

北京首都创业集团有限公司



(住所：北京市西城区车公庄大街21号2号楼一层)

2020年公开发行公司债券（第一期）  
募集说明书摘要  
(面向合格投资者)

主承销商



(住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座)

2020 年 3 月 16 日

## 声 明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《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期债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至募集说明书封面载明的签署日期，本募集说明书摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、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摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

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。

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期发行所作

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。

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。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将备置于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

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。

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

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募集说明书中列明的信息或对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书存在任何疑问，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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券的交易场所为上海证券交易所，仅面向合格投资者公开发行，不面向公众投资者公开发行。根据《公司债券发行与交易管理办法》，合格投资者应当具备相应风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的资质条件。

二、本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，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，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

四、根据公司发展战略，公司将继续加大对环保产业、基础设施等板块的投资，积极扩大市场份额，以占据有利的市场地位。

在水务领域，公司意在通过投资和兼并收购等多种方式加快公司在国内水务市场的控制力及占有率，未来几年公司并购及系统改造等投资性支出需求仍将维持在较高水平；在城市轨道交通领域，公司已经加入北京地铁十六号线的投资建设，并力争在未来五年获得 6 条以上地铁线路的投资运营权，打造稳固的轨道交通运营地位和运营能力；在房地产开发领域，公司旗下房地产子公司将进一步加大对核心城市的土地储备，把产品结构聚焦到刚需产品和奥特莱斯商业地产，以强化在房地产市场中的竞争地位。上述领域战略的实施需要较大规模的资金投入，公司存在一定的资本支出压力。

五、2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人合并报表口径资产负债率分别为 77.89%、77.24%、75.34% 和 75.91%。母公司报表口径的资产负债率分别为 73.43%、68.37%、60.88% 和 62.06%。随着业务的发展，为满足公司的业务发展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响发行人的再融资能力，增加再融资成本。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展十分重要，公司将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

六、2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,044.24 亿元、1,253.61 亿元、1,192.88 亿元和 1,194.00 亿元，占总负债比重分别为 52.85%、57.80%、48.37% 和 45.01%。发行人主营业务板块中环保产业板块和基础设施板块业务运营周期较长，项目投资回收较慢，流动负债占比较高，不利于公司财务结构稳定，发行人需要进一步调整债务结构匹配长期投资需求，同时降低短期债务偿还压力。2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.45、1.30、1.63 和 1.74，速动比率分别为 0.72、0.72、0.89 和 0.91，发行人短期偿债能力较好。发行人流动比率与速动比率基本保持稳定，体现出公司主营业务开展能够保持稳定的趋势。目前，发行人的流动比率和速动比率依然保持在比较合理和稳定的状态，且公司货币资金规模较大，公司短期偿债能力较强。

七、2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人实现净利润分别为 26.41 亿元、36.26 亿元、45.00 亿元和 34.80 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 2.23 亿元、10.43 亿元、22.38 亿元和 13.54 亿元。同时，营业外收入分别为 30.53 亿元、1.03 亿元、6.03 亿元和 1.03 亿元，波动较大。主要系公司自 2013 年起将京港地铁纳入合并范围，京港地铁 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，票价补偿收入分别为 24.28 亿元、27.52 亿元、33.15 亿元及 25.70 亿元，是公司营业外收入的主要构成部分，但由于会计政策变更，自 2017 年开始，原纳入营业外收入的部分经营性补贴调整至其他收益核算，导致营业外收入科目波动较大。由于财政补贴存在一定的不确定性，由此存在对发行人未来的营业收入和净利润造成一定影响的风险。公司对投资收益依赖亦较大，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，投资收益分别为 28.89 亿元、51.32 亿元、43.53 亿元和 19.37 亿元，投资收益的稳定性和可持续性将会对发行人盈利能力产生影响。

八、2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 9 月末，发行人基础设施板块的收入分别为 20.24 亿元、25.66 亿元、27.80 亿元和 21.85 亿元，毛利率分别为 -49.46%、-38.57%、-49.52% 和 -40.05%。发行人 2018 年基础设施板块收入较 2017 年增加 2.14 亿元，2017 年收入较 2016 年收入增加 5.42 亿元。该板块毛利率低的原因主要是轨道交通业务中的地铁十四号线中段于 2016 年正式通车，相应资产由在建工程转为固定资产并计提折旧所致。轨道交通业务利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票价差额补偿实现盈利。

九、2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，公司存货余额分别是 761.01 亿元、731.21 亿元、884.65 亿元和 998.98 亿元，在总资产中占比分别为 30.00%、26.04%、27.03% 和 28.59%。发行人存货占总资产比重较高，主要与核心业务城市基础设施建设和房地产建设相关，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末下属子公司首创置业存货余额分别为 648.77 亿元、654.67 亿元、754.04 亿元和 841.88 亿元，占发行人合并口径存货的 85.25%、89.53%、85.24% 和 84.27%。随着首创集团子公司的房地产经营规模扩大、房地产项目增加，导致集团存货逐年上升，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，公司可能面临较大的存货跌价风险，进而影响公司盈利能力和偿债能力。

十、发行人控股子公司首创置业股份有限公司主营业务所属的房地产行业与整个国民经济的运行状况密切相关，近年来，随着国内固定资产投资规模不断扩大，城镇化进程逐步加快等宏观经济因素的影响，我国房地产行业出现了快速增长的局面。为确保国民经济平稳健康发展，国家先后出台了一系列房地产调控政策，从增加供给、抑制投机性购房需求、调整税收、规范融资等多方面进行细化调节，对房地产市场带来了各种政策性影响。如果发行人无法适应宏观调控政策的变化，则可能对公司的持续稳定经营和未来发展造成不确定性影响。

十一、截至 2016 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 611.66 亿元，其中首创担保对外担保余额 454.39 亿元，农业融资担保对外担保 51.85 亿元。截至 2017 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 528.19 亿元，其中首创担保对外担保余额 460.46 亿元，农业融资担保对外担保 58.22 亿元。截至 2018 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 488.05 亿元，其中首创担保对外担保余额 348.84 亿元，农业融资担保对外担保 45.00 亿元。截至 2019 年 9 月末，公司对合并范围外公司担保余额共计 342.44 亿元，其中首创担保对外担保余额 280.45 亿元，农业融资担保对外担保 50.95 亿元，首创置业对外担保 11.05 亿元。

十二、截至 2019 年 9 月末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 512.93 亿元，占总资产的比例为 14.68%。公司所有权受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形。但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

十三、公司近年来并购整合力度加大，并购涉及水务及固废处理、城市基础设施等行业企业。在经营规模迅速扩张的同时，一定程度上增加了公司经营管理、组织、财务及生产管理的难度，对内部控制制度的有效性要求较高，尽管公司已经形成了一套较为完整的内部管理制度，但由于各分支机构在地理位置分布、人文、企业文化等方面存在差异，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不足的管理风险，可能对公司的运营业绩造成不利影响。

十四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，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。

十五、经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。在本期公司债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信国际信用评级有限责任公司网站以及上交所网站予以公告。

十六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买

或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十七、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度财务报表进行了审计，出具了瑞华审字[2017]01660120 号保留意见的审计报告；致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度和 2018 年度财务报表进行了审计，出具了致同审字(2018)第 110ZA6684 号保留意见的审计报告和致同审字（2019）第 110ZA7305 号无保留意见的审计报告。发行人已就保留意见段所涉及事项出具专项说明，会计师事务所已出具关于保留意见段所涉及事项的补充意见。对于会计师事务所出具非标准保留意见审计报告的事宜，发行人积极整改。2017 年，发行人通过一系列内部整改工作，消除保留意见 14 条，由 2016 年审计报告 16 条保留意见减少到 2017 年的 2 条保留意见。2018 年，发行人进一步整改，消除保留意见。审计报告非标意见事项中，有部分事项或因是历史遗留问题，或因相关问题正在解决之中，同时，致同会计师事务所（特殊普通合伙）已对保留意见事项进行梳理，针对 2017 年度保留意见所涉及事项对首创集团财务报告的影响情况做了说明，出具《关于北京首都创业集团有限公司 2017 年度财务报告非标审计意见的专项说明》，说明发行人财务报告的非标审计意见事项涉及的情况不影响发行人的正常经营，对发行人的财务状况影响较小，不会对发行人按时偿付本期债券及其他债务造成不利影响。提醒投资者充分关注发行人财务报告的非标审计意见事项涉及的情况对本期债券偿付造成的影响。

十八、由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，并征得主管部门同意，本期债券名称由“北京首都创业集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）”变更为“北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

### 一、常用名词解释

发行人、公司、首创集团、集团	指	北京首都创业集团有限公司
本次债券	指	发行人本次拟公开发行的不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
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《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要、《募集说明书摘要》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
主承销商	指	首创证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销团
债券受托管理人	指	安信证券股份有限公司
瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
《债券受托管理协议》	指	《北京首都创业集团有限公司 2018 年公开发行公司债券之公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京首都创业集团有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《北京首都创业集团有限公司公司章程》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布并自 2007 年 1 月 1 日起施行的 1 项基本准则和 41 项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
报告期、最近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年三季度
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
北京市政府	指	北京市人民政府
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

## 二、专业名词释义

BOT	指	Build-Operate-Transfer 建设-运营-移交
TOT	指	Transfer-Operate-Transfer 移交-经营-移交
首创股份	指	北京首创股份有限公司
京津高速	指	天津京津高速公路有限公司
京港地铁	指	北京京港地铁有限公司
首创置业	指	首创置业股份有限公司
阳光综合	指	北京阳光房地产综合开发公司
首投发	指	首创投资发展有限公司
首创经中	指	首创经中（天津）投资有限公司
京发投	指	北京经济发展投资公司
首创证券	指	首创证券有限责任公司
首创担保	指	北京首创融资担保有限公司
北京农投	指	北京市农业投资有限公司
北京农担	指	北京市农业融资担保有限公司
首创创投	指	北京首创创业投资有限公司
首创新城镇	指	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司
翠宫饭店	指	北京翠宫饭店有限公司
新大都	指	北京新大都实业总公司
经中实业	指	北京市经中实业开发有限责任公司
资产管理公司	指	北京首创资产管理有限公司

首创华星	指	首创华星国际投资有限公司
首创恒融	指	北京首创恒融投资发展有限公司
源利恒	指	北京源利恒投资发展有限公司
市基础设施	指	北京市基础设施投资开发公司
首创基础设施	指	北京首创基础设施投资有限责任公司
华宇物业	指	北京华宇物业发展公司
京放经济	指	北京京放经济发展公司
首创世联	指	北京市首创世联贸易有限责任公司
前锋股份	指	成都前锋电子股份有限公司
创智信融	指	北京创智信融投资中心（有限合伙）
绿化基础	指	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司
首创钜大	指	首创钜大有限公司
思泰意达	指	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司
首创金服	指	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司
首创大都	指	北京首创大都房地产开发有限公司
第一创业	指	第一创业证券股份有限公司
BCGNZ	指	BCGNZ Investment Holding Ltd
ECO	指	ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd

本募集说明书摘要中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

## 第一节 发行概况

### 一、本期发行概况

#### （一）核准情况及核准规模

2018 年 3 月 27 日，首创集团董事会二零一八年第三次会议审议决定同意公司申请公开发行可持续发展公司债券。发行规模为不超过人民币 20 亿元（含人民币 20 亿元），可一次发行或分期发行；债券期限为不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种或多种期限的混合品种；债券募集资金主要用于符合要求的京津合作示范区起步区基础设施建设项目。

北京市国资委 2018 年 5 月 23 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都创业集团有限公司发行 20 亿可持续发展公司债券的批复》（京国资产权[2018]51 号），同意公司公开发行面值不超过 20 亿元人民币的可持续发展公司债券。2019 年 1 月 30 日，因上述公司债券批复到期，北京市国资委再次出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都创业集团有限公司发行 20 亿元可持续发展公司债券的批复》（京国资产权[2019]11 号），同意发行人发行额度不超过 20 亿元人民币的可持续发展公司债券。

2019 年 3 月 7 日，中国证监会“证监许可〔2019〕305 号”文核准北京首都创业集团有限公司 2019 年公开发行公司债券发行，核准规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

#### （二）本期债券基本条款

**1、债券名称：**北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）。

**2、发行总额：**本次发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），分期发行。本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

**3、票面金额及发行价格：**本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

**4、债券期限：**本期债券期限为 5 年期。

**5、债券利率及确定方式：**本期债券为固定利率债券，本期债券的最终票面利率由发行人与主承销商根据网下利率询价情况在询价区间范围内协商确定。

**6、还本付息方式：**本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

**7、起息日：**2020 年 3 月 24 日。

**8、利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。  
在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**9、付息日：**本期债券存续期内每年的 3 月 24 日为上一个计息年度的付息日  
(如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息)。

**10、本金兑付日：**2025 年 3 月 24 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

**11、本息支付方式：**本期债券本息支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规定办理。

**12、支付金额：**本期债券于每个付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至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债券票面总额的本金。

**13、担保情况：**无担保。

**14、募集资金专项账户及资金用途：**发行人应在本期债券发行首日前 10 个工作日内于募集资金专项账户开户银行处开立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于具有绿色效应和社会责任效应的京津冀起步示范区项目的建设与运营。

**15、债券评级：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

**16、债券受托管理人：**安信证券股份有限公司。

**17、发行方式和发行对象：**本期债券发行采取网下面向合格投资者申购和配售的方式。网下申购采取发行人与主承销商根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。面向合格投资者公开发行。

**18、承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，认购不足的部分全部由承销团余额包销。

**19、主承销商：**首创证券有限责任公司。

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

**21、拟上市和交易流通场所：**上海证券交易所。

**22、上市安排：**本期债券将申请在上海证券交易所上市交易。

**23、税务提示：**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。

## 二、本期发行相关日期及上市安排

1、发行公告刊登日：2020 年 3 月 19 日

2、发行首日：2020 年 3 月 23 日

3、网下发行期限：2020 年 3 月 23 日与 2020 年 3 月 24 日

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易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。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人

名称：北京首都创业集团有限公司

法定代表人：李爱庆

住所：北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

电话：010-58385566

传真：010-58383050

联系人：全海钰

## （二）主承销商

名称：首创证券有限责任公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：毕劲松

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 121 号德胜尚城 C 座

经办人：吴峰云、徐高飞、贾寒、王浩宇

电话：010-56511757、010-56511826

传真：010-59366108

邮政编码：100088

## （三）受托管理人

名称：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

联系地址：深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 楼 9 层

法定代表人：王连志

经办人：陈艺

电话：0755-82558271

传真：0755-82825424

邮政编码：518000

## （三）发行人律师

名称：北京嘉润律师事务所

注册地址：北京市朝阳区建外大街 22 号赛特大厦 601 室

联系地址：北京市朝阳区建外大街 22 号赛特大厦 601 室

负责人：安钢

联系人：戴洋

电话：010-65142061

传真：010-85110955

## （四）会计师事务所

### 1、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

联系地址：北京市东城区永定门西滨河路中海地产广场西塔 5 层

负责人：杨剑涛

联系人：李萌

电话：010-88095761

传真：010-88091190

### 2、致同会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

负责人：徐华

联系人：曹阳

电话：010-85665986

传真：010-85665367

## （五）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 楼 60101

联系人：张丽华、韩飞

电话：021-60330988

传真：021-60330991

## （六）募集资金专项账户开户银行

开户行：交通银行股份有限公司北京和平里支行

户名：北京首都创业集团有限公司

账号：110060224018800029563

大额系统支付号：3011000000074

联系地址：北京市朝阳区外馆东街 51 号

联系人：徐朋

电话：010-64408003

## （七）本期债券申请上市交易的证券交易所

名称：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

## （八）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-38874800

传真：021-68870064

## 四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

本期债券主承销商首创证券有限责任公司是发行人的二级子公司，截至 2019 年 9 月 30 日，发行人持有首创证券有限责任公司 63.08% 的股权。

经核查，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与发行人之间不存在其他直接或重大间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

### 二、发行人信用评级结果变化情况

最近三年及一期发行人委托中诚信国际信用评级有限责任公司和中诚信证券评估有限公司为其发行的公司债券进行了主体评级和债项评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司和中诚信证券评估有限公司出具的信用评级报告和跟踪评级报告，发行人主体评级均为 AAA，与本期评级结果没有差异。

### 三、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券信用级别为 AAA，该级别反映了本期债券的信用质量极高，信用风险极低。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定首创集团主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了首创集团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。

#### （二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

##### 1、正面

(1) 经营地位突出，可获得有力的政府支持。作为北京市国资委下属的大型国有资产经营主体之一，首创集团环保、基础设施、房地产和金融服务四大核心业务板块在行业内均处于领先地位，经营地位突出，在税收、财政补贴等方面持续得到政府的大力支持。

(2) 产业布局多元化。公司已形成以环保、基础设施、房地产和金融服务四大板块为主的业务格局，呈多元化发展格局，有利于分散单一行业波动风险，整体抗风险能力很强。

(3) 环保产业行业地位突出。随着新增项目投入运营，截至2019年9月末，首创股份业务覆盖中国23个省、市、自治区以及新西兰、新加坡等海外地区，合计拥有约2,736.48万吨/日的水处理能力，其中设计供水能力1,411.51万吨/日、污水处理能力1,324.97万吨/日，处于行业前列。

(4) 房地产板块销售业绩增长良好。近年来公司旗下房地产业务持续加强核心城市产品的打造推广，核心城市销售金额贡献持续处于较高水平，2018年首创置业全年实现签约销售金额706亿元，近三年年均复合增长率为16.36%。同时土地一级开发业务发展良好，对其收入形成一定补充。

(5) 融资渠道较为顺畅。公司拥有良好的银企关系，截至2019年9月末，公司获得国内多家银行授信额度合计1,701.94亿元，未使用的授信额度为729.58亿元，备用流动性充足。此外，公司旗下拥有多家上市企业，在资本市场上具有较强的直接融资能力，亦能够在融资渠道方面为公司提供有效支持。

## 2、关注

(1) 政策风险。目前公司土地储备主要分布于天津、北京、广州、重庆、成都及上海等城市，城市布局仍相对集中，公司房地产业务易受区域房地产调控政策影响。同时水务行业具有投资金额大、回收周期长、回报率相对较低等特点，公司供水与污水处理价格受政策影响较大，政策的变动将对公司环保产业盈利产生较大影响。

