营状况影响较大。自 2009 年 12 月以来，针对部分城市房价的过快上涨，国家多次释放调控房地产市场的信号，出台一系列针对此轮房地产价格上涨的调控政策组合。2012 年 1 月，国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2012]1 号），进一步加大房地产市场调控力度，从限购、价格限制、信贷、税收、土地和责任落实等方面多管齐下，出台了更加严厉的调控措施。2013 年以来，国务院始终坚持房地产调控政策不动摇。

#### 5、地方政府政策发生变化风险

在国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策都会有相应的调整，这些政策的调整会对发行人的经营管理活动带来一定的影响，不排除在一定时期内会对发行人的经营环境和业绩产生不利影响。

#### 6、业务受政府政策影响较大风险

近年来，为加快大兴区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建，发行人在土地资源、建设用地指标、财政税收返还及减免、强化金融支持等多方面，一直得到国家和地方政府的大力支持，为公司发展创造了良好的政策环境。但是，如未来宏观经济社会环境发生重大变化，致使政府支持政策发生变化，可能对发行人正常生产运营和财务效益产生一定的影响。

#### 7、基础设施建设政策变化风险

发行人为朝阳区最主要的基础设施实施主体，基础设施建设在政策、融资和财力上均持续给予政策支持。随着基础设施建设经验的积累，相关的政策导向仍存在一定的变化可能，并将对现有基础设施建设运营模式产生外在的影响。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

#### （一）信用级别

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。

中诚信评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本级别的涵义为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。

中诚信评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）本期债券评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

##### 正面：

**1、较强的区域经济实力。**2017 年，朝阳区实现地区生产总值（GDP）5,629.4 亿元，人均 GDP 高达 148,240 元。朝阳区商务服务业发达，总部经济活跃，经济发展活力强、潜力大，为中心发展提供了良好的外部环境。

**2、显著的战略地位。**朝阳国管中心作为朝阳区国有资本运营管理的重要主体，担负着国有资产保值增值的重要任务，其合并口径资产占北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会所监管国有企业总资产的一半以上，在推动朝阳区国有经济发展方面发挥重要作用，得到了朝阳区政府在资产划转、资金和政策等方面的大力支持。

**3、多元化产业布局。**朝阳国管中心所属企业业务范围涉及商贸、房地产、基础设施建设、酒店餐饮、旅游服务等多个领域。其中，主营的商贸业务在日用消费品经销行业有超过 20 年的经验积累，主要运营主体北京京客隆商业集团股份 H 股于 2008 年 2 月 26 日在香港联合交易所主板上市，具有一定的行业竞争力。多元化的业务格局有利于分散经营风险。

## 关注：

**1、主营业务面临一定转型和资金压力。**中心目前收入占比最大的系商贸及房地产两个板块，其中以零售、批发为主的商贸业务受宏观经济及行业竞争的影响较大，在当前相对疲软的经济环境以及激烈的电商竞争背景下，面临一定经营转型压力；虽然中心的房地产业务相对成熟，但依然面临市场的不确定性，而且在建项目后续投资金额较大，资金压力及回款也需关注

**2、债务规模较大且呈上升趋势。**近年来朝阳国管中心外部融资需求加大，财务杠杆率持续推升。2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，中心有息债务规模分别为 159.14 亿元、224.12 亿元、257.39 亿元和 367.21 亿元。

**3、对子公司实际管控力较弱。**朝阳国管中心合并范围内子公司较多，中心仅代表朝阳区国资委履行出资人职责，对各子公司的管控力较弱。

### （三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别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。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信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并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://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在其他交易场所、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。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2018 年 9 月末，发行人获得的主要金融机构授信额度为 687.79 亿元，尚未使用的授信额度为 392.77 亿元。授信具体情况如下：

**表 3-1：截至 2018 年 9 月末发行人获得的主要金融机构授信情况**

单位：亿元

授信银行	授信金额	已使用额度	未使用额度
中国银行	10.00	4.23	5.77
农商行	29.30	26.79	2.52
中信信托有限责任公司	9.00	9.00	-
北银中财昆泰私募投资基金	38.00	38.00	-
工商银行	210.95	25.11	185.84
北京银行	34.04	14.36	19.68
杭州银行	18.00	13.00	5.00
国开银行	316.00	155.20	160.80
瑞穗银行	0.50	0.50	-
光大银行	3.50	1.30	2.20
招商银行	2.00	-	2.00
交通银行	4.00	3.00	1.00
汇丰银行	3.80	2.47	1.33
广发银行	1.60	-	1.60
民生银行	2.60	0.69	1.91
农业银行	2.50	1.38	1.12
包商银行	2.00	-	2.00

合计	687.79	295.02	392.77
----	--------	--------	--------

**（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末净资产的比例**

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计公开发行的公司债券和企业债券余额为 22.20 亿元。发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人及其子公司累计公开发行的公司债券（包括公开发行公司债券和企业债券）余额为 82.20 亿元，未超过公司 2018 年 9 月末合并财务报表所有者权益 262.33 亿元的 40.00%。有关情况如下：

**表 3-2：发行人及其子公司尚在存续期公募债券情况**

单位：亿元、年

债券名称	发行期限	起息日	发行金额	兑付日
企业债				
16朝国资	5+2	2016-03-23	19.00	2023-03-23
13朝国资	7	2013-03-27	16.00	2020-03-27
中期票据				
18朝阳国资MTN002	3	2018-11-21	13.00	2021-11-23
18朝阳国资MTN001	3	2018-03-23	20.00	2021-03-23
短期融资券				
18京客隆CP001	1	2018-09-28	3.00	2019-09-28
19京客隆CP001	1	2019-03-25	3.00	2020-03-24



合计			74.00	
----	--	--	-------	--

表 3-3：发行人及其子公司尚在存续期非公开发行债券情况

单位：亿元、年

债券名称	发行期限	起息日	发行金额	兑付日
18朝阳国资PPN001	3	2018-04-25	25.00	2021-04-25

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）影响债务偿还的主要财务指标

表 3-4：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	2015年末	2016年末	2017年末	2018年9月末
流动比率	1.23	1.42	1.27	1.39
速动比率	0.89	0.98	0.73	0.90
资产负债率（%）	59.51	63.71	69.43	74.09
主要财务指标	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-9月
EBITDA利息倍数	0.78	2.05	0.91	-
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

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期债券无担保。

### 二、偿债计划

本期债券的起息日为 2019 年 4 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，付息日为 2020 年至 2024 年每年的 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券兑付日为 2024 年 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），到期支付本金及最后一期利息；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 4 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定向本期债券投资人披露。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营收入。公司近三年及一期的合并财务报表营业收入分别为 1,594,006.55 万元、1,646,233.34 万元、1,534,546.53 万元及 1,139,611.52 万元；利润总额分别为 57,518.62 万元、53,514.66 万元、70,817.24 万元及 42,927.91 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 36,741.17 万元、30,065.09 万元、49,016.58 万元及 25,403.76 万元；经营活动现金流入分别为 2,258,892.95 万元、2,104,665.08 万元、2,496,939.87 万元、1,667,021.22 万元。

此外，公司经营情况良好，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能

力。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

#### 四、偿债应急保障方案

##### （一）流动资产变现

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 9 月末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 5,102,390.08 万元，不含存货的流动资产余额为 3,298,384.79 万元，其明细构成如下：

**表 4-1：2018 年 9 月末公司流动资产构成明细**

单位：万元、%

项目	2018年9月末	
	金额	占比
货币资金	2,236,349.63	43.83
应收账款	219,657.74	4.30
预付款项	231,386.63	4.53
其他应收款	337,946.63	6.62
存货	1,804,005.29	35.36
其他流动资产	272,825.69	5.35
流动资产合计	<b>5,102,390.08</b>	<b>100.00</b>

在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

##### （二）外部融资渠道畅通

公司资信状况良好，与工商银行、国家开发银行以及农商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。截至 2018 年 9 月末，公司从各银行获得的授信总金额为 687.79 亿元，其中已使用金额 295.02 亿元，剩余金额为 392.77 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。

若在本期债券兑付时遇到突发性临时资金周转问题，公司可以向银行申请临时资金予以解决。

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期的应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对

公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

#### **（五）严格履行信息披露义务**

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生的事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定的重大事项时及时召集债券持有人大会。

#### **（六）专项偿债账户**

公司设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本息的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

### **六、发行人违约责任**

公司承诺按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若公司不能按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》

代表全体债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息并兑付本期债券本金。若发行人出现未发出利息递延支付公告的情况下拖欠利息的违约行为、发生强制付息事件下的拖欠利息的违约行为、未发布续期公告情况下的拖欠本息的违约行为，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。如果公司发生其他违约事件，具体法律救济方式请参见本募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向发行人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

中文名称：北京市朝阳区国有资本经营管理中心

法定代表人：慕英杰

住所：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间

办公地址：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间

邮政编码：100125

成立日期：2009 年 5 月 27 日

注册资本：人民币 100 亿元

实缴资本：人民币 100 亿元

信息披露负责人：阎麦英

联系电话：010-84537765

传真号码：010-84536727

信息披露联络人：王谭亮

联系电话：010-84536727

传真号码：010-84536727

所属行业：综合

统一社会信用代码：91110105690015145P

经营范围：投资及投资管理；资产管理；企业管理咨询；投资咨询；项目投资。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证

券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 二、发行人设立及实际控制人变更情况

### （一）历史沿革

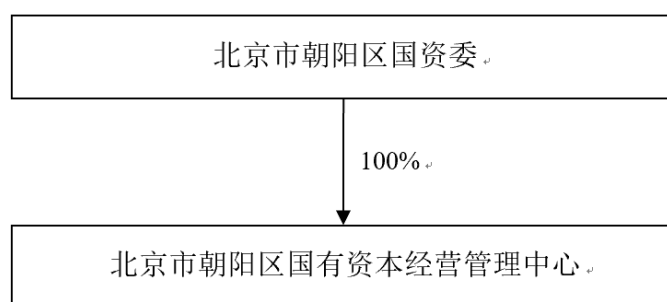
根据《关于组建北京市朝阳区国有资本经营管理中心的决定》（朝国资文[2009]90号），朝阳国资于2009年5月27日完成工商登记，注册成立。北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会（下称“朝阳区国资委”）以现金10,000万元和其持有的北京世奥森林公园开发经营有限公司100%的股权、北京潘家园国际民间文化发展有限公司100%的股权、北京蓝岛大厦有限责任公司100%的股权以及北京朝阳公园开发经营公司等六家企业的全部净资产作为出资，并以其中的100亿元作为注册资金。

截至本募集说明书签署日，朝阳国资注册资本未发生变更。

### （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朝阳区国资委，近三年及一期，发行人的实际控制人未发生变化。公司控股股东不存在将所持发行人股份质押或冻结的情况，截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构如下图所示：

表5-1：发行人股权结构





### 三、公司治理情况和组织框架

#### （一）公司治理结构

发行人在区政府投融资工作领导小组（以下简称“领导小组”）的领导下开展工作。公司作为朝阳区国资委出资的国有独资企业，隶属于北京市朝阳区国有资产监督管理委员会（以下简称“区国资委”）。区国资委按照《中华人民共和国企业国有资产法》的规定对其行使出资人的权利。

区国资委可行使下列职权：

- 1、审批批准本企业的章程；
- 2、审议批准本企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 3、对本企业增加或减少注册资本作出决议；
- 4、审议本企业转让出资和办理财产转移手续；
- 5、对本企业的合并、分立、解散、破产和清算作出决议；
- 6、对本企业的财产实施监督管理。

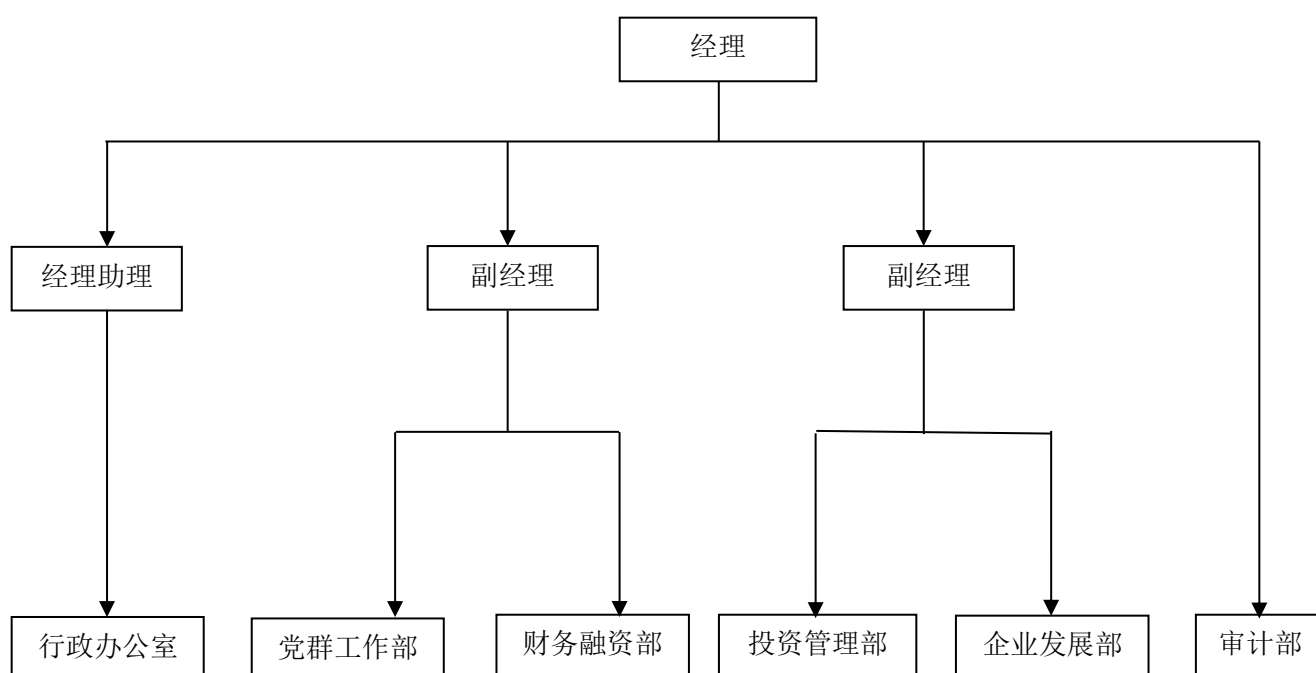
企业设立经理 1 人，副经理 2 人，由区国资委任命。经理为本企业法定代表人。

经理按照有关规定行使下列职权：

- 1、全面负责本企业各项经营活动；
- 2、决定本企业的经营计划；
- 3、制定本企业的年度财务预算方案决算方案；
- 4、制定本企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5、制定本企业增加或减少注册资本方案；

- 6、拟定本企业合并、分立、变更、解散方案；
- 7、决定本企业内部管理机构设置；
- 8、聘任、解聘企业中层干部；
- 9、主持本企业经营管理工作。

## （二）组织结构



发行人经理层下设六个部室，分别为行政办公室、党群工作部、财务融资部、投资管理部、企业发展部、审计部。

- 1、行政办公室主要负责行政管理、后勤保障、安全管理、制度建设、档案管理、文件管理、资产管理等工作；
- 2、党群工作部主要负责党务、党建、政工、群团、人事、组织宣传、工会、纪检、考核等工作；
- 3、财务融资部主要负责财务管理、融资工作、对外担保、对外借款及各类债务管理等工作；
- 4、投资管理部主要负责投资协议的执行、工商注册、所投资企业日常联系、

投后跟踪管理等工作；

5、企业发展部主要负责中心投资（包括基金设立）的规划、调研分析、方案制定、筹备报批、协议签订等投资工作；

6、审计部主要负责内部审计、内部控制、内部监督、配合外审等工作。

### （三）内部管理制度和运行情况

公司通过建立分工合理、职责明确、报告关系清晰的组织结构，明确风险与内控管理决策机构、管理机构、执行机构和监督机构的责任和义务，确保内部控制管理职责明确、权限清晰，确保风险与内控管理体系得到有效运行。

公司全面系统地分析、梳理业务流程中所涉及的不相容职务，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。公司根据常规授权和特别授权的规定，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司编制常规授权的权限指引，规范特别授权的范围、权限、程序和责任，严格控制特别授权。对于重大的业务和事项，应当实行集体决策审批或者联签制度，任何个人不得单独进行决策或者擅自改变集体决策。公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。依法设置会计机构，配备会计从业人员。从事会计工作的人员，必须取得会计从业资格证书。会计机构负责人应当具备会计师以上专业技术职务资格。公司建立财产日常管理制度和定期清查制度，采取财产记录、实物保管、定期盘点、账实核对等措施，限制未经授权的人员接触和处置财产。

#### 1、风险管理制度

为规范中心的风险管理，建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证中心安全、稳健运行，提高经营管理水平，根据财政部《企业内部控制规范》、《全民所有制工业企业法》及结合中心生产经营和管理实际，发行人制定本制度。中心各部门为风险管理第一道防线；经理层为风险管理第二道防线。中心根据风险应对策略，针对各类风险或每一项重大风险制定风险管理解决方案。

方案一般应包括风险解决的具体目标，所需的组织领导，所涉及的管理及业务流程，所需的条件、手段等资源，风险事件发生前、中、后所采取的具体应对措施以及风险管理工具。

## 2、公司财务管理

财务管理在中心经营管理和提高经济效益中发挥着巨大作用。为加强财务管理，规范财务工作，促进中心经营业务的发展，提高中心经济效益，根据国家有关财务管理法规制度和中心章程有关规定，结合中心实际情况，发行人特制定本制度。中心财务部由财务经理、会计、出纳组成。主要会计政策执行《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和《企业财务通则》，会计核算采用权责发生制为记账基础，计价以历史成本为计价原则。财务管理制度包含银行结算管理办法、现金管理办法、固定资产管理、对外投资管理、会计档案管理等具体事项。

## 3、对外担保制度

为规范发行人的担保行为，使担保行为规范化、制度化、科学化，规避和减少风险，维护中心合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律法规以及中心章程的规定，特制定对外担保管理的暂行办法。中心只能为朝阳区域内国有或国有控股、参股的企业提供担保。中心的一切对外担保行为，须经区政府或区国资委批准。为国有参股企业提供担保原则上应采取反担保措施，加强对外担保行为的风险防范。区政府或区国资委同意的可以免除。反担保的方式主要包括保证、抵押、质押等。

## 4、融资管理制度

为了加强发行人融资活动的内部控制，降低资金成本，减少融资风险，提高融资效率，保证融资活动的合法性和效益性，根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制规范——基本规范》等相关法律法规，结合本中心的实际情况制定本制度。融资是指发行人通过借款、发行企业债券等方式取得货币资金的行为。其中借款方案（包括借款额、借款方式、结构及可行性报告等资料）由财务部以书面的形式提出，经批准后，由财务部出面与金融机构联系、洽谈，达成借款

意向，签订借款合同或协议，办理借款手续，直至取得资金。发行企业债券由融资部协同财务部起草方案，按决策程序提交中心经理办公会同意后，报区国资委审批后，财务融资部整理发行材料，联络中介机构，与券商签订债券承销协议，直至发行完毕取得资金。

#### 5、投资管理制度

为了规范发行人投资运作和管理，适应发行人的战略发展需要，防范投资风险，实现固有资本的保值增值。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合伙企业法》和《北京市朝阳区国有资本经营管理中心章程》的相关规定，制定本制度。投资管理业务采用“集中领导、科学决策、分级管理、及时反馈”的投资管理模式。中心管理层为中心投资的决策机构，对投资目标项目进行审议，对投资活动作出决策。中心重大投资项目，经中心管理层决策后，报中心上级主管部门批准实施。由中心牵头发起的对外投资行为，中心管理层负责向被投资企业委派董事、监事或监事会主席、总经理、财务负责人等其他高级管理人员；合伙制企业，中心管理层负责委派合伙制企业投委会代表，中心投资部负责相关程序及手续的办理。

#### 6、预算管理制度

为有效组织经济经营活动，增强前瞻性和预测性，克服盲目性和随意性，加强成本费用预测与控制，节约成本费用，提高经济效益，根据中心相关管理制度，结合中心实际情况，制定本制度。中心经济经营活动日常收支实行预算管理制度。中心成立以经理为组长，主管领导和有关部门负责人参加的财务预算工作领导小组，负责年度财务预算方案的编制工作。在经理领导下，财务部门负责财务预算的日常管理，对财务预算的执行情况实施监督、控制与考核。

### 四、发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人相对于控股股东在资产、业务经营、机构、人员、财务等方面的独立完整情况如下。

### （一）业务独立情况

发行人主要从事朝阳区的城市基础设施建设投融资及相关国有资产的经营管理等业务，在业务方面独立核算、自主经营、自负盈亏。发行人拥有完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

### （二）资产独立情况

发行人合法拥有与主营业务相关的经营性资产，合法拥有土地使用权、房屋所有权等资产。上述资产产权关系清晰，不存在法律纠纷。

### （三）人员独立情况

发行人在劳动和人事方面独立，发行人的高级管理人员均按照有关规定通过合法程序产生，前述人员均能按照公司章程等相关规定独立履行职责。

### （四）机构独立情况

发行人设立了独立的经营管理部门，拥有自己独立的日常办公场所。发行人机构与出资人机构均各自独立，不存在与出资人混合经营、合署办公的情况。

### （五）财务独立情况

发行人已设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务会计管理制度，配备有专职财务人员，独立进行财务决策。发行人在银行开设了独立账户，依法独立核算、独立纳税。

（六）报告期内是否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况，以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

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况。

报告期内，发行人存在为关联方提供担保的情况，详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况/六、关联方及关联交易情况”和“第六节 财务会计分析/八、

发行人最近一期末对外担保情况”。除上述关联担保外，报告期内发行人不存在其他未披露的关联担保。

## 五、发行人重要权益投资情况

截至 2018 年 9 月末，影响发行人经营成果及财务状况的重要权益投资，具体情况如下表所示：

**表 5-2：截至 2018 年 9 月末发行人二级子公司情况**

单位：万元、%

序号	子公司全称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	北京潘家园国际民间文化发展有限公司	30,000.00	100.00	100.00
2	北京昆泰房地产开发集团有限公司	30,000.00	100.00	100.00
3	北京蓝岛大厦有限责任公司	10,000.00	100.00	100.00
4	北京朝阳公园开发经营公司	5,183.77	100.00	100.00
5	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	30,000.00	100.00	100.00
6	北京世奥森林公园开发经营有限公司	2,000.00	100.00	100.00
7	北京宝嘉恒基础设施投资有限公司	119,966.00	100.00	100.00
8	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	64,000.00	100.00	100.00
9	北京市朝阳区副食品总公司	21,306.06	100.00	100.00
10	北京市盈润基金管理中心（有限合伙）	200,000.00	99.99	99.99

发行人子公司介绍如下：

### 1、北京潘家园国际民间文化发展有限公司

北京潘家园国际民间文化发展有限公司（以下简称“潘家园公司”）成立于 1999 年 12 月。潘家园公司一直着力打造潘家园品牌，围绕古玩艺术品交易、交流等文化创意产业定位，积极拓展经营领域。潘家园公司目前经营管理潘家园旧货市场，市场位于北京东三环南路潘家园桥西南，占地 4.85 万平方米。市场形成于 1992 年，是伴随着民间古玩艺术品交易的兴起和活跃逐步发展起来的，现在已成为一个拥有 4,000 余家经营商户，经商人员近万人，传播民间文化的大型古玩艺术品市场。

截至 2017 年末，公司总资产 68,899.70 万元，总负债 7,539.84 万元，所有者权益 61,359.86 万元；2017 年度，公司营业收入 1,752.44 万元，净利润 3,720.15 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 70,956.95 万元，总负债 5,888.61 万元，所有者权益 65,068.34 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 8,814.27 万元，净利润 4,136.22 万元。

## 2、北京昆泰房地产开发集团

北京昆泰房地产开发集团（以下简称“昆泰集团”）成立于 1992 年，现有全资子公司、中外合作公司及参股企业 10 余家，开发项目和所属物业超过 20 个。

昆泰集团自成立以来，始终致力于北京市朝外市级商业中心的开发建设，现已建成包括昆泰大厦、泛利大厦、昆泰国际中心等在内的多项大型项目。

截至 2017 年末，公司总资产 2,357,769.47 万元，总负债 2,234,045.93 万元，所有者权益 123,723.54 万元；2017 年度，公司营业收入 102,218.78 万元，净利润 19,207.59 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 3,034,858.82 万元，总负债 2,887,174.64 万元，所有者权益 147,684.18 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 89,473.27 万元，净利润 13,072.95 万元。

## 3、北京蓝岛大厦有限责任公司

北京蓝岛大厦有限责任公司（以下简称“蓝岛大厦”）成立于 2008 年 9 月 22 日，前身为北京蓝岛大厦，于 1993 年 1 月 18 日开业。蓝岛大厦注册资本 10,000.00 万元，主营业务为商贸百货销售。

截至 2017 年末，公司总资产 35,944.18 万元，总负债 14,711.98 万元，所有者权益 21,232.20 万元；2017 年度，公司营业收入 90,654.73 万元，净利润 317.47 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 33,034.04 万元，总负债 11,664.60 万元，



所有者权益 21,369.44 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 62,240.20 万元，净利润 137.25 万元。

#### 4、北京朝阳公园开发经营公司

北京朝阳公园开发经营公司（以下简称“朝阳公园”）成立于 1984 年，主要运营管理北京朝阳公园。朝阳公园是一处以园林绿化为主的综合性、多功能的大型文化休憩、娱乐公园，是北京市四环以内最大的城市公园，客流量逐年稳步提高，为优化北京东部生态环境、提升居民生活水平起到积极作用。此外，随着朝阳公园各项品牌活动不断深入人心以及对周边土地资源的综合开发逐步推进，预计在近几年内将实现社会效益和经济效益的双重获益。

截至 2017 年末，公司总资产 595,468.99 万元，总负债 307,890.92 万元，所有者权益 287,578.07 万元；2017 年度，公司营业收入 19,970.72 万元，净利润 237.70 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 608,585.94 万元，总负债 319,012.33 万元，所有者权益 289,573.61 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 14,690.21 万元，净利润 1,152.55 万元。

#### 5、北京朝阳城市建设综合开发公司

北京市朝阳城市建设综合开发公司（以下简称“朝阳综开”）成立于 1981 年，主要经营城市房地产开发、商品房出售、出租房屋、销售建筑材料等业务。

朝阳综开已开发建设小庄、六里屯、柳芳南里、小营、石佛营、惠新里、惠新苑、特区 808、公园 5 号、南湖渠等小区和项目。目前，朝阳综开承担着豆各庄、东坝驹子房、七棵树三个定向安置房项目和金盏金融园区土地一级开发任务，其中定向安置房规划总建筑面积达到 200 万平方米，计划可提供安置用房两万余套。

截至 2017 年末，公司总资产 1,357,350.67 万元，总负债 1,297,923.83 万元，所有者权益 59,426.84 万元；2017 年度，公司营业收入 13,806.68 万元，净利润 3,572.52 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 1,654,482.68 万元，总负债 1,594,519.38 万元，所有者权益 59,963.30 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 11,192.53 万元，净利润-932.56 万元。

#### 6、北京世奥森林公园开发经营有限公司

北京世奥森林公园开发经营有限公司（以下简称“世奥公司”）成立于 2003 年，主要运营管理北京奥林匹克森林公园。北京奥林匹克森林公园占地约 680 公顷，将成为一个以自然山水、植被为主，可持续发展的生态地带，成为北京市中心地区与外围边缘组团之间的绿色屏障，对进一步改善城市的环境和气候具有举足轻重的生态战略意义。

截至 2017 年末，公司总资产 982,704.77 万元，总负债 442,862.24 万元，所有者权益 539,842.53 万元；2017 年度，公司营业收入 23,740.95 万元，净利润-3.65 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 985,571.21 万元，总负债 445,247.88 万元，所有者权益 540,323.33 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 16,129.50 万元，净利润-19.20 万元。

#### 7、北京宝嘉恒基础设施投资有限公司

2002 年，为落实北京市政府《关于深化本市基础设施投融资体制改革的若干意见》（京政发[1999]27号）和“北京市朝阳区国民经济和社会发展第十个五年规划纲要”的精神，推进朝阳区建设“三化”“四区”的进程，加快朝阳区基础设施投融资体制改革和市政基础设施的建设，原北京朝阳综合投资公司于2月27日正式更名组建北京宝嘉恒基础设施投资公司（以下简称“宝嘉恒”）。宝嘉恒经营范围包括：经营管理基本建设基金中的经营性资金；向本市和外地建设项目投资参股，房地产开发与经营；建设项目咨询服务；租赁房屋；房屋拆迁；基础设施项目的投资建设经营管理、维护。

截至 2017 年末，公司总资产 1,373,693.23 万元，总负债 672,892.02 万元，所有者权益 700,801.21 万元；2017 年度，公司营业收入 3,721.03 万元，净利润

2,356.97 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 1,577,998.59 万元，总负债 872,840.40 万元，所有者权益 705,158.19 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 917.55 万元，净利润 780.98 万元。

#### 8、北京望京新兴产业区综合开发有限公司

北京望京新兴产业区综合开发有限公司（“望京综开”）成立于1994年，被朝阳区政府定位为望京新兴产业区的开发主体。望京新兴产业区原称望京工业区，始建于1993年5月，为朝阳区属工业开发区，原规划面积为北小河两岸约5平方公里。截至2008年底，建成区达4.95平方公里，总建筑面积超过500万平方米，市政主干道总长17公里，商业及服务配套设施60万平方米。自望京综开成立以来，先后自主开发了慧谷金色家园一期、慧谷时空、慧谷金色家园二期，合作开发了慧谷根园、慧谷阳光家园等一系列慧谷品牌的房地产项目，同时建成了36#地商场和34#地综合楼等商业设施。

截至 2017 年末，公司总资产 228,086.55 万元，总负债 25,207.92 万元，所有者权益 202,878.63 万元；2017 年度，公司营业收入 4,204.56 万元，净利润 4,056.88 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 240,865.28 万元，总负债 36,000.28 万元，所有者权益 204,865.00 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 29,740.08 万元，净利润 2,466.37 万元。

#### 9、北京市朝阳区副食品总公司

北京市朝阳区副食品总公司（以下简称“朝阳副食”）成立于1963年4月，原名为朝阳区菜蔬副食管理处。1993年10月变更为北京市朝阳区副食品总公司。2002年4月公司以京客隆商厦、朝阳副食品批发总公司等为主体，吸收社会资本，成立北京京客隆超市连锁有限公司。朝阳副食主要承担国有资产保值增值、商业网点的管理及离退休人员、企业内部退休人员、内部待岗人员的管理工作，下属企业有北京市腾远兴业汽车服务有限公司（以下简称“腾远公司”）和职工宿舍管理

站。

朝阳副食是北京京客隆商业集团股份有限公司（以下简称“京客隆”）的国有股东，截至2018年9月末持有京客隆股份1.67亿股，占其总股本的40.61%。京客隆纳入朝阳副食品合并范围依据为朝阳副食派出董事会成员占京客隆董事会人数超过半数以上，根据公司章程相关规定，朝阳副食对京客隆达到控制条件，因而将其纳入合并范围。截至募集说明书签署之日，朝阳副食持有京客隆股份份额未进行质押。

截至 2017 年末，公司总资产 850,954.52 万元，总负债 584,887.80 万元，所有者权益 266,066.73 万元；2017 年度，公司营业收入 1,227,516.21 万元，净利润 12,369.73 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 863,913.37 万元，总负债 588,869.22 万元，所有者权益 275,044.16 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 903,321.16 万元、净利润 9,509.27 万元。

#### 10、北京市盈润基金管理中心（有限合伙）

北京市盈润基金管理中心(有限合伙)成立于 2016 年 2 月，注册资本 200,000 万元人民币，是北京市朝阳区国有资本经营管理中心下属的非全资子公司，其中北京朝投发投资管理有限公司认缴 20.00 万元。该公司经营范围包括非证券业务的投资管理、咨询，股权投资管理等。

截至 2017 年末，公司总资产 197,545.77 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 197,545.77 万元；2017 年度，公司营业收入 0.00 万元，净利润 7,168.93 万元。

截至 2018 年 9 月末，公司总资产 523,306.17 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 523,306.17 万元；2018 年 1-9 月，公司营业收入 0.00 万元，净利润 8,764.40 万元。

## 六、关联方及关联交易情况

### （一）关联方

## 1、本公司的母公司或实际控制人情况

见本募集说明书“第五节/二/（三）最近三年及一期发行人出资人及实际控制人变动情况”。

## 2、本公司的子公司

见本募集说明书“第五节/五、发行人重要权益投资情况”。

## 3、本公司联营及合营企业

单位：万元、%

序号	联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例	注册资本
1	北京金隅蓝岛商业运营管理有限公司	北京市	企业管理服务；预包装食品销售、散装食品销售、不含冷藏冷冻食品、不含熟食、特殊食品销售、限保健食品	50	600
2	北京丰联广场商业有限公司	北京市	接受委托出租丰联广场大厦内的批发、零售商业用设施；加工、裁剪服装；家居装饰；计算机系统服务；摄影；企业策划；广告设计；劳务派遣；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动；企业管理咨询；经济贸易咨询；丰联广场内的机动车公共停车场服务；自有房屋的物业管理。	50	500
3	北京国际商务中心区开发建设有限公司	北京市	房地产开发；土地开发；基础设施建设；销售自行开发后的商品房。（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。）	30	20,000
4	北京国融富安小额贷款有限公司	北京市	在朝阳区范围内发放贷款。（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。）	30	10,000
5	北京京赢科技发展有限公司	北京市	技术推广服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、Pue 值在 1.5 以上的云计算数据处理中心除外）、计算机系统服务；销售计算机、软件及辅助设备；软件开发；基础软件服务；应用软件开发（不含医用软件）；项目投资；投资管理；投资咨询；资产管理；经济贸易咨询；企业管理咨询。（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。）	40	10,000

6	北京市鑫禾投资管理有限公司	北京市	投资管理;资产管理。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;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。)	40	100
7	北京中关村电子城建设有限公司	北京市	土地开发;房地产开发;出租办公用房;物业管理;技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;经济信息咨询;项目投资。(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。)	45.07	121,000
8	华夏出行有限公司	北京市	网络预约出租汽车经营;新能源汽车充电设施的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;汽车、机械设备租赁;旅游项目投资;投资管理;资产管理;计算机技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;国内旅游业务;入境旅游业务;酒店管理;物业管理;承办展览展示;信息技术咨询;经济贸易咨询;财务咨询(不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务,不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料。);计算机技术培训;技术推广;组织文化艺术交流活动;代售机票、火车票;旅游资源开发;会议服务;机动车公共停车场服务;销售汽车;保险代理业务;代理广告;普通货运。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;保险代理业务、普通货运、经营出境旅游业务、国内旅游业务、网络预约出租汽车经营以及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。)	20	150,000

#### 4、其他关联方

无

##### (二) 关联交易产生原因

发行人的关联交易，主要是发行人与关联方业务往来所导致。

##### (三) 关联交易原则及定价政策

关联交易的定价遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，保证交易的公平合理。

#### （四）关联方交易情况

##### 1、其他关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2017 年度	2016 年度
北京中关村电子城开发建设有限公司	借款利息、资金占用费	974.46	4,454.00
合计		974.46	4,454.00

##### 2、关联方应收应付款项

###### （1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年末		2016 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京中关村电子城开发建设有限公司	5,306.13	-	1,294.58	-
其他应收款	朝阳区国有资产监督管理委员会	20,000.00	-	20,000.00	-

###### （2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年末	2016 年末
其他应付款	朝阳区国有资产监督管理委员会	95,616.30	95,616.30
其他应付款	北京丰联广场商业有限公司	17,114.70	16,314.70
其他应付款	北京富裕达房地产开发有限公司	9,384.71	9,392.54

#### 七、发行人经理办公会情况

表 5-3：发行人经理办公会成员

姓名	性别	任职	年龄	任职期间
慕英杰	女	经理	45	2015.4 月至 2018.4
阎麦英	女	副经理	38	2016.11 月至 2019.11
杨文生	男	副经理	40	2018.4 月至 2021.4

注：截至募集说明书签署，发行人高级管理人员中经理慕英杰已经超出任期。

发行人已经向朝阳区委组织部提交了续聘请示，目前尚未获得批复。

慕英杰，女，生于 1972 年，现任北京市朝阳区国有资本经营管理中心经理，毕业于中国人民大学投资经济专业，经济学硕士。1997 年任中国科学院电子学研究所生产办职员，1997 年任北京国朝国有资产运营有限公司职员，1998 年任北京国朝国有资产运营有限公司财务和投资管理部经理、阳光在线网络技术开发有限公司董事长、总经理，2007.11-2008.02 任朝阳区国资委企业领导人员管理科科长，2008.02-2009.12 任朝阳区国资委审计科科长。2009 年 12 月-至今任职为北京市朝阳区国有资本经营管理中心经理。

阎麦英，女，生于 1979 年，现任北京市朝阳区国有资本经营管理中心副经理，毕业于首都经济贸易大学，会计学本科。2002 年 1 月-2010 年 4 月任朝阳区工业局党委书记、会计，2010 年 4 月-2016 年 10 月任北京市朝阳区国有资本经营管理中心财务审计部副经理及党务负责人，2010 年 6 月起任北京宝嘉恒基础设施投资有限公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司监事，2013 年 10 月起任北京文化科技融资担保有限公司监事会主席，2016 年 11 月任北京市朝阳区国有资本经营管理中心副经理。

杨文生，男，生于 1978 年，现任北京市朝阳区国有资本经营管理中心副经理，河南省委党校经济学专业，在职研究生学历，管理学学士。2000 年 9 月-2004 年 7 月任河南省商丘市计划委员会科员。2004 年 7 月-2006 年 7 月任河南省商丘市发改委经济研究中心副主任。2006 年 7 月-2010 年 8 月任河南省商丘市发展改革委交通科副科长主持工作。2010 年 8 月-2010 年 10 月任河南省商丘市发改委国民经济综合科科长。2010 年 10 月-2011 年 1 月任安徽省望江县副县长。2011 年 1 月-2013 年 7 月任安徽省望江县副县长、党组成员。2013 年 7 月-2018 年 4 月任天津市武清区金融服务办公室副主任。2017 年 7 月-2018 年 4 月任天津市武清区国有资产监督管理委员会副主任。2017 年 8 月-2018 年 4 月任天津市武清区财政局党组成员。2017 年 9 月-2018 年 4 月任天津市武清区财政局副局长。2018 年 4 月至今任北京市朝阳区国有资本经营管理中心副经理。

### （三）持有发行人股票及债券情况



截至本募集说明书签署之日，发行人经理办公会成员均不持有发行人股份及债券。

## 八、发行人的经营范围及主营业务状况

### （一）经营范围

发行人经营范围为：投资及投资管理；资产管理；企业管理咨询；投资咨询；项目投资。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### （二）发行人主营业务经营情况

发行人承担了北京市朝阳区国有资产运营任务，主要从事朝阳区城市基础设施建设投融资及相关国有资产的经营管理等业务，同时对授权范围内的国有资产履行保值增值功能。

#### 1、发行人主营业务收入分析

表 5-4：发行人近三年一期主营业务收入构成

单位：亿元

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商业贸易	97.30	86.29%	118.53	84.93%	119.50	78.22%	116.97	79.35%
基础设施建设费用补偿	-	-	0.17	0.12%	10.90	7.13%	10.55	7.16%
物业管理	6.31	5.60%	8.51	6.10%	8.38	5.49%	7.96	5.40%
房地产销售	3.15	2.79%	4.57	3.27%	7.24	4.74%	5.68	3.85%
旅游服务	3.25	2.88%	4.13	2.96%	3.41	2.23%	3.22	2.18%
酒店餐饮	2.43	2.16%	3.18	2.28%	2.86	1.87%	2.77	1.88%

其他	0.32	0.28%	0.47	0.34%	0.48	0.31%	0.25	0.17%
合计	<b>112.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>139.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>152.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>147.41</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期，公司营业收入分别为 147.41 亿元、152.77 亿元、139.56 亿元和 112.76 亿元。从收入构成看，商业贸易、基础设施建设费用补偿和物业管理是公司收入的主要来源。

近三年及一期，公司商业贸易业务收入分别为 116.97 亿元、119.50 亿元、118.53 亿元和 97.30 亿元，占营业收入的比重分别为 79.35%、78.22%、84.93% 和 86.29%，公司近三年商业贸易板块保持稳定增长，整体变化幅度不大。公司商业贸易的运营主体主要是下属子公司北京蓝岛大厦有限责任公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司和北京市副食品总公司。

近三年及一期，公司基础设施建设费用补偿业务收入分别为 10.55 亿元、10.90 亿元、0.17 亿元和 0.00 亿元，占营业收入的比重分别为 7.16%、7.13%、0.12% 和 0.00%。基础设施建设业务的运营主体主要是下属子公司北京宝嘉恒基础设施投资公司及北京望京新兴产业区综合开发有限公司。

近三年及一期，公司物业管理业务收入分别为 7.96 亿元、8.38 亿元、8.51 亿元和 6.31 亿元。占营业收入的比重分别为 5.40%，5.49%、6.10% 和 5.60%。公司物业管理服务运营主体主要是下属子公司北京昆泰房地产开发集团有限公司和北京市朝阳区城市建设综合开发公司。

近三年及一期，公司房地产销售业务收入分别为 5.68 亿元、7.24 亿元、4.57 亿元和 3.15 亿元。占营业收入的比重分别为 3.85%、4.74%、3.27% 和 2.79%。公司房地产销售运营主体主要是下属子公司北京昆泰房地产开发集团有限公司和北京市朝阳区城市建设综合开发公司。

近三年及一期，公司旅游服务收入分别为 3.22 亿元、3.41 亿元、4.13 亿元和 3.25 亿元，占营业收入的比重分别为 2.18%、2.23%、2.96% 和 2.88%。公司旅游业务运营主体主要是下属子公司北京朝阳公园开发经营公司及北京世奥森林公园开发经营有限公司。

近三年及一期，公司酒店餐饮收入分别为 2.77 亿元、2.86 亿元、3.18 亿元和 2.43 亿元，占营业收入的比重分别为 1.88%、1.87%、2.28%和 2.16%。公司酒店餐饮业务运营主体主要是昆泰嘉禾酒店、望京昆泰酒店、昆泰嘉华酒店。

近三年及一期，公司其他业务收入分别为 0.25 亿元、0.48 亿元、0.47 亿元和 0.32 亿元，占营业收入的比重分别为 0.17%、0.31%、0.34%和 0.28%。公司企业其他业务为柜台租金、厂家通道费、促销服务费、代收电费等。

## 2、发行人主营业务成本分析

表 5-5：发行人近三年一期主营业务成本构成

单位：亿元

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
商业贸易	75.12	93.17%	101.54	93.41%	104.26	84.15%	101.65	84.69%
基础设施建设费用补偿	-	-	-	-	10.57	8.53%	10.33	8.61%
物业管理	2.60	3.22%	3.30	3.04%	3.01	2.43%	2.56	2.13%
房地产销售	2.12	2.63%	2.61	2.40%	4.84	3.91%	4.52	3.77%
旅游服务	0.06	0.07%	0.10	0.09%	0.07	0.06%	0.07	0.06%
酒店餐饮	0.53	0.66%	0.78	0.72%	0.74	0.60%	0.75	0.62%
其他	0.20	0.25%	0.37	0.34%	0.41	0.33%	0.15	0.12%
合计	80.63	100.00%	108.70	100.00%	123.90	100.00%	120.03	100.00%

近三年及一期，发行人营业成本分别为 120.03 亿元、123.90 亿元、108.70 亿元和 80.63 亿元。其中，公司商业贸易业务成本分别为 101.65 亿元、104.26 亿元、101.54 亿元和 75.12 亿元，占营业成本的比重分别为 84.69%、84.15%、93.41%和 93.17%。公司基础设施建设费用补偿成本分别为 10.33 亿元、10.57 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，占营业成本的比重分别为 8.61%、8.53%、0.00%和 0.00%。近三年及一期，公司物业管理成本分别为 2.56 亿元、3.01 亿元、3.30 亿元和 2.60 亿元，占营业成本的比重分别为 2.13%、2.43%、3.04%和 3.22%。公司房地产销售成本分别为 4.52 亿元、4.84 亿元、2.61 亿元和 2.12 亿元，占营业成本的比重分别为 3.77%、3.91%、2.40%和 2.63%。公司旅游服务成本分别为 0.07 亿元、0.07

亿元、0.10 亿元和 0.06 亿元，占营业成本比重分别为 0.06%、0.06%、0.09% 和 0.07%。公司酒店餐饮成本分别为 0.75 亿元、0.74 亿元、0.78 亿元和 0.53 亿元，占营业成本比重分别为 0.62%、0.60%、0.72% 和 0.66%。

近三年及一期，公司其他业务成本分别为 0.15 亿元、0.41 亿元、0.37 亿元和 0.20 亿元，占营业成本的比重分别为 0.12%、0.33%、0.34% 和 0.25%。公司其他业务成本占比与其他业务收入相匹配，对营业成本影响不大。

### 3、发行人主营业务毛利润

表 5-6：发行人近三年一期主营业务毛利润情况

单位：亿元

业务板块	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
商业贸易	22.18	69.03%	16.99	55.06%	15.24	52.79%	15.32	55.95%
基础设施建设费用 补偿	-	-	0.17	0.55%	0.33	1.14%	0.22	0.80%
物业管理	3.71	11.55%	5.21	16.88%	5.37	18.60%	5.40	19.72%
房地产销售	1.03	3.21%	1.96	6.35%	2.39	8.31%	1.16	4.24%
旅游服务	3.19	9.93%	4.03	13.06%	3.34	11.57%	3.15	11.50%
酒店餐饮	1.90	5.91%	2.40	7.78%	2.12	7.34%	2.02	7.38%
其他	0.12	0.37%	0.10	0.32%	0.07	0.24%	0.10	0.37%
合计	32.13	100.00%	30.86	100.00%	28.87	100.00%	27.38	100.00%

近三年及一期，发行人毛利润分别为 27.38 亿元、28.87 亿元、30.86 亿元和 32.13 亿元，呈小幅增长趋势，主要由于商业贸易业务和物业管理业务毛利润增长导致。发行人毛利润主要来自于商业贸易、物业管理、旅游服务及房地产销售。

近三年及一期，公司商业贸易业务毛利润分别为 15.32 亿元、15.24 亿元、16.99 亿元和 22.18 亿元，占毛利润的比重分别为 55.95%、52.79%、55.06% 和 69.03%。公司物业管理业务毛利润分别为 5.40 亿元、5.37 亿元、5.21 亿元和 3.71 亿元，占毛利润的比重分别为 19.72%、18.60%、16.88% 和 11.55%。公司旅游业

务板块毛利润分别为 3.15 亿元、3.34 亿元、4.03 亿元和 3.19 亿元，占毛利润的比重分别为 11.50%、11.57%、13.06%和 9.93%。公司房地产销售板块毛利润分别为 1.16 亿元、2.39 亿元、1.96 亿元和 1.03 亿元，占毛利润的比重分别为 4.24%、8.31%、6.35%及 3.21%。公司其他业务板块毛利润分别为 0.10 亿元、0.07 亿元、0.10 亿元及 0.12 亿元，占毛利润的比重分别为 0.37%、0.24%、0.32%和 0.37%。

#### 4、发行人主营业务毛利率

表 5-7：发行人近三年一期主营业务毛利率

业务板块	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
商业贸易	22.80%	14.33%	12.75%	13.10%
基础设施建设费用补偿	0.00%	100.00%	3.03%	2.09%
物业管理	58.80%	61.22%	64.08%	67.84%
房地产销售	32.70%	42.89%	33.15%	20.42%
旅游服务	98.15%	97.58%	97.95%	97.83%
酒店餐饮	78.19%	75.47%	74.13%	72.92%
其他	37.50%	21.28%	14.58%	40.00%
合计	28.49%	22.11%	18.88%	18.58%

近三年及一期，公司综合毛利率分别为 18.58%、18.88%、22.11%和 28.49%。近三年及一期，毛利率较高的板块为商业贸易、物业管理、房地产销售、旅游服务和酒店餐饮。其中，公司商业贸易板块毛利率分别为 13.10%、12.75%、14.33%和 22.80%，近三年该板块毛利率有波动的原因是主要是受市场竞争及电商快速发展对实体店铺商品价格造成影响，2018 年 1-9 月该板块毛利率明显上升，主要原因是得益于调整优化商品结构、营销及定价策略调整。公司物业管理业务板块毛利率分别为 67.84%、64.08%、61.22%和 58.80%。公司房地产销售板块毛利率分别为 20.42%、33.15%、42.89%和 32.70%。公司旅游服务板块毛利率分别为 97.83%、97.95%、97.58%和 98.15%。公司酒店餐饮业务板块毛利率分别为 72.92%、74.13%、75.47%和 78.19%。