(2) 面临一定的资本支出压力。近年来公司债务规模持续增长，截至2019年9月末公司总债务为1,842.45亿元，债务规模较大且持续增长。同时，目前公司房地产开发、地铁建设、污水处理、固废处理等业务板块在建和拟建工程较多，资金需求量较大，使其未来面临一定资本支出压力。

## （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，评级公司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。

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，评级公司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，并根据上市规则于每一年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，评级公司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本公司并提供相关资料，评级公司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。

评级公司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评级公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、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，评级公司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。

## 四、发行人的资信情况

### （一）发行人获得授信情况

发行人资信情况良好，截至 2019 年 9 月末，发行人合并口径取得各银行授信总额为 1,701.94 亿元，未使用银行授信额度 729.58 亿元。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人未发生银行贷款以及其他非银行金融机构债券融资违约或延期支付本金的情形。

#### 发行人截至 2019 年三季度末获得授信情况

单位：万元

合作银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
ANZ bank	19,536.05	18,868.00	668.05
北京农商行	456,500.00	358,683.55	97,816.45
北京银行	1,369,500.00	420,019.01	949,480.99

渤海银行	155,000.00	4,250.00	150,750.00
成都银行	90,000.00	78,632.92	11,367.08
创兴银行	34,262.01	34,262.01	0.00
大华银行	7,690.68	7,690.68	0.00
大连银行	550,000.00	190,000.00	360,000.00
工商银行	4,268,683.00	1,757,870.22	2,510,812.78
光大银行	223,000.00	154,709.20	68,290.80
广发银行	203,000.00	203,000.00	0.00
国开行	108,500.00	81,075.00	27,425.00
杭州银行	430,000.00	137,270.00	292,730.00
华夏银行	509,000.00	302,500.00	206,500.00
徽商银行	15,000.00	12,000.00	3,000.00
汇丰银行	65,000.00	65,000.00	0.00
建设银行	1,425,272.55	1,084,138.16	341,134.39
江苏银行	29,600.00	16,888.89	12,711.11
交通银行	652,600.00	612,927.31	39,672.69
昆仑银行	100,000.00	100,000.00	0.00
民生银行	205,000.00	101,000.00	104,000.00
农业发展银行	230,400.00	148,785.00	81,615.00
农业银行	1,310,800.00	971,621.67	339,178.33
平安银行	400,000.00	205,380.75	194,619.25
浦发银行	200,000.00	165,000.00	35,000.00
齐鲁银行	8,000.00	8,000.00	0.00
厦门国际银行	180,000.00	180,000.00	0.00
上海银行	340,000.00	200,000.00	140,000.00
世界银行（国际复兴 开发银行）	15,949.30	13,178.08	2,771.22
天津银行	100,000.00	89,200.00	10,800.00
芜湖扬子商业银行	4,301.00	2,301.50	1,999.50
兴业银行	903,000.00	562,943.07	340,056.93
永隆银行	114,135.21	114,135.21	0.00
邮储银行	265,400.00	17,860.02	247,539.98
招商银行	341,000.00	317,318.60	23,681.40
浙商银行	190,000.00	69,400.00	120,600.00
中国进出口银行	70,000.00	50,000.00	20,000.00
中国农商银行	6,000.00	2,750.00	3,250.00
中国银行	1,203,308.40	774,762.34	428,546.06
中信银行	190,000.00	86,633.33	103,366.67
中原银行	30,000.00	3,550.00	26,450.00
<b>合计</b>	<b>17,019,438.20</b>	<b>9,723,604.53</b>	<b>7,295,833.67</b>

## （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

发行人在最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。

## （三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人境内发行的债券总额达 695.90 亿元，其中可续期债券 260 亿元，公司债券 330.9 亿元，证券公司次级债 30 亿元，超短融 5 亿元，中期票据 70 亿元。境外发行美元债券 27.5 亿美元，境外发行人民币债券 6.3 亿人民币。发行人最近三年及一期发行的债券或其他债务融资工具履约情况良好，不存在违约或延期支付本息的情况。

发行人已发行债券、其他债务融资工具情况

发行主体	证券类别	证券类别	债券名称	发行日	金额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）
北京首都创业集团有限公司	中期票据	一般公司债	19 首集 01	2019/4/10	10	5	4.32
		永续中期票据	19 首创集 MTN002	2019/11/4	15	3+N	4.19
		一般中期票据	19 首创集 MTN001	2019/3/6	25	5	4.24
		永续中期票据	18 首创集 MTN002	2018/11/2	25	3+N	4.98
		一般中期票据	18 首创集 MTN001	2018/8/15	25	5	4.59
	企业债	永续企业债	16 首创集团可续期债 02	2016/11/8	15	5+N	3.7

		永续企业 债	16 首创集 团可续期 债 01	2016/5/30	25	5+N	4.4
		永续企业 债	14 首创集 团可续期 债 02	2015/6/15	10	12+N	4.6
		永续企业 债	14 首创集 团可续期 债 01	2014/10/31	20	3+N	4.98
		永续企业 债	19 首创集 团可续期 债 01	2019/12/16	10	3+N	3.99
北京首创股 份有限公司	中期票据	永续中期 票据	16 首创股 MTN001	2016/7/20	10	5+N	3.78
		永续中期 票据	15 首创 MTN001	2015/11/12	10	5+N	4.45
		一般中期 票据	19 首创 MTN001	2019/3/12	6	3	3.7
		一般中期 票据	19 首创 MTN002	2019/6/12	6	3	3.77
		一般中期 票据	18 首创 MTN001	2018/2/26	8	3	5.3
		永续中期 票据	18 首创 MTN002	2018/11/16	20	3+N	4.67
	公司债	私募债	G17 首 Y1	2017/5/25	10	3+N	5.5
		一般公司 债	16 首股债	2016/7/5	10	5	3.3

		一般公司 债	G18 首股	2018/11/23	20	5	4.24
		永续公司 债	19 首股 Y1	2019/11/6	30	3+N	4.20
		永续公司 债	19 首股 Y3	2019/12/3	20	3+N	4.07
	超短融	超短期融 资债券	19 首创 SCP004	2019/12/31	5	0.45	2.5
首创置业股 份有限公司	公司债券	私募债	18 首业 01	2018/4/3	10	3 (2+1)	5.7
		私募债	18 首业 02	2018/4/3	20	5 (3+2)	5.84
		私募债	18 首业 03	2018/7/9	15	3 (2+1)	5.8
		私募债	18 首业 04	2018/7/9	5	5 (3+2)	5.94
		私募债	19 首业 01	2019/4/8	15	3 (2+1)	4.3
		私募债	19 首业 02	2019/4/8	10	5 (3+2)	4.58
		私募债	19 首业 04	2019/5/23	34.6	5 (3+2)	4.37
		私募债	16 首业 02	2016/4/18	23	5 (3+2)	4.5
		私募债	16 首业 04	2016/6/1	17	5 (3+2)	4.4
		私募债	16 首业 06	2016/7/18	10	5 (3+2)	4.1

		私募债	19 首业 06	2019/7/10	21.3	5 (3+2)	4.26
		一般公司 债	15 首置 01	2015/5/27	30	5	4.58
		一般公司 债	18 首置 01	2018/9/12	25	5 (3+2)	4.89
		一般公司 债	18 首置 03	2018/11/29	15	3	4.16
		一般公司 债	18 首置 04	2018/11/29	10	5	4.5
	中期票据	永续中期 票据	18 首创置 业 MTN001	2018/6/14	20	3+N	6.27
		永续中期 票据	18 首创置 业 MTN002	2018/8/27	20	3+N	6.15
		永续中期 票据	19 首创置 业 MTN001	2019/4/24	10	3+N	5.2
首创证券有 限责任公司	次级债	证券公司 债	17 首创 C2	2017/7/20	5	3	5.69
	公司债	证券公司 债	17 首创债	2017/10/10	10	5 (3+2)	5.42
	次级债	证券公司 债	18 首创 C1	2018/3/16	5	3	6.5
	次级债	证券公司 债	18 首创 C2	2018/10/24	10	3	6.3
	次级债	证券公司 债	19 首证 C1	2019/07/22	5	3	6

	次级债	证券公司 债	19 首证 C2	2019/10/28	5	3	4.7
北京市农业 投资有限公 司	公司债	一般公司 债	17 农投 01	2017/9/22	6	5 (3+2)	4.95
		一般公司 债	18 农投 01	2018/6/1	4	5 (3+2)	5.35

## 发行人子公司境外存续债券情况

发行人	债券代码	发行规模	票面利率	债券期限	到期日	还本付息情况
Capital Environment Holdings Limited 环境	XS1867060722	3亿美元	5.625%	3	2021-09-11	已按时付息，未到 到期日
Trade Horizon Global Limited	XS1839763114	4亿美元	3ml+ 257.5bps	3	2021-07-26	已按时付息，未到 到期日
Central Plaza	XS1744630341	5亿美元	3.875%	3	2021-01-30	已按时付息，未到 到期日
Beijing Capital Polaris Investment Co Ltd 北极星	XS1792571652	5亿美元	4.250%	3	2021-03-26	已按时付息，未到 到期日
Beijing Capital Polaris Investment Co Ltd	XS1792566652	6.3亿人民币	5.200%	2	2020-03-26	已按时付息，未到 到期日
Central Plaza	XS2076167456	5亿美元	5.75%	永续 (3+ N)	永续 (首个 可赎回日 202 2/11/14)	未到首个付息日
Central Plaza	XS2098096568	4.5亿美元	3.85%	3	2025/07/14	未到首个付息日
Central Plaza	XS1633849572	1亿美元	3.700%	3	2020/07/05	已按时付息，未到 到期日

#### （四）累计债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本次申请的不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，发行人的累计企业债券和公开发行公司债券余额为 150 亿元，占本公司截至 2019 年三季度末未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 17.82%。

#### （五）最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标

指标	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率	1.74	1.63	1.30	1.45
速动比率	0.91	0.89	0.72	0.72
资产负债率（%）	75.91	75.34	77.24	77.89
资产负债率（%） (母公司报表口径)	62.06	60.88	68.37	73.43
利息保障倍数	1.54	1.58	1.54	2.31
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务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=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、公司概况

#### （一）基本情况

- 1、公司中文名称：**北京首都创业集团有限公司
- 2、公司英文名称：**Beijing Capital Group Co.,Ltd.
- 3、类型：**有限责任公司（国有独资）
- 4、统一社会信用代码：**91110000101138949N
- 5、住所：**北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层
- 6、法定代表人：**李爱庆
- 7、注册资本：**33 亿元
- 8、实缴资本：**33 亿元
- 9、成立日期：**1994 年 10 月 26 日
- 10、联系地址：**北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层
- 11、联系地址邮政编码：**100027
- 12、信息披露事务负责人：**张军
- 13、联系电话：**010-58385566
- 14、传真：**010-58383050
- 15、所属行业：**《上市公司行业分类指引》：S90 综合
- 16、经营范围：**购销包装食品、医疗器材；授权范围内的国有资产经营管理；购销金属材料、木材、建筑材料、土产品、五金交电化工、化工轻工材料、百货、机械电器设备、电子产品、汽车配件、通讯设备（不含无线电发射设备）、日用杂品、针纺织品、制冷空调设备、食用油；销售汽车（不含九座以下乘用车）；零售粮食；房地产开发、商品房销售；物业管理；设备租赁；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；人才培训；有关旅游、企业管理、投资方面的咨询；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。（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。）

北京首都创业集团有限公司是北京市国资委所属的大型国有集团公司。公司自 1994 年 10 月 26 日成立以来，经过多年的发展，已形成综合类大型集团公司，旗下子公司涉及环保产业、基础设施、房地产和金融服务四大行业，拥有资本运作、产业协同、创新研发、国际合作等竞争优势，立足北京，布局全国，进军海外，拥有 4 家上市公司和 1 家新三板挂牌企业，总资产超过 3,000 亿元。公司连续多年跻身全国 500 强，享有较好的品牌知名度、美誉度和较高的社会影响力，战略定位明确、发展思路清晰、综合实力较强。

## （二）发行人的设立及最近三年及一期实际控制人变化情况

### 1、发行人的设立

发行人的前身为北京首都创业集团，注册成立于 1994 年 10 月 26 日。北京首都创业集团成立时注册资本 10 亿元，企业法人营业执照注册号 11503026，住所为北京西城区百万庄大街东路甲 2 号，经济性质为全民所有制企业。

1995 年，根据北京市国有资产管理局《关于授权北京首都创业集团经营管理所属单位国有资产的批复》（京国资农[1995]475 号）和北京市人民政府办公厅《关于重新组建北京首都创业集团的通知》（京政办函[1995]181 号），北京首都创业集团负责北京市政府办公厅、市计委等下属 15 家企业国有资产的经营和管理，被授权账面资产金额为 33 亿元，归口北京市计划委员会管理。此时，北京首都创业集团的注册资本变为 33 亿元，资本性质为国家资本，经济性质仍为全民所有制企业。

2000 年 12 月 15 日，根据北京市人民政府《关于同意北京首都创业集团建立现代企业制度的批复》（京政函[2000]183 号），北京市人民政府同意北京首都创业集团按照现代企业管理制度改制为国有独资有限责任公司，按照现代企业制度要求市场化运行，建立国有资产管理、监督、营运体系和体制。文件批复同意《北京首都创业集团有限公司实施方案》、《北京首都创业集团有限公司章程》，北京首都创业集团更名为北京首都创业集团有限公司。

根据北京市人民政府下发的《关于李爱庆、王灏同志职务任免的通知》（京政任[2016]146号），北京市人民政府任命李爱庆为北京首都创业集团有限公司董

董事长。根据公司章程，董事长为公司法定代表人。

截至募集说明书签署之日，发行人股权关系无其他变动。

## 2、最近三年及一期内实际控制人的变化

北京市人民政府作为北京首都创业集团有限公司国有资产的出资者，授权北京市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人履行出资人职责，出资比例占公司实收资本的 100%，是北京首都创业集团有限公司的出资人和实际控制人。

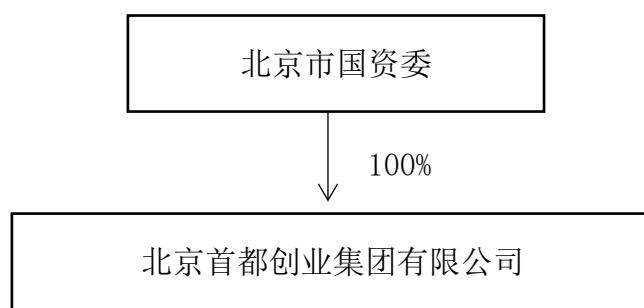
最近三年及一期内，发行人实际控制人未发生变化。

## （三）发行人近三年及一期重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

## （四）发行人控股股东及实际控制人情况

北京市人民政府作为北京首都创业集团有限公司国有资产的出资者，授权北京市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“北京市国资委”）对发行人履行出资人职责，出资比例占公司实收资本的 100%，北京市国资委是北京首都创业集团有限公司的出资人和实际控制人。



## （五）发行人前十大股东情况

截至 2019 年 9 月末，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为发行人的唯一股东，直接持有发行人 100% 股权。

## 二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）发行人主要控股子公司基本情况

截至 2019 年 9 月 30 日，纳入集团合并范围各级企业共 680 户，其中本部及二级子企业 29 户、三级子企业 269 户、四级子企业 238 户，五级子企业 60 户，六级子企业 36 户，七级子企业 48 户。

纳入合并报表范围的二级子企业及二级以下重要子企业情况如下：

发行人二级子企业及二级以下重要子企业情况

序号	企业名称	企业简称	级别次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	北京首创股份有限公司	首创股份	2	1	北京市西城区	环保产业	568,544.82	46.06	46.06	174,879.24	1
2	北京首创大气环境科技股份有限公司	首创大气	2	1	北京市大兴区	环保设备	15,400.00	60.69	60.69	16,600.41	1
3	首创东风（十堰）水务有限公司	首创东风	2	1	湖北省十堰市	自来水生产和供应	8,000.00	100.00	100.00	8,000.00	1
4	天津京津高速公路有限公司	京津高速	2	1	天津市武清开发区	公路管理与养护	355,000.00	60.00	60.00	213,000.00	1
5	北京京港地铁有限公司	京港地铁	2	1	北京市东城区	城市轨道交通	348,336.44	49.00	51.00	197,635.85	1
6	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	绿基公司	2	1	北京市海淀区	其他土木工程建筑	39,000.00	52.56	52.56	46,909.63	3
7	首创置业股份有限公司	首创置业	2	1	北京市怀柔区	房地产开发	302,796.00	54.47	54.47	447,613.27	1
8	首创经中（天津）投资有限公司	首创经中	2	1	天津市宁河县	投资	314,696.67	100.00	100.00	314,696.67	1
9	北京市经中实业开发有限责任公司	经中实业	2	1	北京市西城区	其他土木工程建筑	8,372.40	100.00	100.00	17,442.35	3

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
10	首创投资发展有限公司	首创投发	2	1	北京市海淀区	房地产开发	40,000.00	100.00	100.00	49,723.68	3
11	北京新大都实业有限公司	新大都实业	2	1	北京市西城区	投资与资产管理	523.72	100.00	100.00	10,650.42	3
12	北京首创城镇建设投资基金有限公司	新城镇基金	2	1	北京市丰台区	投资与资产管理	3,000.00	80.00	80.00	2,400.00	1
13	北京创智信融投资中心(有限合伙)	创智信融	2	1	北京市延庆县	投资与资产管理	31,400.00	100.00	100.00	31,400.00	1
14	首创证券有限责任公司	首创证券	2	2	北京市西城区	证券服务	65,000.00	62.77	62.77	40,800.00	1
15	北京首创融资担保有限公司	首创担保	2	2	北京市西城区	其他资本市场服务	100,230.80	71.73	71.73	57,506.89	1
16	北京市农业投资有限公司	北京农投	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	315,000.00	100.00	100.00	315,000.00	1
17	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	首创金服	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	20,000.00	80.00	80.00	16,000.00	1
18	北京首创创业投资有限公司	首创创投	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	12,543.00	71.09	71.09	8,917.00	1
19	北京经济发展投资有限公司	京发投	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	58,000.00	100.00	100.00	38,308.96	3
20	北京首创资产管理有限公司	首创资产	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	55,000.00	100.00	100.00	55,000.00	1
21	北京首都创业贸易有限公司	首创贸易	2	1	北京市通州区	其他化工产品批发	33,750.00	100.00	100.00	33,750.00	1
22	北京市首创世联贸易有限责任公司	首创世联	2	1	北京市延庆县	建材批发	5,000.00	98.00	98.00	4,900.00	1
23	北京市基础设施投资开发公司	市基础设施	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	7,200.00	100.00	100.00	65,392.00	3