### （三）发行人分板块业务介绍

#### 1、商业贸易板块

商业贸易业务主要由朝阳国资下属北京蓝岛大厦有限责任公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司和北京市朝阳区副食品总公司进行。公司商业贸易板块主要的盈利模式为采购商品——在自有物业中对外零售——获得商品差价并获取利润，此外蓝岛大厦和潘家园的部分柜台及门面采取了与品牌合作获得销售分成或者对外租赁的方式获得收益。

公司采用的销售模式主要分为联营和自营两大类，其中自营又分为经销和代销二种方式。

联营是一种百货店与供应商的合作经营方式，即供应商在百货店的指定区域设立品牌商品专柜，由百货店的营业员和供应商的销售人员共同承担销售任务。在商品未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货店不承担该商品因跌价、残损、滞销等所引起的损失；当商品售出后，供应商按售价扣除与公司约定的分成比例后开具发票给公司，公司按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利。联营是目前公司最主要的销售模式，也是国内百货零售企业通常采用的销售模式。

经销是一种自营销销售方式，即百货店直接采购商品后纳入库存，自行负责商品的保管和销售，并承担商品所有权上的风险和报酬。

代销是一种自营销销售方式，即供应商根据百货店的订单提供商品，并由百货店代为保管和销售，在商品未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货店仅承担商品保管期间发生的残损损失，但不承担该商品未能销售的风险。

商贸板块主要子公司情况如下：

蓝岛大厦的主要经营模式为综合百货零售，经营机构以服装服饰销售为主，家用家居、食品、数码产品为辅。蓝岛大厦坚持现代都市百货店的经营定位，以强化高毛利产品的经营为主导方针，逐步扩大效益较好且有发展空间的部分主营产品销售规模；继续压缩和淘汰与专业连锁店无竞争优势的部分非主营产品及

低毛利产品，逐步形成了以穿戴类为主营的经营结构。近来蓝岛大厦有效利用节假日经济资源，提升特色促销活动效果，加强品类结构调整，突出品牌整体经营特色。

潘家园公司负责经营管理潘家园旧货市场，核心业务是通过租金收入，获得资金回报，同时依托电商平台（潘家园网）经营销售古玩艺术品。潘家园旧货市场成立于 1992 年，占地面积 4.85 万平方米，是全国最大的旧货市场，分为工艺品大棚区、古旧家具区、古旧字画书刊区和古建经营区四个经营区，经营各种文物书画、文房四宝、瓷器及木器家具等，共有约 4,000 家商户。潘家园公司积极推进北京潘家园古玩艺术品交易中心项目，加大对外拓展力度，扩大经营领域，开拓新项目，提升整体实力。同时结合时下热点，适时组织策划系列展会，协助和主办了系列展览交易会及拍卖会和开办珠宝培训班。此外依托传统有形市场，上线新网站，不断丰富和完善现代虚拟电商平台—潘家园网，以多样化的营销渠道，开拓新的盈利模式。

朝阳副食主要业务板块包括百货销售、汽车销售、修理和租赁、房屋租赁等。朝阳副食下属京客隆确定了以连锁经营为主的经营业态，经过多年的不懈努力，采取新建、租赁、加盟和托管等多种形式迅速扩大企业规模，并依托京客隆品牌优势，形成区域购物中心、大卖场、综合超市、便利店四种经营业态统筹发展态势；朝阳副食下属腾远公司积极面对北京汽车限购政策下的严峻市场形势，及时调整发展方向及策略。收缩现有经营战线，调整品牌结构规模，探索开发外埠汽车市场；与此同时朝阳副食加大房产管理力度，一方面严格房屋租赁管理，维护良好的经营秩序，不断完善租赁合同，按时收取租金费用，采取措施解决租金拖欠问题，通过到期合同的新签续签，合理调整租金；另一方面努力为承租单位提供服务，创造良好的经营条件。

京客隆主要从事日常消费品的零售、批发业务，现已发展成为覆盖北京市以及河北、山西部分地区的知名商业连锁企业，是发行人商业贸易业务收入的主要来源。京客隆零售业务收入主要来自于食品副食品、日用消费品、饮料和酒等商品销售；批发业务方面，主要的批发客户包括北京物美综合超市有限公司、北京家乐福商业有限公司和北京永辉超市有限公司等。

表 5-8：近三年发行人商业贸易模块子版块主营业务情况

单位：亿元、%

项目	2015 年度		2016 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
零售业务	46.08	43.58	44.7	41.21	45.13	41.84
批发业务	59.45	56.23	63.31	58.37	62.27	57.73
其他业务	0.20	0.19	0.46	0.42	0.46	0.43
合计	<b>105.73</b>	<b>100.00</b>	<b>108.47</b>	<b>100.00</b>	<b>107.86</b>	<b>100.00</b>

### （1）零售业态

公司的零售业态包括社区购物中心、大卖场、综合超市和便利店，其中综合超市为公司经营的主力业态，经营管理模式主要为“直营+特许加盟”经营模式。

#### 1) 业务模式

##### ①直营店经营模式：

公司零售业态主要的经营模式为直营方式，该方式销售额约占公司销售额的 80% 以上，是公司主要的收入来源。在直营模式下，公司直接采购商品，通过获取进销差价获得利润，承担商品在经营过程中的风险。公司采用直营模式的商品主要为食品、日用品、小家电等超市商品。直营模式的优势主要在于公司在商品的采购和销售过程中更为自主，对于销售产品的种类上更为自由，可以针对不同商品的盈利状况和市场需求进行及时的调整，销售利润空间更大；在商品供应商的选择范围上也更宽广。公司根据自营商品合同条款与供应商结算，结算周期在 30-60 天左右，少数快消类商品结算周期在 5-10 天左右。

公司通过全资或控股方式开设直营店铺，对各店铺实施人、财、物及商流、物流、信息流等方面的集中领导、统一管理、统一核算，店铺执行总部命令。直营连锁利用连锁组织集中管理、分散销售的特点，通过店名、店貌、商品、服务的标准化，采购、配送、销售、决策、经营的专业化，商品销售、信息处理、广告宣传、职工培训、管理规范一致化，通过规模化经营、集约化管理实现规模效益。



公司直营店销售收入以综合超市和大卖场为主，2017 年公司直营零售店铺中综合超市、大卖场收入分别占 63.84%和 28.27%。社区购物中心、便利店收入占比较小，公司的便利店经营采用直营和特许加盟双轨经营的模式。

## ②特许加盟经营模式：

公司的特许加盟经营模式一般在便利店业态中采用，公司收入来源主要为向加盟方收取的加盟费，该方式销售额在公司零售业态销售收入中占比较低。

公司加盟原则为加盟方自行投资，产权自有；保持京客隆统一形象，统一标识、统一经营管理模式、统一进货渠道、统一商品配送；共享京客隆成熟的管理技术，共享京客隆规模经营的综合优势；加盟者进行经营管理，并承担经营中的风险及社会法律责任。公司通过为加盟店提供供货、配送服务，向加盟店收取配送费用。特许加盟的期限一般是 3-5 年，到期可以续签。特许加盟经营商负责其门市的日常运营及管理，公司定期对特许加盟店进行核查，确保特许加盟店的品牌形象与公司品牌政策维持一致。公司不断加强对特许加盟店的管理，及时终止不符合公司加盟条件的特许加盟店的加盟合同。

特许加盟经营的优势在于公司可以通过对市场的调研和分析，选择在小区附近设立便利店，利用公司的配送优势，为顾客提供便捷、省时、方便的服务，保证公司长期稳定的加盟费及配送费收入。

截至 2017 年末，公司共有零售门店 220 家，其中直营店 172 家、特许加盟店 48 家；营运面积 287,217 平方米，其中直营店营运面积为 275,503 平方米，占比 95.92%。

从店面选址上看，95%以上门店布局在北京市商圈范围内，其中约 47.76%的综合超市布局在朝阳区，72.31%的便利店布局在朝阳区范围内，社区购物中心及大卖场业主要分布在朝阳区。公司直营店全部为自有门店，自有门店绝大多数为公司自有物业经营；对于特许加盟店，由加盟商自行解决经营场地问题。公司主要通过签订中长期承租合同的方式约定租金支出，近三年公司每年租金支出均为 2 亿元左右。具体情况如下表所示：

表 5-9：2017 年末零售门店数量与净营运面积情况

单位：个、平方米、%

	百货商场	大卖场	综合超市	便利店	合计	比例
<b>零售门店数目</b>						
直营店	2	11	61	98	172	78.18
特许加盟店	-	-	1	47	48	21.82
<b>合计</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>62</b>	<b>145</b>	<b>220</b>	<b>100.00</b>
<b>零售门店净营运面积</b>						
直营店	39,742	78,817	137,687	19,257	275,503	95.92
特许加盟店	0	0	880	10,834	11,714	4.08
<b>合计</b>	<b>39,742</b>	<b>78,817</b>	<b>138,567</b>	<b>30,091</b>	<b>287,217</b>	<b>100.00</b>

## 2) 零售业态上下游情况

## ①采购环节

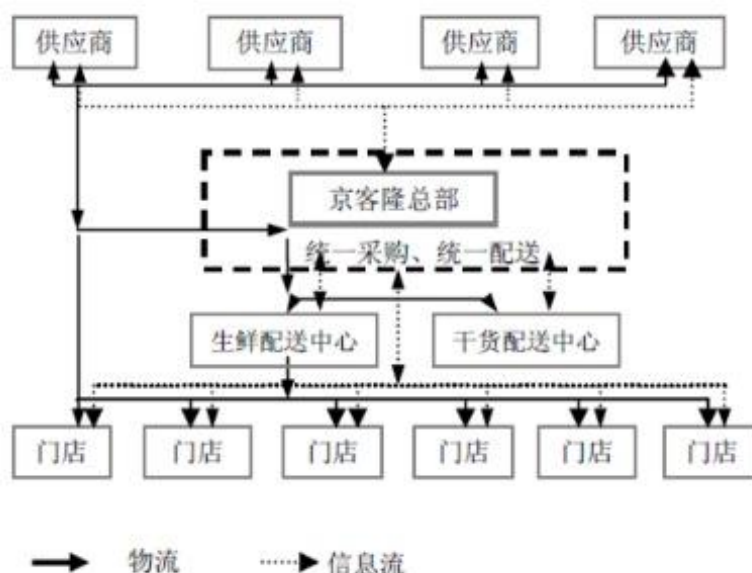
公司对各门店的商品采购进行统一管理。公司采购品种主要分为生鲜商品和非生鲜商品两大类。对于国内外知名品牌和大厂家的千余种非生鲜商品，由公司采购中心直接与厂家签订购销合同，统一采购。采购方式以与厂家直接合作为主，与经销代理商合作为辅。商品配送主要依靠厂家的配送体系和第三方物流送货到店，对于商品质量公司有健全控制体系。公司单独建立了生鲜食品采购中心，专业化承担生鲜品的采购工作，利用基地采购在生鲜品品种、等级、价格、新鲜度等方面的渠道优势，从选种、分级、质检、验收等环节进行过程控制，确保生鲜品的品质和安全。

采购中心、生鲜食品采购中心将公司订货信息通过信息系统传送给供应商和配送中心，供应商按照需求信息送货，待供应商完成送货后，配送中心进行入库定位、存放、定位拣选、出货、配送在内的多项物流业务。各门店订货信息传输到本部进行分单，分单完成后，将验收通知信息传输到配送中心，由配送中心统一配送。

在采购结算上，公司的供应商付款方式一般为按账期结算，账期一般为 30-60

天，即不同商品的供应所对应的货款，按照每 30 天或者每 60 天进行一次结算和支付，根据不同商品及供应商的特性谈判不同的账期天数，但对于一些特殊商品，如盐、烟等，采取现款结算的方式，增强了自身经营的灵活性。

图：京客隆采购模式



公司与供应商建立了长期良好的业务关系，所选择的供应商为食品、粮油、日化产品等领域的知名品牌和大厂家。2017 年末，公司零售业态前五大供应商情况如下：

表 5-10：公司 2017 年末前五大供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	商品种类	采购金额	占总采购金额比例
益海嘉里食品营销有限公司	食品	60,487.70	5.08
尤妮佳生活用品(中国)有限公司	日用品	56,325.72	4.73
亿滋食品企业管理(上海)有限公司	食品	37,621.80	3.16
宜宾五粮液酒类销售有限责任公司	酒类	36,101.83	3.03
上海雀巢产品服务有限公司	食品	35,370.59	2.97
<b>合计</b>		<b>225,907.64</b>	<b>18.96</b>

公司目前已在全国 18 个省建立了 80 余家生鲜商品采购、供应基地，基地直

采比例达到 90% 以上，蔬菜形成了以京客隆为中心的“3+2”的采购链，水果实现了全国采购网络搭建，形成点对点采购模式。生鲜采购中心成立以来，持续推进“订单农业”战略，逐月落实重点经营品种的采购计划，订单种植解决了农户的后顾之忧，使之与京客隆形成相互依赖的合作共生关系；加强采购基地建设，将驻地采购模式逐步发展为基地供货模式，如 2012 年山东驻地采购调整、2014 年张家口冷凉地区蔬菜采购调整，基地供货保证了货源的稳定和充足，减少了中间环节；在加工和配送模式上，由原来配送中心统一加工配送，调整为前移到基地进行，起到了节省成本，优化供应链的目的，目前已经完成蔬菜加工前移与基地直配，水果、猪肉类商品的加工前移正在逐步推进中；生鲜采购中心全面掌握商品信息，完善名优商品目录，大力开发商品源头渠道，在提高商品质量的同时降低了采购成本；积极探索东南亚名优水果直采模式，生鲜商品统一采购体系逐步走向系统和完善。公司严格新渠道、新商品的资质审核。对新开发渠道厂商的生产流程、设备、卫生管理等进行现场考察，严把采购第一关；对于自主品牌商品、生鲜等风险性高的商品渠道进行实地考察、重点监控，从源头上降低质量风险；按一户一档建立了供应商信用档案，对在营商品按风险性高低采取不同的措施监控管理安排专人实行不定期随即抽样送商品质量检测中心及时检测，保障超市食品的品质和安全。公司约 80% 的商品直接向制造商采购，其余 20% 向其他批发商采购，直接向制造商采购商品，可进一步利用大量采购价格的优势，并确保产品质量、数量与公司的定价与采购政策一致。

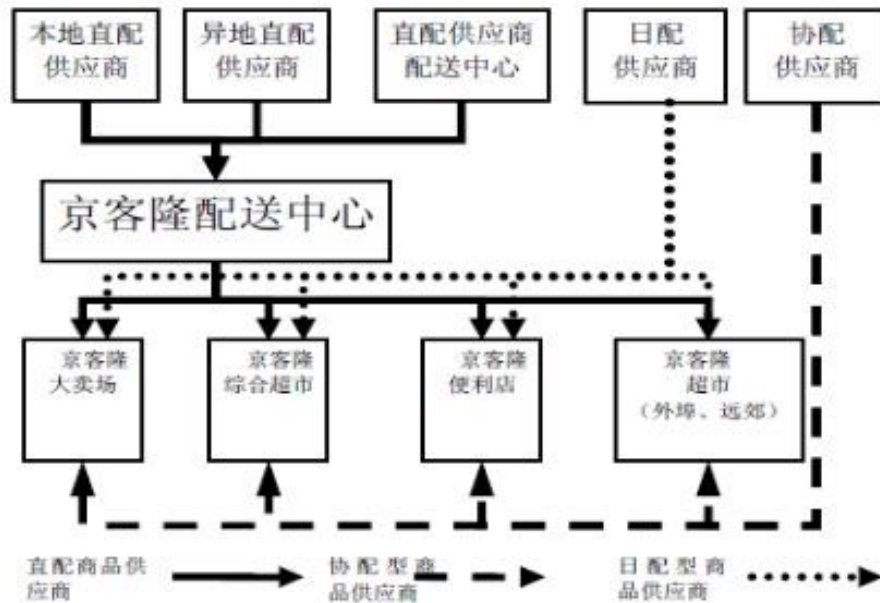
## ② 配送环节

公司设立常温配送中心和生鲜食品配送中心。供应商配送的货物进入配送中心后，按两种方式进行配送，一类是通过型，即货物进入配送中心后，不进入库存，直接理货出库进行配送；一类是存储型，即货物进入配送中心后，进入配送中心库存并划分储位，出库时根据需求进行拣选、理货等作业，最后完成商品配送。

按供应商、商品配送形式不同，公司的配送模式主要分为直配供应商、协配供应商和日配供应商。其中，直配供应商的配送末端位于京客隆配送中心，之后再由配送中心将商品配送到各个门店，按供应商货源不同，分为本地独立供应商、

异地独立供应商、供应商配送中心，其成分主要是一些较大规模的供应商，或是具备健全配送体系的供应商；日配供应商和协配供应商的配送末端位于门店，其成分主要是规模较小的供应商，或对保存期限、保存温度等要求很高的冷鲜商品供应商。

图：京客隆配送模式



生鲜食品配送中心在对保鲜品的运输、加工、储存、销售作业时，也严格在低温环境下进行，保证商品的鲜度和品质。公司总部负责每月到店铺抽查，检查商品实物质量各项指标是否符合规定。通过计划性补货制度的实施，门店有效控制了生鲜商品的存货周期，降低了临期商品出现的可能性，凡超过保质期商品，一经发现，立即报损。在信息管理上，同样是通过总部 MIS 系统完成生鲜食品配送中心和零售门店之间的数据传递。

### 3) 营销与销售模式

公司的零售产品主要通过门店进行销售。公司市场营销部负责整体营销计划的制定和日常促销活动。近年来，公司的营销模式由传统商品营销向活动营销转变，利用银行等外部促销资源，推动销售收入增长。

从管理角度，公司实行统一的店铺促销管理，制订营销方案，指导单店制订商品特价，加大市场趋势预测和促销效果分析力度，通过精细化管理，加强营销方案的落实工作，确保营销效果的实现；严格执行生鲜商品全天经营要求，实行每周日常巡店检查、月度专项检查和月度部门互查，加强店铺全天经营工作的督导，以提高店铺竞争力。

从产品策略角度，公司引进多种产品门类，品种覆盖面广，满足顾客“一站式购物”的需求；同时每个产品大类包含的单品数量较多，使得顾客有较大的选择余地。

从价格策略角度，公司将超市商品分为三类，第一类为敏感商品，多指购买频率高的大众生活用品，此类商品一般采用超低价格策略；第二类为一般商品，消费者对此类商品价格不太敏感，公司采用成本加利润，但不高于市价的策略；第三类为冲动商品，主要包括礼品、护肤品等，价格弹性大、敏感度低的商品，消费者购买随机性较大，这类商品定价按不同时间有所差别。

从促销策略角度，主要采用广告、折价促销及累计购买额兑换奖品等营业推广的方式。

#### 4) 定价模式

公司一般与供货商每年签订意向性采购合同，约定采购价格。近年来，公司不断加强与供应商的谈判力度，采购价格进一步降低，处于国内同行业较好的水平。同时，在市场价格发生较大变化时由公司与供货商重新商定。而对于生鲜商品的采购，公司具备一定优势，凭借对当地市场的熟悉度和影响力，可以取得较低的采购价格。在与上游供货商的结算方面，公司一般以收到货物后，以现金转账的形式向供货商结算。未来公司将进一步做好生鲜商品基地建设，提高自营商品、自有品牌和进口商品的比重，实行差异化经营。

### (2) 批发业态

#### 1) 业务模式

公司的批发业务通过京客隆下属子公司北京朝批商贸股份有限公司（以下简

称“朝批商贸”)来实现。朝批商贸下设两个分销中心,分别位于北京市朝阳区和天津市,总面积合计 22 万平方米,分销的日用消费品包括加工食品、饮料、酒类产品、副食品及粮食货物等。

朝批商贸的物流配送中心共有 8 个库房,其中 7 个位于北京地区,1 个位于天津地区,总面积达到 220,000 平方米;拥有标准储位 168,000 个,可存储 800 万标准箱商品;以自有及租赁形式拥有 300 余辆北京市政府认定的绿色环保运输车,能够满足客户的各项需求;配备国际上先进的德国林德、日本小松品牌的电动高位叉车和搬运叉车 180 台;全面实行货位管理;引进日本先进的自动分拣流水线系统及电子标签模式的自动拆零设备,有效提高分拣效率。物流配送中心年吞吐量达 9,000 万箱,日最高吞吐量达 60 万箱。

截至 2017 年末,公司已在天津、青岛、石家庄、太原、唐山、济南、大同及香港设立了附属子公司。随着华北、华东及环渤海经济圈批发分销网络的构建,朝批商贸形成了以北京市场为核心,并通过九家外地子公司辐射天津、青岛、石家庄、太原、唐山、济南、廊坊、大同及香港等城市及附近区域的规模化发展格局,销售规模和盈利能力稳步提升,零售批发一体化的经营模式更具竞争力。公司设有独立的物流配送中心,使用独立的信息管理系统管理存货及付运,以便提供给批发客户最新的产品资料。

## 2) 上下游情况

公司批发业务的采购主要通过子公司朝批商贸完成。朝批商贸拥有 600 多个品牌代理权,涉及 2 万多个品种,与覆盖全国的 300 多个著名生产企业建立合作关系,其中 70 多个厂家的商品是北京地区的总经销、总代理或最大分销商。主要经销品牌有五粮液、茅台、金六福、水井坊、国窖 1573、牛栏山、红星二锅头、雀巢、金龙鱼、蒙牛、德芙、华邦、鲁花、乐天、好丽友、达能、味好美、妮维雅、麦斯威尔、李锦记、娃哈哈、联合利华、ABC、苏菲等。公司有 80% 的供应商需要在全额预付货款后才能发货,从付款到收到货物有 45-60 天的时间。公司大部分情况下通过现金支付,以承兑汇票方式结算的情况占 20%-30%。

公司主要代理商品大类包括酒类、食品和副食品、日化用品、水和奶制品、

饮料、家电等。下游交易对手方情况：

公司通过朝批商贸供应给下游企业的商品，有 10% 的比例供给京客隆的门店，占比较小。朝批商贸采用可比的独立第三方的市场价格供应给京客隆商品，供应给京客隆的商品的价格与供应给其他企业别无二致。京客隆向朝批商贸及其他上游企业采购商品同样均遵循市场化原则。此外，公司还与北京及周边地区 2 万多家零售门店紧密合作，建立了通畅的销售渠道。主要零售客户有家乐福、物美、沃尔玛、永辉、易初莲花、欧尚、华联、世纪联华等。2007 年，公司批发业务正式进入餐饮领域，建立了良好的餐饮终端销售网络，目前与北京顺峰、便宜坊，潇湘府等 180 家 A、B 类餐饮连锁店建立了紧密的合作关系。公司计划 3 年内，将优质客户扩大到 200 家以上，覆盖北京地区主要餐饮终端。

公司和下游客户采用现金结算，公司批发业务一般给予客户 90 天的账期，主要合作伙伴可适当延长。对于水奶制品、食品、副食品等日配商品，账期较短，在 45 天左右；对于其他商品账期较长，基本上在 2-3 个月。

公司批发业务客户主要为北京地区的快速消费品零售商，其中前五大客户分别为北京物美综合超市有限公司、北京家乐福商业有限公司、北京永辉超市有限公司、沃尔玛（中国）投资有限公司、乐天超市有限公司。

**表 5-11：2017 年末公司前五大批发业务客户情况**

单位：亿元、%

序号	客户	营业收入	占总营业收入的比例
1	北京京东世纪贸易有限公司	13.36	11.18
2	北京物美综合超市有限公司	10.60	8.87
3	唯品会	5.14	4.30
4	上海天翌电子商务有限公司	2.63	2.20
5	永辉商业有限公司	2.02	1.69
<b>合计</b>		<b>33.75</b>	<b>28.24</b>

### 3) 批发业务定价模式

公司批发业务定价包括三种模式。第一，由商品供应商直接定价，朝批商贸



需严格按照供应商设定的市场价格体系进行批发销售，该模式为公司批发业务的主要定价模式，采用此类定价模式的商品品牌占公司代理品牌总数的 98%。第二，公司根据市场行情选择畅销的品牌，向供应商定制包销商品的定价方式，批发价格由双方协商后确定，公司在此之上加点向下游客户销售。第三，自有品牌定价，公司注册自有商标，并委托其他厂家贴牌生产，实现自主经营、自主定价。

## 2、基础设施建设板块

公司是朝阳区最重要的基础设施建设主体，承担了大量政府基础设施建设任务，主要由其下属子公司宝嘉恒和望京综开开展。其中宝嘉恒仍主要负责朝阳区市政道路的征地拆迁、道路工程建设，望京综开主要负责望京新兴产业区的基础设施建设，同时承担了部分市政道路建设工作。宝嘉恒建成的市政道路依然均由朝阳区政府付款，基础设施建设所形成的负债依然纳入朝阳区政府债务余额管理。

### （1）发行人授权情况

根据《中共北京市朝阳区委、北京市朝阳区人民政府关于搭建政府融资平台加快基础设施建设的若干意见》（朝发【2013】22 号），宝嘉恒为市政基础设施项目的直接融资主体，负责全区交通道路等基础设施项目建设。依据《北京市朝阳区市政基础设施建设项目委托建设框架协议》，从 2011 年 1 月 1 日起北京市朝阳区市政市容管理委员会每年安排 10-15 亿元资金，朝阳国资以此取得该项收入。

### （2）基础设施建设业务模式

宝嘉恒公司主要负责朝阳区市政道路工程的建设。根据宝嘉恒与朝阳区市政市容委签订的市政基础设施建设项目委托建设框架协议，朝阳区市政市容委作为政府的项目主管部门，委托宝嘉恒实施项目建设。项目金额包括项目投资总额和建设管理费。在 2015 年之前宝嘉恒自筹资金进行道路建设，2015 年以后，宝嘉恒不再自行筹资，而是由政府拨款进行道路建设。

#### 1) 发行人市政基础设施经营情况

北京宝嘉恒基础设施投资公司负责朝阳区主要道路的建设。2014 年宝嘉恒

基础设施建设任务按照区市政市容委的总体计划，以东北热电项目周边道路为重点，实施主干路拆迁及次干路建设。2014 年以来，宝嘉恒公司完成了广渠路、温榆河大道等道路的建设，其中，2016 年，完成了广渠路二期、东坝南二街东段等 4 条主干路的道路拆迁工作，新建道路 12 条，竣工 5 条；续建道路 8 条且均已完工通车。截至 2016 年末，宝嘉恒公司重点工程项目包括化工路、东坝南二街西段、化二双桥路和双桥东路等主次干路拆迁工作，管庄西路、郭家庄路、孙河组团、电子城北扩区规划三路等道路的建设及“煤改电”重点工程项目。“煤改电”是朝阳区政府 2016 年的重点工程，即 2016 年全区四环路内实现“无煤化”、2017 年全区基本实现“无煤化”，“煤改电”工程由宝嘉恒公司负责实施，投资立项和招标工作将分三批有序推进，工程预计总投资 4.80 亿元，目前已完成投资 3.45 亿元。

**表 5-12：截至 2018 年 9 月末发行人市政基础设施建设主要项目运营情况**

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额
1	广渠路二期	34.00	29.75	-	-
2	温榆河大道	23.86	23.86	24.44	24.44
3	高碑店平改立	4.51	4.51	4.50	4.50
4	安立路	3.11	3.11	3.18	3.18
5	白庙村路北延	2.31	2.31	2.38	2.38
6	通久路	2.22	2.22	1.94	1.94
7	平房西路	2.09	2.09	2.12	2.12
8	东北城角联络线	1.85	1.85	1.89	1.89
9	嘉里北路	1.65	1.65	1.68	1.68
10	来广营路北延	1.64	1.64	1.52	1.52

注：截至 2018 年 9 月末，广渠路二期项目已完成通车，但还剩余部分工程尚在收尾阶段，还未进行最后竣工结算；高碑店平改立、通久路及来广营路北延仍在回款中。

## 2) 业务流程及盈利模式

具体为由负责市政基础设施建设公司立项后，由政府财政拨款或发行地方政

府债提供建设资金。宝嘉恒公司进行区内市政道路工程的建设，建成后由朝阳区政府验收，并根据投资成本给与宝嘉恒基础设施建设费用补偿费，计入营业收入。

根据公司与政府签署基础设施委托建设协议，依据实际投资金额，据实列支，由政府拨款实现成本返还和 2%-3% 左右管理费。项目建设过程中计入在建工程，待项目完工经验收，由政府返还成本及管理费。

### 3) 会计处理方式

①政府与公司签订基础设施委托建设协议，由公司进行项目立项后，由政府拨款投资建设，即借记“银行存款”，贷记“其他应付款”。

②公司收到拨款后，进行基础设施项目建设，并计入公司在建工程，即借记“在建工程”，贷记“银行存款”。

③完工后经由政府付款，结转在建工程并确认收入，即借记“主营业务成本”，贷记“在建工程”同时借记“其他应付款”，并贷记“主营业务收入”。

发行人 2017 年以后采用净额法确认收入，待相关项目竣工决算等手续完成后，贷记“在建工程”同时借记“其他应付款”。

### 3、房地产相关板块

发行人房地产相关板块包括房地产开发及保障房业务，主要由子公司昆泰集团和朝阳综开负责，昆泰集团成立于 1992 年，主要负责北京市朝外市级商业中心的开发建设及物业管理；朝阳综开成立于 1981 年，主要经营城市房地产开发、商品房出售、出租房屋、销售建筑材料等业务。

2015 年-2017 年，公司房地产开发相关板块收入占营业收入的比例分别为 3.85%、4.74%和 3.27%，占比较小。

#### (1) 房地产开发业务情况

##### 1) 房地产项目的开发资质

发行人子公司昆泰集团及朝阳综开具备房地产二级开发资质。

截至 2018 年 9 月末，发行人主要房地产开发业务的经营主体开发资质如下表：

**表 5-13：发行人房地产开发资质情况**

序号	公司名称	证书编号	资质等级	颁发单位	有效期
1	昆泰集团	CY-A-0669	二级	北京市住房和城乡建设委员会	有效期至 2021-7-4
2	朝阳综开	CY-A-0739	二级	北京市住房和城乡建设委员会	有效期至 2021-3-29

## 2) 房地产开发业务经营情况

昆泰集团主要进行房产销售、房屋租赁、酒店经营、房屋管理等业务，房产销售及房屋租赁收入是昆泰集团营业收入的主要来源，其中，房产销售及房屋租赁业务主要是其开发的商业地产项目，昆泰集团旗下酒店包括嘉禾酒店、昆泰酒店、嘉华酒店等。

昆泰集团于 2014 年 11 月通过一次性招标方式获取项目棚户区改造和土地开发建设权，开发建设主体为北京昆泰房地产开发集团有限公司。昆泰集团主要经营商业地产开发，先后完成昆泰大厦、泛利大厦、昆泰国际中心等多个项目，截至 2017 年末，主要建设项目有昆泰嘉瑞中心、湖光壹号项目等。昆泰嘉瑞中心总投资 38.89 亿元，预计实现销售收入 70.21 亿元，现写字楼已整售给阿里巴巴集团下属的北京传富云宇科技有限公司，并于 2017 年 1 月完成移交验收工作，截至 2018 年 9 月末，写字楼已销售完毕；公寓楼已预售 70%，公寓楼已于 2017 年 7 月竣工。湖光一号项目有回迁楼和商品房两部分，其中，回迁楼于 2017 年 4 月取得竣工备案表并开始与回迁业主办办理交房手续，现已基本办理完毕；商品房于 2016 年 9 月提前取得销售许可证，已开盘预售。

截至 2018 年 9 月末，昆泰集团商品房已完工项目如下：

**表 5-14：截至 2018 年 9 月末昆泰集团商品房已完工项目情况**

单位：万平方米、%

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	竣工日期	未出售/未交付面积	已出售/已交付面积	销售进度	未销售原因	五证是否齐全
昆泰嘉瑞中心（含 623 文化中心）	北京市朝阳区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目 2 号地 618 地块	2.78	23.32	办公及商业、地下车库	2017.7	约 43,651.54 平方米	约 129,054.2 平方米	74.70	项目竣工交付，预售证到期，正在办理产权手续及现房销售手续	齐全

截至 2018 年 9 月末，昆泰集团商品房在建项目如下：

**表 5-15：截至 2018 年 9 月末昆泰集团商品房在建项目情况**

单位：平方米、万元、%

项目名称	地点	项目开发主体	占地面积	预计建筑面积	项目类型	总投资	截至 2018 年末 9 月末已投资额	资本金到位情况	投资进度	自有资本金比例	项目资金来源
湖光壹号	朝阳区湖光中街	昆泰集团	30,782	155,450	住宅及配套	246,706	230,989	100%	69%	94%	自筹

## （2）保障房业务模式

### 1) 主要概况

昆泰集团及朝阳综开的保障房主要由政府划拨土地，保障房建设完成后，由朝阳综开按照政府规定的指导价定向销售给安置居民，并通过指导价与建设成本的差价实现收益。

### 2) 保障房经营模式

发行人保障房业务经营模式如下：

a) 发行人取得区政府发改委授权，取得保障房建设主体资格。

b) 发行人取得政府划拨保障房建设用地，缴纳基本地价款。

c) 待取得用地后，发行人作为建设主体负责办理项目立项、建设用地规划、环评、交通影响评价等手续。项目建设资金经发行人自行筹措，待项目投资建设进度完成 25%后，办理保障房预售许可证，并向区保障房管理中心确定的申请人销售。

d) 保障房以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同区住房保障管理中心，依据有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上在开工前由价格主管部门确定。待项目竣工验收后，根据最终变更后的销售合同上的销售面积和单价确认收入，并结转剩余成本。房地产开发企业实施的保障房项目利润率按不高于 3%。

### 3) 已完工项目

表 5-16: 截至 2018 年 9 末保障房建设已完工项目情况

单位: 万元、平方米、%

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	已销售额	销售进度	回款额
1	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	豆各庄经济适用住房项目	朝阳区豆各庄乡	111,552	97.00	111,484
2	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	豆各庄定向安置房二期项目	朝阳区豆各庄乡	139,229	93.00	127,532
3	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	东坝驹子房农民定向安置房一期项目	东坝乡驹子房村	164,415	96.74	162,385
4	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	东坝驹子房农民定向安置房二期项目	东坝乡驹子房村	178,993	93.29	178,576
5	北京东坝基础设施开发建设有限公司	东坝七棵树农民定向安置房项目	东坝乡七棵树村	93,001	92.21	93,001
合计				<b>687,190</b>		<b>672,978</b>

### （3）物业管理

物业管理业务主要包括物业管理、房屋租赁等业务，物业管理业务主要由子公司朝阳综开、昆泰集团和朝副公司等经营。

2015-2017 年度，公司物业管理板块收入占营业收入的比例分别为 5.40%、5.49%和 6.10%，占比较小。

2015-2017 年度，公司物业管理板块分别实现毛利润 5.40 亿元、5.37 亿元和 5.21 亿元，毛利率分别为 67.84%、64.08%和 61.22%，物业管理业务毛利率水平较高，是公司利润的重要来源之一。

公司通过子公司昆泰集团进行持有型物业经营，主要子公司包括北京昆泰嘉禾酒店有限公司、北京金朝房地产发展有限公司、北京泛利房地产开发有限公司、北京市朝阳区房屋管理公司、北京昆泰嘉豪房地产开发有限公司。主要从事持有物业经营模式包括物业管理、房屋租赁等业务。

昆泰集团 2015 年写字楼租赁情况总体平稳，各写字楼项目在保证租金水平稳步提升的同时，开始通过维修改造提高项目品质，通过提升服务质量吸引和留住优质客户，为后续经营做好准备。在商业物业方面，受电子商务的冲击，昆泰集团所属的传统商业物业也面临更严峻的考验；对此，集团打破固有传统思想，加速调整转型，提升项目品质，并重点加强对体验式消费模式的研究，尽快完成改造任务，努力实现与周边商圈的融合；其中雅秀市场已根据制定新的发展战略，并已按照调整改造方案落实实施，现已重新对外营业，通过调整、改造升级使市场进入良性上升通道。静安市场也根据已确定的改造方案，按计划积极推进。

望京综开公司利用地缘优势及优质服务，建成办公楼宇出租情况良好，并通过为园区企业提供物业服务收取物业费收入，在获得经济效益的同时，也提升了园区服务水平，为园区更好地招商引资提供了良好的环境。

### （4）酒店餐饮

2015-2017 年度，公司酒店餐饮板块收入分别为 2.77 亿元、2.86 亿元和 3.18 亿元，占当年营业收入的比例分别为 1.88%、1.87%和 2.28%，该板块收入占比较小。



2015-2017 年度，公司酒店餐饮板块分别实现毛利润 2.02 亿元、2.12 亿元和 2.40 亿元，毛利率分别为 72.92%、74.13%和 75.47%，酒店餐饮业务毛利率水平较高，是公司利润的重要来源之一。

酒店业作为公司的支柱产业之一，长久以来保持着持续、稳定的成长，为公司带来可观利润。公司酒店业的运营模式主要分为自助经营、委托代管以及受托管理等三种。公司的酒店业采取传统的以销售酒店住宿、娱乐、餐饮、会议等主打产品，在产品功能调整和提升基础上，实施专业化服务、信息化操作，并根据顾客的需求提供人性化的解决方案，实现产品的高品质和顾客的高满意度，最终实现酒店的盈利。

公司酒店业的运营模式主要采用自主经营，即通过开设酒店，提供客房业务及其它服务吸引客户并最终实现盈利的目的。

2017 年，昆泰旗下酒店共计 3 家，分别是昆泰嘉禾酒店、望京昆泰酒店、昆泰嘉华酒店。昆泰嘉禾酒店，地处昌平区回龙观地区，现有客房 229 间，平均出租率为 69.84%；望京昆泰酒店，地处望京地区，现有客房 498 间，平均出租率为 67.26%；昆泰嘉华酒店，地处朝阳门外大街，现有客房 358 间，平均出租率为 88.37%。

#### 4、旅游服务模块

朝阳国资的公园开发与管理板块主要由北京世奥森林公园开发经营有限公司和北京朝阳公园开发经营有限公司组成。旅游服务板块的业务模式主要是通过提供娱乐设施、举办活动获得相关收入以及收取门票收入。

2015-2017 年度，公司旅游服务板块收入分别为 3.22 亿元、3.41 亿元和 4.13 亿元，占当年营业收入的比例分别为 2.18%、2.23%和 2.96%，该板块收入占比较小。

2015-2017 年度，公司旅游服务板块分别实现毛利润 3.15 亿元、3.34 亿元和 4.03 亿元，毛利率分别为 97.83%、97.95%和 97.58%，旅游服务板块业务毛利率水平较高。

公司依据相关主管业务部门的授权开展业务，收费标准已经物价局审核，政

府每年还将按照公园的运营情况给予一定的养护补贴。公园收入项目主要有门票收入、场地租赁费、停车费、体育项目收入、娱乐项目收入、商卖、房屋出租、文化活动收入等。根据公园运营情况，每年给予朝阳公园补贴 2,000 万元，给予世奥公园 1.40 亿元左右。

朝阳国资的公园开发与管理板块主要由北京世奥森林公园开发经营有限公司和北京朝阳公园开发经营有限公司组成。

世奥公园与朝阳区发改委、朝阳区旅游局配合，对公园整体的旅游活动、节日庆典类活动、赛后在建项目的经营方向和策划思路进行设计及开发，并依托奥运会区域体育文化的带动效应，结合公园绿色生态大背景，选择公园发展的优势产业进驻，取得了较好的成效。世奥公园观光塔项目塔钢结构和土建结构工程已经全部完成，世奥公司按照区“双十工程”实施方案，全力推进“国家全民健身示范基地”二期工程，先后完成了拥有 30 块羽毛球场地的综合气膜运动馆以及 2 块人工草场足球场的施工建设，并已投入运营。截至目前，世奥公园活动品牌不断加强，各类大型赛事、文化体育活动亮点突出，取得了良好的经济效益和社会效益。

朝阳公园积极开展各类文化活动，挖掘经营潜力，加强业务合作，并不断扩大活动规模，举办了各类文化活动，接待了大量的游客。公园现有经营性资产创收能力逐渐提升，娱乐区创收能力大幅提高，水面资源经营性利用模式实现新突破，户外剧场经营利用打开新局面，物业租金收入稳步提高，新建羽毛球馆和足球场经营效益显著，小人国项目周边经营初具规模。公园积极配合朝天轮项目复工工作，积极推动了现代汽车儿童交通安全体验项目落户公园。

## 九、公司所处行业基本状况

### （一）商业贸易

#### 1、行业现状及前景

改革开放 30 年来，我国经济一直保持高速增长，年均复合增长率达到 10% 左右，经济总量按照购买力平价计算已经位居世界第二。在我国经济高速增长的同时，国内居民收入和可支配财富也在不断增长。根据《2017 年国民经济和社

会发展统计公报》发布的数据显示,2017 年全国居民人均可支配收入 25,974 元,比上年增长 9.0%,扣除价格因素,实际增长 7.3%。全国居民人均可支配收入中位数 22,408 元,增长 7.3%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 36,396 元,比上年增长 8.3%,扣除价格因素,实际增长 6.5%。城镇居民人均可支配收入中位数 33,834 元,增长 7.2%。农村居民人均可支配收入 13432 元,比上年增长 8.6%,扣除价格因素,实际增长 7.3%。农村居民人均可支配收入中位数 11969 元,增长 7.4%。根据《2017 年朝阳区经济社会发展统计指标年度数据》,朝阳区 2017 年人均可支配收入 64,841 元,同比增长 8.0%,居民人均消费支出 41,579 元,同比增加 3.9%。

根据《2017 年国民经济和社会发展统计公报》发布的数据显示,全年社会消费品零售总额 366,262 亿元,比上年增长 10.2%。按经营地统计,城镇消费品零售额 314,290 亿元,增长 10.0%;乡村消费品零售额 51,972 亿元,增长 11.8%。按消费类型统计,商品零售额 326,618 亿元,增长 10.2%;餐饮收入额 39,644 亿元,增长 10.7%。近些年我国零售业将会是一个发展高峰,随着全球经济的复苏和我国经济的增长,国民的消费能力提升和消费理念的改变,必将促进我国零售行业的发展。大型超市、大型百货衍生的集团式发展,更是未来零售业发展的趋势。

## 2、行业地位

朝阳国资通过下属北京蓝岛大厦有限责任公司、北京潘家园国际民间文化发展有限公司和北京市朝阳区副食品总公司经营商业贸易行业。

北京蓝岛大厦有限责任公司于 1993 年 1 月 18 日开业,是集购物、餐饮、娱乐休闲为一体的大型现代化百货商业企业,先后荣获了“全国百货店百强企业”、“北京市著名商标(2010-2013)”资质、“朝阳区商业零售业创建全国文明城区一等奖”等 20 余项荣誉,为全国百货店百强企业。

北京潘家园国际民间文化发展有限公司目前经营管理潘家园市场以及潘家园文化传媒公司,是全国品类最全的收藏品市场。《北京市文化产业发展规划(2004 年—2008 年)》的提出,再次突出了潘家园文化产业园区在全市文化产业布局中不可替代的地位和作用。在 2004 年在“首届中国收藏界年度排行榜颁

奖大会”上，通过社会公众投票，潘家园市场被评为“全国十大古玩市场”。“潘家园”已成为地域文化的载体，成为一种特色的文化象征，一个牵动乡土情怀的称谓，成为中华民族文化宝库中的一笔无形资产。

北京市朝阳区副食品总公司是京客隆商业集团股份有限公司国有资本的出资人。2003 年起京客隆进入中国 500 强企业，中国连锁零售企业 30 强，北京市百强企业。2003 年被北京市工商行政管理局评为“北京市守信企业”，中国商业联合会评为“全国商业质量效益型先进企业”，2004 年被中国商业联合会评为“中国商业信用企业”，2005 年获得中国连锁经营协会评选的“中国零售创新奖”，2006 年和 2007 年蝉联“北京十大商业品牌”荣誉称号。

## （二）城市基础设施建设开发行业

### 1、行业现状及前景

城市建设开发是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极作用，一直得到国家产业政策的重点扶持。改革开放 30 多年来，我国城市化率从 20%左右提高到 2010 年底的 50%左右，城镇人口达到 6.7 亿人左右。根据联合国的估测，世界发达国家的城市化率在 2050 年将达到 86%，我国的城市化率在 2050 年将达到 72.9%。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。根据《中国城市发展报告 No.3（2010 版）》，在今后一段时期内，中国仍将处于城镇化的快速推进时期，预计年均提高幅度将保持在 0.8-1.0 个百分点。据此推算，到 2030 年，将达到 65%。这就意味着，未来将有更多人口转移到城镇生活。与发达国家相比，我国城市基础设施建设仍处于相对滞后的发展状态。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国基础设施建设的规模将不断扩大，发展速度也不断加快。

随着城市化进程的加快，交通堵塞、环境污染、住房拥挤、人口过多等问题已经成为城市发展过程的阻碍，探索新的城市发展路径已成为必然选择。我国“十二五”规划明确提出要促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化。强调加强城市公用设施建设，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展，预防和治理“城市病”。近年来，国家在保持财政资金对基础设

施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设的多元投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区和规模经营。以上措施对我国城市建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

未来 5-10 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市开发建设的需求非常强烈。同时，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## 2、行业地位

朝阳国资通过下属北京宝嘉恒基础设施投资有限公司、北京市朝阳区城市建设综合开发公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司经营城市建设开发行业。

朝阳国资作为朝阳区政府最大的基础设施投资公司，肩负着做好基础设施开发建设、资本运营以及探索有效区域开发模式的重任，其下属的企业公司更是朝阳区城市基础设施和功能区建设的重要主体，肩负了包括 CBD、电子城、金盏园区在内的朝阳区域内主要城市基础设施的建设任务，并承担了经济适用房开发建设的职能。朝阳国资在朝阳区城市基础设施建设领域一直处于核心地位，并将在未来的城市建设中继续发挥积极的作用。

## （三）房地产经营相关行业

### 1、行业现状及前景

近年来部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007 年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010 年 4 月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010 年 6 月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013 年 7 月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求

加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年 8 月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。

目前我国以廉租住房、经济适用房、棚户区改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房为主要形式的住房保障体系初步形成。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1,260 万户，中央财政保障性安居工程支出、新开工建设保障性住房套数逐年增加，保障性住房建设的力度进一步加强，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

在酒店行业中，国家的改革开放政策和旅游业的持续较快发展引导着中国酒店业的飞速发展。持续稳定的保持对外开放的政策将有利于我国旅游酒店业的进一步发展；旅游业在我国未来十几年的历史时期内将再一次迎来历史性的大发展，而作为旅游业基础产业之一的酒店业也将获得空前大发展的机遇。我国会议会展和奖励旅游市场的快速发展，已经成为国内城市酒店需求增长的主要驱动力。北京朝阳区作为我国重要的门户城区，加上拥有成熟的基础设施，并且积累了一些举办该类活动的宝贵经验，因此在会议展览市场上占有较大份额。

在持有型物业经营中，房地产商在房地产建好后通过物业经营不仅可以持续性产生租金收益，而且可以长期产生资产增值，由于持有型物业一般地段较好，来自土地的增值空间远远大于普通物业。从资本市场估值视角来看，持有型物业有着良好的发展前景。

## 2、行业地位

朝阳国资通过下属北京市朝阳区城市建设综合开发公司、北京望京新兴产业区综合开发有限公司及北京昆泰房地产开发集团经营房地产相关行业。

北京市朝阳区城市建设综合开发公司成立于 1981 年，主要经营城市房地产开发、商品房出售、出租房屋、销售建筑材料等业务。朝阳综开已开发建设小庄、六里屯、柳芳南里、小营、石佛营、惠新里、惠新苑、特区 808、公园 5 号、南

湖渠等小区和项目。目前，朝阳综开承担着豆各庄、东坝驹子房、七棵树三个定向安置房项目和金盏金融园区土地一级开发任务，其中定向安置房规划总建筑面积达到 200 万平方米，计划可提供安置用房两万余套。

北京望京新兴产业区综合开发有限公司（“望京综开”）成立于 1994 年，被朝阳区政府定位为望京新兴产业区的开发主体。望京综开于 2014 年先后接管了摩托罗拉、恒电大厦等物业项目。