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
24	北京首创基础设施投资有限责任公司	首创基础设施	2	1	北京市朝阳区	投资与资产管理	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
25	首创华星国际投资有限公司	首创华星	2	3	香港	投资与资产管理	56,637.00	100.00	100.00	53,734.01	1
26	北京京放经济发展公司	京放经济	2	1	北京市丰台区	投资与资产管理	10,000.10	100.00	100.00	10,000.10	3
27	北京华宇物业发展公司	华宇物业	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	3
28	北京首创恒融投资发展有限公司	首创恒融	2	1	北京市平谷区	投资与资产管理	3,500.00	100.00	100.00	3,500.00	1

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

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

## （二）发行人合营企业、联营企业基本情况

1、截至 2019 年 9 月 30 日，发行人合营企业、联营企业如下：

### 发行人合营企业及联营企业

序号	企业名称	持股比例 (%)
合营企业		
1	天津城铁港铁建设有限公司	50.00
2	通用首创水务投资有限公司	50.00
3	Transwaste Canterbury Limited	50.00
4	珠海横琴成都伟华股权投资中心	-
5	上海置悦实业有限公司	50.00
6	首创青旅置业(昆山)有限公司	51.00
7	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	35.00

8	北京尚博地投资顾问有限公司	51.00
9	沈阳吉天置业有限公司	50.00
10	上海恒固房地产开发有限公司	28.00
11	Midwest Disposals Limited	50.00
12	上海松铭房地产开发有限公司	28.00
13	上海首嘉置业有限公司	60.00
14	北京创远亦程置业有限公司	50.00
15	中电建彭州建设管理有限公司	20.00
16	天津联津房地产开发有限公司	25.00
17	北京远创兴茂置业有限公司	30.00
18	北京同创金龙置业有限公司	25.00
19	北京万筑房地产开发有限责任公司	30.00
20	天津吉庆置业有限公司	50.00
21	北京首创爱思考投资管理有限公司	50.00
22	北京龙头农业互助公社股份有限公司	50.00
23	天津永元置业有限公司	50.00
24	北京权重易信资产管理公司	50.00
25	ECO-Mastermelt Pte Ltd	50.00
26	天津黑利伯瑞国际学校	45.00
27	上海赞创体育场馆管理有限公司	40.00
28	北京金龙永辉置业有限公司	14.55
29	北京达成光远置业有限公司	12.50
30	苏州嘉净海风龙泵业有限公司	50.00
31	Pikes Point Transfer Station Limited	50.00
32	Daniels Sharpsmart New Zealand Limited	50.00
33	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理公司	40.00

联营企业		
1	北京首创热力股份有限公司	35.00
2	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	50.00
3	天津首创新明置业有限公司	40.00
4	天津首创新青置业有限公司	40.00
5	中邮创业基金管理有限公司	47.00
6	第一创业证券股份有限公司	13.27
7	山西省改善城市人居环境投资引导基金	51.22
8	沈阳首创新资置业有限公司	30.00
9	北京农业产业投资基金	32.26
10	北京亚联财小额贷款有限公司	20.00
11	中国数字文化集团有限公司	49.00
12	锐添国际融资租赁有限公司	49.00
13	深圳粤能环保再生能源有限公司	46.00
14	北京市北农果品产业投资中心（有限合伙）	-
15	武汉华信数据系统有限公司	46.00
16	北京首创阳光房地产有限责任公司	39.41
17	长沙欢乐天街投资有限公司	21.72
18	北京乾元盛创业投资有限责任公司	22.67
19	青岛首创瑞海水务有限公司	40.00
20	南昌华创兴洪置业有限公司	40.00
21	中水首创投资有限公司	45.00
22	北京崇信农投小额贷款股份有限公司	30.00
23	北京京融小额贷款股份有限公司	30.00
24	北京农投丰融小额贷款股份有限公司	30.00
25	北京农投国汇小额贷款股份有限公司	30.00

26	北京农投金通小额贷款股份有限公司	30.00
27	北京农投金阳小额贷款股份有限公司	30.00
28	北京农投庆融小额贷款股份有限公司	30.00
29	北京农投首诚小额贷款股份有限公司	30.00
30	北京农投顺通小额贷款股份有限公司	30.00
31	北京市利源小额贷款股份有限公司	30.00
32	北京农投诚兴小额贷款股份有限公司	30.00
33	北京阳光苑商业投资有限公司	35.00
34	北京石金小额贷款股份有限公司	20.00
35	北京同仁堂天然药物有限公司	40.00
36	北京城南骑士房地产开发有限责任公司	34.43
37	常州联合锅炉容器有限公司	20.00
38	北京农投东方小额贷款有限公司	30.00
39	北京首创财富投资管理有限公司	40.00
40	北京市开原房地产开发有限责任公司	38.43
41	中关村青山绿水基金管理有限公司	20.00
42	北京金石农业投资基金管理中心	33.00
43	新农创投资发展有限公司	25.00
44	北京联合万华科技有限公司	-
45	青旅首创文化旅游(昆山)有限公司	49.00
46	北京华盛宏基投资发展有限公司	20.00
47	北京市经中阳光石油化工有限公司	42.00
48	烟台锦绣世泰雷克萨斯汽车销售服务有限公司	60.00
49	重庆昊华置业有限公司	30.00
50	内蒙古康隆环保节能科技有限责任公司	20.00
51	首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司	40.00

52	北京蓝洁利德环境科技有限公司	29.00
53	北京科力博桑食品有限责任公司	25.00
54	渭南通创水务运营有限公司	44.00
55	天津水与燃气信息技术开发有限公司	20.00
56	北京首创青云城镇建设开发有限公司	42.00
57	北京银华同邦保险代理有限公司	30.00
58	北京金网络置业投资顾问有限公司	14.00
59	苏州苏水农村水务有限公司	0.00
60	南京春浩科技有限公司	40.00
61	首创方舟投资管理有限公司	21.00
62	平遥县经建改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	1.00
63	平遥县经创公路改建工程项目有限公司	0.01
64	洪洞县滨河西路工程项目有限公司	0.01
65	平遥县四条公路改建工程项目基金（有限合伙）	0.01
66	山西首创阳光置业中心（有限合伙）	0.01
67	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)	26.66

2、发行人具有重要影响的合营企业情况如下：

#### 重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	2018年末		
	首创青旅置业（昆山）有限公司	沈阳吉天置业有限公司	上海首嘉置业有限公司
资产合计	50,896.80	148,420.20	204,408.20
负债合计	24,923.80	129,758.30	68,266.00
净资产	25,973.00	18,661.90	136,142.20
营业收入	238.60	8,877.00	191,395.60
净利润	-204.20	-1,722.50	44,497.40

3、发行人具有重要影响的联营企业情况如下：

### 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	2018年末		
	北京首创阳光房地产有限责任公司	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	第一创业证券股份有限公司
资产合计	290,774.56	408,909.00	3,356,425.01
负债合计	190,326.72	328,264.60	2,440,022.58
净资产	100,447.84	80,644.40	916,402.43
营业收入	26,424.57	123,376.70	176,990.19
净利润	-3,685.32	10,600.80	13,161.36

### （三）发行人主要子公司介绍

#### 1、北京首创股份有限公司

经营范围：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；住宿，中餐、西餐，零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟，美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅限新大都商品部经营）。

截至 2018 年末，该公司资产总计 6,898,794.75 万元，负债合计 4,520,558.06 万元，所有者权益 2,378,236.68 万元。2018 年，实现营业总收入 1,245,536.30 万元，经营活动现金流量净额 329,501.12 万元，利润总额 127,876.31 万元，净利润 81,561.78 万元。

#### 2、首创置业股份有限公司

经营范围：房地产开发；销售、出租自有商品房；房地产信息咨询服务；物业管理；房地产展览展示；酒店管理；旅游信息咨询。

截至 2018 年末，该公司总资产 16,971,682.30 万元，总负债 13,151,614.10 万元。2018 年，该公司实现营业收入 2,325,705.30 万元，经营活动现金流量净额 -609,472.90 万元，净利润 241,708.90 万元。

#### 3、北京京港地铁有限公司

经营范围：根据四号线特许经营协议、十四号线特许经营协议及其他相关协议，投资、建设北京地铁四号线 B 部分项目设施和北京地铁十四号线 B 部分项目设施，及经

营、管理、维护四号线项目设施和十四号线项目设施；提供城市快速轨道交通客运服务，利用所服务的项目设施范围内的全部空间和设施直接从事商业零售，及出租经营空间和出租经营设施（涉及行政许可的须取得相关行政许可）；从事运营线路内广告设计、制作、发布、代理业务。

截至 2018 年末，该公司总资产 2,114,293.37 万元，总负债 1,470,896.05 万元。2018 年度，该公司实现营业总收入 179,400.01 万元，经营活动现金流量净额 260,069.00 万元，净利润 46,828.34 万元。

#### **4、天津京津高速公路有限公司**

经营范围：京津高速公路天津段项目的投资、建设，建成后的运营管理；公路设施养护、维修；京津高速公路天津段沿线相关配套设施的开发、经营与管理。

截至 2018 年末，该公司总资产 1,005,055.08 万元，总负债 671,375.66 万元，所有者权益 333,679.42 万元。2018 年，该公司实现营业总收入 60,022.35 万元，利润总额 332.13 万元，净利润 223.96 万元。

#### **5、北京市经中实业开发有限责任公司**

经营范围：销售建筑材料、金属材料、五金交电化工、百货、针纺织品、机械电器设备、农业生产资料（化肥、农药、农膜除外）；粮油及副产品、土产品、汽车配件、劳保用品、文化办公用品、计算机及计算机配件、工艺美术品、塑料制品、汽车（含零售小轿车）；技术开发、技术咨询、技术服务；房地产开发及商品房销售；自有房产的物业管理；工程承包。

截至 2018 年末，该公司总资产 196,394.33 万元，总负债 99,679.06 万元，所有者权益 96,715.28 万元。2018 年，该公司实现营业总收入 108,076.00 万元，利润总额 106,048.09 万元，净利润 79,158.58 万元。

#### **6、首创证券有限责任公司**

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券投资基金销售；证券资产管理；融资融券；代销金融产品。

截至 2018 年末，该公司总资产 1,885,212.31 万元，总负债 1,475,668.86 万元。2018 年度，该公司实现营业总收入 98,072.23 万元，其中：营业收入 1,211.63 万元，手续费

及佣金收入 50,599.74 万元，经营活动现金流量净额-188,181.74 万元，净利润 18,570.98 万元。

### **7、北京首创融资担保有限公司**

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、债券担保及其他融资性担保业务。监管部门批准的其他业务：诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金投资（融资性担保机构经营许可证有效期至 2021 年 3 月 31 日）。

截至 2018 年末，该公司总资产 517,971.70 万元，总负债 186,504.69 万元，所有者权益 331,467.01 万元。2018 年，该公司实现营业总收入 36,621.50 万元，经营活动现金流量净额 18,915.45 万元，净利润 11,838.81 万元。

### **8、北京市农业投资有限公司**

经营范围：项目投资；投资管理；投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务；物业管理；冷藏储存服务；销售农副产品、畜产品、苗木、花卉、机械机具、钢材、建筑材料、计算机软硬件及网络通讯器材；畜禽收购、养殖（种畜禽除外）；种植农作物、林木、果树；设备租赁。

截至 2018 年末，该公司总资产 8,711,407,769.26 元，总负债 2,808,202,445.13 元，所有者权益 5,903,205,324.13 元。2018 年，该公司实现营业总收入 3,077,450,506.53 元，利润总额 94,169,743.55 元，净利润 52,010,045.42 元。

## **三、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况**

发行人董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不持有发行人股权及已发行的债券。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人董事会、监事会、高级管理人员情况如下：

发行人董事会、监事会、高级管理人员成员表

姓名	出生年月	职务	任职日期	截止日期	任期
李爱庆	1959 年 9 月	董事长	2016 年 7 月	2019 年 7 月	

李松平	1962 年 10 月	总经理	2015 年 11 月	2018 年 11 月	三年，任期届满，可以连任
		董事	2013 年 1 月	2019 年 1 月	
龚涌涛	1976 年 10 月	职工董事	2017 年 7 月	2020 年 7 月	
崔也光	1957 年 11 月	董事	2019 年 1 月	2022 年 1 月	
阚振芳	1974 年 10 月	董事	2019 年 1 月	2022 年 1 月	
李章	1966 年 2 月	职工监事	2011 年 11 月	2020 年 11 月	
芦育珠	1964 年 7 月	党委常委、纪委书记	2017 年 3 月	2020 年 3 月	
刘永政	1968 年 10 月	党委常委、副总经理	2016 年 11 月	2019 年 11 月	
苏朝晖	1969 年 4 月	党委常委、副总经理	2011 年 9 月	2020 年 9 月	
吴礼顺	1975 年 4 月	总法律顾问、党委常委、副总经理	2013 年 2 月	2019 年 2 月	
张军	1963 年 3 月	财务总监	2015 年 12 月	2018 年 12 月	
孙宝杰	1970 年 10 月	副总经理	2016 年 10 月	2019 年 10 月	

注：任职日期系该领导首次担任该职务的日期，任期届满可连任。

### （一）董事、监事、高级管理人员的简历

李爱庆先生，高级会计师。现任首创集团党委书记、董事长。曾任北京市财政局工业企业财务管理处干部，北京市财政局办公室副主任，北京市财政局工业企业财务管理处处长兼第一分局局长，北京市财政局总会计师，北京市财政局党组成员、副局长，北京市政府副秘书长、市政府办公厅党组副书记、副主任，北京市国有资产经营有限责任公司党委书记、董事长，市十四届人大常委会委员。

李松平先生，高级会计师。现任首创集团党委常委、董事、总经理，兼任首创置业股份有限公司董事长。曾任国营七六一厂副厂长、北京市人民政府电子工业办公室副主任、北京京芝电子信息产业有限责任公司董事、总会计师、北京电子控股有限责任公司党委常委、董事、总会计师。

龚涌涛先生，博士研究生、工学博士。2017 年 7 月由集团职工代表大会选举成为首创集团职工董事，现任首创集团董事、党群工作部（党委办公室、党委组织部）主

任。曾任中国联通云南省分公司信息化部经理、埃森哲管理咨询公司人才与组织管理经理、咨询项目负责人、北京首都创业集团有限公司人力资源部总经理。

崔也光先生，经济学硕士，管理学博士。现任首都经济贸易大学财务处长、教授、硕士研究生导师、中国注册会计师。现任首创集团外部董事。

阚振芳先生，中国注册会计师、中国注册税务师、注册管理咨询师、事务所合伙人。现任首创集团外部董事。

李章先生，现任首创集团职工监事，总审计师、审计部总经理。曾任审计署金融审计司副处长、中国信达资产管理公司稽核审计部副总经理、审计部高级经理。

芦育珠女士，高级政工师、工程师。现任首创集团党委常委、纪委书记、市纪委委员。曾任中共北京市西城区纪委案件审理室副主任（正科级），中共北京市西城区纪委案件审理室主任，中共北京市纪委案件审理室主任（副局级），中共北京市海淀区委常委、纪委书记，首创集团党委常委。

刘永政先生，法律硕士。现任首创集团党委常委、副总经理，首创股份党委副书记、董事长。曾任北京市嘉润律师事务所律师，首创集团法律顾问、法律部总经理，首创集团党委委员、总法律顾问、法律部总经理，首创集团党委常委、副总经理，首创股份党委副书记、总经理。

苏朝晖先生，高级经济师，法律职业资格、企业法律顾问执业资格。现任首创集团党委常委、副总经理，兼任北京首创股份有限公司董事、投资北京国际有限公司董事。曾任中国黄金集团公司总法律顾问、法律事务部经理、办公室（党委办公室）主任，国家经贸委黄金管理局办公室副主任。

吴礼顺先生，注册会计师。现任首创集团党委常委、副总经理，兼任首创华星国际投资有限公司董事长、首创新西兰环境治理有限公司董事。曾任毕马威华振会计师事务所经理，北京大岳咨询公司总监，北京市基础设施投资有限公司计划财务部副经理、计划部经理，北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司董事。

张军先生，高级会计师、高级经济师、经济学博士。现任首创集团财务总监，兼任首创华星国际投资有限公司董事长。曾任北京一商集团公司国有资产经营管理部部长，北京一商集团公司资源财务部部长，北京一商集团公司副总经理、总会计师，北京祥龙资产经营公司财务总监。

孙宝杰女士，工商管理硕士。现任首创集团副总经理，兼任北京市经中实业开发有限责任公司董事长、首创经中（天津）投资有限公司董事长。曾任首创置业股份有

限公司副总裁，首创投资发展有限公司党支部书记、董事、总经理，首创置业股份有限公司非执行董事，首创经中（天津）投资有限公司（北京市经中实业开发总公司）董事。

## （二）董监高兼职情况、董监高持有发行人股权情况

### 1、董监高兼职情况

截至 2019 年 9 月 30 日，董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

董监高在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
李松平	首创置业股份有限公司	董事长
李章	天津京津高速公路有限公司	监事
	第一创业证券股份有限公司	监事
	北京首创股份有限公司	董事
	首创经中（天津）投资有限公司	监事
吴礼顺	北京京港地铁有限公司	副董事长
刘永政	北京首创股份有限公司	董事长
苏朝晖	首创置业股份有限公司	非执行董事
张军	首创华星国际投资有限公司	董事长
孙宝杰	北京市经中实业开发有限责任公司	董事长
	首创经中（天津）投资有限公司	董事长

### 2、董监高持有发行人股权情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高管均不持有发行人任何股权。

## 四、发行人法人治理结构及其运行情况

### （一）公司治理结构

为加强公司管理，提高运营效率，节约运营成本，发行人制定了完整的规章制度，包括董事会议事规则、董事会战略委员会议事规则、董事会审计委员会议事规则、总经理工作细则、投资管理暂行办法、上市公司内部信息及知情人管理制度、内部经济责

任设计管理暂行办法、投资项目后评价管理暂行办法等。以上制度的实施，有利于公司实现对项目建设、财务管理、投融资、资产运营和管理及内部运营和管理的集中控管，有利于公司对下属子公司、参股公司进行有效监管，稳步实现公司整体战略规划目标，实现股东资产保值增值，实现公司利益最大化，保障相关利益者的合法权益。

发行人按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据《北京首都创业集团有限公司章程》，公司不设股东会，由北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为公司的权力机构行使股东职权；公司设董事会、监事会和总经理。

董事会是公司的决策机构，对市国资委负责，经国资委授权，董事会可行使出资者授予的职权。按照《北京首都创业集团有限公司章程》，首创集团公司设董事会，董事会成员为 8 人；其中市国资委委派 7 人，职工代表董事 1 人，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事每届任期三年，任期届满，经选派机构继续选派可以连任。截至目前，发行人董事会由 5 人组成，其中职工代表 1 人由职工民主选举产生，其他董事由出资者委派。董事每届任期 3 年，任期届满，可以连任。发行人是隶属于北京市国资委的国有独资公司，近年来，北京市国资委加强国有独资公司董事会建设，派出外部董事，并完善职工董事制度。因此，公司董事会结构和成员不时发生变化，但发行人公司章程相关条款规定暂未变更。董事会换届时，连任的董事人数不得少于董事会总人数的二分之一。董事会行使下列职权：执行出资者决定，向出资者报告工作；装订、修改、补充首创集团公司章程，并报出资者批准；制定首创集团公司的发展规划；审定首创集团公司经营计划和投资方案；审定首创集团的年度财务预算方案、决算方案；审议首创集团公司的基本管理制度；完成出资者提出的企业改制、布局调整、产业结构调整、所有者结构调整、资产保值增值的目标和任务；制定首创集团公司增加或者减少注册资本金；发行债券等重大工作方案；制定首创集团公司资产权转让、合并、分立、变更、解散、清算等各项方案；审定首创集团公司职工的工资水平和分配方案；资产收益权及支配权：在保证国家最终收益权的前提下，支配首创集团公司授权范围内国有资产收益和资产处置收入，制定首创集团公司国有资产收益收缴办法；选择经营管理者权：决定首创集团公司内部管理机构及人员设置；根据出资者的建议，聘任或者解聘首创集团公司总经理；根据总经理的提名，经出资者同意，聘任或者解聘首创集团公司的副总经理、财务负责人及其他高级管理人员，并决定其报酬和奖惩；对控股、参股企业的产权代表有选派和管理权；出资者授予的其他职权。

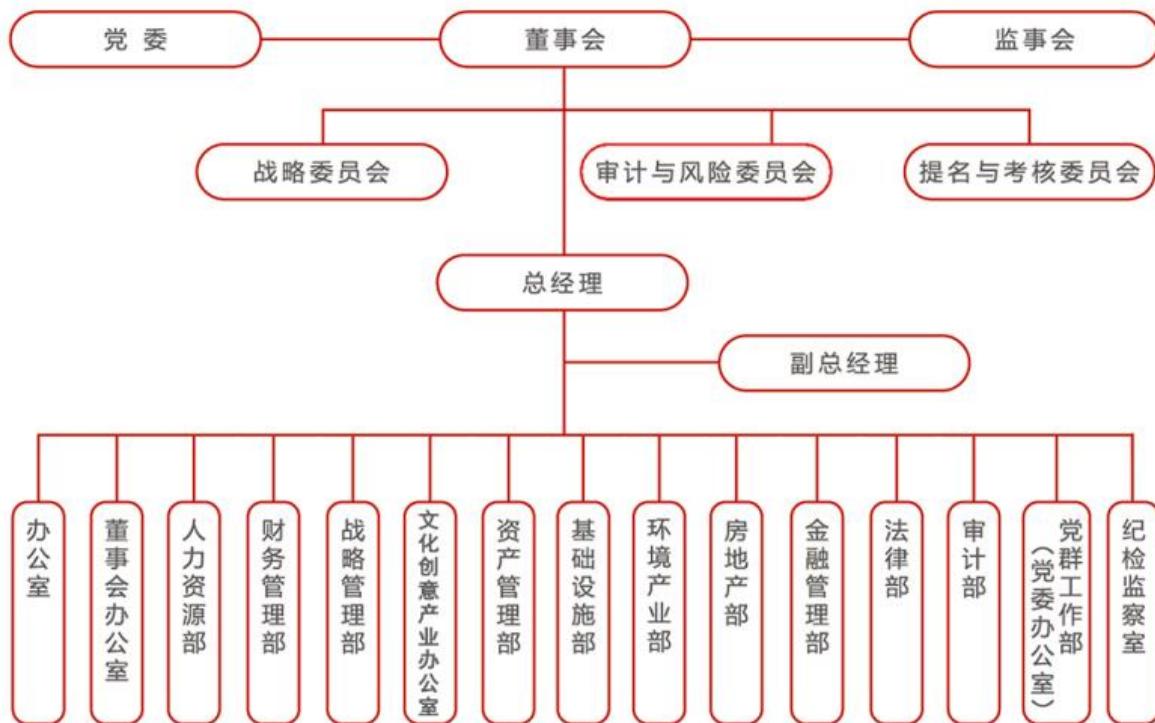
根据《北京首都创业集团有限公司章程》，首创集团设监事会。监事会主席由出资者指定。监事列席董事会会议。监事会由 6 人组成。其中，市国资委派出监事 4 人，公司职工代表大会选举产生职工代表 2 人。监事会主席人选按规定程序确定，由市政府任命。根据北京市国有企业监事会工作办公室 2018 年 11 月 9 日《关于市国有企业监事会职责划转的通知》将市国有企业监事会职责划给市审计局，故首创集团不再设立监事会，原监事会履职至 2018 年 11 月 14 日止。截至 2019 年 3 月末，首创集团监事实际人数为 1 人，为职工监事。发行人是隶属于北京市国资委的国有独资公司，近年来，北京市国资委加强国有独资公司监事会建设，派出外部监事。因此，公司监事成员发生变化，但发行人公司章程相关条款规定暂未变更。首创集团董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：检查首创集团公司的经营和财务情况；对董事、总经理、副总经理行使首创集团公司职权时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；当董事、总经理、副总经理、财务负责人的行为损害首创集团公司的利益时，要求当事人予以纠正；提议召开董事会临时会议；出资者授予的其他职权。监事会行使职权可以委托律师、注册会计师等专业人员协助，费用由首创集团公司承担。

公司设总经理 1 人，由董事会根据出资者的意见聘任或者解聘。总经理每届任期 3 年，可以连续聘任。总经理对董事会负责并行使如下职权：主持首创集团公司的经营管理工作，组织实施董事会议决议；制订并组织实施首创集团公司发展规划、经营计划和投资方案；制订首创集团公司年度财务预算方案、决算方案；制订首创集团公司内部管理机构设置、人员配置方案；制订首创集团公司职工的工资水平和分配方案；制订首创集团公司的基本管理制度；制订首创集团公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘首创集团公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员；聘任或者解聘除应当由董事会聘任或者解聘以外的高级管理人员；决定首创集团公司副总经理以下职工的奖惩；经董事会授权，对外代表公司签订合同等文件；董事会授予的其他职权。

## （二）内部组织结构

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人组织机构如下：

发行人组织结构图



公司最高决策机构为董事会，董事会设战略委员会、审计与风险委员会、提名与考核委员会等三个专业委员会，市国资委在公司派驻有监事会，日常管理机构为总经理办公会，集团本部设有办公室、董事会办公室、人力资源部、财务管理部、战略管理部、文化创意产业办公室、资产管理部、基础设施部、环境产业部、房地产部、金融管理部、法律部、审计部、党群工作部、纪检监察室。

## 1、办公室

负责集团文秘、档案、印鉴、证照等相关管理工作；负责集团及集团领导的重要会议的组织服务工作；督促检查领导班子会、总经理办公会相关决议、决定的落实完成情况；负责集团企业品牌的建设、推广和维护工作，企业社会责任事务管理工作；公共关系管理、对外联络、舆情监测工作；负责集团信息系统的规划、建设、维护工作；重要工作信息、工作动态的收集、编报工作等。

## 2、董事会办公室

负责董事会会议的议题征集、通知、材料准备与审核、文件传送，会议记录、决议、纪要等文件制作，及向市国资委报送决议等相关文件的具体工作；按照董事会的要求，参与组织董事会决策事项的咨询、分析、论证，提出相应的意见和建议，确保董事会重大事项决策程序符合有关规定；负责传达董事会会议决议，掌握有关决议的贯彻执行情况，及时向董事会报告并提出建议；负责起草董事会年度工作报告，按照市国资委总体

评价和相关要求组织制订整改落实方案，掌握并报告方案执行情况；负责编制董事会年度工作经费方案；负责监事会工作的联络和协调，根据监事会整改要求组织制订整改落实方案，掌握并报告方案执行情况；协助董事及其它高管人员在行使职权时切实履行法律法规、公司章程及其他有关规定；负责协调董事会专业委员会工作；负责组织实施重要子企业董事会专题报告工作；负责涉及上市子公司的内幕信息管理工作等。

### **3、人力资源部**

负责根据集团战略发展需要组织制订人力资源战略规划和实施计划；负责集团岗位体系管理，拟订集团总部职能部门岗位设置及人员编制方案；负责总部人员招聘、调配、离职、退休等方面的组织管理工作，集团系统人才储备、人才引进相关工作；负责集团管理权限内干部的选拔、任用、调配和向子企业派出董事、监事等产权代表、财务负责人的推荐或委派工作，配合市委、市国资委对市管干部的管理工作；负责集团系统劳动关系管理、劳动统计、人事档案管理及相关工作；负责集团系统薪酬政策、工资总额、劳动保障及福利等方面的工作等。

### **4、财务管理部**

负责研究分析、预测集团财务状况，并依据集团发展战略组织制订集团中长期财务规划和实施计划；负责集团会计核算管理工作，组织财务统计、财务信息披露，配合相关机构完成年度财务报告审计；负责集团年度全面预算编制、调整相关组织管理工作，并参与子企业经营绩效考核工作；负责组织制订资金计划、资金管理、担保管理等相关工作，银行及银行间市场融资工作；负责集团国有资本预算、国有资产收益收缴管理工作，资产损失确认管理工作；负责与集团投资、资本运作活动相关的财务管理及支持工作；负责建立集团财务评价体系，定期提交集团经营运行财务分析报告，对集团经营决策、管理提供财务专业支持，参与集团重大财务决策；负责财税政策研究、税务方案筹划和纳税事项管理工作；负责集团所属企业财务负责人的业务管理，财务人员队伍专业能力建设，配合人力资源部门对派出财务人员进行考察、提名；负责财务信息化建设和财务信息系统的管理工作；负责组织制订集团财务管理、会计核算及与部门职责相关的其他管理制度、管理流程，建立健全集团财务内部控制体系；完成集团交办的其他工作。

### **5、战略管理部**

负责研究并组织编制集团中长期总体发展战略、发展规划，并组织审批子企业的战略规划；负责对集团战略规划进行年度与中期评估，并依据评估结果向集团提出战略调整建议；负责宏观经济形势分析，集团核心主业相关的行业研究、市场研究和商业模式

研究，并定期提交研究分析报告，负责对集团的新业务领域拓展方向进行前瞻性研究，并向集团提出拓展建议；负责重要子企业认定，向市国资委报备其重大事项等相关工作；负责组织编制投资计划，参与投资项目评审，向市国资委报备投资事项等相关工作；负责根据集团战略规划及年度调整思路，会同板块管理部门组织编制年度经营计划、审核计划指标调整方案，并参与子企业经营绩效的考核工作等。

## **6、文化创意产业办公室**

负责研究制定本区文化创意产业发展规划、年度计划及相关发展政策措施。落实国家、北京市文化创意产业相关政策、法规，引导和扶持北京市文化创意产业发展。承担市级文化创意产业重点项目、市级文化创意产业集聚区及人才培训基地的申报工作。研究制定北京文化创意产业企业及集聚区认定标准，并组织实施，对北京文化创意产业类企业及集聚区进行认定。开展有关文化创意产业发展的重大课题调研工作，掌握北京文化创意产业发展的基本情况，建立咨询服务综合平台，及时发布有关文化创意产业信息具体承担北京文化创意产业领导小组办公室的相关职责，完成领导小组交办的工作完成区委、区政府及区委宣传部、区文化委交办的其他工作。

## **7、资产管理部**

负责集团产权管理工作，包括产权登记工作及产权数据库建设、维护等工作；负责集团重要资产清查统计工作，集团重要资产数据库建设、维护工作；负责集团资产评估事项的管理工作；负责牵头编制集团产业结构调整、劣势企业退出规划和年度计划，指导集团所属企业编制调整退出规划和年度计划，并组织实施；负责牵头编制集团压缩企业层级规划和年度计划，与归口管理部门共同组织指导所属企业进行实施；根据集团决定，负责集团特定资产处置项目的组织实施工作；负责归口管理企业的日常经营监管、协调，集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理、经营计划组织实施与进展状况分析，参与经营计划和预算编制、经营绩效考核工作；负责归口管理企业增资减资、股权转让、改制等股权变动的管理工作；负责推动归口管理企业的科技创新工作；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团交办的其他工作。

## **8、基础设施部**

负责集团基础设施板块归口管理企业的经营计划组织实施、日常经营监管、协调工作；负责归口管理企业的集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理工作，以及其他业务板块企业的基础设施项目投资审核工作；参与归口管理企业的经营计划和预算编制，并负责进展状况分析等相关工作；负责归口管理企业增资减资、股

权转让、改制等股权变动的管理工作；参与归口管理企业的经营绩效考核工作；负责独立或会同归口管理企业获取基础设施项目投资机会，并负责集团决定直接投资的项目的可研（包括提出初步融资方案）、报批、筹备、运作或退出等工作；负责推动归口管理企业的科技创新工作；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团交办的其他工作。

## **9、环境产业部**

负责环境板块（包括水务、环保）归口管理企业的经营计划组织实施、日常经营监管、协调工作；负责归口管理企业的集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理工作，以及其他业务板块企业的水务、环保项目投资审核工作；参与归口管理企业的经营计划和预算编制，并负责进展状况分析等相关工作；负责归口管理企业增资减资、股权转让、改制等股权变动的管理工作；参与归口管理企业的经营绩效考核工作；负责独立或会同归口管理企业获取水务、环保项目投资机会，并负责集团决定直接投资的项目的可研（包括提出初步融资方案）、报批、筹备、运作或退出等工作；负责推动归口管理企业的科技创新工作等。

## **10、房地产部**

负责集团房地产板块归口管理企业（包括房地产基金、房地产基金管理公司）的经营计划组织实施、日常经营监管、协调工作；负责归口管理企业的集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理工作，以及其他业务板块企业的房地产项目投资审核工作；参与归口管理企业的经营计划和预算编制，并负责进展状况分析等相关工作；负责归口管理企业增资减资、股权转让、改制等股权变动的管理工作；参与归口管理企业的经营绩效考核工作；负责房地产基金、基金管理公司的设立、退出相关工作，以及房地产基金、基金管理公司和基金投资项目的管理模式、管理方案的研究拟订工作；根据合作协议规定或相关安排，负责房地产基金、基金管理公司日常管理工作（包括基金、基金管理公司的印章、证照、档案等日常行政事务管理）；负责获取房地产项目投资机会，基金投资项目的前期分析与可研，以及基金投资项目的后续监管；负责推动归口管理企业的科技创新工作等。

## **11、金融管理部**

负责集团金融（及准金融类）板块归口管理企业的经营计划组织实施、日常经营监管、协调工作；负责归口管理企业的集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理工作，以及其他业务板块企业的金融类项目投资审核工作；参与归口管理

企业的经营计划和预算编制工作，并负责进展状况分析等相关工作；负责归口管理企业增资减资、股权转让、改制等股权变动的管理工作；参与归口管理企业的经营绩效考核工作；负责独立或会同归口管理企业获取金融类项目投资机会，并负责集团决定直接投资的项目的可研（包括提出资金需求或融资方案）、报批、筹备、运作或退出等工作；负责推动归口管理企业的科技创新工作等。

## **12、法律部**

负责对集团重大经营决策提出法律意见，审查集团各类法律性文件的合法性、合规性；参与集团重大经济活动，参与起草、审核集团重大经济合同，处理或指导处理相关法律事务；就集团各直属（控股）企业报集团审批、备案的重大业务项目、重大法律性文件等进行法律风险评估和法律可行性论证；根据集团法定代表人的授权委托，参加或负责组织办理集团的法律诉讼、仲裁、行政复议和听证等活动等。

## **13、审计部**

负责对集团系统的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效进行审计监督；负责对集团系统重要经济合同、重大基建工程项目、重大财务异常情况、重大投资、高风险业务进行专项审计；负责集团投资项目后评价组织管理工作；负责组织开展集团主要部门负责人、子企业负责人的经济责任审计；负责就子企业经营绩效考核、干部任免提出审计意见；负责组织开展集团系统内部控制有效性的评价，并参与内部控制体系建设工作等。

## **14、党群工作部（党委办公室）**

负责根据集团党委指示组织落实上级党组织的工作部署和安排；负责党组织建设、党员队伍建设，指导、检查直属党组织的组织建设、党员管理等相关工作；负责集团思想政治建设、宣传及相关工作等。

## **15、纪检监察室**

负责贯彻执行上级纪检监察部门、集团党委、纪委和行政系统关于纪检监察工作的指示、决定；负责对违反党纪政纪行为的检举、控告的受理工作，对违反党纪、政纪案件的查处和申诉受理工作，配合司法机关查办案件等。

## **（三）发行人独立经营情况**

### **1、业务独立情况**

发行人及其所属子公司具有独立完整的业务及自主经营能力，拥有独立的生产、采购和销售系统，公司直接拥有或通过协议获得与主营业务相关的资产所有权或使用权。

## **2、资产独立情况**

公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与实际控制人之间的产权关系明确，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

## **3、人员独立情况**

公司拥有完全独立于实际控制人的组织架构、劳动、人事及薪酬管理体系以及生产经营场所。实际控制人按照公司章程规定程序对公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

## **4、财务独立情况**

公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立开设银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在实际控制人干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于实际控制人。

## **5、机构独立情况**

公司拥有独立、完整的机构设置。公司董事会、经理层、经营管理机构均与实际控制人机构在不同场所办公，公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