北京昆泰房地产开发集团成立于 1992 年，现有全资子公司、中外合作公司及参股企业 10 余家，开发项目和所属物业超过 20 个。昆泰集团自成立以来，始终致力于北京市朝外市级商业中心的开发建设，现已建成包括昆泰大厦、泛利大厦、昆泰国际中心等在内的多项大型项目。

#### （四）旅游服务行业

##### 1、行业现状及前景

公园开发与管理行业则是一个具有生态效益和社会效益、物质文明和精神文明双重效益的行业。中国园林有着悠久的历史，有一批在世界上堪称绝佳的传统园林范例和理论，以独特的艺术风格和深厚的民族文化意蕴，在世界园林史上独树一帜。同时，我国还拥有异常丰富的园林资源，被誉为“世界园林之母”。

北京市自古就为多朝帝都，包括颐和园、北海公园、景山公园等许多曾经的皇家园林在内的大小公园就有几百个。这些园林景区对改善城市面貌、提高城市文化品位、继承和弘扬我国的文化、陶冶人们的情操以及提高人们的文化艺术修养水平、社会行为道德水平和综合素质，具有深远的意义。近些年来，随着城市的不断发展，人民生活水平的不断提高，居民不再只是关注日常的温饱，优美的城市环境、良好的园林绿化更是逐渐受到重视。也正是因此，北京市作为我国政治文化中心，在未来城市发展建设中，改善城市居住环境也是势在必行，公园开发与管理行业也将在此基础上保持持续向好的发展趋势。

##### 2、行业地位

朝阳国资通过北京朝阳公园开发经营公司和北京世奥森林公园开发经营有限责任公司经营旅游服务行业。

朝阳公园始建于 1984 年，2004 年 9 月 15 日实现全园向社会开放。作为北京市四环以内最大的城市公园，朝阳公园是国家 4A 级旅游景区，并于 2006 年 7 月被朝阳区授予“朝阳公园国际文化展演聚集区”的称号，以“十一·欢乐游园会”、“春节·朝阳国际风情节”等大型活动为特色，打造了朝阳公园独有的文化品牌。同时，朝阳公园紧邻使馆区，得天独厚的区位优势使其成为展示异域风情的首选场所。朝阳公园的建设对改善北京市东部地区的生态环境、丰富市民的文化生活起到了重要的作用，也为各国文化的沟通交流作出了不可磨灭的贡献，取得了良好的经济和社会效益。

奥林匹克森林公园在贯穿北京南北的中轴线北端，位于奥林匹克公园的北区，是目前北京市规划建设中最大的城市公园，这里被称为第 29 届奥运会的“后花园”，赛后则将成为北京市民的自然景观游览区。此外，这个“生态森林”将成为北京城市的一块“绿肺”，适合北方地区自然气候条件的植物品种和生物群落，在森林公园内共同构建成一个北京当地的生态群落，将为众多的生物提供一个生存空间，尤其是为鸟类提供栖息地，以维持自然界生态平衡，提高城市的生态承载力。因此，奥林匹克森林公园建成以来在创造良好经济效益的同时，也创造出了良好的生态社会效益。

## 十、公司的行业地位和竞争优势未来发展战略

### （一）发行人市场地位

发行人是朝阳区最主要的城市基础设施投融资建设主体及国有资产运营管理主体，主营业务包括城市基础设施建设投融资及相关国有资产的经营管理等业务，同时对授权范围内的国有资产履行保值增值功能，还从事国家重点关注和支持的保障性住房建设，对朝阳区的经济和社会发展发挥着举足轻重的作用。

由于其在朝阳区的重要地位，发行人得到了朝阳区政府的重点关注和支持，区政府对发行人在资产注入、资金保障、项目建设等方面予以了大力支持，不断提升发行人的经营实力和盈利能力，以将发行人打造成朝阳区核心的国有资产经营管理平台。

### （二）发行人主要竞争优势



公司是朝阳区最主要的城市基础设施融资主体，主要从事区政府城市基础设施建设等重点工程的投融资业务。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在朝阳区城市建设开发及国有资产运营领域已经形成了显著的竞争力，在区域内拥有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和良好的发展前景。

### （1）发行人具有较明显的区位优势

朝阳区位于北京市的东部，西与东城区、崇文区、丰台区、海淀区相毗邻，北连昌平区、顺义区，东与通州区接壤，南与大兴区相邻，全区面积 470.8 平方公里。朝阳区自古以来就是北京的东行门户，现已构成公路、铁路、航空、地铁立体交通网络。

近年来朝阳区综合实力逐步提升，地区生产总值和一般预算收入均保持增长态势。

### （2）与开发性金融机构和商业银行保持密切合作

作为北京市朝阳区城市基础设施建设的投融资主体，公司积极加强与国家开发银行和国内主要商业银行的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了北京市大兴区城市建设的资金需求。公司自成立以来，与北京银行、中国民生银行等金融机构建立了良好的业务关系，得到了各银行的大力支持和良好贷款优惠。2005 年起北京市朝阳区国有资本经营管理中心作为北京市朝阳区政府的指定的重要承载主体，承接了国家开发银行对北京市朝阳区的城市基础设施建设的贷款。

### （3）发行人得到政府的大力支持

作为朝阳区资产规模最大、实力最强的国有企业，发行人得到了朝阳区政府及朝阳区国资委的大力支持和持续关注，在资产注入、财政补贴、资源配置上有着巨大的政策优势。

为确保发行人今后长远、健康的发展，保证其稳定经营及抬升整体利润水平，区国资委陆续将朝阳副食品总公司等优质企业注入中心。发行人下属宝嘉恒、世奥森林公园等企业每年均得到市财政和区财政的大力支持，以市场化模式更好地发挥其公共产品供给职能。而望京综开、朝阳综开、朝阳公园、昆泰集团等公司

在承担各大功能区建设任务的同时，在土地资源配置上也获得了区的政策倾斜，拥有大量的优质土地和物业资源。

同时，发行人还得到了北京市以及朝阳区的持续注资支持。2015 年，为支持发行人部分重点建设项目的推荐，根据京发改【2014】680 号文件和京发改文【2015】41 号文件，北京市发改委合计安排了 15 亿元人民币，作为发行人资本金补助，截至目前发行人已全部收到，同时发行人 2016 年收到朝发改委 3.0283 亿元；为支持发行人组建北京市朝阳区城乡结合部产业引导基金，北京市财政局和朝阳区财政局向发行人注入 15 亿元，用于成立基金，目前该笔款项已经到位。

#### （4）行业稳定性优势

发行人的主要资产和业务为城市建设开发和公园开发与管理行业，为朝阳区提供了公共产品，与居民生活及环境改善等直接相关，受经济周期影响很小。

在当前宏观经济走弱，城市化道路转型发展的大环境下，提高居民生活水平、改善居民生活环境是势在必行。城市开发建设也因此称为当前的重中之重。而伴随未来经济的不断转好，城市发展的不断完善，公园开发与管理行业仍将称为政府支持的重点行业之一。

由此可见，在公共品这一弱周期行业中，发行人将保持稳定可期的现金流入和平稳增长的经营规模，并在朝阳区内保持垄断地位。

#### （5）具备各类资源及优秀的能力

经过多年发展，公司在业务拓展、运营管理、人才储备与培养、资产实力、资源积淀等方面形成了如下优势。公司按量完成了区政府交办的各项任务和区国资委下达的考核指标，并在融资、担保、政府投资项目代建等领域中积累了一定的经验与能力。随着业务发展与公司化建设，公司内部管理及相关制度流程持续优化提升，运营管理效率和企业执行力得到进一步提高。员工综合素质明显提高，管理层团结、敬业、务实，一线专业技术力量不断壮大，具备持续发展提升的良好人才基础。资产额与利润总额稳步增长，资产负债率较为稳定，较好地实现了国有资产保值增值的目标。形成了一定的资源积淀，包括土地、资金、人才、品牌、合作关系等优质资源，可作为市场化拓展的有效基础，并将随着市场化发展

进一步强化。

### （三）公司未来 3-5 年发展战略

朝阳国资的主要职能定位目标是：统一化的国有融资主体，整合优质资源，通过多种渠道募集资金，以落实重大项目的配套资金、补充基础设施建设资金；市场化的国资管理主体，利用市场化手段对下属公司以及划入的经营性资产进行整合调整，推动国有企业重组上市工作；政策性的产业投资主体，朝阳国资将代表政府作为出资人，根据本区域产业政策，围绕重点优势产业进行投资，促进产业升级；先导性的创业引导主体，在当前市场条件下，创业企业的发展有利于统筹兼顾各种类型的经济主体，有利于更好解决发展和就业保障问题，为全面、协调、可持续的发展奠定基础。为此，朝阳国资在未来的几年中的规划如下：

一是推动园区建设，提供融资保障。朝阳国资将立足于服务朝阳区，保障区政府下达的融资任务能够按时按量完成，除了传统的融资模式外，还要不断创新融资思路，充分发挥朝阳区有利资源，结合发行人优势，不仅要继续加强与银行的对接与合作，积极提高自身的信用等级以满足银行的融资条件，构建良好的银企合作机制，进一步提高间接融资能力，而且需要运用投资基金（PE、VC）、优质企业上市等多种方式实现融资，扩大直接融资规模。采取多种渠道，使得众多的社会资本参与到公共基础设施投资运营中来，提高国有资本的带动作用及运营收益，最终建立起政府、企业、金融机构与社会资本有机结合的多元化的投融资体系。

二是支持优质国有企业，扩大融资范围。朝阳国资将坚决落实区国资委规划的总体目标，除基础设施建设的融资保障外，还将针对优质国有企业的资金需求进行融资，扩大融资范围，进一步推进国有优质资产向优势企业集中、向价值链的高端集中、向产业链的关键环节延伸，实现国有资产布局调整和产业结构优化升级。

三是推动优质国企上市，实现投资收益。朝阳国资下属的全资子公司均为国有企业，未来将陆续通过市场化运作和出资人推动相结合的方式，整合资源，进行股份制改造，着力推动其中部分优质企业成为上市公司，加快国有资本证券化步伐。

四是推动优势产业升级，提高投资效益。根据朝阳区重点优势产业升级的产业政策，配合朝阳区发展规划的层次分类原则，朝阳国资计划对文化创意类、高新技术类以及现代服务业三大类产业进行投资。完成投资后，朝阳国资可以通过每年获得的分红收益，或在适当时机转让股权，实现投资收益。

五是支持创业企业成长，发挥引导作用。朝阳国资将发挥政府资金的种子资本作用，通过资本运作、配合和辅导创业企业成长，发展一批与区域核心产业关联度高、市场前景广阔、经济效益好、技术含量高的新项目、新企业。朝阳国资旨在设立私募股权投资基金（PE），对部分确实有良好发展前景的创业企业进行投资，实现朝阳国资作为政府投融资主体的创业引导功能。

六是探索市场投资模式，实现资本运营。朝阳国资作为朝阳区主要投融资主体，始终以朝阳区经济建设为己任，除了促进国有资产保值增值和区产业结构优化升级的投融资任务外，还将不断进行业务创新，在保证区国资委部署的工作按要求完成的基础上，积极培植新的利润增长点。

七是树立规范创新理念，打造新型主体。朝阳国资将逐步健全中心组织结构、完善投融资体制和机制、真正建立起“政府引导、社会参与、市场化运作”的投融资增长模式，并修订各项管理制度，引入现代化企业管理方式，形成健康持续的良性发展，最终将自身打造为具有核心竞争力的规范新型投融资主体。

#### **十一、发行人报告期是否存在重大违法违规及受处罚情况**

发行人报告期内无重大违法违规行为，不存在重大处罚的情况。

#### **十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排**

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。公司财务融资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。

## 第六节 财务会计分析

### 一、财务报告编制及审计情况

#### （一）审计情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2015 年至 2017 年度经审计的财务报告以及 2018 年 1-9 月未经审计的财务报表。北京兴华会计师事务所对发行人 2015 年-2016 年度合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计并出具了编号为“[2016]京会兴审字第 14010132 号”、“[2017]京会兴审字第 14010151 号”标准无保留意见的审计报告。亚太（集团）会计师事务所对发行人 2017 年度合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计并出具了编号为“亚会 B 审字（2018）2441 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2018 年 1-9 月财务数据来源于公司未经审计的 2018 年 1-9 月合并及母公司财务报表。

投资者应通过查阅本公司上述财务报告的相关内容，详细了解本公司的财务状况、经营成果及会计政策。

#### （二）会计报表编制基础

发行人 2015 年至 2017 年度经审计财务报表和 2018 年 1-9 月未经审计的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### （三）合并报表范围的变化

##### 1、2015 年合并范围调整情况

2015 年发行人合并报表范围有所变化，纳入合并范围的子公司在 2014 年基础上增加 5 家，具体如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	纳入原因
----	------	------	------	------

序号	企业名称	持股比例	业务性质	纳入原因
1	北京市朝阳区京客隆职业技能培训学校	100.00	职业技能培训	出资设立
2	北京朝批昭阳生活电子商务有限公司	79.85	批发贸易	出资设立
3	朝批茂利升香港有限公司	51.90	批发贸易	出资设立
4	北京朝批天时信息科技有限公司	79.85	技术推广及销售	出资设立
5	北京京客隆昊天酒店管理有限公司	100.00	酒店管理	出资设立

2015 年不再纳入合并范围的子公司 2 家，明细如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	变更原因
1	北京博业劳务服务社	30.00	劳务服务	注销
2	北京市朝阳区房屋管理公司	100.00	房屋管理	注销

## 2、2016 年合并范围调整情况

2016 年发行人合并报表范围有所变化，纳入合并范围的子公司在 2015 年基础上增加 3 家，明细如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	纳入原因
1	朝批国际贸易（上海）有限公司	32.43	批发贸易	出资设立
2	北京朝批玖盛名品商贸有限公司	32.43	批发贸易	出资设立
3	北京市盈润基金管理中心（有限合伙）	99.99	股权投资管理	出资设立

2016 年不再纳入合并范围的子公司 1 家，明细如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	变更原因
1	北京首联久隆超市有限公司	40.61	零售批复	注销

## 3、2017 年发行人合并范围变化及原因

2017 年发行人合并报表范围有所变化，纳入合并范围的子公司在 2016 年基础上增加 5 家，明细如下：

单位：万元、%



序号	企业名称	持股比例	注册资本	业务性质	纳入原因
1	北京联超商业有限公司	85.00	1,000	批发和零售业	购买股权
2	北京京客隆生鲜便利店有限责任公司	100.00	1,000	批发和零售业	出资设立
3	北京朝批环盛国际贸易有限公司	51.00	1,500	批发和零售业	出资设立
4	北京朗昆文化产业发展有限公司	100.00	5,000	文化、体育和娱乐业	出资设立
5	北京朗文投资管理有限公司	100.00	1,000	租赁和商务服务业	出资设立

2017 年不再纳入合并范围的子公司 1 家，明细如下：

序号	企业名称	持股比例	业务性质	变更原因
1	北京市朝阳区望京科技园创业服务中心	100.00	自收自支事业单位	根据编办通知撤销

#### 4、2018年9月合并范围调整情况

2018 年 9 月末发行人合并报表范围较 2017 年末基础无变化。

#### （四）会计政策变更以及会计追溯调整

##### 1、2018 年 1-9 月会计政策与会计估计的变更情况

2018 年 1-9 月无重大会计政策与会计估计变更。

##### 2、2017 年会计政策与会计估计的变更情况

执行《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

##### 3、2016 年会计政策与会计估计的变更情况

2016 年无重大会计政策与会计估计变更。

##### 4、2015 年会计政策与会计估计的变更情况

2015 年无重大会计政策与会计估计变更。

## 二、发行人最近三年及一期财务报表

### （一）合并财务报表

表 6-1：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,236,349.63	1,554,119.35	1,365,169.93	455,450.69
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	167.00	155.00	-	-
应收账款	219,657.74	237,074.46	271,101.29	282,400.13
预付款项	231,386.63	81,832.93	132,223.43	238,255.66
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
应收利息	51.48	9.74	2.78	230.54
应收股利	-	203.95	48.48	20.68
其他应收款	337,946.63	171,051.90	275,483.26	757,165.88
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	1,804,005.29	1,735,408.59	1,147,719.32	779,960.14
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	272,825.69	288,051.21	514,955.20	313,785.80
<b>流动资产合计</b>	<b>5,102,390.08</b>	<b>4,067,907.12</b>	<b>3,706,703.70</b>	<b>2,827,269.52</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	383,218.52	384,180.12	286,682.31	284,421.61
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	987,577.52	827,137.19	18,476.22	17,579.87
长期股权投资	583,441.01	98,890.37	80,496.69	78,297.46
投资性房地产	218,144.63	227,028.87	205,819.76	199,445.48

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
固定资产	397,171.42	408,101.40	457,082.73	480,908.19
在建工程	1,863,831.54	1,727,037.48	1,663,758.38	1,697,672.00
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	48.46	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	475,596.84	471,753.85	456,654.36	454,681.11
开发支出	-	-	-	-
商誉	11,266.54	11,266.54	11,266.54	11,266.54
长期待摊费用	73,468.27	78,973.18	85,090.26	89,784.05
递延所得税资产	4,005.40	4,413.20	4,487.73	4,620.01
其他非流动资产	24,142.97	116,805.04	112,393.04	19,159.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,021,913.11</b>	<b>4,355,587.23</b>	<b>3,382,208.02</b>	<b>3,337,513.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,124,303.19</b>	<b>8,423,494.35</b>	<b>7,088,911.72</b>	<b>6,164,782.97</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	327,669.03	317,597.88	369,065.73	454,381.83
向中央银行借款		-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	68,420.29	35,472.37	62,002.44	65,941.93
应付账款	188,176.58	202,587.93	147,920.84	142,318.46
预收款项	1,126,276.59	1,097,847.86	703,918.81	372,993.59
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	14,529.47	14,083.33	13,588.93	17,319.42
应交税费	12,815.27	14,147.75	15,160.00	-214.3
应付利息	34,369.57	16,218.80	24,805.29	22,762.37

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应付股利	65.92	560.95	379.62	273.63
其他应付款	1,754,423.32	1,294,588.63	780,119.81	1,076,970.41
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	82,894.30	164,103.40	400,545.77	139,589.56
其他流动负债	69,956.59	57,623.72	92,934.86	11,654.67
<b>流动负债合计</b>	<b>3,679,596.94</b>	<b>3,214,832.62</b>	<b>2,610,442.10</b>	<b>2,303,991.57</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,492,318.06	1,773,331.72	968,767.66	447,822.85
应付债券	670,800.17	253,137.93	359,548.15	483,654.94
长期应付款	2,461.29	2,400.86	3,380.73	2,439.07
长期应付职工薪酬	-	2,597.38	3,060.78	-
专项应付款	648,231.37	594,260.19	564,056.75	423,986.33
预计负债	-	-	-	91.16
递延收益	2,842.79	3,505.39	3,266.36	3,605.38
递延所得税负债	1,433.64	1,637.07	1,881.02	1,540.30
其他非流动负债	3,269.71	2,524.17	2,055.52	1,831.35
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,821,357.12</b>	<b>2,633,394.71</b>	<b>1,906,016.97</b>	<b>1,364,971.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,500,954.07</b>	<b>5,848,227.33</b>	<b>4,516,459.07</b>	<b>3,668,962.96</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	1,242,905.16	1,217,656.39	1,259,685.19	1,203,426.31
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	2,903.46	3,561.41	4,553.46	3,533.50
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,107.60	5,107.60	4,654.48	4,277.30

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	221,503.14	196,526.93	153,309.47	135,065.46
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	2,472,419.36	2,422,852.32	2,422,202.59	2,346,302.58
少数股东权益	150,929.77	152,414.70	150,250.06	149,517.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,623,349.12</b>	<b>2,575,267.02</b>	<b>2,572,452.65</b>	<b>2,495,820.02</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>10,124,303.19</b>	<b>8,423,494.35</b>	<b>7,088,911.72</b>	<b>6,164,782.97</b>

表 6-2：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,139,611.52</b>	<b>1,534,546.53</b>	<b>1,646,233.34</b>	<b>1,594,006.55</b>
其中：营业收入	1,139,611.52	1,534,546.53	1,646,233.34	1,594,006.55
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,135,313.69</b>	<b>1,515,268.97</b>	<b>1,640,839.91</b>	<b>1,576,640.24</b>
其中：营业成本	807,934.98	1,090,717.82	1,241,714.40	1,202,603.40
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	22,312.94	25,729.44	19,834.79	21,791.36
销售费用	191,502.75	259,838.68	234,536.35	221,138.37
管理费用	83,283.31	117,085.88	111,477.63	102,153.38

财务费用	30,096.39	20,558.34	28,486.18	28,112.70
资产减值损失	183.31	1,338.80	4,790.55	841.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-806.45		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	19,408.12	22,731.80	17,918.89	18,811.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-		6,903.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-190.41	52.29	13.35	-
其他收益	11,707.10	19,053.36	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>34,416.19</b>	<b>61,115.00</b>	<b>23,325.68</b>	<b>36,178.29</b>
加：营业外收入	10,267.23	12,632.44	31,519.07	22,063.70
减：营业外支出	1,755.51	2,930.20	1,330.09	723.37
其中：非流动资产处置损失	-	-	0.00	363.29
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>42,927.91</b>	<b>70,817.24</b>	<b>53,514.66</b>	<b>57,518.62</b>
减：所得税费用	12,472.70	14,133.85	16,911.68	14,458.69
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>30,455.21</b>	<b>56,683.39</b>	<b>36,602.98</b>	<b>43,059.93</b>
归属于母公司所有者的净利润	25,403.76	49,016.58	30,065.09	36,741.17
少数股东损益	5,051.45	7,666.81	6,537.89	6,318.76
<b>六、每股收益：</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
<b>七、其他综合收益</b>	<b>9.08</b>	<b>-656.69</b>	<b>1,068.35</b>	<b>1,144.41</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>30,464.29</b>	<b>56,026.70</b>	<b>37,671.33</b>	<b>44,204.34</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	25,407.45	48,024.53	31,085.04	37,922.27
归属于少数股东的综合收益总额	5,056.84	8,002.17	6,586.28	6,282.07

表 6-3：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,271,440.98	2,123,502.04	1,827,070.26	1,643,869.42
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	976.89	344.63	302.19	527.79
收到其他与经营活动有关的现金	394,603.35	373,093.19	277,292.63	614,495.74
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,667,021.22</b>	<b>2,496,939.87</b>	<b>2,104,665.08</b>	<b>2,258,892.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	956,634.18	1,697,265.56	1,346,497.62	1,274,807.00
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	112,414.12	137,930.84	135,915.99	134,018.40
支付的各项税费	99,845.33	129,316.32	93,772.30	73,115.60
支付其他与经营活动有关的现金	386,648.62	306,005.11	293,283.81	310,079.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,555,542.25</b>	<b>2,270,517.84</b>	<b>1,869,469.71</b>	<b>1,792,020.66</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>111,478.97</b>	<b>226,422.03</b>	<b>235,195.37</b>	<b>466,872.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
收回投资收到的现金	479,565.87	1,919,671.71	2,375,274.59	1,038,125.71
取得投资收益收到的现金	13,307.51	20,525.28	8,973.69	9,093.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	677.87	617.37	326.00	142.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	299,085.73	453,460.47	259,906.74	54,540.78
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>792,636.97</b>	<b>2,394,274.82</b>	<b>2,644,481.03</b>	<b>1,101,901.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	141,330.12	154,671.92	102,228.98	173,457.54
投资支付的现金	892,129.30	1,793,014.98	2,512,231.31	1,530,631.08
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	6,229.39	-	505.00
支付其他与投资活动有关的现金	159,778.49	968,239.11	101,864.98	151,069.96
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,193,237.92</b>	<b>2,922,155.40</b>	<b>2,716,325.27</b>	<b>1,855,663.58</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-400,600.95</b>	<b>-527,880.57</b>	<b>-71,844.24</b>	<b>-753,761.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	33,050.30	1,255.00	685.90	74,426.62
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,255.00	685.90	3,059.92
取得借款收到的现金	1,568,235.20	1,561,722.62	1,459,239.71	635,100.14
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,517.13	26,246.72	46,484.80	494,267.17
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,603,802.63</b>	<b>1,589,224.34</b>	<b>1,506,410.42</b>	<b>1,203,793.94</b>
偿还债务支付的现金	533,444.36	948,230.12	810,302.71	854,785.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,944.74	104,770.53	76,411.19	75,303.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,454.82	5,444.84	5,253.35	7,552.98
支付其他与筹资活动有关的现金	3,224.95	35,878.55	14,604.45	17,261.92
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>632,614.06</b>	<b>1,088,879.20</b>	<b>901,318.35</b>	<b>947,350.86</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>971,188.58</b>	<b>500,345.13</b>	<b>605,092.07</b>	<b>256,443.08</b>