# **五、发行人内部管理制度的建立及运行情况**

## **（一）预算管理制度**

发行人建立了全面预算管理制度并制定了《北京首都创业集团有限公司全面预算管理办法》。集团实行“统一管理、分级负责”的全面预算管理体系。集团总部根据战略规划、经营计划确立年度预算总目标，统一组织集团年度预算编制和审核工作，审定集团总部和二级子企业及特定单位的年度预算方案，并对其年度预算执行情况进行动态监控和考核评价。子企业应按要求编制上报年度预算方案，将集团批准的年度预算层层分解，落实责任，确保完成集团下达的预算目标。

## （二）财务管理制度

### 1、财务管理模式

发行人贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，并结合公司实际情况制定了《北京首都创业集团有限公司财务管理办法》。集团实行“集中控制、分级管理”的财务管理模式。集团总部统一制定集团财务战略规划和重大财务政策，对二级及重要子企业财务负责人进行委派和管理，确定重大财务事项的分级授权，有效控制财务风险，集约配置财务资源。

### 2、资金管理制度

发行人实行稳健的资金管理政策并制定了《北京首都创业集团有限公司资金管理办法》。资金管理制度详细规定了银行关系、银行账户、资金预算、资金支付结算、债务融资、货币资金短期理财等方面管理办法。集团系统企业应围绕集团总体发展战略和企业战略，优化资金资源配置，提高资金使用效率，谨慎管理资金风险（包括货币、利率、汇率、现金流量以及资金结构风险等），并应及时采取合理的风险防范措施。

## （三）重大投融资决策

发行人实行规范的重大投融资决策行为，为防范投融资风险、切实优化资本结构、降低资金成本，提高投资决策科学性、项目管理水平，依据国家相关法律法规制定了《“三重一大”决策制度实施办法》、《债务性融资管理办法》、《投资管理暂行办法》、《投资项目后评价管理暂行办法》等内部制度。董事会、总经理办公会依据各自的职责、权限和议事规则，集体讨论决定重大项目安排和大额度资金运作事项等事项。集团系统企业合理规划、规范运行金融机构借款、债券融资、资金拆借、重大股权投资、固定资产投资、金融产品投资、无形资产投资等重大投融资事项。

## （四）担保制度

发行人规范担保行为，有效防范企业担保风险，维护国有资产安全，根据《公司法》、《担保法》、《企业国有资产法》等法律法规制定了《北京首都创业集团有限公司担保管理办法》。集团企业在对内、对外担保事项中，坚持严格程序、审慎处置、依法担保、规范运作的原则，明确了企业担保的直接责任与上级企业的监管职

责。集团董事会、总经理办公会、财务管理部、法律部、各子公司等严格按照集团担保条件、担保事项审批规则、担保合同管理规则等内部制度履行相应职责。

## （五）关联交易制度

首创集团作为母公司由于仅作为投资主体，并不从事具体经营业务，无日常性关联交易，未制定关联交易相关制度。

首创股份作为在上海证券交易所上市的企业，已根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》、《上市公司治理准则》等法律法规、规章和《北京首创股份有限公司公司章程》制定关联交易管理制度。首创股份股东大会、董事会对关联交易具有审批权限。

首创置业作为在香港联合交易所上市的企业，已按照香港联合交易所《上市规则》中的相关要求对关联交易进行内部决策及信息披露。

## （六）子公司管理制度

发行人所属各子公司均为独立的法人公司，自主经营，自负盈亏。首创集团向各子公司委派董事、监事及高级管理人员，通过股东会、董事会、监事会等权利机构行使股东的决策权、经营管理权和监督职权。

## （七）人力资源管理制度

发行人的人力资源管理工作着眼于合理配置和充分利用人力资源、提高工作效率和有效控制人力成本，完善员工职业发展通道、完善集团激励机制，充分调动员工的工作积极性和创造性，实现公司人事档案管理的规范化、科学化和现代化，优化对职员工及退休人员的管理和服务。根据国家相关法律法规，集团公司建立了完备的人力资源管理制度，先后制定了员工带薪年休假实施办法等内部制度。

## （八）风险控制制度

发行人加强公司风险防范管理，董事会设立审计与风险委员会并制定《董事会审计与风险委员会议事规则》。委员会对董事会审议的风险防范管理等重要事项进行基础性研究，为董事会决策提供专业咨询或建议，对董事会负责并报告工作。委员会每年召开不少两次的定期会议，审核公司风险管理体系有效性及风险管理制度执行情

况。各业务部门依据有关法律法规、行业主管部门规章制度和公司具体业务规则规范运作，并接受风险委员会的监督。

## （九）信息披露事务及投资者关系管理制度

发行人为了规范通过公司债券等融资工具融资业务过程中的信息披露事务管理工作，保护投资者、债权人及其他相关各方的合法权益，根据相关法律法规和公司章程，结合公司实际情况，制定了相关信息披露规则。

公司信息披露事务由董事会统一领导和管理，董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会；董事会办公室负责持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况，办理公司信息对外公布等相关事宜。

董事会秘书是公司与公司公开发行债券相关的投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通负责人。与公司公开发行债券相关的投资者、中介服务机构、媒体等特定对象到公司现场参观、座谈沟通前，实行预约制度，由董事会办公室统筹安排，并指派相关工作人员陪同、接待，合理、妥善地安排参观过程，并由专人回答问题、记录沟通内容。

公司下属上市子公司按照有关法律法规、证监会和证券交易场所的有关规定，制定信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排。董事会办公室牵头组织并起草、编制公司的信息披露文件，负责处理投资者关系、准备证券交易场所要求的信息披露文件，并通过证券交易场所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

## （十）安全生产管理制度及应急预案

发行人为贯彻落实《国务院关于进一步加强企业安全生产工作的通知》（国发[2010]23号），加强公司及各级全资子企业及控股子企业的安全生产监督管理，保障员工的生命和财产安全，依照《中华人民共和国安全生产法》等安全生产法律、法规，结合集团实际，制定了《北京首都创业集团有限公司安全生产管理办法》，并依据该办法设立了安全生产委员会并下发《北京首都创业集团有限公司安全生产责任制办法》。其中明确了安全生产委员会的职责、安委会办公室职责、安委会主任职责、安委会常务副主任职责、安委会副主任职责，以及基础设施部、环境产业部、房地产部、资产管理部安全生产职责，战略管理部安全生产职责、人力资源部安全生产职责、财务管理部安全生产职责。职责划分覆盖了集团生产经营全条线，形成了严密的安全生产管理制度及相关应急预案。

## 六、信息披露事务及投资者关系管理

发行人为了规范通过公司债券等融资工具融资业务过程中的信息披露事务管理工作，保护投资者、债权人及其他相关各方的合法权益，根据相关法律法规和公司章程，结合公司实际情况，制定了相关信息披露规则。

公司信息披露事务由董事会统一领导和管理，董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会；董事会办公室负责持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况，办理公司信息对外公布等相关事宜。

董事会秘书是公司与公司公开发行债券相关的投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通负责人。与公司公开发行债券相关的投资者、中介服务机构、媒体等特定对象到公司现场参观、座谈沟通前，实行预约制度，由董事会办公室统筹安排，并指派相关工作人员陪同、接待，合理、妥善地安排参观过程，并由专人回答问题、记录沟通内容。

公司下属上市公司按照有关法律法规、证监会和证券交易场所的有关规定，制定信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排。董事会办公室牵头组织并起草、编制公司的信息披露文件，负责处理投资者关系、准备证券交易场所要求的信息披露文件，并通过证券交易场所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

总体来看，发行人建立健全了公司法人治理制度，设立了较完善的预算管理、财务管理、风险控制、重大投融资决策、信息披露事务及投资者关系管理制度等内部制度。

根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》等相关业务规定，发行人将在本期债券存续期的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，按照相关要求，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

## 七、发行人关联交易情况

### （一）关联方及关联交易

**1、发行人的实际控制人是北京市国资委。**

**2、发行人的子公司情况**

关于发行人子公司情况请详见募集说明书第五节、二、（一）发行人主要控股子公司基本情况。

**3、发行人合营和联营企业的基本情况**

关于发行人合营和联营企业的基本情况请详见募集说明书第五节、二、（二）发行人合营和联营企业基本情况。

#### 4、其他关联方情况

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，其他关联方还包括关键管理人员或与其关系密切的家庭成员、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业及重要子公司少数股东。关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见第五节“三、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

#### 发行人其他关联方

序号	关联方名称	与本公司关系
1	浙江荣升达控股有限公司	重要子公司少数股东
2	北京创元汇资本管理有限公司	重要子公司少数股东
3	上海保利建锦房地产有限公司	重要子公司少数股东
4	紫阳投资有限公司	重要子公司少数股东
5	杭州威新房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
6	北京新尚致远房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
7	天津旭唯房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
8	Bantex Investments Limited	重要子公司少数股东
9	金地兴业房地产有限公司	重要子公司少数股东
10	北京龙湖中佰置业有限公司	重要子公司少数股东
11	Reco Yanshan Private Limited	重要子公司少数股东
12	昆明市五华区产业发展有限公司	重要子公司少数股东
13	北京巨鹏投资公司	重要子公司少数股东
14	北京市谷财集团有限公司	其他子公司少数股东
15	中国投融资担保股份有限公司	其他子公司少数股东
16	北京京普沃科技发展有限责任公司	其他子公司少数股东
17	北京国爱信息咨询有限公司	其他子公司少数股东
18	北京宽宇科贸有限公司	其他子公司少数股东

19	北京长安投资集团有限公司	其他子公司少数股东
20	天津高速公路集团有限公司	其他子公司少数股东
21	天津市宇通公路建设开发有限公司	其他子公司少数股东
22	丰益华泰实业有限公司	其他子公司少数股东
23	北京鑫海睿杰科技有限公司	其他子公司少数股东
24	郑向军	其他子公司股东
25	北京航讯祥达科技有限公司	其他子公司少数股东
26	北京富阳物业发展有限责任公司	其他子公司少数股东
27	王玉香	其他子公司少数股东
28	北京大河鸣泽投资管理有限公司	其他子公司少数股东
29	北京市平谷区大兴庄镇白各庄村经济合作社	其他子公司少数股东
30	重庆首汇置业有限公司	重要子公司其他关联方
31	天津合发房地产开发有限公司	重要子公司其他关联方
32	天津瑞祥置业有限公司	重要子公司其他关联方
33	北京开元和安投资管理有限公司	重要子公司其他关联方
34	北京远创兴城置业有限公司	重要子公司其他关联方
35	天津市联展房地产开发有限公司	重要子公司其他关联方
36	天津睿滨置业有限公司	重要子公司其他关联方
37	上海梁悦实业有限公司	重要子公司其他关联方
38	北京永同昌房地产开发有限公司	重要子公司其他关联方
39	北京腾泰亿远置业有限公司	重要子公司其他关联方
40	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	重要子公司其他关联方
41	首万誉业（上海）物业服务有限公司	重要子公司其他关联方
42	成都首创锦汇置业有限公司	重要子公司其他关联方
43	天津吉庆置业有限公司	重要子公司其他关联方
44	重庆首汇置业有限公司	重要子公司其他关联方
45	天津永元置业有限公司	重要子公司其他关联方
46	深圳广业环保再生能源有限公司	重要子公司其他关联方
47	宝鸡创威水务有限责任公司	重要子公司其他关联方

48	首星胜运国际融资租赁（天津）有限公司	重要子公司其他关联方
49	Waste Disposal Services	重要子公司其他关联方
50	北京都润生态环境工程有限公司	重要子公司其他关联方
51	上海华高汇元工程服务有限公司	重要子公司其他关联方
52	北京华宇宏基房地产开发有限公司	其他子公司其他关联方
53	北京华宇房地产开发公司	其他子公司其他关联方
54	北京京龙天诚房地产开发有限公司	其他子公司其他关联方
55	重庆首创环境治理有限公司	其他子公司其他关联方
56	云南惠君投资合伙企业（有限合伙）	其他子公司其他关联方
57	国开金泰资本投资有限责任公司	其他子公司其他关联方
58	北京诚通新新建设有限公司	其他子公司其他关联方
59	天津渤海明珠园林绿化有限公司	其他子公司其他关联方
60	天津经中诚通投资管理有限公司	其他子公司其他关联方
61	北京长安兴业房地产开发有限公司	其他子公司其他关联方
62	北京城乡建设集团有限公司	其他子公司其他关联方
63	北京首创信息技术有限公司	其他子公司其他关联方
64	首创龙基科技有限公司	其他子公司其他关联方
65	北京中关村国际孵化器有限公司	其他子公司其他关联方
66	李光明	其他子公司其他关联方
67	东华软件股份公司	其他子公司其他关联方
68	北京北科创业投资有限公司	其他子公司其他关联方

## （二）关联方交易

### 1、关联采购与销售情况

#### （1）采购商品、接受劳务情况表

关联方采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内 容	关联交易 定价方式 及决策程 序	2018 年发生额		2017 年发生额	
			金额（元）	占同类交 易金额的 比例%	金额（元）	占同类交 易金额的 比例%

武汉华信数据系统有限公司	采购设备	市场价	38,328,300.00	3.61	21,212,000.00	9.36
Transwaste Canterbury Limited	接受垃圾处理服务	市场价	33,295,300.00	3.14	37,283,300.00	16.45
Midwest Disposals Limited	接受垃圾处理服务	市场价	30,978,100.00	2.92	29,695,100.00	13.10
北京都润生态环境工程有限公司	接受工程劳务	市场价	18,254,300.00	1.72	32,621,600.00	14.39
Waste Disposal Services	接受垃圾处理服务	市场价	16,885,300.00	1.59	18,584,700.00	8.20
Pikes Point Transfer Station Limited	接受垃圾处理服务	市场价	16,445,500.00	1.55	16,462,300.00	7.26
北京尚博地投资顾问有限公司	房屋租赁	市场价	7,230,000.00	0.68	3,796,000.00	1.68
上海华高汇元工程服务有限公司	采购设备	市场价	6,683,100.00	0.63	-	-
Daniels Sharpsmart NewZealand Limited	接受垃圾处理服务	市场价	4,003,300.00	0.38	3,007,600.00	1.33
东华软件股份公司	软件购买	协议定价	2,366,315.00	0.22	-	-
苏州嘉净海风龙泵业有限公司	采购设备	市场价	-	-	2,809,600.00	1.24
北京阳光苑商业投资有限公司	房屋租赁	协议价	-	-	1,478,000.00	0.65
北京金融街国际酒店有限公司	房屋租赁	协议价	-	-	984,000.00	0.43

## (2) 出售商品、提供劳务情况表

## 关联方出售商品、提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年发生额		2017 年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%	金额	占同类交易金额的比例%
天津瑞泰置业有限公司	商品销售	市场价	829,934,000.00	78.17	-	-
Transwaste Canterbury Limited	提供垃圾处理服务	市场价	103,465,700.00	66.16	98,087,300.00	11.59
北京金网络置业投资顾问有限公司	销售代理服务	市场价	26,424,000.00	2.49	39,674,000.00	17.51
Pikes Point Transfer Station Limited	提供垃圾处理服务	市场价	12,308,000.00	7.87	12,219,500.00	1.44
Burwood Resource Recovery Park Limited	提供垃圾处理服务	市场价	10,924,200.00	6.99	10,929,100.00	1.29

重庆首汇置业有限公司	商品销售	市场价	9,969,000.00	0.94	-	-
成都首创锦汇置业有限公司	商品销售	市场价	9,682,000.00	0.91	3,441,000.00	1.52
中邮创业基金管理股份有限公司	席位佣金	市场价	7,318,000.00	4.68	131,117.78	0.02
重庆首汇置业有限公司	提供咨询服务	市场价	7,212,000.00	0.68	8,503,000.00	3.75
古交市经创改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	6,332,200.00	4.05	1,349,600.00	0.16
Midwest Disposals Limited	提供垃圾处理服务	市场价	5,675,100.00	3.63	6,084,800.00	0.72
Waste Disposal Services	提供垃圾处理服务	市场价	4,246,500.00	2.72	5,057,100.00	0.60
成都首创锦汇置业有限公司	提供咨询服务	市场价	3,125,000.00	0.29	7,066,000.00	3.12
北京乾元盛创业投资有限责任公司	提供服务	市场价	2,830,189.34	1.81	-	-
ECO-Mastermelt Pte Ltd	提供垃圾处理服务	市场价	1,479,100.00	0.95	-	-
中邮创业基金管理股份有限公司	代销产品收入	市场价	1,178,700.00	0.75	-	-
北京农投东方小额贷款有限公司	咨询服务费收入	市场价	361,654.19	0.23	-	-
北京亚联财小额贷款有限公司	咨询服务费收入	市场价	226,415.04	0.14	-	-
北京农投庆融小额贷款股份有限公司	服务费收入	市场价	26,567.16	0.02	-	-
中邮创业基金管理股份有限公司	经纪业务佣金收入	市场价	8,870.00	0.01	-	-
北京崇信农投小额贷款股份有限公司	服务费收入	市场价	7,121.28	0.00	-	-
天津吉庆置业有限公司	商品销售	协议价	-	-	683,322,000.00	80.73
重庆首汇置业有限公司	提供咨询服务	协议价	-	-	8,503,000.00	1.00
成都首创锦汇置业有限公司	提供咨询服务	协议价	-	-	7,066,000.00	0.83
成都首创锦汇置业有限公司	商品销售	协议价	-	-	3,441,000.00	0.41
阳泉市改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	-	-	2,399,700.00	0.28
赵桂英	商品销售	协议价	-	-	2,116,000.00	0.25

刘亚波	商品销售	协议价	-	-	1,105,000.00	0.13
洪洞县改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	-	-	1,046,500.00	0.12
汾阳市改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	-	-	771,200.00	0.09
吕梁市离石区改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	-	-	771,200.00	0.09
平遥县经建城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	-	-	720,800.00	0.09
北京都润生态环境工程有限公司	提供工程劳务	市场价	-	-	531,500.00	0.06
清徐县经建改善城市人居环境投资基金（有限合伙）	提供管理服务	协议价	-	-	507,900.00	0.06
沈阳吉天置业有限公司	商品销售	协议价	-	-	270,000.00	0.03