项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.93	14.89	21.26	27.01
五、现金及现金等价物净增加额	682,069.52	198,901.49	768,464.45	-30,419.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,540,249.90	1,314,168.95	545,704.50	471,454.48
六、期末现金及现金等价物余额	2,222,319.42	1,513,070.44	1,314,168.95	441,035.17

## （二）母公司财务报表

表 6-4：发行人母公司近三年一期资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	201,923.59	92,546.70	11,956.00	1,704.81
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	2.00	3.40	2.00	186.63
应收利息	-	-	-	-
应收股利	6,600.00	203.95	42.47	-
其他应收款	86,010.63	82,632.98	314,406.14	377,849.47
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	97,000.00	87,012.94	244,906.00	288,101.70
<b>流动资产合计</b>	<b>391,536.22</b>	<b>262,399.97</b>	<b>571,312.60</b>	<b>667,842.60</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	181,151.82	181,151.82	174,875.59	173,550.62
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,961,058.23	1,612,238.23	1,590,276.74	1,401,851.65

投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	15.09	21.57	47.99	80.96
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,142,225.14</b>	<b>1,793,411.62</b>	<b>1,765,200.32</b>	<b>1,575,483.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,533,761.36</b>	<b>2,055,811.59</b>	<b>2,336,512.92</b>	<b>2,243,325.83</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	49.80	53.69	44.33	37.20
应交税费	97.10	647.27	815.68	1,027.67
应付利息	15,542.50	8,813.64	19,331.23	20,460.82
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	59,480.82	5,012.77	25.09	15.46
一年内到期的非流动 负债	32,000.00	32,000.00	281,961.42	99,983.01
其他流动负债		24,000.00	-	-

<b>流动负债合计</b>	<b>107,170.23</b>	<b>70,527.37</b>	<b>302,177.74</b>	<b>121,524.14</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	670,800.17	253,137.93	284,790.85	409,039.10
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	50,000.00	30,000.00	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	1,267.15	1,267.15	1,663.97	1,332.73
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>722,067.33</b>	<b>284,405.09</b>	<b>286,454.82</b>	<b>410,371.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>829,237.55</b>	<b>354,932.46</b>	<b>588,632.56</b>	<b>531,895.97</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	650,347.02	649,347.02	699,347.02	667,064.02
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	3,021.10	3,021.10	4,211.55	3,217.82
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,107.16	5,107.60	4,654.48	4,277.30
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	46,048.53	43,403.41	39,667.31	36,870.72
<b>股东权益合计</b>	<b>1,704,523.80</b>	<b>1,700,879.13</b>	<b>1,747,880.36</b>	<b>1,711,429.86</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,533,761.36</b>	<b>2,055,811.59</b>	<b>2,336,512.92</b>	<b>2,243,325.83</b>

表 6-5：发行人母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	611.31	303.56	1,703.92	3,220.20
减：营业成本	-	-	0.00	3,580.84
营业税金及附加	0.65	1.65	27.68	180.33

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	387.74	575.49	727.86	746.98
财务费用	11,613.75	7,292.69	6,761.71	2,653.53
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	14,522.99	12,624.79	10,211.41	5,467.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	2,201.49	1,310.85	1,139.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	36.09	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,132.16</b>	<b>5,094.62</b>	<b>4,398.07</b>	<b>5,106.59</b>
加：营业外收入	-0.03	1.06	0.59	-
减：营业外支出	-	-	-	1.75
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	1.75
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,132.14</b>	<b>5,095.68</b>	<b>4,398.66</b>	<b>5,104.84</b>
减：所得税费用	55.46	564.46	626.89	870.32
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,076.68</b>	<b>4,531.22</b>	<b>3,771.77</b>	<b>4,234.52</b>
<b>五、每股收益：</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	<b>396.82</b>	<b>-1,190.45</b>	<b>993.72</b>	<b>1,195.21</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,076.68</b>	<b>3,340.77</b>	<b>4,765.49</b>	<b>5,429.74</b>

表 6-6：发行人母公司近三年一期现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
收到其他与经营活动有关的现金	259,196.78	256,054.93	98,968.50	324,856.18
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>259,196.78</b>	<b>256,054.93</b>	<b>98,968.50</b>	<b>324,856.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	228.06	296.03	262.15	238.65
支付的各项税费	628.33	738.13	990.89	2,013.14
支付其他与经营活动有关的现金	254,243.38	15,352.90	14,743.85	161,470.52
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>255,099.77</b>	<b>16,387.06</b>	<b>15,996.90</b>	<b>163,722.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,097.01</b>	<b>239,667.86</b>	<b>82,971.60</b>	<b>161,133.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	272,621.95	1,076,727.06	2,028,219.54	891,475.64
取得投资收益收到的现金	635.00	10,501.82	820.25	483.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	42.72	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	50,000.00	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>323,256.95</b>	<b>1,087,271.60</b>	<b>2,029,039.80</b>	<b>891,959.24</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1.80	3.95	1.26
投资支付的现金	629,000.00	946,684.56	2,164,100.25	1,358,400.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>629,000.00</b>	<b>946,686.36</b>	<b>2,164,104.20</b>	<b>1,358,401.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-305,743.05</b>	<b>140,585.24</b>	<b>-135,064.41</b>	<b>-466,442.39</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	30,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	449,100.00	23,973.60	189,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000.00	34,620.00	32,283.00	333,640.70
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>480,100.00</b>	<b>58,593.60</b>	<b>221,283.00</b>	<b>333,640.70</b>

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
偿还债务支付的现金	56,000.00	282,000.00	132,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,051.56	26,232.00	26,903.00	27,085.00
支付其他与筹资活动有关的现金	25.52	50,024.00	36.00	885.17
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>69,077.08</b>	<b>358,256.00</b>	<b>158,939.00</b>	<b>27,970.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>411,022.92</b>	<b>-299,662.40</b>	<b>62,344.00</b>	<b>305,670.53</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>109,376.89</b>	<b>80,590.70</b>	<b>10,251.19</b>	<b>362.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额	92,546.70	11,956.00	1,704.81	1,342.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>201,923.59</b>	<b>92,546.70</b>	<b>11,956.00</b>	<b>1,704.81</b>

### 三、最近三年及一期的主要财务指标

表 6-7：发行人近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2018 年 9 月末 /1-9 月	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
总资产	10,124,303.19	8,423,494.35	7,088,911.72	6,164,782.97
总负债	7,500,954.07	5,848,227.33	4,516,459.07	3,668,962.96
所有者权益	2,623,349.12	2,575,267.02	2,572,452.65	2,495,820.02
营业总收入	1,139,611.52	1,534,546.53	1,646,233.34	1,594,006.55
利润总额	42,927.91	70,817.24	53,514.66	57,518.62
净利润	30,455.21	56,683.39	36,602.98	43,059.93
归属于母公司所有者的净利润	25,403.76	49,016.58	30,065.09	36,741.17
经营活动产生现金流量净额	111,478.97	226,422.03	235,195.37	466,872.28
投资活动产生现金流量净额	-400,600.95	-527,880.57	-71,844.24	-753,761.69
筹资活动产生现金流量净额	971,188.58	500,345.13	605,092.07	256,443.08
流动比率	1.39	1.27	1.42	1.23
速动比率	0.90	0.73	0.98	0.89
资产负债率（%）	74.09	69.43	63.71	59.51
EBITDA	-	13.62	14.49	14.85

EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.91	2.05	0.78
应收账款周转率	4.99	6.04	5.95	5.80
存货周转率	0.46	0.76	1.29	1.62

注：

- (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=负债合计/资产总额×100%
- (4) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- (5) 总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%
- (6) 净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%
- (7) EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+固定资产折旧+摊销
- (8) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- (9) 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]
- (10) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]

2018 年 1-9 月的相关指标未作年化处理。

#### 四、发行人财务状况分析

##### （一）资产负债结构分析

##### 1、资产分析

表 6-8：发行人近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2018 年末 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	5,102,390.08	50.40	4,067,907.12	48.29	3,706,703.70	52.29	2,827,269.52	45.86
非流动资产合计	5,021,913.11	49.60	4,355,587.23	51.71	3,382,208.02	47.71	3,337,513.46	54.14
资产总计	10,124,303.19	100.00	8,423,494.35	100.00	7,088,911.72	100.00	6,164,782.97	100.00

最近三年及一期，公司总资产规模分别为 6,164,782.97 万元、7,088,911.72 万元、8,423,494.35 万元和 10,124,303.19 万元。公司资产规模稳定增长，流动资产占比较高，资产结构良好。

表 6-9：发行人近三年及一期资产明细表

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,236,349.63	22.09	1,554,119.35	18.45	1,365,169.93	19.26	455,450.69	7.39
应收票据	167.00	0.00	155.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	219,657.74	2.17	237,074.46	2.81	271,101.29	3.82	282,400.13	4.58
预付款项	231,386.63	2.29	81,832.93	0.97	132,223.43	1.87	238,255.66	3.86
应收利息	51.48	0.00	9.74	0.00	2.78	0.00	230.54	0.00
应收股利	-	-	203.95	0.00	48,48	0.00	20.68	0.00
其他应收款	337,946.63	3.34	171,051.90	2.03	275,483.26	3.89	757,165.88	12.28
存货	1,804,005.29	17.82	1,735,408.59	20.60	1,147,719.32	16.19	779,960.14	12.65
其他流动资产	272,825.69	2.69	288,051.21	3.42	514,955.20	7.26	313,785.80	5.09
<b>流动资产合计</b>	<b>5,102,390.08</b>	<b>50.40</b>	<b>4,067,907.12</b>	<b>48.29</b>	<b>3,706,703.70</b>	<b>52.29</b>	<b>2,827,269.52</b>	<b>45.86</b>
可供出售金融资产	383,218.52	3.79	384,180.12	4.56	286,682.31	4.04	284,421.61	4.61
长期应收款	987,577.52	9.75	827,137.19	9.82	18,476.22	0.26	17,579.87	0.29
长期股权投资	583,441.01	5.76	98,890.37	1.17	80,496.69	1.14	78,297.46	1.27
投资性房地产	218,144.63	2.15	227,028.87	2.70	205,819.76	2.90	199,445.48	3.24
固定资产	397,171.42	3.92	408,101.40	4.84	457,082.73	6.45	480,908.19	7.80
在建工程	1,863,831.54	18.41	1,727,037.48	20.50	1,663,758.38	23.47	1,697,672.00	27.54
固定资产清理	48.46	0.00	-	-	-	-	-	-
无形资产	475,596.84	4.70	471,753.85	5.60	456,654.36	6.44	454,681.11	7.38
商誉	11,266.54	0.11	11,266.54	0.13	11,266.54	0.16	11,266.54	0.18
长期待摊费用	73,468.27	0.73	78,973.18	0.94	85,090.26	1.20	89,784.05	1.46
递延所得税资产	4,005.40	0.04	4,413.20	0.05	4,487.73	0.06	4,620.01	0.07
其他非流动资产	24,142.97	0.24	116,805.04	1.39	112,393.04	1.59	19,159.74	0.31
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,021,913.11</b>	<b>49.60</b>	<b>4,355,587.23</b>	<b>51.71</b>	<b>3,382,208.02</b>	<b>47.71</b>	<b>3,337,513.46</b>	<b>54.14</b>
<b>资产合计</b>	<b>10,124,303.19</b>	<b>100.00</b>	<b>8,423,494.35</b>	<b>100.00</b>	<b>7,088,911.72</b>	<b>100.00</b>	<b>6,164,782.98</b>	<b>100.00</b>

## (1) 主要流动资产分析



## 1) 货币资金

最近三年及一期，发行人货币资金分别为 455,450.69 万元、1,365,169.93 万元、1,554,119.35 万元和 2,236,349.63 元。在总资产中占比分别为 7.39%、19.26%、18.45% 和 22.09%。

2016 年末公司货币资金较 2015 年末增加 909,719.24 万元，增幅 199.74%，主要系融资规模扩大导致银行存款增加所致。2017 年末公司货币资金较 2016 年末增加 188,949.42 万元，增幅 13.84%。2018 年 9 月末，公司货币资金较 2017 年末 682,230.28 万元，增幅 43.90%，主要系发行非金融企业债务融资工具所致。

表 6-10：发行人近三年货币资金情况

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
现金	1,836.66	1,944.59	2,383.21
银行存款	1,533,145.49	1,334,271.44	390,854.71
其他货币资金	19,137.19	28,953.90	62,212.78
<b>合计</b>	<b>1,554,119.34</b>	<b>1,365,169.93</b>	<b>455,450.70</b>

表 6-11：发行人 2017 年末受限货币资金明细

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	12,271.47	20,725.92
信用证保证金	1,597.97	2,445.00
履约保证金	-	-
用于担保的定期存款或通知存款	-	-
专用账户资金	27,179.46	27,830.06
<b>合计</b>	<b>41,048.91</b>	<b>51,000.98</b>

## 2) 应收账款

最近三年及一期，公司应收账款分别为 282,400.13 万元、271,101.29 万元、237,074.46 万元和 219,657.74 万元，在总资产中占比分别 4.58%、3.82%、2.81%

和 2.17%。发行人应收账款占比较小。

2016 年末公司应收账款较 2015 年末减少 11,298.84 万元，降幅 4.00%。2017 年末公司应收账款较 2016 年末减少 34,026.83 万元，降幅 12.55%。2018 年 9 月末，公司应收账款较 2017 年末减少 17,416.72 万元，降幅 7.35%。发行人报告期内应收账款逐年减少，主要系发行人加大账款催收力度，收回前期货款所致。

**表 6-12：发行人 2017 年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款**

单位：万元、%

项目	期末余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	129,062.95	-	0.00
1—2 年	4,300.79	128.89	3.00
2—3 年	2,177.28	217.73	10.00
3—4 年	1,146.99	286.75	25.00
4—5 年	-	-	50.00
5 年以上	-	-	100.00
<b>合计</b>	<b>136,688.02</b>	<b>633.37</b>	

**表 6-13：发行人 2017 年末采用其他方法计提坏账准备的应收账款**

单位：万元、%

组合名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
特殊信用特征组合	101,594.49	574.67	269,019.14	1,195.05
<b>合计</b>	<b>101,594.49</b>	<b>574.67</b>	<b>269,019.14</b>	<b>1,195.05</b>

**表 6-14：2017 年末发行人前五大应收账款客户**

单位：万元、%

债务人单位	2017 年末余额	占应收账款比例	账龄	与发行人关系
北京物美综合超市有限公司	36,935.54	15.58	3 年以内	第三方
北京京东世纪贸易有限公司	20,496.44	8.65	3 年以内	第三方
唯品会（中国）有限公司	16,195.58	6.83	1 年以内	第三方

北京家乐福商业有限公司	5,341.82	2.25	3 年以内	第三方
北京永辉商业有限公司	4,379.49	1.85	2 年以内	第三方
<b>合计</b>	<b>83,348.89</b>	<b>35.16</b>		

注：发行人子公司京客隆与 2017 年 12 月 31 日，以物美、北京家乐福商业有限公司、北京易出莲花连锁超市、北京永辉超市有限公司、京东、天津聚美优品科技有限公司、唯品会、乐蜂（上海）信息科技有限公司的应收账款合计 42,848.59 万元通过保理安排而受到限制。

### 3) 预付款项

公司预付款项主要为尚未结算的房地产项目款、预付货款。最近三年及一期，公司预付款项分别为 238,255.66 万元、132,223.43 万元、81,832.93 万元和 231,386.63 万元，在总资产中占比分别为 3.86%、1.87%、0.97%和 2.29%。

2016 年末，发行人预付款项余额较上年末减少 106,032.23 万元，降幅为 44.50%，主要系亚太会计师事务所出具 2017 年审计报告时将 93,233.30 万元预付账款重分类至其他非流动资产科目。2017 年末，发行人预付款项余额较上年末减少 50,390.50 万元，降幅为 38.11%，主要系供应商五粮液供货时间调整，京客隆将预付款时间调整至 2018 年初。2018 年 9 月末，发行人预付款项较 2017 年末增加 149,553.70 万元，较 2017 年末增幅为 182.75%，主要原因为预付货款增加。

**表 6-15：发行人 2017 年末预付账款账龄情况**

单位：万元、%

账龄	2017 年末		2016 年末	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1 年以内	72,797.28	88.97	128,776.99	97.39
1-2 年	6,035.10	7.37	2,029.72	1.54
2-3 年	2,016.42	2.46	-	-
3 年以上	984.12	1.20	1416.72	1.07
<b>合计</b>	<b>81,832.93</b>	<b>100.00</b>	<b>132,223.43</b>	<b>100.00</b>

**表 6-16：2017 年末发行人前五大预付款项**

单位：万元、%

单位名称	金额	预付款项占比	账龄	未结算原因
宜宾五粮液酒类销售有限责任公司	9,149.87	11.18	1 年以内	尚未收到货物
云南城投华商之家投资开发有限公司	6,066.00	7.41	一年以内 606.60 万元,1-2 年 5,459.40 万元	预付购房款
上海雀巢产品服务有限公司	4,559.95	5.57	1 年以内	尚未收到货物
北京市红牛维他命饮料有限责任公司	4,069.44	4.97	1 年以内	尚未收到货物
和路雪（中国）有限公司天津分公司	3,016.44	3.69	1 年以内	尚未收到货物
<b>合计</b>	<b>26,861.70</b>	<b>32.83</b>		

#### 4) 其他应收款

公司其他应收款主要是应收往来企业的借款和往来款。最近三年及一期，公司其他应收款分别为 757,165.88 万元、275,483.26 万元、171,051.90 万元和 337,946.63 万元。在总资产中占比分别为 12.65%、16.19%、20.60% 和 17.82%。

2016 年末其他应收款余额较上年末降低 481,682.62 万元，降幅为 63.62%，主要是收到借款单位偿还借款本息及子公司宝嘉恒账目调整。宝嘉恒与朝阳区市政市容管理委员会（市政市容委）因朝阳区城中村环境整治项目及水务局项目产生的 26 亿元内部往来款项由朝阳区财政局承接，因而宝嘉恒公司将其对市政市容委及水务局的其他应收款和其对朝阳区财政局的其他应付款同时调低 26 亿元。2017 年末较 2016 年末减少 104,431.36 万元，减幅 37.91%，主要原因为往来款收回金额增加所致。2018 年 9 月末较 2017 年末增加 166,894.73 万元，增幅 97.57%，主要系朝开公司购买住总公司安置房产生的应收款显著增加。

**表 6-17: 截至 2018 年 9 月末大额其他应收款的明细情况**

单位：万元、%

类型	债权人	债务人	账面余额	占比	性质或内容
经营性	望京综开	E5 研发中心三期项目	27,106.58	8.02	E5 研发中心三期项目建设款
非经营性	国资中心	金盏融信	10,000.00	2.96	借款
非经营性	国资中心	朝阳宾馆	6,537.06	1.93	借款
非经营性	朝阳综开	朝阳区国有资产监督管理委员会	20,000.00	5.92	往来款
非经营性	朝阳综开	中国社会科学院	25,250.00	7.47	代社科院支付购房款

经营性	朝阳综开	北京住总房地产开发有 限公司	135,385.00	40.06	订购安置房源用 于安置被拆迁人
非经营性	宝嘉恒	金盏融信	14,981.00	4.43	借款
非经营性	宝嘉恒	区管委	10,000.00	2.96	借款
非经营性	宝嘉恒	田华建筑	18,300.00	5.42	工程款
		合计	<b>267,559.64</b>	<b>79.17</b>	

表 6-18: 截至 2018 年 9 月末大额非经营性其他应收款情况

单位: 万元、%

序号	债权人	债务人	与公司 关系	账面余额	占比	性质	形成原因	回款相关 安排	报告期 回款情 况
1	国资中心	金盏融信	无	10,000.00	2.96	借款	往来借款	根据合同 回款	无
2	国资中心	朝阳宾馆	无	6,537.06	1.93	借款	阳光丽城 项目建设 资金	根据合同 回款	无
3	朝阳综开	朝阳区国 资委	关联方	20,000.00	5.92	往来 款	往来借款	根据合同 回款	无
4	朝阳综开	中国社会 科学院	无	25,250.00	7.47	借款	代社科院 支付购房 款	根据合同 回款	无
5	宝嘉恒	金盏融信	无	14,981.00	4.43	借款	金盏园区 写字楼资 金周转	根据合同 回款	无
6	宝嘉恒	区管委	无	10,000.00	2.96	借款	世青赛垫 付资金	根据合同 回款	无
7	宝嘉恒	田华建筑	无	18,300.00	5.42	借款	无煤化工 工程借款	根据合同 回款	无
合计				<b>105,068.06</b>	<b>31.09</b>				

决策权限: 根据发行人《“三重一大”集体决策制度实施办法》, 发行人大额度资金运作事项需要提交经理办公会集体决策, 经理办公会由中心经理主持, 综合办公室承办, 参加人员为领导班子成员, 以及根据会议议题需要, 由经理确定列席会议的其他人员。

决策程序: 发行人决策程序包括会前准备、集体决策两部分。其中会前准备分为确定议题、论证评估、征求意见、沟通酝酿、材料准备等五步骤; 集体决策分为开会条件、会议讨论和做出决定等三步骤。

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

公司存货主要为是库存商品和保障房等项目的开发成本。最近三年及一期，公司=存货分别为 779,960.14 万元、1,147,719.32 万元、1,735,408.59 万元和 1,804,005.29 万元，在总资产中占比分别为 12.65%、16.19%、20.60%和 17.82%。

2016 年末，公司存货较 2015 年末增加 367,759.18 万元，增幅 47.15%，主要系发行人子公司朝阳综开、昆泰公司房地产项目启动，相应开发成本增加。2017 年末，公司存货较 2016 年末增加 587,689.27 万元，增幅 51.20%，主要系房地产开发成本显著增加。2017 年 9 月末，公司存货较 2017 年末增加 68,596.70 万元，增幅 3.95%。

**表 6-19: 公司存货构成明细**

单位：万元

项目	2017 年末		2018 年 9 月末	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	2,488.74	2,488.74	2,546.48	2,546.48
在产品	9.03	9.03	9.85	9.85
开发成本	1,456,476.24	1,456,476.24	1,516,698.208	1,516,698.208
开发产品	-	-	-	-
库存商品	276,310.11	276,310.11	284.615.23	284.615.23
周转材料	110.57	110.57	120.31	120.31
其他	13.90	13.90	15.21	15.21
<b>合计</b>	<b>1,735,408.59</b>	<b>1,735,408.59</b>	<b>1,804,005.29</b>	<b>1,804,005.29</b>

#### 6) 其他流动资产

公司其他流动资产主要为银行理财产品。最近三年及一期，公司其他流动资产分别为 313,785.80 万元、514,955.20 万元、288,051.21 万元和 272,825.69 万元，在总资产中占比分别为 5.09%、7.26%、3.42%和 2.69%。

2016 年末，发行人其他流动资产余额较上年末增加 201,169.40 万元，增幅为 64.11%，主要是理财产品购买增加，新增待抵扣进项税和预缴税金。2017 年末，发行人其他流动资产余额较 2016 年末减少 226,903.99 万元，降幅为 44.06%，主要原因是理财产品赎回。2018 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2017 年末减少 15,225.52 万元，降幅为 5.29%。

**表 6-20：截至 2017 年末其他流动资产明细**

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末
租赁费	3,253.49	3,663.42
银行理财产品	172,780.00	436,885.00
预交税金	92,553.07	52,774.61
待抵扣进项税	14,817.63	20,675.30
其他	4,647.02	956.87
<b>合计</b>	<b>288,051.21</b>	<b>514,955.20</b>

## （2）非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 3,337,513.46 万元、3,382,208.02 万元、4,355,587.23 万元和 5,021,913.11 万元，在总资产中占比分别为 54.14%、47.71%、51.71%和 49.60%。公司非流动资产以在建工程、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资和无形资产为主。

### 1) 可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 284,421.61 万元、286,682.31 万元、384,180.12 万元和 383,218.52 万元，在总资产中占比分别为 4.61%、4.04%、4.56%和 3.79%。

2016 年末发行人较 2015 年末增加 2,260.70 万元，增幅 0.79%。2017 年末发行人可供出售金融资产较 2016 年增加 97,497.81 万元，增幅 34.01%，主要系参股公司规模增加所致。2018 年 9 月末，发行人可供出售金融资产较 2017 年末减少 961.60 万元，降幅 0.25%，变化幅度不大。