## 2、其他关联交易

### （1）购买或销售商品以外的其他资产

购买或销售商品以外的其他资产情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年发生额	2017 年发生额（元）
北京亚联财小额贷款有限公司	销售商品以外的其他资产	协议价	-	114,000.00

### （2）担保收入

#### ①定价政策

定价政策情况

关联方名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
北京首创融资担保有限公司	北京市谷财集团有限公司	提供担保	协议定价

#### ②担保收入

担保收入情况

关联方名称	2018 年发生额（元）		2017 年发生额（元）	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
北京市谷财集团有限公司	1,142,857.15		1,142,857.14	

### (3) 关联方资金拆借情况

关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额（元）
拆出	-
天津瑞祥置业有限公司	1,367,800,000.00
天津瑞泰置业有限公司	724,365,000.00
通用首创水务投资有限公司	547,000,000.00
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	201,295,000.00
首创青旅置业（昆山）有限公司	96,889,000.00
天津永元置业有限公司	37,364,000.00

### (4) 资金占用费

资金占用费情况

关联方	关联交易内容	2018 年发生额（元）	2017 年发生额（元）
天津瑞祥置业有限公司	资金占用费收入	81,165,000.00	9,814,000.00
天津永元置业有限公司	资金占用费收入	64,953,000.00	90,741,000.00
首创青旅置业(昆山)有限公司	资金占用费收入	64,678,000.00	48,579,000.00
北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	资金占用费收入	40,899,000.00	48,625,000.00
通用首创水务投资有限公司	资金占用费收入	24,720,400.00	19,827,500.00
天津瑞泰置业有限公司	资金占用费收入	20,807,000.00	-
丰益华泰实业有限公司	资金占用费收入	5,006,575.00	5,385,100.00
北京长安兴业房地产开发有限公司	资金占用费收入	678,976.44	520,386.22

青岛首创瑞海水务有限公司	资金占用费收入	469,200.00	1,116,000.00
北京首创财富投资管理有限公司	资金占用费收入	145,807.88	-
北京陆港国际物流有限公司	资金占用费收入	126,652.44	-
天津联津房地产开发有限公司	资金占用费收入	-	7,407,193.39
天津吉庆置业有限公司	资金占用费收入	-	19,654.00

### (5) 其他关联保证及质押

#### 其他关联保证及质押情况

提供方	接受方	质押物	担保期限	保证余额
北京首创股份有限公司	通用首创水务投资有限公司	本公司拥有的通用首创水务投资有限公司全部股权	2004/9/20-2022/6/20	4.72 亿
北京首创融资担保有限公司	珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	无	2018/12/28-2019/12/28	3.57 亿

### (三) 关联方应收应付款项余额

#### 发行人关联方应收款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	2018年末		2017年末	
		账面余额 (元)	坏账准备 (元)	账面余额 (元)	坏账准备 (元)
其他应收款	北京创远亦程置业有限公司	3,384,829,000.00	-	1,115,500,000.00	-
其他应收款	北京远创兴茂置业有限公司	1,505,721,000.00	-	329,820,000.00	-
其他应收款	天津合发房地产开发有限公司	1,186,056,000.00	-	-	-
其他应收款	天津瑞祥置业有限公司	1,926,811,000.00	-	415,604,000.00	-
其他应收款	北京开元和安投资管理有限公司	1,140,857,000.00	-	-	-

其他应收款	天津永元置业有限公司	997,453,000.00	-	908,183,000.00	-
其他应收款	北京远创兴城置业有限公司	865,883,000.00	-	-	-
其他应收款	首创青旅置业(昆山)有限公司	447,216,000.00	-	281,768,000.00	-
其他应收款	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	440,128,000.00	-	48,000.00	-
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	403,133,000.00	-	-	-
其他应收款	天津睿滨置业有限公司	391,296,000.00	-	-	-
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	318,000,000.00	-	305,000,000.00	-
其他应收款	北京永同昌房地产开发有限公司	317,970,000.00	-	100,000,000.00	-
其他应收款	杭州威新房地产开发有限公司	266,408,000.00	-	-	-
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	246,000,000.00	-	492,000,000.00	-
其他应收款	北京新尚致远房地产开发有限公司	242,189,000.00	-	-	-
其他应收款	天津旭唯房地产开发有限公司	242,189,000.00	-	-	-
其他应收款	北京长运兴安投资有限责任公司	159,679,343.17	159,679,343.17	210,679,343.17	210,679,343.17
其他应收款	Bantex Investments Limited	204,000,000.00	-	-	-
其他应收款	丰益华泰实业有限公司	172,729,875.00	-	177,723,300.00	-
其他应收款	北京长安兴业房地产开发有限公司	100,596,467.12	-	100,520,386.22	-
其他应收款	金地兴业房地产有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-

其他应收款	北京龙湖中佰置业有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
其他应收款	Reco Yanshan Private Limited	91,137,000.00	-	-	-
其他应收款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	107,271,500.00	107,271,500.00	107,271,500.00	107,271,500.00
其他应收款	天津经中诚通投资管理有限公司	81,189,488.01	-	81,189,488.01	-
其他应收款	北京巨鹏投资公司	14,856,561.25	14,856,561.25	62,937,810.75	62,937,810.75
其他应收款	北京首创财富投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	-
其他应收款	北京诚通新新建设有限公司	48,917,793.00	-	48,917,793.00	-
其他应收款	南昌华创兴洪置业有限公司	47,703,000.00	-	61,644,000.00	-
其他应收款	浙江荣升达控股有限公司	47,626,000.00	-	45,491,000.00	-
其他应收款	深圳广业环保再生能源有限公司	39,140,856.95	-	39,140,856.95	-
其他应收款	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	28,072,000.00	-	-	-
其他应收款	首万誉业（上海）物业服务有限公司	27,636,000.00	-	26,398,000.00	-
其他应收款	北京华盛宏基投资发展有限公司	27,961,292.24	-	28,021,292.24	-
其他应收款	北京首创期货有限责任公司	27,752,005.09	27,752,005.09	27,752,005.09	27,752,005.09
其他应收款	烟台锦绣世泰汽车销售服务有限公司	25,042,196.45	25,042,196.45	64,470,927.02	64,470,927.02
其他应收款	北京农投谷城小额贷款股份有限公司	15,794,578.34	-	15,794,578.34	-
其他应收款	北京国爱信息咨询有限公司	15,220,000.00	15,220,000.00	15,220,000.00	15,220,000.00
其他应收款	北京华宇房地产开发	10,524,142.63	-	10,524,142.63	-

	公司				
其他应收款	北京尚博地投资顾问有限公司	10,000,000.00	-	46,662,000.00	-
其他应收款	北京全华国际招商中心有限责任公司	9,910,000.00	9,910,000.00	9,910,000.00	9,910,000.00
其他应收款	重庆首汇置业有限公司	8,880,000.00	-	5,735,000.00	-
其他应收款	北京蓝洁利德环境科技有限公司	8,600,000.00	-	8,600,000.00	-
其他应收款	成都首创锦汇置业有限公司	6,931,000.00	-	5,606,000.00	-
其他应收款	ECO-MastermeltPteLtd	6,148,583.30	-	-	-
其他应收款	天津吉庆置业有限公司	5,607,000.00	-	21,000.00	-
其他应收款	北京京普沃科技发展有限责任公司	3,835,495.64	3,835,495.64	3,835,495.64	3,835,495.64
其他应收款	北京首创信息技术有限公司	1,005,534.19	-	1,005,534.19	-
其他应收款	北京市平谷区大兴庄镇白各庄村经济合作社	842,000.00	-	-	-
其他应收款	北京联合万华科技发展有限公司	717,298.62	717,298.62	717,298.62	717,298.62
其他应收款	北京首创长城木业有限公司	280,376.01	280,376.01	280,376.01	280,376.01
其他应收款	中邮创业基金管理有限公司	123,132.87	-	-	-
其他应收款	首创龙基科技有限公司	77,863.00	-	77,863.00	-
其他应收款	北京富阳物业发展有限责任公司	26,643.20	-	-	-
其他应收款	北京市经中阳光石油化工有限公司	22,585.98	-	22,585.98	-
其他应收款	北京长安投资有限公司	-	-	100,000.00	-

	司				
其他应收款	北京华宇宏基房地产有限公司	-	-	20,000,000.00	-
其他应收款	北京农投丰融小额贷款股份有限公司	-	-	3,000,000.00	-
其他应收款	北京金石农业投资基金管理中心	101,135.42	-	101,135.42	-
应收账款	Transwaste Canterbury Limited	8,244,887.45	-	-	
应收账款	北京诚通新新建设有限公司	3,550,000.00	3,550,000.00	3,550,000.00	3,550,000.00
预付账款	北京金网络置业投资顾问有限公司	11,747,000.00	-	22,474,000.00	-
预付账款	武汉华信数据系统有限公司	273,780.00	-	2,005,230.00	-
应收股利	北京长安兴业房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-
应收股利	中邮创业基金管理有限公司	9,400,000.00	-	9,400,000.00	-
应收股利	北京首创热力股份有限公司	3,360,534.57	-	-	-
应收股利	北京农投丰融小额贷款股份有限公司	2,940,000.00	-	2,940,000.00	-
应收股利	北京石金小额贷款股份有限公司	2,358,000.00	-	2,358,000.00	-
应收股利	宝鸡创威水务有限责任公司	2,205,989.65	-	2,205,989.65	-
应收股利	北京市开原房地产开发有限责任公司	1,000,000.00	-	-	-
其他流动资产 -委托贷款	通用首创水务投资有限公司	547,000,000.00	-	457,000,000.00	-
其他流动资产 -委托贷款	青岛首创瑞海水务有限公司	-	-	10,000,000.00	-

## 发行人关联方应付款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	2018年末余额(元)	2017年末余额(元)
其他应付款	上海保利建锦房地产有限公司	1,165,183,000.00	1,372,223,000.00
其他应付款	上海首嘉置业有限公司	1,101,689,000.00	663,689,000.00
其他应付款	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心 (有限合伙)	125,536,000.00	125,536,000.00
其他应付款	昆明市五华区产业发展有限公司	118,225,000.00	164,380,000.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	109,200,000.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	89,600,000.00	86,800,000.00
其他应付款	紫阳投资有限公司	69,987,000.00	69,987,000.00
其他应付款	北京金龙永辉置业有限公司	65,475,000.00	43,650,000.00
其他应付款	北京达成光远置业有限公司	62,500,000.00	37,500,000.00
其他应付款	重庆首汇置业有限公司	42,897,954.88	-
其他应付款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	40,314,243.54	38,686,335.43
其他应付款	北京诚通新新建设有限公司	29,282,671.11	29,282,671.11
其他应付款	北京华宇宏基房地产开发有限公司	22,831,835.01	22,610,900.30
其他应付款	首创龙基科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款	北京市经中阳光石油化工有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00
其他应付款	北京诚通新新建设有限公司	1,258,935.60	1,258,935.60
其他应付款	首星胜运国际融资租赁(天津)有限公司	1,158,882.75	-
其他应付款	李光明	636,944.48	3,191,324.48
其他应付款	第一创业证券有限责任公司	300,000.00	300,000.00
其他应付款	武汉华信数据系统有限公司	154,835.00	-
其他应付款	北京城南骑士房地产开发有限责任公司	151,500.00	151,500.00

其他应付款	天津高速公路集团有限公司	94,350.00	94,350.00
其他应付款	重庆首创环境治理有限公司	7,603.31	-
其他应付款	北京中关村国际孵化器有限公司	6,108.20	6,108.20
其他应付款	北京首创期货有限责任公司	5,610.00	5,610.00
其他应付款	王玉香	1,000.00	642,000.00
其他应付款	北京都润生态环境工程有限公司	-	5,420,000.00
其他应付款	山西省改善城市人居环境投资引导基金（有限合伙）	-	13,500,000.00
其他应付款	云南惠君投资合伙企业（有限合伙）	-	19,644,708.93
其他应付款	北京富阳物业发展有限责任公司	-	5,000,000.00
应付账款	上海保利建锦房地产有限公司	1,165,183,000.00	1,372,223,000.00
应付账款	上海首嘉置业有限公司	1,101,689,000.00	663,689,000.00
应付账款	北京创元汇资本管理有限公司	1,028,280,000.00	-
应付账款	天津首创新青置业有限公司	578,000,000.00	-
应付账款	天津高速公路集团有限公司	562,353,792.20	573,009,899.00
应付账款	北京创远亦程置业有限公司	480,000,000.00	-
应付账款	天津联津房地产开发有限公司	200,000,000.00	-
应付账款	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	125,536,000.00	125,536,000.00
应付账款	昆明市五华区产业发展有限公司	118,225,000.00	164,380,000.00
应付账款	上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000.00	109,200,000.00
应付账款	天津首创新明置业有限公司	99,420,000.00	420,000.00
应付账款	上海松铭房地产开发有限公司	89,600,000.00	86,800,000.00
应付账款	紫阳投资有限公司	69,987,000.00	69,987,000.00
应付账款	北京金龙永辉置业有限公司	65,475,000.00	43,650,000.00
应付账款	北京达成光远置业有限公司	62,500,000.00	37,500,000.00
应付账款	北京金网络置业投资顾问有限公司	40,061,000.00	19,561,000.00

	司		
应付账款	武汉华信数据系统有限公司	38,554,216.10	14,228,254.26
应付账款	天津永元置业有限公司	30,010,000.00	30,010,000.00
应付账款	杭州威新房地产开发有限公司	27,002,000.00	-
应付账款	天津旭唯房地产开发有限公司	24,547,000.00	-
应付账款	北京新尚致远房地产开发有限公司	24,547,000.00	-
应付账款	北京永同昌房地产开发有限公司	22,093,000.00	-
应付账款	北京都润生态环境工程有限公司	19,455,446.26	-
应付账款	上海华高汇元工程服务有限公司	6,581,133.53	-
应付账款	苏州嘉净海风龙泵业有限公司	5,102,933.97	2,456,668.20
应付账款	Waste Disposal Services	2,242,401.71	-
应付账款	Midwest Disposals Limited	1,842,125.84	-
应付账款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	831,587.20	831,587.20
预收账款	重庆首汇置业有限公司	9,379,000.00	2,094,000.00
预收账款	成都首创锦汇置业有限公司	-	3,818,000.00
预收账款	北京市一清百玛士绿色能源有限公司	-	11,741,186.00
预收账款	北京市谷财集团有限公司	-	1,142,857.15
预收账款	北京金石农业投资基金管理中心	-	641,838.09
应付股利	北京城乡建设集团有限公司	1,061,120.00	800,000.00
应付股利	国开金泰资本投资有限责任公司	388,000.00	388,000.00

#### （四）关联担保情况

截至 2018 年末，发行人关联担保情况如下：

关联方担保

单位：万元

提供担保公司	被担保公司	金额（万元）	贷款性质
对合并范围内公司			
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	280,384.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	150,990.40	贷款担保
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	65,715.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	余姚首创污水处理有限公司	50,000.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	淮南首创水务有限责任公司	21,853.97	贷款担保
北京首创股份有限公司	徐州首创水务有限责任公司	17,539.21	贷款担保
北京首创股份有限公司	威县中洲水业有限公司	10,800.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	湖南首创投资有限责任公司	10,550.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	定州市中洲水业有限公司	9,350.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	漯河首创格威特水务有限公司	8,377.36	贷款担保
北京首创股份有限公司	保定市中诚自来水供应有限公司	5,700.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	保定市中洲自来水供应有限公司	5,520.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	宁晋县中洲水业有限公司	5,300.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	衡水市冀州区中洲环保科技	4,800.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	安国市中洲水业有限公司	4,680.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	容城县中洲水业有限公司	3,950.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	安新县中洲水业有限公司	2,640.00	贷款担保
北京首创股份有限公司	安阳首创水务有限公司	100.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京鎏金置业有限责任公司	463,440.10	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京旭嘉置业有限公司	460,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京众置鼎福房地产开发有限公司	378,982.00	贷款担保
首创钜大有限公司	TRADE HORIZON GLOBAL LIMITED	273,631.90	其他担保
首创置业股份有限公司	物业买家	728,427.70	其他担保

首创置业股份有限公司	北京郎园置业有限公司	270,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	上海钜碧投资管理有限公司	250,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	上海首杨投资有限公司	160,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	首创朝阳房地产发展有限公司	150,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京中瑞凯华投资管理有限公司	146,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	深圳首龙房地产开发有限公司	144,000.00	贷款担保
首创钜大有限公司	Rosy Capital Global Limited	130,000.00	其他担保
International Finance Centre Property Limited	Becl Strategy Holding Ltd	114,135.21	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京东环鑫融投资管理有限公司	107,300.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京瑞元丰吉置业有限公司	100,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	100,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	天津兴泰吉鸿置业有限公司	84,647.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京首创中北基础设施投资有限公司	79,586.64	贷款担保
首创置业股份有限公司	昆山市首创新开置业有限公司	53,680.02	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京优达置业有限公司	53,183.55	贷款担保
首创置业股份有限公司	上海首泾投资有限公司	51,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	50,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	42,980.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	上海首浦置业有限公司	40,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	沈阳首创新运置业有限公司	39,400.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	33,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	郑州钜信奥莱实业有限公司	30,000.00	贷款担保
首创钜大企业有限公司	江西首创奥特莱斯置业有限公司	27,866.67	贷款担保
首创置业股份有限公司	天津兴泰吉盛置业有限公司	27,000.00	贷款担保

首创置业股份有限公司	首创东兴（昆山）商业开发有限公司	23,500.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	首创奥特莱斯（昆山）商业开发有限公司	13,500.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	聚源信诚（天津）商贸有限公司	12,988.25	贷款担保
首创置业股份有限公司	上海首淀置业有限公司	12,320.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	10,000.00	贷款担保
上海钜碧投资管理有限公司、首创钜大企业有限公司	济南首钜置业有限公司	9,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	江阴致悦置业有限公司	1,000.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	北京中传英才教育科技有限公司	414.33	贷款担保
北京市农业投资有限公司	北京康安农业发展有限公司	40,000.00	贷款担保
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	21,897.00	贷款担保
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	9,400.00	贷款担保
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	5,000.00	贷款担保
北京市农业投资有限公司	北京康安利丰农业有限公司	500.00	贷款担保
北京市农业投资有限公司	北京康安农业发展有限公司	238.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创华星国际投资有限公司	343,160.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创置业股份有限公司	250,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创置业股份有限公司	200,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创置业股份有限公司	180,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	北京市农业投资有限公司（康安、农投租赁支付担保费）	100,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	北京首创环境投资有限公司	100,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创华星国际投资有限公司	63,000.00	贷款担保