表 6-21：截至发行人 2017 年末可供出售金融资产情况

单位：万元

项目	2017 年末余额			2017 年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	10,440.00	-	10,440.00	2,500.00	-	2,500.00
可供出售权益工具：	377,060.65	3,320.53	373,740.12	287,274.59	3,092.28	284,182.31
按公允价值计量的	12,714.90	-	12,714.90	13,648.82	-	13,648.82
按成本计量的	364,345.75	3,320.53	361,025.22	273,625.77	3,092.28	270,533.49
其他	-	-	-	-	-	-
合计	387,500.65	3,320.53	384,180.12	289,774.59	3,092.28	286,682.31

表 6-22：截至发行人 2018 年 9 月末可供出售金融资产情况

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	10,440.00	-	10,440.00
可供出售权益工具	376,099.05	3,320.53	372,778.52
按公允价值计量	12,714.90	-	12,714.90
按成本计量	363,384.15	3,320.53	360,063.62
其他	-	-	-
合计	386,539.05	3,320.53	383,218.52

表 6-23：发行人截至 2018 年 9 月末按成本计量的可供出售权益工具明细

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	
	账面余额	账面价值
北京市汇禾基金管理中心（有限合伙）	160,850.00	160,850.00
盈润国宏基金管理中心（有限合伙）	74,000.00	74,000.00
中关村发展集团	57,319.00	57,319.00
地铁十号线投资公司	30,914.00	30,914.00
北京银行股份有限公司	11,541.00	11,541.00



中关村科技租赁有限公司	10,000.00	10,000.00
北京文化科技融资担保有限公司	6,000.00	6,000.00
绿隔基础设施公司	5,000.00	5,000.00
绿赛克环保能源科技公司	4,000.00	4,000.00
其他	3,760.00	440.00
合计	<b>363,384.00</b>	<b>360,064.00</b>

## 2) 长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款分别为 17,579.87 万元、18,476.22 万元、827,137.19 万元和 987,577.52 万元，在总资产中占比分别为 0.29%、0.26%、9.82% 和 9.75%。

2016 年末发行人较 2015 年末增加 896.35 万元，增幅 5.10%。2017 年末发行人长期应收款较 2016 年增加 808,660.97 万元，增幅 4,376.77%，主要系增加棚户区改造项目，将建设费用计入此科目所致。2018 年 9 月末，发行人长期应收款较 2017 年末增加 160,440.33 万元，增幅 19.40%。

**表 6-24：发行人截至 2017 年末长期应收款明细表**

单位：万元

项目	2017 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	-	-	-
其中：未实现融资收益	-	-	-
分期收款销售商品	13,560.00		13,560.00
分期收款提供劳务	-	-	-
其他	813,577.19	-	813,577.19
合计	<b>827,137.19</b>	-	<b>827,137.19</b>

## 3) 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 78,297.46 万元、80,496.69 万元、98,890.37 万元和 583,441.01 万元，在总资产中占比分别为 1.27%、1.14%、1.17% 和 5.76%。

2016 年末发行人较 2015 年末增加 2,199.23 万元，增幅 2.81%。2017 年末发行人长期应收款较 2016 年增加 18,393.68 万元，增幅 22.85%。2018 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2017 年末增加 484,550.64 万元，增幅 489.99%，主要系下属子公司盈润公司投资基金项目所致。

**表 6-25: 发行人 2017 年末主要长期股权投资明细**

单位：万元

被投资单位	初始投资成本	2016 年末	追加投资	权益法下确认的投资收益	宣告发放现金股利或利润	2017 年末
<b>对合营企业投资</b>						
北京丰联广场商业有限公司	250.00	3,576.13	-	474.31	-	4,050.44
北京金隅蓝岛商业运营管理有限公司	300.00	351.86	-	26.91	-	378.77
小计	550.00	3,927.98	-	501.23	-	4,429.21
<b>对联营企业投资</b>						
北京国际商务中心区开发建设有限公司	6,000.00	13,420.35	-	1,224.76	-	14,645.11
北京国融富安小额贷款有限公司	3,000.00	3,302.94	-	337.73	240.00	3,400.67
北京京赢科技发展有限公司	2,000.00	2,024.51	-	581.44	-	2,605.96
北京市鑫禾投资管理有限公司	40.00	-	-	57.56	-	57.56
北京中关村电子城建设有限公司	77,131.26	57,820.90	-	1,324.11	-	59,145.02
华夏出行有限公司	15,000.00	-	15,000.00	-393.15	-	14,606.85
小计	103,171.26	76,568.71	15,000.00	3,132.45	240.00	94,461.16
<b>合计</b>	<b>103,721.26</b>	<b>80,496.69</b>	<b>15,000.00</b>	<b>3,633.68</b>	<b>240.00</b>	<b>98,890.37</b>

#### 4) 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程分别为 1,697,672.00 万元、1,663,758.38 万元、1,727,037.48 万元、1,863,831.54 万元，在总资产中占比分别为 27.54%、23.47%、20.05%和 18.41%。

2016 年末发行人较 2015 年末减少 33,913.62 万元，降幅 2.00%。2017 年末发行人长期应收款较 2016 年增加 63,279.10 万元，增幅 3.80%。2018 年 9 月末，发行人在建工程较 2017 年末增加 136,794.06 万元，增幅 7.92%。

表 6-26：2017 年末在建工程明细

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值
广渠路二期	297,204.46	-	297,204.46
么家店路	93,066.83	-	93,066.83
观景塔	86,740.36	-	86,740.36
朝阳路二期	72,443.01	-	72,443.01
东高路	53,988.09	-	53,988.09
网球馆工程	57,891.31	-	57,891.31
朝阳北路拆迁工程	48,704.45	-	48,704.45
高碑店平改立	43,752.20	-	43,752.20
北苑东路	32,970.96	-	32,970.96
其他	940,275.81	-	940,275.81
合计	1,727,037.48	-	1,727,037.48

## 2、负债结构分析

表 6-27：发行人三年及一期末负债结构明细表

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,679,596.94	49.06	3,214,832.62	54.97	2,610,442.10	57.80	2,303,991.57	62.80
非流动负债	3,821,357.12	50.94	2,633,394.71	45.03	1,906,016.97	42.20	1,364,971.39	37.20
负债合计	<b>7,500,954.07</b>	<b>100.00</b>	<b>5,848,227.33</b>	<b>100.00</b>	<b>4,516,459.07</b>	<b>100.00</b>	<b>3,668,962.96</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，负债总额分别为 3,668,962.96 万元、4,516,459.07 万元、5,848,227.33 万元和 7,500,954.07 万元，负债规模保持平稳增长，主要系公司业务规模不断增大、公司融资增加所致。

表 6-28：发行人三年及一期末负债科目明细表

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	327,669.03	4.37	317,597.88	5.43	369,065.73	8.17	454,381.83	12.38
应付票据	68,420.29	0.91	35,472.37	0.61	62,002.44	1.37	65,941.93	1.80
应付账款	188,176.58	2.51	202,587.93	3.46	147,879.90	3.28	142,318.46	3.88
预收款项	1,126,276.59	15.02	1,097,847.86	18.77	703,918.81	15.59	372,993.59	10.17
应付职工薪酬	14,529.47	0.19	14,083.33	0.24	13,588.93	0.30	17,319.42	0.47
应交税费	12,815.27	0.17	14,147.75	0.24	15,160.00	0.34	-214.3	-0.01
应付利息	34,369.57	0.46	16,218.80	0.28	248,085.29	0.55	22,762.37	0.62
应付股利	65.92	0.00	560.95	0.01	379.62	0.01	273.63	0.01
其他应付款	1,754,423.32	23.39	1,294,588.63	22.14	780,119.81	17.27	1,076,970.41	29.35
一年内到期的非流动负债	82,894.30	1.11	164,103.40	2.81	400,545.77	8.87	139,589.56	3.80
其他流动负债	69,956.59	0.93	57,623.72	0.99	92,934.86	2.06	11,654.67	0.32
<b>流动负债合计</b>	<b>3,679,596.94</b>	<b>49.06</b>	<b>3,214,832.62</b>	<b>54.97</b>	<b>2,610,442.10</b>	<b>57.80</b>	<b>2,303,991.57</b>	<b>62.80</b>
长期借款	2,492,318.06	33.23	1,773,331.72	30.32	968,767.66	21.45	447,822.85	12.21
应付债券	670,800.17	8.94	253,137.93	4.33	359,548.15	7.96	483,654.94	13.18
长期应付款	2,461.29	0.03	2,400.86	0.04	3,380.73	0.07	2,439.07	0.07
长期应付职工薪酬	-	-	2,597.38	0.04	3,060.78	0.07	-	-
专项应付款	648,231.37	8.64	594,260.19	10.16	564,056.75	12.49	423,986.33	11.56
预计负债	-	-	-	-	-	-	91.16	0.00
递延收益	2,842.79	0.04	3,505.39	0.06	3,266.36	0.07	3,605.38	0.10
递延所得税负债	1,433.64	0.02	1,637.07	0.03	1,881.02	0.04	1,540.30	0.04
其他非流动负债	3,269.71	0.04	2,524.17	0.04	2,055.52	0.05	1,831.35	0.05
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,821,357.12</b>	<b>50.94</b>	<b>2,633,394.71</b>	<b>45.03</b>	<b>1,906,016.97</b>	<b>42.20</b>	<b>1,364,971.39</b>	<b>37.20</b>
<b>负债总额</b>	<b>7,500,954.06</b>	<b>100.00</b>	<b>5,848,227.33</b>	<b>100.00</b>	<b>4,516,459.07</b>	<b>100.00</b>	<b>3,668,962.96</b>	<b>100.0</b>

### （1）流动负债结构分析

报告期各期末，公司的短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成了流动负债的主要部分。

#### 1) 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为 454,381.83 万元、369,065.73 万元、317,597.88 万元和 327,669.03 万元，在总负债中占比分别为 12.38%、8.17%、5.43% 和 4.37%。2016 年末，发行人短期借款较 2015 年末减少 85,316.10 万元，降幅 18.78%。2017 年末，发行人短期借款较 2016 年末减少 51,467.85 万元，降幅 13.95%。2018 年 9 月末，发行人短期借款较 2017 年末增加 10,071.15 万元，增幅 3.17%。

**表 6-29：短期借款明细**

单位：万元

借款类别	2017年末账面余额	2016年末账面余额
质押借款	11,717.94	16,665.50
抵押借款	-	-
保证借款	215,879.95	160,223.28
信用借款	90,000.00	192,176.95
<b>合计</b>	<b>317,597.88</b>	<b>369,065.73</b>

## 2) 应付账款

公司应付账款主要是应付货款、未结算工程款等。最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 142,318.46 万元、147,920.84 万元、202,587.93 万元和 188,176.58 万元，占总负债的比例分别为 3.88%、3.28%、3.46% 和 2.51%。

2016 年末，发行人应付账款较 2015 年末增加 5,602.38 万元，增幅为 3.94%。2017 年末，发行人应付账款余额较 2016 年末增加 54,667.09 万元，增幅为 36.96%，主要原因系应付工程款增加所致。2018 年 9 月末，发行人应付账款余额较 2017 年末下降 14,411.35 万元，降幅 7.11%。

**表 6-30：2017 年末发行人应付账款账龄结构**

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	192,174.13	94.86
1 至 2 年（含 2 年）	2,844.39	1.40
2 至 3 年（含 3 年）	455.76	0.22
3 年以上	7,113.64	3.52

合计	202,587.93	100.00
----	------------	--------

### 3) 预收款项

最近三年及一期末,公司预收款项分别为 372,993.59 万元、703,918.81 万元、1,097,847.86 万元和 1,126,276.59 万元,在总负债中占比分别为 10.17%、15.59%、18.77%和 15.02%。

2016 年末,发行人预收款项较 2015 年末增加 330,925.22 万元,增幅为 88.72%,主要系昆泰嘉瑞中心和湖光壹号商品房预售,预收房款大幅增加。2017 年末,发行人预收款项较 2016 年末增加 393,929.05 万元,增幅为 55.96%,主要系预收房款进一步增加。2018 年 9 月末,发行人预收款项较 2017 年末增加 28,428.73 万元,增幅 2.59%。

**表 6-31: 2017 年发行人前五大预收账款企业**

单位: 万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	账款性质	是否关联方
1	昆泰嘉瑞中心预售款	229,439.44	3 年以内	房款	否
2	雅秀市场摊位费	3,719.06	3 年以内	摊位款	否
3	北京中垦远东石油贸易有限公司	1,321.60	3 年以内	租金	否
4	中建一局集团第三建筑有限公司	702.47	3 年以内	工程款	否
5	北京盛达连物业管理有限公司	277.83	3 年以内	租金	否

### 4) 其他应付款

最近三年及一期末,公司其他应付款分别为 1,076,970.41 万元、780,119.81 万元、1,294,588.63 万元和 1,754,423.32 万元,在总负债中占比分别为 29.35%、17.27%、22.14%和 23.39%。

2016 年末,发行人其他应付款较 2015 年末减少 296,850.60 万元,降幅为 27.56%,主要系宝嘉恒公司的部分存量债务由地方政府债承接,因而将其对朝阳区财政局的往来款项进行了账目调整。

2017 年末,发行人其他应付款较 2016 年末增加 514,468.82 万元,增幅为 65.95%,主要系宝嘉恒公司因为主次干路拆迁、无煤化重点村改造工程、煤改电

等业务新增建设资金款项。

2018 年 9 月末，发行人其他应付款较 2017 年末增加 459,834.69 万元，增幅 35.52%，主要原因是往来款项增加。

**表 6-32：2017 年末其他应付款情况**

单位：万元、%

项目	金额	比例
往来款	1,091,749.15	84.33
保证金、押金	25,243.91	1.95
暂收款、暂借款	144,120.54	11.14
代收代扣款项	11,300.49	0.87
其他	22,174.54	1.71
<b>合计</b>	<b>1,294,588.63</b>	<b>100.00</b>

**表 6-33：2017 年末发行人前五大其他应付款企业**

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	账龄	账款性质	是否关联方
1	北京市朝阳区财政局	265,381.00	1-2 年	往来款	否
2	朝阳区国资委	103,473.00	2-3 年	往来款	否
3	北京市朝阳区将台乡人民政府	19,654.00	2-3 年	往来款	否
4	区土地储备中心	19,550.00	2-3 年	往来款	否
5	丰苑物业	11,000.00	1-2 年	往来款	否

#### 5) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 139,589.56 万元、400,545.77 万元、164,103.40 万元和 82,894.30 万元，在总负债中占比分别为 3.80%、8.87%、2.81%和 1.11%。

2016 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2015 年末增加 260,956.21 万元，增加为 186.95%，主要系部分应付债券由于即将到期调整至此科目及下属子公司昆泰集团一年内到期的长期借款增加。

2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2016 年末减少 236,442.37 万元，降幅为 59.03%，主要系一年内到期的应付债券和银行借款增加。

2018 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 81,209.10 万元，降幅 49.49%，主要系偿还企业债券所致。

**表6-34：发行人2016-2017年末一年内到期的非流动负债明细**

单位：万元

借款类别	2017年末账面余额	2016年末账面余额
一年内到期的长期借款	57,196.58	118,584.35
一年内到期的应付债券	106,906.82	281,961.42
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	<b>164,103.40</b>	<b>400,545.77</b>

## (2) 非流动负债分析

### 1) 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 447,822.85 万元、968,767.66 万元、1,773,331.72 万元和 2,492,318.06 万元，在总负债中占比分别为 12.21%、21.45%、30.32% 和 33.23%。2016 年末，发行人长期借款较 2015 年末增加 520,944.81 万元，增加为 116.33%，主要系子公司朝阳综开借款增加。2017 年末，发行人长期借款较 2016 年末增加 804,564.06 万元，增幅为 83.05%，主要系新增北银中财昆泰私募投资基金 38 亿元借款、昆泰 20 亿元银行借款、朝开 14 亿元借款所致。2018 年 9 月末，发行人长期借款较 2017 年末增加 718,986.34 万元，增幅 40.54%，主要原因系发行人业务开展增加银行借款。

**表 6-35：发行人长期借款明细**

单位：万元

借款类别	2017 年末账面余额	2017 年末期初余额
信用借款	725,850.00	643,188.50
抵押借款	195,481.72	325,579.16
保证借款	-	-
质押借款	852,000.00	-



合计	1,773,331.72	968,767.66
----	--------------	------------

## 2) 应付债券

最近三年及一期末,公司应付债券分别为 483,654.94 万元、359,548.15 万元、253,137.93 万元和 670,800.17 万元,在总负债中占比分别为 13.18%、7.96%、4.33% 和 8.94%。

2016 年末,公司应付债券余额较 2015 年末减少 124,106.79 万元,减幅 25.66%, 原因为公司存续企业债全部及部分偿还债券本金。

2017 年末,公司应付债券较 2016 年末减少 106,410.22 万元,减幅 29.60%, 主要系公司存续企业债全部及部分偿还债券本金及转入一年内到期的非流动负债科目。

2018 年 9 月末,公司应付债券较 2017 年末增加 417,662.24 万元,增幅 164.99%, 主要原因是企业发行债券增加。

## 3) 专项应付款

最近三年及一期末,发行人专项应付款分别为 423,986.33 万元、564,056.75 万元、594,260.19 万元和 648,231.37 万元。发行人专项应付款主要由基建拨款、棚户区改造专项资金、房屋拆迁补偿款等构成。

2016 年末,发行人专项应付款较 2015 年末增加 140,070.42 万元,增幅 33.04%, 主要系本期划拨棚户区改造专项资金。2017 年末,发行人专项应付款较 2016 年末增加 30,203.44 万元,增幅 5.35%,整体变化不大。截至 2018 年 9 月末,发行人专项应付款较 2017 年末增加 53,971.18 万元,增幅为 9.08%。

## (二) 盈利能力分析

表 6-36: 发行人盈利能力分析表

单位: 万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	1,139,611.52	1,534,546.53	1,646,233.34	1,594,006.55
营业总成本	1,135,313.69	1,515,268.97	1,640,839.91	1,576,640.24

销售费用	191,502.75	259,838.68	234,536.35	221,138.37
管理费用	83,283.31	117,085.88	111,477.63	102,153.38
财务费用	30,096.39	20,558.34	28,486.18	28,112.70
投资收益	19,408.12	22,731.80	17,918.89	18,811.98
营业利润	34,416.19	61,115.00	23,325.68	36,178.29
营业外收入	10,267.23	12,632.44	31,519.07	22,063.70
利润总额	42,927.91	70,817.24	53,514.66	57,518.62
净利润	30,455.21	56,683.39	36,602.98	43,059.93

### （1）营业收入

公司营业收入主要由商业贸易收入、物业管理收入、房地产销售收入、旅游服务收入、酒店餐饮收入构成。最近三年及一期，公司营业总收入分别为 1,594,006.55 万元、1,646,233.34 万元、1,534,546.53 万元和 1,139,611.52 万元。

2016 年，公司营业总收入为 1,646,233.34 万元，较 2015 年增长 3.28%，主要系商业贸易业务增长所致；2017 年，公司营业总收入为 1,534,546.53 万元，较 2016 年减少 6.78%，主要系基础设施建设费用补偿收入下降所致。

### （2）营业成本

最近三年及一期，公司营业总成本分别为 1,576,640.24 万元、1,640,839.91 万元、1,515,268.97 万元和 1,135,313.69 万元，变动趋势与营业收入相同。2016 年，公司营业总成本为 1,640,839.91 万元，较 2015 年中增长 4.07%。2017 年，公司营业成本为 1,515,268.97 万元，较 2016 年下降 7.65%。

### （3）期间费用

期间费用方面，近三年及一期，发行人三费合计分别为 351,404.45 万元、374,500.16 万元、397,482.90 万元和 304,882.45 万元，呈逐年增长趋势。期间费用中销售费用和管理费用占比较大，2017 年，销售费用和管理费用占比分别为 65.36% 和 29.46%。近三年及一期，中心销售费用分别为 221,138.37 万元、234,536.35 万元、259,838.68 万元和 191,502.75 万元，销售费用主要来自子公司京客隆，销售费用规模的增长主要系京客隆销售规模较大，广告宣传、促销费用、

物流运费及房租等成本逐渐上升。同期，中心管理费用分别为 102,153.38 万元、111,477.63 万元、117,085.88 万元和 83,283.31 万元，管理费用主要为企业正常经营的各项办公费用，职工薪酬，计提的折旧。财务费用主要为利息支出，近年来财务费用规模相对较小。近三年及一期，中心三费收入占比分别为 22.05%、22.75%、25.90%和 26.75%，三费收入占比较高且呈逐年增长趋势，中心费用控制能力有待加强。

#### （4）营业利润、利润总额、净利润

最近三年及一期，公司分别实现营业利润 36,178.29 万元、23,325.68 万元、61,115.00 万元和 34,416.19 万元；利润总额 57,518.62 万元、53,514.66 万元、70,817.24 万元和 42,927.91 万元；净利润 43,059.93 万元、36,602.98 万元、56,683.39 万元和 30,455.21 万元。

公司各项盈利指标均呈增长趋势，主要系公司业务逐年规模扩大，同时公司提升管理效率，改善公司运营，降低成本费用支出所致。

#### （5）投资收益

最近三年及一期，公司投资收益分别为 18,811.98 万元、17,918.89 万元、22,731.80 万元和 19,408.12 万元，主要来自长期股权投资及可供出售金融资产的投资收益。

#### （6）营业外收入

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 22,063.70 万元、31,519.07 万元、12,632.44 万元和 10,267.23 万元。作为朝阳区国有资本运营管理重要主体之一，中心的业务范围涉及符合朝阳区政府产业政策导向的多个业务板块，得到了朝阳区政府在多个领域内的政府补助。

### （三）现金流量分析

表 6-37：发行人最近三年及一期现金流量主要数据分析表

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	1,667,021.22	2,496,939.87	2,104,665.08	2,258,892.95

经营活动现金流出小计	1,555,542.25	2,270,517.84	1,869,469.71	1,792,020.66
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>111,478.97</b>	<b>226,422.03</b>	<b>235,195.37</b>	<b>466,872.28</b>
投资活动现金流入小计	792,636.97	2,394,274.82	2,644,481.03	1,101,901.89
投资活动现金流出小计	1,193,237.92	2,922,155.40	2,716,325.27	1,855,663.58
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-400,600.95</b>	<b>-527,880.57</b>	<b>-71,844.24</b>	<b>-753,761.69</b>
筹资活动现金流入小计	1,603,802.63	1,589,224.34	1,506,410.42	1,203,793.94
筹资活动现金流出小计	632,614.06	1,088,879.20	901,318.35	947,350.86
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>971,188.58</b>	<b>500,345.13</b>	<b>605,092.07</b>	<b>256,443.08</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>682,069.52</b>	<b>198,901.49</b>	<b>768,464.45</b>	<b>-30,419.32</b>

### （1）经营活动现金流

最近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 2,258,892.95 万元、2,104,665.08 万元、2,496,939.87 万元、1,667,021.22 万元。经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金，同期，分别为 1,643,869.42 万元、1,827,070.26 万元、2,123,502.04 万元和 1,271,440.98 万元，随着经营规模而呈逐波动趋势。最近三年及一期，公司经营活动现金流出分别为 1,792,020.66 万元、1,869,469.71 万元、2,270,517.84 万元和 1,555,542.25 万元，同现金流入同步。

最近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为 466,872.28 万元、235,195.37 万元、226,422.03 万元和 111,478.97 万元，经营活动产生的现金流保持持续大额净流入状态。

### （2）投资活动现金流

最近三年及一期投资性现金净流量均为负值，分别为-753,761.69 万元、-71,844.24 万元、-527,880.57 万元和-400,600.95 万元，2015 年，中心投资活动净现金流表现为大额净流出状态，主要系中心将闲置资金用于购买理财产品规模较大及建设项目投资支出规模较大所致。2016 年，中心投资活动净现金流表现为小额净流出，主要系当年理财赎回规模大幅增加所致。2017 年及 2018 年 1-9 月，中心投资活动净现金流出金额大幅增加，主要是建设项目投资增加所致。

### （3）筹资活动现金流

最近三年及一期，公司筹资活动现金流量净额分别为 256,443.08 万元、605,092.07 万元、500,345.13 万元和 971,188.58 万元。为了满足经营规模的扩大和对外投资的需要，发行人以借款形式进行的融资规模较大。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资金支持，整体筹资能力较强。