司			
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	60,500.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	48,666.67	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创证券有限责任公司	25,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创朝阳房地产发展有限公司	24,800.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	19,285.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	首创投资发展有限公司	17,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	8,000.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	3,680.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	2,100.00	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	1,708.84	贷款担保
北京首都创业集团有限公司	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	93.15	贷款担保
小计		6,853,261.97	
<b>对合营及联营公司</b>			
北京首创股份有限公司	通用首创水务投资有限公司	47,150.00	贷款担保
首创置业股份有限公司	天津通华强宇投资管理有限公司	75,000.00	其他担保
首创置业股份有限公司	广州碧增房地产开发有限公司	59,000.00	其他担保
小计		181,150.00	
合计		7,034,411.97	

## （五）关联交易制度

首创集团作为母公司由于仅作为投资主体，基本不从事具体经营业务，无日常性关联交易，未制定关联交易相关制度。

首创股份作为在上海证券交易所上市的企业，已根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》、《上市公司治理准则》等法律法规、规章和《北京首创股份有限公司公司章程》制定关联交易管理制度。首创股份股东大会、董事会对关联交易具有审批权限。

首创置业作为在香港联合交易所上市的企业，已按照香港联合交易所《上市规则》中的相关要求对关联交易进行内部决策及信息披露。

## （六）关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》（财会〔2006〕3 号）等的相关规定，并对照公司的实际情况执行。

## 八、发行人资金占用、资金拆借和对外担保情况

公司有严格的资金管理制度。报告期内，发行人不存在非经营性资金被控股股东、实际控制人占用的情形。

发行人报告期内与非关联方之间不存在资金拆借的情况。公司已明确对外担保的审批权限和审议程序。截至2016年末，公司对合并范围外公司担保余额共计611.66亿元，其中首创担保对外担保余额454.39亿元，农业融资担保对外担保51.85亿元。

截至 2017 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 528.19 亿元，其中首创担保对外担保余额 460.46 亿元，农业融资担保对外担保 58.22 亿元。

截至 2018 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 488.05 亿元，其中首创担保对外担保余额 348.84 亿元，农业融资担保对外担保 45.00 亿元。

截至 2019 年 9 月末，公司对合并范围外公司担保余额共计 342.44 亿元，其中首创担保对外担保余额 280.45 亿元，农业融资担保对外担保 50.95 亿元，首创置业对外担保 11.05 亿元。

截至 2019 年三季度末发行人对外担保情况

单位：万元

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额
首创置业股份有限公司	广州碧庆房地产开发有限公司	融资担保	35,700.00
成都首创瑞华置业有限公司	北京首汇创新健康科技发展有限公司	融资担保	74,795.00
北京市农业融资担保有限公司	农业企业及农户 4369 笔	其他非融资担保	509,459.00
北京首创投资担保有限责任公司	为北京市中小企业提供担保 3968 个	融资担保	1,856,851.17
北京首创投资担保有限责任公司	为北京市中小企业提供担保 1535 个	其他非融资担保	636,104.95
北京首创投资担保有限责任公司	为北京市中小企业提供担保 4 个	保本基金及专户理财（非融资担保）	311,500.00
合计			<b>3,424,410.12</b>

## 九、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

北京首都创业集团有限公司是北京市国资委所属的国有大型企业。自 1995 年组建以来，坚持改革，勇于创新，持续优化产业结构，推动管理变革，持续强化公司治理，实现了跨越式发展，为首都经济社会发展以及国家城镇化进程做出了重要贡献。多年的发展，首创集团已经构建环保产业、房地产、基础设施和金融服务四大核心主业，文创产业影响力初步形成。拥有资本运作、产业协同、创新研发、国际合作等竞争优势，立足北京，布局全国，进军海外，拥有 4 家上市公司和 1 家新三板挂牌企业，享有响亮的品牌知名度、美誉度和社会影响力。截至 2018 年末，总资产超过 3200 亿元，连续多年跻身全国 500 强。

进入新时代，首创集团把国企使命与党的历史使命紧密联系在一起，更加注重提高发展质量和效益，不断提升服务首都发展、国家战略的能力，以建设和守护美丽中国为己任，加快构筑“碧水、蓝天、净土”的大环保产业格局，力争成为环保“攻坚战”的主力军；带头推动京津冀协同发展，加快重点项目开发和区域合作；主动投身棚户区改造，为首都疏解发挥积极作用；以首善标准推进首都基础设施建设，提升公共服务水平；提供政策性金融服务，全力支持首都“三农”和中小微企业；创新区域化管理模式，持续改善生态环境，为南水北调国家工程保驾护航；加快推进文创产业，积极参与全国文化中心建设。首创集团的战略使命是，美丽中国的重要建设者与守护者；战略定位是引领智慧与绿色城市的投资建设运营服务商。

首创集团的核心业务板块主要涉及环保产业、基础设施、房地产和金融服务。2016~2018 年首创集团分别实现营业总收入 385.32 亿元、432.48 亿元及 500.26 亿元，年均复合增长率为 13.94%。其中房地产板块作为公司主要的收入来源，占营业收入比例维持在 50% 以上，近年来房地产板块收入规模持续提升，分别为 209.35 亿元、220.17 亿元及 254.30 亿元。此外，公司还拥有环保、金融服务和基础设施等板块，2018 年分别实现收入 130.31 亿元、44.84 亿元和 27.80 亿元，占营业收入比例分别为 26.05%、8.96% 和 5.56%。另 2019 年 1~9 月，公司实现营业收入 324.71 亿元，房地产、环保、金融服务和基础设施板块分别实现收入 162.43 亿元、95.15 亿元、27.11 亿元和 21.69 亿元。

## （二）发行人所在行业状况

### 1、环保行业

#### （1）水务行业概况

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。改革开放以来，随着中国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平不断提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化和产业化程度不断加深，水务投资和经营企业日益发展壮大的良好局面。原水和自来水供应属于传统公用事业，而污水处理、再生水以及污泥处理属于是近年来伴随着城市化进程以及工业化进程加快的新产物，属于朝阳行业。

从水资源总量来看，由于受降雨量变动等自然条件的影响，水资源量波动性较大，自 2000 年以来在 24,000 亿立方米和 31,000 立方米区间波动。据《中华人民共和国 2017 年国民经济和社会发展统计公报》初步统计，排除香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省，2017 年，中国水资源总量为 28,675 亿立方米，较上年减少 4.89%。

从人均水资源占有情况来看，中国水资源较为匮乏。按照 2017 年底中国大陆总人口 139,008 万人数据计算，人均水资源量为 2,062.83 立方米，不足世界平均水平的二分之一。水资源短缺已成为制约中国经济和社会可持续发展的重要因素。

行业现状：

① 传统业务需求量大，资源分配不均

2006~2016 年，中国供水总量呈现出稳步上升的态势。从水源看，用水主要来源于地表水和地下水两部分，其中地表水是供水的主要来源，其供给量占供水总量的 80% 左右。从历年供水量看，中国供水总量平稳增长，生产用水波动不大，生活用水呈现上涨态势。根据中国工程院《中国可持续发展水资源战略研究报告》，随着人口增长，城市化发展和经济发展，中国供水行业将保持稳定增长，到 2030 年，中国用水需求量将达到 7,000 亿至 8,000 亿立方米。其中，城市供水需求增长将高于其他用水需求量的增长。

2016 年中国总用水量 6,150 亿立方米，比上年增长 0.8%。近年自来水用量基本稳定，自来水供应可分为居民生活用水和生产经营用水（包括工业用水、行政事业用水、经营服务用水和特种行业用水），其中工业用水是用水主体。

从中国用水情况来看，根据《中华人民共和国 2016 年国民经济和社会发展统计公报》初步统计，2016 年中国大陆总用水量 6150 亿立方米，比上年增长 0.8%。其中，生活用水增长 2.7%，工业用水减少 0.4%，农业用水增长 0.7%，生态补水增长 1.9%。万元国内生产总值用水量 84 立方米，比上年下降 5.6%；万元工业增加值用水量 53 立方米，下降 6.0%；人均用水量 446 立方米，比上年增长 0.2%。从历年供水量看，供水总量平稳增长，生产用水波幅不大，生活用水呈现上涨态势。随着全国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，水体污染问题日益突出。

2017 年中国总用水量 6,090 亿立方米，比上年增长 0.8%。近年自来水用量基本稳定，自来水供应可分为居民生活用水和生产经营用水（包括工业用水、行政事业用水、经营服务用水和特种行业用水），其中工业用水是用水主体。

2018 年水资源总量 27,960 亿立方米。2018 年总用水量 6,110 亿立方米，比上年增长 1.1%。其中，生活用水增长 1.4%，工业用水增长 0.6%，农业用水增长 1.1%，生态补水增长 3.8%。万元国内生产总值用水量 73 立方米，比上年下降 5.1%。万元工业增加值用水量 45 立方米，下降 5.2%。人均用水量 439 立方米，比上年增长 0.6%。

## ② 新业务点凸显、合作模式多样化

我国水务行业的市场化以供水和污水处理为先导，目前传统水务行业已基本完成了最初的“跑马圈地”、进入到深入乡镇、深化处理、升级改造的阶段；水务产业链上诸多新兴市场及固废市场尚处在发展初期，很多新模式及新业务点开始显现，拥有很大的发展潜力。再生水循环利用、污泥处置、海水淡化、河道治理、固废处理、水环境综合整治、海绵城市等新兴产业受到关注，部分转变为各公司新业务拓展的发力点，行业细分领域的重点更加突出，业务类型更加复杂。

此外，除了直接从政府方以 BOT、TOT 等方式取得供水、污水处理和固废等特许经营项目外，通过收购一个已经拥有特许经营项目的企业股权的方式也是目前环保市场上常用的获取项目的手段。行业所属公司通过收购直接获得了境外多项经营资质，增强了行业竞争力。

PPP 模式是目前环保市场上大力推进的主要合作模式，其合作内容广泛，初期多为单个供排水项目、城镇供排水打包项目、村镇供排水打包项目等，近来随着国家整体环境治理要求的提升，公司所签署的 PPP 协议已扩容至水源、河道治理、综合环境治理、固废处理、园林绿化、海绵城市建设等领域。

### ③ 市场化改革逐步加快，水价改革步伐加快

我国水务行业的市场化改革，是我国近些年水务行业发展的最重要驱动因素。而水务行业市场化改革的重点是水价的改革和水务行业的开放。水务行业具备很强的公益性、基础性和战略性，关系居民生活、企业生产和生态环境保护。因此，与完全竞争行业相比较，水务行业受到更多的政府市场监管的影响。其中，水价是政府宏观调控的主要手段。我国水价改革大致经历了公益性无偿供水、政策性低价供水、按成本核算计收水费和按商品价格管理四个阶段。总体来看，水价改革呈现价格水平不断上升、水价分类不断简化、逐步推行阶梯式水价等特征。从定价模式来看，中国水价仍然由各地物价部门通过举行价格听证会的方式确定，但是自来水价格正在逐步实现市场化调整。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，中国自来水价格也不断上涨。据统计，目前全国 36 个大中城市，居民生活用水（自来水）价格平均为 2.08 元/吨，其中 36% 的城市水价在 2 元-3 元/吨，8% 的城市水价高于 3 元/吨。为体现水资源的稀缺性，充分发挥水价的调节作用，国家正逐步推行工业和服务业用水超额累进加价制度，居民生活用水采用阶梯式水价制度。

从全球角度看，中国水价远远低于国际水平。水费支出占居民可支配收入的比重（以下简称水费收入比）是世界上最主要的水价衡量指标之一。全球范围内的水费收入比一般在 2%-5% 之间，原中国建设部在《城乡缺水问题研究》中明确指出，为促进公众节约用水，水费收入比达到 2.5%-3% 为宜。而从现状看，现行水价远未达到上述标准。以全国水价较高的北京市为例，其用水家庭支出占家庭收入的比重也仅为 1.8%，全国平均水平仅在 1% 左右，基本没有体现自来水的稀缺资源价值。

从长期来看，基于水资源的稀缺性和中国城市化水平的不断提升带来的自来水需求量的加大，自来水价格仍将长期处于上行通道。

## 2018 年 1 月全国重点城市居民自来水价格

(单位:元/吨)

序号	城市	自来水价	排名	城市	自来水价
1	天津	4.00	19	成都	2.08
2	北京	3.64	20	贵阳	2.00
3	长春	3.60	21	广州	1.98
4	石家庄	3.31	22	银川	1.95
5	郑州	3.10	23	上海	1.92
6	西安	2.85	24	杭州	1.90
7	济南	2.80	25	青岛	1.80
8	深圳	2.67	26	合肥	1.78
9	昆明	2.45	27	兰州	1.75
10	重庆	2.40	28	海口	1.75
11	宁波	2.40	29	西宁	1.70
12	哈尔滨	2.40	30	乌鲁木齐	1.66
13	呼和浩特	2.35	31	南昌	1.58
14	沈阳	2.35	32	拉萨	1.54
15	太原	2.30	33	长沙	1.51
16	大连	2.30	34	南宁	1.45
17	厦门	2.20	35	南京	1.42
18	福州	2.10	36	武汉	1.37

根据相关城市的市政府、发改委、物价局或自来水公司公布的最新数据，截至 2017 年 4 月，居民生活污水处理费排名前十的城市包括上海、南京、上海等地，价格处于 1.0-1.7 元/吨之间。

④ 政府对环保要求提高的影响

为规范水务行业健康发展，国家有关部门制定了一系列水务行业政策法规，这些政策法规涉及资质管理、产品和服务质量、项目建设标准、价格管理等诸多方面。国家有关部门颁布的水务行业相关的主要政策、法规如下：

序号	名称	颁布单位
1	《中华人民共和国水法》（主席令第 74 号）	-
2	《中华人民共和国水污染防治法》（主席令第 87 号）	-
3	《城市供水条例》（国务院令第 158 号）	国务院
4	《取水许可证和水资源费征收管理条例》（国务院令第 460 号）	国务院
5	《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发[2011]1 号）	中共中央、国务院
6	《国务院办公厅关于推进水价改革促进节约用水保护水资源的通知》（国务院办法[2014]36 号）	国务院办公厅
7	《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发[2012]3 号）	国务院
8	《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）	国务院
9	《取水许可管理办法》（水利部令第 34 号）	水利部
10	《城市排水许可管理办法》（建设部令第 152 号）	建设部
11	《市政公用事业特许经营管理办法》（建设部令第 126 号）	建设部
12	《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格[2013]2676 号）	国家发改委、住建部
13	《城市供水水质管理规定》（建设部令第 156 号）	建设部
14	《生活饮用水卫生监督管理办法》（建设部、卫生部第 53 号令）	建设部、卫生部
15	《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）	卫生部
16	《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）	环保总局、质检总局
17	《城市给水工程建设标准》（建标 120-2009）	住建部、国家发改委
18	《城市污水处理工程项目建设标准》（建标[2001]77 号）	建设部、国家计委
19	《城市供水价格管理办法》（计价格[1998]1810 号）	国家计委、建设部
20	《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》（计价格[2002]515 号）	国家计委、财政部、建设部、水利部、环保总局

21	《关于做好城市供水价格管理工作有关问题的通知》（发改价格[2009]1789 号）	国家发改委、住建部
22	《关于加大污水处理费的征收力度建立城市污水排放和集中处理良性运作机制的通知》（计价格[1999]1192 号）	国家计委、建设部、国家环保总局
23	《关于印发推进城市污水、垃圾处理产业化发展意见的通知》（计投资[2002]1591 号）	国家计委、建设部、国家环保总局
24	《国务院办公厅关于印发“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划的通知》（国办发[2012]24 号）	国务院办公厅
25	《关于印发水利发展规划（2011-2015）的通知》（发改农经[2012]1618 号）	国家发改委、水利部、住建部
26	《重点流域水污染防治规划（2011-2015）》（环发[2012]58 号）	国家发改委、水利部、财政部、环境保护部
27	《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》（建城[2012]82 号）	住建部、国家发改委
28	《水污染防治行动计划》（国发[2015]17 号）	国务院
29	《污水处理费征收使用管理办法》（财税〔2014〕151 号）	国家发改委、财政部、住建部
30	《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（发改委[2015]25 号）	国家发改委
31	《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	中共中央、国务院
32	《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119 号）	国家发改委、财政部、住建部
33	《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（发改环资[2016]2849 号）	国家发改委、住建部
34	《污水处理费免征增值税优惠》	国家税务总局

2016 年 2 月，中共中央、国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》指出，到 2020 年，地级以上城市建成区力争实现污水全收集、全处理，缺水城市再生水利用率达到 20% 以上。

2016 年 10 月，国家税务总局推出《污水处理费免征增值税优惠》政策，对各级政府及主管部门委托自来水厂（公司）随水费收取的污水处理费，免征增值税，该政策有助于减轻公司税负，增强公司盈利能力。

2016 年 12 月，根据国家发展改革委、住房城乡建设部印发《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》的通知，到 2020 年底，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到 95%，全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投资约 5,644

亿元；同时提出加大政策支持、创新运作模式和强化监督管理等保障措施。该政策有望提高公司供水、污水处理的业务规模，中长期来看，有利于公司以水务发展为重点的战略布局。

总体看，中国经济的持续、稳定发展为水务行业的发展提供了保证，环境保护力度的加大也将促进污水处理行业的发展，未来，供水、污水处理价格有望上调，税负有所减轻，水务企业盈利能力将有所增强。

#### ⑤ 行业竞争加剧

2002 年，我国出台《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》标志着市政公用行业加快了对外开放的步伐，市场竞争开始显现。水务行业作为公用事业，进入门槛较高，从全国范围来看，行业集中度较低。随着中国水务市场的开放度日益提高，国内环保行业呈现外资水务集团、国有战略性企业、地域性转型企业、民营企业、国内新兴投资类企业、产业链上下游转型企业竞争发展局面。市场主体的逐渐增加，行业有进一步集中的趋势。激烈的竞争将会给公司业务扩张带来一定的阻力，导致公司参与水务项目的竞标成本增加，降低水务项目的利润率，公司面临市场竞争加剧以及利润率降低的风险。但在当前水环境日益恶化和水资源短缺日益严重的双重压力下，政府加大了节能减排和生态建设力度，并于 2015 年 4 月正式推出《水污染防治行动计划》（简称“水十条”）。公司可抓住国家深化实施节能减排、发展循环经济等政策的良好机遇，发挥公司在核心技术和市场地位的领先优势。