#### （四）偿债能力分析

表 6-38：公司偿债指标

项目	2018 年 9 月末/1-9 月	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
资产负债率	74.09%	69.43%	63.71%	59.51%
流动比率	1.39	1.27	1.42	1.23
速动比率	0.90	0.73	0.98	0.89
EBITDA（亿元）	-	13.62	14.49	14.85
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.91	2.05	0.78

##### （1）资产负债率

公司近三年及一期的资产负债率分别为 59.51%、63.71%、69.43% 和 74.09%，资产负债率逐年增长，但总体处于合理水平。

##### （2）流动比率与速动比率

2015 年至 2017 年末，公司流动比率分别为 1.23、1.42、1.27，速动比率分别为 0.89、0.98、0.73。总体来看，流动资产对流动负债的覆盖能力较强，公司有较强的偿债能力。2018 年 9 月末，公司流动比率、速动比率分别为 1.39 和 0.90，流动比较和速动比例较 2017 年末均有所上升，表明公司短期偿债能力有所增强。

##### （3）EBITDA 利息保障倍数

2015 年至 2017 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.78 倍、2.05 倍和 0.91 倍，近三年 EBITDA 利息保障倍数虽呈现增长态势，覆盖力较高，偿债能力较强。

#### （五）营运能力分析

表 6-39：公司运营效率指标

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次/年）	4.99	6.04	5.95	5.80
存货周转率（次/年）	0.46	0.76	1.29	1.62

2015 年至 2017 年，公司应收账款周转率分别为 5.80、5.95 和 6.04，近三年公司应收账款周转率基本保持稳定。2015 年至 2017 年，公司存货周转率分别为 1.62、1.29 和 0.76。公司整体存货周转率呈现稳步上升态势。

### 五、未来业务目标及盈利能力的可持续性

发行人的定位是：统一化的国有融资主体，整合优质资源，通过多种渠道募集资金，以落实重大项目的配套资金、补充基础设施建设资金；市场化的国资管理主体，利用市场化手段对下属公司以及划入的经营性资产进行整合调整，推动国有企业重组上市工作；政策性的产业投资主体，中心将代表政府作为出资人，根据区域产业政策，围绕重点优势产业进行投资，促进产业升级；先导性的创业引导主体，引导创业企业有序发展，为全面、协调、可持续的发挥中心的战略定位，中心在未来几年规划如下：

一是推动园区建设，提供融资保障。中心将立足于服务朝阳区，保障区政府下达的融资任务按时按量完成，不断创新融资思路，充分发挥朝阳区资源优势，继续加强与银行的深度合作，积极提高自身信用等级，构建良好的银企合作机制，进一步提高间接融资能力。采取多种渠道，使社会资本参与到公共基础设施投资运营中来，提高国有资本的带动作用及运营收益，最终建立政府、企业、金融机构与社会资本有机结合的多元化的投融资体系。

二是支持优质国有企业，扩大融资范围。中心除保障基础设施建设的融资外，还将针对优质国有企业的资金需求进行融资，扩大融资范围，进一步推进国有优质资产向优势企业集中、向价值链的高端集中、向产业链的关键环节延伸，实现国有资产布局调整和产业结构优化升级。

三是推动优质国企上市，实现投资收益。中心下属的全资子公司均为国有企业，未来将陆续通过市场化运作和出资人推动相结合的方式，整合资源，进行股份制改造，着力推动其中部分优质企业成为上市公司，加快国有资本证券化步伐。

四是推动优势产业升级，提高投资效益。根据朝阳区重点优势产业升级的产业政策，配合朝阳区发展规划的层次分类原则，中心计划对文化创意类、高新技术类以及现代服务业三大类产业进行投资。完成投资后，中心通过每年获得的分红收益，或在适当时机转让股权，实现投资收益。

五是支持创业企业成长，发挥引导作用。中心将发挥政府资金的种子资本作用，通过资本运作、配合和辅导创业企业成长，发展一批与区域核心产业关联度高、市场前景广阔、经济效益好、技术含量高的新项目、新企业。中心旨在设立私募股权投资基金，对部分有良好发展前景的创业企业进行投资，实现中心作为政府投融资主体的创业引导功能。

六是探索市场投资模式，实现资本运营。中心作为朝阳区主要投融资主体，以朝阳区经济建设为己任，在肩负促进国有资产保值增值和朝阳区产业结构优化升级的投融资任务的同时，不断进行业务创新，在保证朝阳区国资委部署的工作按要求完成的基础上，积极培植新的利润增长点。

七是树立规范创新理念，打造新型主体。中心将逐步健全组织结构、完善投融资体制和机制、建立“政府引导、社会参与、市场化运作”的投融资增长模式，并修订各项管理制度，引入现代化企业管理方式，促进健康持续的良性发展，最终将自身打造为具有核心竞争力的规范新型投融资主体。

总体来看，发行人战略规划较为清晰。

## 六、有息债务情况

### （一）公司主要有息债务余额、有息债务结构情况

截至 2017 年末，发行人主要有息负债余额为 2,532,170.93 万元。

**表 6-40：发行人 2017 年末主要有息负债分类表**

单位：万元、%

借款类别	2017 年末	
	金额	占比
短期借款	317,597.88	12.54
1 年内到期的非流动负债	164,103.40	6.48
其他流动负债	24,000.00	0.95

长期借款	1,773,331.72	70.03
应付债券	253,137.93	10.00
合计	<b>2,532,170.93</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人借款情况

表 6-41：发行人有息债务结构表

单位：万元

借款类别	2017 年末	
	金额	占比
信用借款	1,199,894.75	47.39%
保证借款	215,879.95	8.53%
抵押借款	252,678.30	9.98%
质押借款	863,717.94	34.11%
合计	<b>2,532,170.94</b>	<b>100.00%</b>

## 七、发行人最近一期末对外担保情况

表 6-42：截至 2018 年 9 月末发行人对外提供担保的情况表

单位：万元

被担保企业	担保金额	担保期限
北京国融富安小额贷款有限公司	5,000.00	2018.6.22-2020.6.21
北京中关村电子城建设有限公司	40,000.00	2017.6.7-2019.6.7
北京中关村电子城建设有限公司	16,000.00	2018.9.25-2019.3.24
北京中关村电子城建设有限公司	4,000.00	2018.9.25-2019.3.24
北京中关村电子城建设有限公司	3,000.00	2018.9.25-2019.3.24
合计	<b>68,000.00</b>	

## 八、发行人涉及的重大未决诉讼（仲裁）情况

截至 2018 年 9 月末，发行人及子公司不存在重大未决诉讼（仲裁）情况。

## 九、受限资产情况

表 6-43：截至 2018 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元



序号	抵押权人	金额	抵押物名称	抵押物账面价值	抵押期限
1	中国银行股份有限公司朝阳支行	33,849.24	朝阳区京承高整与北四环交界处以东的湖光一号在建项目	193,279.48	2016.7.1-2019.6.20
2	北京农商银行朝阳支行	12,370.00	朝阳区朝外大街丙 10 号的 A2-3 房产	3,375.49	2012.5.4-2022.3.31
3	北京农商银行朝阳支行	27,992.00	朝阳区朝外大街 22 号房产	6,764.88	2012.7.5-2022.3.31
4	北京农商银行朝阳支行	13,170.00	朝阳区朝外大街 18 号丰联广场 B1\2\3 房产	3,310.7	2012.8.8-2022.3.31
5	北京农商银行朝阳支行	21,165.00	朝阳区朝外大街 12 号的 B 区房产	14,990.47	2012.8.8-2022.3.31
6	北京农商银行朝阳支行	17,453.00	朝阳区工体北路 58 号的雅秀市场房产	16,603.69	2012.8.8-2022.3.31
7	北京农商银行来广营支行	44,500.00	朝阳区启阳路 2 号昆泰酒店房产	71,819.27	2014.3.4-2023.9.3
8	中国工商银行朝阳支行	12,700.00	朝阳区朝外大街乙 12 号的昆泰嘉华酒店及地下办公用房	27,200.95	2009.9.24-2019.9.18
9	国家开发银行	1,052,000.00	政府购买协议项下应收账款	3,020,000.00	2017.8.28-2027.8.27
10	北京农村商业银行股份有限公司来广营支行	5,900.00	朝阳区望京东路 6 号 1 栋等 5 栋房地产、利泽中园 103 号楼 2 栋房地产及分摊的国有土地使用权	46,644.46	2013.9.23-2023.3.22
11	杭州银行北京分行	9,466.00	丰苑大厦、图批市场	100,000.00	2016.12.26-2018.12.25
12	杭州银行北京分行	4,844.00	惠新苑综合楼	30,000.00	2017.1.12-2019.1.11
13	北京银行工体北路支行	100,000	崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目 2 号地的部分土地、在建工程及房地产	406,782.75	2015.8.28-2020.8.14
合计		<b>1,355,409.24</b>		<b>3,940,772.14</b>	

表 6-44: 2018 年 9 月末受限货币资金情况表

单位: 万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	14,030.21	承兑汇票及信用证保证金

## 十、或有事项

## （一）重要事项承诺

### 1、资本承诺

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末
购置固定资产		
已授权但未签约	31,049.94	27,989.69
已签约但未拨备	20,007.16	23,131.29
<b>合计</b>	<b>51,057.10</b>	<b>51,120.98</b>

上述承诺为本中心三级子公司京客隆承诺事项。

## （二）或有事项

### 1、或有资产

无。

### 2、或有负债

（1）2017 年末，为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保方式
<b>集团内小计</b>	——	<b>75,000.00</b>	——
北京市朝阳区国有资本经营管理中心	北京京客隆商业集团股份有限公司	75,000.00	连带责任担保
<b>集团外小计</b>	——	<b>45,000.00</b>	——
北京市朝阳区国有资本经营管理中心	北京国融富安小额贷款有限公司	5,000.00	连带责任担保
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	北京中关村电子城建设有限公司	40,000.00	连带责任担保
<b>合计</b>	——	<b>120,000.00</b>	——

## 十一、资产负债表日后事项

发行人于 2018 年 3 月 22 日发行首期 20 亿元中期票据；于 2018 年 4 月 24 日发行 25 亿元非公开定向债务融资工具；于 2018 年 11 月 23 日发行二期 13 亿元中

期票据。

发行人三级子公司京客隆经中国证监会《关于核准北京京客隆商业集团股份有限公司公开发行债券的批准》（证监许可【2013】791号）核准，于2013年8月15日，完成中国境内公开发行人民币7.5亿元的期限为五年且第三年末发行人上调票面利率选择权及投资者回购选择权的公司债券。该公司债券由发行人提供连带责任保证担保，票面利率为5.48%。于2018年8月8日，该等应付债券及应付利息已结清。

## 十二、本期债券发行后发行人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发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2018年9月末；
- 2、不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为30亿元；
- 3、本期债券募集资金30亿元全部计入2018年9月末的资产负债表；
- 4、本期募集资金全部用于补充流动资金；
- 5、公司债券发行在2018年9月末完成。基于上述假设，本次发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

表 6-45：债券发行后发行人资产负债结构的变化情况表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	5,102,390.08	5,402,390.08	300,000.00
非流动资产	5,021,913.11	5,021,913.11	-
<b>资产合计</b>	<b>10,124,303.19</b>	<b>10,424,303.19</b>	<b>300,000.00</b>
流动负债	3,679,596.94	3,679,596.94	-
非流动负债	3,821,357.12	4,121,357.12	300,000.00
<b>负债合计</b>	<b>7,500,954.07</b>	<b>7,800,954.06</b>	<b>300,000.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>74.09%</b>	<b>74.83%</b>	<b>0.75%</b>

## 十三、其他重要事项

## （一）前期会计差错更正

### 1、前期重大会计差错的性质、内容、形成原因

（1）子公司昆泰集团本年度依据 2016 年度企业所得税汇算清缴鉴证报告，需补缴 2016 年企业所得税 3,332,501.92 元，针对上述事项，本中心对本年度财务报表的同期数和相关报表项目的期初数进行了追溯调整，导致本年度本中心合并财务报表期初应交税费增加 3,332,501.92 元，期初未分配利润减少 3,332,501.92 元，上年同期净利润减少 3,332,501.92 元；

（2）子公司昆泰集团本年度下属子公司北京昆泰嘉华房地产公司依据主管税务机关对其 2016 年企业所得税汇算清缴工作的意见，补缴 2016 年度企业所得税 1,073,441.75 元，针对上述事项，子公司北京昆泰嘉华房地产公司对本年度财务报表的同期数和相关报表项目的期初数进行了追溯调整，导致本年度本中心合并财务报表期初应交税费增加 1,073,441.75 元，期初未分配利润减少 1,073,441.75 元，上年同期净利润减少 1,073,441.75 元；

（3）子公司昆泰集团子公司北京朗昆文化产业发展有限公司 2016 年度取得法人营业执照，由于当年度未对其进行投资，上年度合并财务报表未将该子公司纳入合并财务报表的范围，本年度本中心认缴了对该子公司的出资额，由于北京朗昆文化产业发展有限公司上年度形成亏损，且有对本中心的资金往来，故本年度该项合并业务导致本中心合并财务报表期初货币资金增加 666,877.99 元，其他应收款减少 670,000.00 元，未分配利润减少 3,122.01 元，上年同期净利润减少 3,122.01 元；

（4）子公司昆泰集团投资的北京乾景房地产开发有限公司系负责开发大望京 2 号地的项目公司，在工商行政管理部门的登记信息中，本中心的股权比例为 64.2746%。但该公司实际采取合作经营方式，由本中心、北京美瑞泰富置业有限公司、中航投资控股有限公司和北京融辉置业有限公司四家公司合作对大望京 2 号地进行开发，按照合作各方约定，合作各方按照各自拥有的地上建筑享受各自的收益。由于本中心对北京乾景房地产开发有限公司（昆泰项目部）的全部权益拥有 100.00% 的控制权，故本中心本年度按照实质重于形式的原则，将北京乾景房地产开发有限公司（昆泰项目部）视为全资子公司纳入本中心合并财务报表的范围。针对上述事项，本中心对本年度财务报表的同期数和相关报表项目的期初数进行了

追溯调整，导致合并财务报表期初资产总额增加 4,069,299,219.80 元，负债增加 4,171,045,415.96 元，所有者权益减少 101,746,196.16 元。上年同期净利润减少 38,767,164.48 元。

## 2、各个列报前期财务报表总受影响的项目名称和更正金额

单位：万元

内 容	2017 年度	2016 年度	2016 年度以前	备 注
影响净利润增加	-	-4,317.62	-6,297.90	
其中：				
影响利润分配增加	-	-	-	
影响未分配利润增加	-	-4,317.62	-6,297.90	

除上述已披露信息外，发行人不存在其他未披露的对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁、担保等事项。

## 第七节 本期债券募集资金运用

### 一、募集资金用途及使用计划

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人经理办公会审议通过并经发行人股东同意，发行人申请发行规模不超过 60 亿元的公司债券。

根据北京市政府促进优质上市公司稳健发展、防范流动性风险的精神，本期募集资金拟用于纾困的比例不低于 70%，主要用于支持上市公司及其股东融资、缓解上市公司及其股东流动性压力（包括但不限于投资纾困专项基金、置换发行人前期纾困资金、购买股权等方式），剩余部分用于偿还债务及补充流动资金。

截至募集说明书签署日，发行人已累计支持北京东方园林环境股份有限公司等上市公司及其股东融资、缓解上市公司及其股东流动性压力超过 20 亿元，本期债券拟置换该部分前期纾困资金不超过 20 亿元。

发行人子基金北京市盈润汇民基金管理中心（有限合伙）已于 2018 年 12 月 10 日于中国证券投资基金业协会备案为私募股权投资基金，产品编号：SEV803，产品类型：并购基金，主要采用股权投资方式，在法律允许的范围内，开展上市公司并购重组业务，纾解当前上市公司股权质押问题，支持优质上市公司健康、稳定发展，并实现资本增值。东方园林实际控制人与其已签订了《股权转让协议》。盈润汇民基金参股东方园林，成为东方园林的战略股东，并为东方园林的健康稳定发展提供支持。

### 二、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司经理办公会或其他内部有权机制批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购、七天通知存款等。

### 三、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对于发行人调整偿还债务用于补充流动资金等确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司经理办公会或其他内部有权机制批准；对于可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

#### **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **（一）对发行人资产负债结构的影响**

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2018 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人流动负债占负债总额的比例将从 49.06% 下降至 47.17%，非流动负债占负债总额的比例将从 50.94% 上升至 52.83%，公司债务期限与公司业务模式更加匹配，债务结构得到进一步优化。综合来看，本期债券的成功发行将增加发行人营运资金总规模，同时发行人未来的资产负债水平依然会维持稳定，处于可控范围之内。

##### **（二）对发行人财务成本的影响**

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

##### **（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 2018 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 1.39 提高至 1.47。发行人的流动比率有所提高，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，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

#### **五、本期债券募集资金专项账户的管理安排**

##### **（一）募集资金的存放**

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金专项账户。该募集资金专项账户仅用于募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。

## （二）偿债资金的归集

发行人应在本期债券的付息日或兑付日（即 T 日）前 5 个工作日之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额划入专项账户。发行人应在本期债券付息日或兑付日前 3 个工作日向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，监管银行应根据发行人的划款指令，在本期债券付息日或兑付日前 2 个工作日下午 16:00 之前将当期应付的利息/本息划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的账户。

## （三）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每年检查募集资金专户及偿债资金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

## 六、募集资金监管机制

针对本期债券，发行人采取了一系列措施以确保募集资金用于披露的用途，建立了切实有效的募集资金监管和隔离机制，具体措施如下：

### （一）开立募集资金专户、确保专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在监管银行设立了本期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，由监管银行监督募集资金的使用情况。

### （二）聘请受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督。发行人与中信建投证券股份有限公司签订了本期债券的《受托管理协议》，协议中规定中信建投证券应当对发行人专项账户



募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，中信建投证券应当定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人制度起到了监督本期债券募集资金使用的作用。

### （三）信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债券发行与交易管理办法》、上海证券交易所有关规定和《受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 第八节 债券持有人会议

投资者认购本期债券视作同意发行人制订的《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）总则

1、为规范发行人 2019 年公司债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并结合公司的实际情况，特制订本规则。

2、债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10% 以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

## （二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

5、在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （三）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

(4) 发行人已经或者预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散或者、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 发行人提出债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

(10) 发生募集说明书或《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

受托管理人应当自收到上述第（7）款约定书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开会议。

2、如债券受托管理人未能按本规则第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名

债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和

身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供本规则第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

#### **（四）债券持有人会议的出席人员及其权利**

1、除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案

供会议讨论决定，但没有表决权：

- （1）发行人；
- （2）本期债券担保人及其关联方；
- （3）持有本期债券且持有发行人 10% 以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；
- （4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；
- （5）其他重要关联方。

持有发行人 10% 以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。持有人会议召开前，受托管理人应当就提交持有人会议审议的议案与发行人或其他相关方充分沟通，确保议案符合相关规定或约定并具有明确和切实可行的决议事项。

3、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

8、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。



## （五）债券持有人会议的召开、表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在本次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

## （六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

## （七）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律、法规和规则和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、本规则自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如本规则条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。如本期债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，本规则中的相关条款适用于本期债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本规则的上述效力。

## 第九节 债券受托管理人

投资者认购本期债券视作同意《北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》。本节仅列示了《受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》的全文。《受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：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、张骏康、纳沁、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

#### （二）受托管理协议签订情况

2019 年 4 月，发行人与中信建投证券签订了《受托管理协议》。

#### （三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存直接或间接的股权或其他利害关系。

### 二、《受托管理协议》的主要内容

#### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受受托管理人担任本期债券的受托管理人，同意本协议中关于发行人、受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人享有以下权利：

（一）提议召开债券持有人会议；

（二）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（三）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（四）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，

不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所上海证券交易所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及交易所相关规定。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；



- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- (5) 发行人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 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。
- (15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；
- (16) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (17) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (18) 发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；
- (19) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- (20) 发行人提出债务重组方案；

(21) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露本协议第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

7、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8、本协议 3.7 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

9、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生本协议第 13.2 条所述的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

13、发行人应对受托管理人履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支

机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

(2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

(3) 根据本协议第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

(4) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

14、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务

16、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17、发行人应当根据本协议的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

18、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

19、发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。资信评级机构未能按期披露的，应当及时向上交所说明并披露相关原因、发行人及相关债券的风险状况，并在规定披露的截止日后 1 个月内披露债券信用跟踪评级报告。

20、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

21、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）受托管理人的职责、权利和义务

债券受托管理协议规定：

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.4 条规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或

者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）

和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年，如届时法律法规对于相关档案及资料保存期限有更长要求的，以法律法规规定为准。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理



人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

19、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

#### **（四）受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生本协议第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募

集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## （五）债券持有人的权利与义务

### 1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及本协议约定的其他权利。

### 2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如受托管理人根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取

的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

## （六）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至本协议签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行本协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），

并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、因双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

### （七）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### （八）信用风险管理

1、为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照本协议和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

- （1）制定本期债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；
- （4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- （5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；
- （6）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

- （1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；
- （2）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；
- （3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；
- （4）按照本协议约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；
- （5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；
- （6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；
- （7）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托

管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

## （九）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的全民所有制；

（2）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## （十）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

## （十一）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在本协议和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

（3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（6）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法。

（7）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

(3) 在知晓发行人发生第 13.2 条规定的情形之一的（第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

#### 4、加速清偿及措施

(1) 如果发生本协议 13.2 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1) 受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

2) 本协议 13.2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因发行人违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限



于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与本协议或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

## （十二）法律适用和争议解决

债券受托管理协议规定了法律适用和争议解决：

1、《受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用于中国法律。

2、《本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## （十三）协议的生效、变更及终止

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行经中国证监会核准之日起生效。本协议的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。本协议的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，本协议终止：

- （1）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （2）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- （3）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- （4）按照本协议第 9.2 条约定的情形而终止

4、如本期债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，本协议适用于本期债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本协议的上述效力

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



\_\_\_\_\_

北京市朝阳区国有资本经营管理中心




2019年4月23日

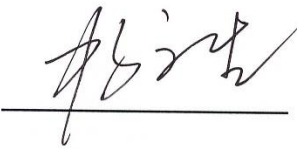
## 发行人经理办公会声明

本公司全体经理办公会成员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体经理签名：

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

北京市朝阳区国有资本经营管理中心



2019年4月23日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



法定代表人（或授权代表人）（签字）：



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字): 杨琴      王宁

律师事务所负责人(签字): 杨光



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员（签字）：

  
胡辉丽

  
张梦诗

资信评级机构负责人（签字）：

  
闫衍

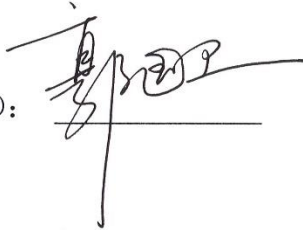




# 审计机构声明

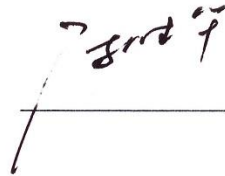
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的北京市朝阳区国有资本经营管理中心审计报告（2015 年度审计报告号为[2016]京会兴审字第 14010132 号、2016 年度审计报告号为[2017]京会兴审字第 14010151 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



魏鑫磊

会计师事务所负责人（签字）：



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2019 年 4 月 23 日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的北京市朝阳区国有资本经营管理中心 2017 年度审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

李孝会

王世安

会计师事务所负责人（签字）：

[Signature]

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年4月23日

## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



法定代表人（或授权代表人）（签字）：



中信建投证券股份有限公司



2019年4月23日

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、中国证监会核准本期债券发行的文件；
- 2、主承销商关于本次公开发行公司债券的核查意见；
- 3、发行人最近三年（2015 年-2017 年）经审计的财务报告和最近一期（2018 年 1-9 月）未经审计的财务报表；
- 4、律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 5、资信评级机构为本次公开发行公司债券出具的主体和债项评级报告；
- 6、本期债券受托管理协议；
- 7、本期债券持有人会议规则。

### 二、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

#### 1、北京市朝阳区国有资本经营管理中心

联系地址：北京市朝阳区朝阳公园南路 1 号 2 幢 2 层 201 内 221 房间

联系人：王谭亮

联系电话：010-84536727

联系电话：010-88488850

传真：010-88488304

#### 2、中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：张骏康、黄泽轩

联系电话：010-85156482

传真：010-65608445