#### （2）固废处理行业概况

固废处理行业在我国还是一个新兴产业，随着环境问题的日益突出，固废处理行业紧跟污水处理行业，进入了高速发展时期。

我国固废污染防治行业起始于 20 世纪 80 年代初期，相对发达国家起步较晚。1996 年 4 月 1 日起实施的《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》是中国第一部针对固体废物污染环境防治的法律，标志着我国固体废物污染防治工作已被纳入了法制化的管理轨道。2000 年后，国家陆续出台了《城市生活垃圾处理及污染防治技术政策》、《矿山生态环境保护与污染防治技术政策》、《全国危险废物和医疗废物处置设施建设规划》等政策法规，并制定了《生活垃圾填埋场污染控制标准》、《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》等一系列国家标准和行业标准，推动了固废污染防治行业的规范和发展。随着政策的实施和标准的推行，固废污染防治行业正逐步成为环保行业核心组成部分，我国对固废污染防治领域的投资力度也逐渐加大，“十五”、“十一五”期间固废

投资占环保投资比重分别达到 11.4% 和 13.7%。“十一五”期间环保部对固废污染防治领域投资达 2,100 亿元，其中主要投资于生活垃圾无害化处理、医疗废物及工业固废的综合利用和危险废物集中处置三大领域，固废处置投资的复合增速达到 18.5%，增速加快并开始超过大气污染治理领域 16.5% 的投资增速，其中生活垃圾处置更是以 25% 的增速成为环保投资中增长最快的领域。“十二五”期间我国环保产业投资规模预计达到 3.4 万亿元，其中固废治理行业达到 8,000 亿元，较“十一五”期间约翻两番；“十三五”全社会环保投资将达到 17 万亿元，是“十二五”的 3 倍以上；环保产业将成为拉动经济增长重要支柱。

#### 行业现状：

##### ① 固废处理行业面临良好的发展机遇

随着城镇化和工业化进程的持续推进，我国经济社会发展与资源环境约束的矛盾日益突出，环境保护面临越来越严峻的挑战。为了改善环境保护滞后于经济发展的局面，我国加大了环境保护工作力度，淘汰了一批高能耗、高污染的落后生产力，加快了污染治理和城市环境基础设施建设。自 2007 年以来中央财政节能环保支出呈增长趋势，2015 年 1 至 11 月中央财政节能环保支出达到 3,692 亿元，同比增加 35%。但当前，环境状况总体恶化的趋势仍未得到根本遏制，环境问题已经成为威胁人体健康、公共安全和社会稳定的重要因素之一。我国将积极实施各项环境保护工程，据环保部规划院测算，“十三五”全社会环保投资将达到 17 万亿元，是“十二五”的 3 倍以上；环保产业将成为拉动经济增长重要支柱。

围绕环保产业，我国大力发展固废行业。目前我国生活垃圾无害化处理能力还不能满足人口总量的持续增长和城镇化进程的快速推进，垃圾分类、回收、处理和污染防治能力相对不足。除生活垃圾外，工业生产中还产生了大量的工业固体废物。但工业废物污染防治设施的建设相对滞后，尤其是危险废物没有实现完全的贮存和处置，严重威胁着环境安全和人体健康。在政策利好的推动下，固废处理行业多个细分市场发展快速，如垃圾焚烧发电、餐厨垃圾处理等固废处理行业的细分市场发展较快。

##### ② 行业准入门槛较高，产业实践性较强

目前来看，我国固废处理行业的产业化程度和市场集中度较低，具备核心竞争力的企业较少。具备领先工艺、设备、技术和丰富运营经验的企业将占据优势地位。一方面，固废处理技术结合了物理、化学和生物等学科技术，具有技术复合型的特点，行业进入门槛较高。尤其是在工业废物处理领域，随着国家环保政策的逐渐完善，对工业废物处

置、利用的标准不断提高，生产规模小、处理技术低的企业将被淘汰。另一方面，固废处理行业是一个实践性较强的产业，处理技术的应用需要经过长期的经验积累。对行业运行规律和发展模式的理解是进入固废处理行业的基本前提，项目经验不足成为潜在进入者面临的主要壁垒之一。

### ③我国固废行业发展问题

首先，我国人口基数大，固体废物产量和堆积量大，且国民的环保意识相对较低，对固体废弃物分类以及回收缺乏认识；其次，我国垃圾处理服务供给不足，且垃圾管理体制不够灵活，服务供给主体单一；最后，我国位处发展中国家行列，经济快速发展的同时各种各样的环境问题也凸显出来，虽然近年国家在环境保护方面的力度不断加大，但仍然无法保证二者的平衡，加上许多企业只一味追求经济利益，导致固体废物的产量难以控制，回收利用难度加大。固体废弃物的处置与资源化技术要求较高，而我国目前固废处理方法、综合利用的加工设备、生产工艺等都比较落后，且固废处理部门覆盖率不高，这些都严重制约着固体废物处理处置与资源化工程的发展。如我国固体废弃物的处理方法主要是焚烧、填埋和堆肥，焚烧过程会产生许多有毒物质，如二恶英、呋喃类化合物、氯化氢等，同时还产生大量二氧化碳，造成二次污染；填满则会占据大量土地，并且一些有毒的渗沥液会造成土壤及地下水的污染。一些城市垃圾处理系统不完善，其环保要求、技术操作规范等也达不到国家规定的标准。我国一些小城镇无垃圾处理系统，垃圾的分类回收几乎全靠拾荒者。虽然我国制定了相关环保法规，各级环保机构在固废管理中积累了大量经验，建立了相关的管理体制，但在处理和资源化方面，仍缺乏具体细则，且没有强有力的、长期的激励机制和制约措施。到目前为止，我国关于固体废物的法律仅有一部《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，对于固体废弃物资源化综合利用相关的法律、法规还处于空缺状态。

## 2、基础设施行业

### （1）轨道交通行业

城市轨道交通是现代城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的一个组成部分，对国民经济具有较强的拉动作用。《国务院办公厅关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》（国办发[2003]81号）对申报建设地铁和轻轨的城市基本条件做出明确要求。《关于优先发展城市公共交通若干经济政策的意见》（建城〔2006〕288号）明确要求建立健全城市公共交通投入、补贴和补偿机制，鼓励社会资本通过实施特

许经营制度参与城市公共交通投资、建设和经营，逐步形成国有主导、多方参与、规模经营、有序竞争的格局。

我国城市轨道交通获得了长足发展，线路长度、机车数量以及客运数量等指标都有大幅增长，我国已成为世界最大的城市轨道交通建设市场。截至 2017 年年底，中国大陆地区共有 34 个城市（新增福州、石家庄、贵阳、厦门 4 个城市）开通运营城市轨道交通，共计 166 条线路，运营线路总长度达 5,021.7 公里，其中，地铁 3,881.8 公里，占 77.3%，其他制式城轨交通运营线路长度 1,139.9 公里，占 22.7%，城轨交通网络化运营已成趋势。2017 年度累计完成客运量 184.8 亿人次，同比增长 14.9%，其中，北京客运量达到 37.8 亿人次（不含 77 公里市域快轨），实现日均客运量 1,035 万人次。

截至 2018 年底，全国轨道交通运营线路 171 条，增加 18 条，运营里程 5295.1 公里，增加 711.8 公里；其中，地铁线路 143 条、4726.5 公里，轻轨线路 6 条、217.6 公里。2018 年度全国轨道交通完成 212.77 亿人，增长 15.4%，运营车公里 35.26 亿车公里，增长 18.6%。

从北京地区的情况来看，根据国家发改委《北京市城市轨道交通近期建设规划调整（2007-2016 年）》，北京市地铁建设将新增 8 号线三期、十六号线和新机场快线，新增线路总长度为 89 公里。按照规划，“十三五”期间，北京将继续大力推动公共交通发展，中心城绿色交通出行比例从 70.7% 增加至 75%。“十三五”期间，将推动建设 M17 线、M19 线一期、平谷线等轨道快线，M3 线、M12 线、S1 线等地铁线，以及服务 CBD 区域的 APM 轻轨；延伸既有机场线、M8 线、昌平线以及房山线等运营线路。“十三五”末城市轨道交通网络规模力争达到从目前的 554 公里增加至 900 公里以上，中心城区轨道交通站点 750 米覆盖率从 65% 增加至 90%。预计到 2020 年将形成近 1,000 公里的轨道交通路网格局。伴随北京城市公共交通快速发展，轨道交通客运总量仍将保持平稳较快增长态势。

截至 2018 年末，北京地区轨道交通运营线路 22 条，与上年末持平；运营线路长度 636 公里，增加 28 公里；运营车辆 5656 辆，增加 314 辆；2018 年客运总量 38.5 亿人次，增长 1.9%。

## （2）高速公路行业

高速公路是现代经济社会重要的基础设施，是现代化交通的重要基础，是国防、经济和政治发展的重要纽带，受到国家产业重点政策扶持。在我国，公路客运量、货运量、客货周转量等方面均遥遥领先于其他运输方式的总和，高速公路已成为我国经济持续稳

定快速发展的重要保障。为充分发挥高速公路对经济发展的持续推动作用，经国务院批准交通部制定了《国家高速公路网规划》，将高速公路建设作为全国经济可持续发展的战略重点。北京市主要对外交通基本形成环形加放射状路网、以高速公路为主，并辅以国市道干线公路相结合的布局结构。

随着《国家高速公路网规划》“7918”网布局方案的逐步实施，全国高速公路建设进入了新的发展时期。我国部分地区已实现了省会到地市全部由高速公路连接，长江三角洲、珠江三角洲、环渤海等经济发达地区的高速公路网络正在形成，我国高速公路基础设施的总体水平实现了历史性的跨越。“7918”网采用放射线和纵横网格相结合的形式，包括 7 条北京放射线、9 条纵向路线和 18 条横向路线组成，总规模约 8.5 万公里，其中主线 6.8 万公里，地区环线、联络线等其它路线约 1.7 万公里。随着高速公路通车里程的不断增长，高速公路行业的规模效益逐步发挥，车流量持续增长，路网效应正在逐渐显现。这为行业的业务收入的稳定增长奠定了坚实的基础。

根据《2017 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2017 年底，全国高速公路里程 12.7 万公里，比上年末增加 1.16 万公里。其中，国家高速公路 7.96 万公里，增加 0.30 万公里。全年完成公路建设投资 21,253.33 亿元，比上年增长 18.2%。其中，高速公路建设完成投资 9,257.86 亿元，增长 12.4%。全国高速公路日平均交通量为 26,328 辆，日平均行驶量为 127,600 万车公里，比上年分别增长 10.5% 和 7.9%。其中截至 2017 年底，北京地区高速公路里程 1,013 公里比 2015 年末增加 31 公里。

根据《2018 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2018 年底，全国高速公路里程 14.26 万公里，增加 0.61 万公里；高速公路车道里程 63.33 万公里，增加 2.90 万公里。国家高速公路里程 10.55 万公里，增加 0.33 万公里。2018 年国家高速公路年平均日交通量为 26435 辆，增长 5.4%，年平均日行驶量为 138840 万车公里，增长 6.0%。

在《“十二五”综合交通体系规划》的基础上，国家制定了《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》，以缓解经济发展给交通运输带来的巨大压力，解决交通运输的制约瓶颈。“十三五”期间，交通部将进一步落实国家高速公路网规划，到 2020 年，全国高速公路总里程将达到 15 万公里，基本建成由 7 条放射线、11 条纵线和 18 条横线组成的国家高速公路网，基本覆盖 20 万以上人口城市。

高速公路的建设和发展是国家经济发展水平的风向标。中国高速公路的发展同世界还有一定的差距，建设和管理方面的体制都不是很完善，加快高速公路建设是我国经济社会发展的需要。随着国民经济的快速发展，物流、人流、商品流大幅度增加，提高运

输效率、降低运输成本的要求日益迫切。在我国经济比较发达的珠江三角洲、长江三角洲和京津冀地区，高速公路的建设和发展速度最快，同时高速公路为这些地区带来的经济效益也十分显著。在今后的经济发展中，这些地区仍旧是高速公路的重点需求区域。我国高速公路业正处在产业的扩张期，国家政策的扶持是高速公路发展的首要因素，稳定的行业背景也为高速公路投资提供了稳定的投资回报。随着国民经济的快速发展，物流、人流大幅度增加，提高运输效率、降低运输成本的要求日益迫切。经济比较发达的珠江三角洲、长江三角洲和京津冀地区，仍将是高速公路的重点需求区域，通行费收入仍有增长潜力。

### 3、房地产行业

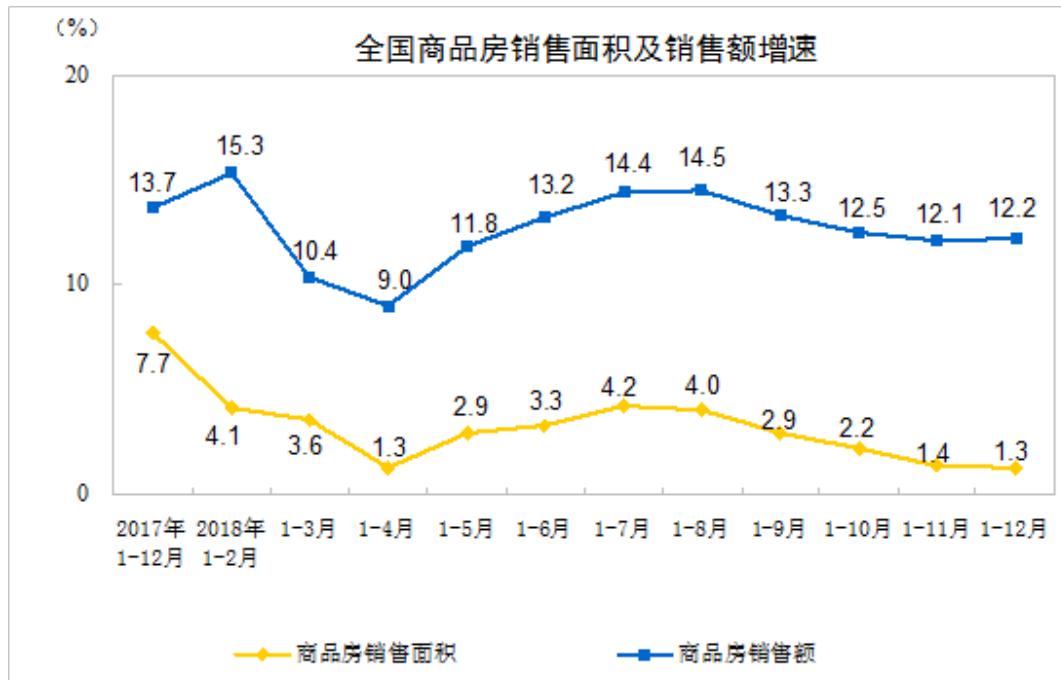
房地产开发行业是我国国民经济发展的重要支柱产业，与建材业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业等其他行业有着高度相关性，具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

同时，重点城市成交下行，三四线城市成长显著。一方面，重点城市在政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减；另一方面，三四线城市楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。全国各类土地推出量由降转升，住宅用地推地量增幅最大。2017年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。截至2017年11月，全国300个城市共推出各类用地17.5亿平方米，同比增长10.8%，增幅较2016年上升了19.5个百分点，推地总量与2015年基本持平。成交方面，各类土地成交量开始回升。1-11月共成交14.7亿平方米，同比增长12.5%。其中住宅用地成交7.0亿平方米，同比增长22.9%。

2017年，商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，增速提高1个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

2018年全国商品销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%。其中住宅销售面积147,929万平方米，比上年增长2.2%。

#### 2018年全国商品房销售面积及销售额增速情况



数据来源：国家统计局

2017年，房地产行业聚集度持续提升，企业发展格局发生新变化。大型房企业绩高速增长，市场占有率越来越高。中型房企在复杂的竞争环境下分化趋势愈加明显，行业加速迈向寡头竞争时代。对于开发企业来说，一方面要继续把握增量市场空间，深耕重点都市圈及城市群，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模。

房地产政策方面，2017年以来的房地产调控主要遵循去库存、防风险两条线。去库存是中央经济工作会议在2015年年底开始提出的任务，其主要目标是将房地产的库存规模降到合理水平，避免房地产市场出现过度萧条。该项任务在2016年年底的中央经济工作会议中被再次强调，但重点转向解决三四线城市房地产库存过多问题。防风险则是针对部分城市房价过高、价格涨幅过快、资产泡沫风险加大等有可能引发的风险，政府来主动采取有效措施，将抑制房价上涨放在更加重要的地位，及时出台有关政策措施，限购、限贷、限售、增加土地供应，防止房地产泡沫继续加大的风险。去库存和防风险不是静态不变的，而是要根据各地市场的变化情况在动态调整，因此在外在表现上，2017年的房地产调控体现出了更强的“分类调控、因城施策”的特征，调控政策内容更加精准，调控效果也十分明显，房屋库存出现明显下降，价格涨幅得到抑制。

在去库存的指引下，大多数三四线城市仍然采取着鼓励性的政策，以提高棚改货币化补偿比例、降低首付比例、发放购房补贴等政策为主，直接带动了大部分城市商品房销售面积出现明显回暖，房屋库存规模有效降低。

在防风险的指引下，2016年9月份以来，市场需求旺盛、房价上涨较快的一二线热点城市及部分三线城市纷纷出台了多轮调控政策，其中主要以限购、限贷、限售、增加土地供应等政策措施为主。2017年3月份以来，调控城市范围开始向中西部的部分省会城市以及一些三线城市拓展，采取抑制性措施的城市范围在不断扩大，房价上涨过快的势头得到初步遏制，全国商品房价格的平均涨幅处于10年来较低水平，平均上涨4.1%，仅高于2008年和2014时的水平。

2018年1月29日，国土资源部办公厅和住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。2018年5月19日，住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格；在租金缴纳方面，为减轻承租人集中支付租金的压力，征求意见稿规定，除当事人另有约定外，承租人应当按月支付租金。对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，征求意见稿规定出租人不得单方面提高租金。

2018年5月21日，住房城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出3-5年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应50%以上。

自从2016年中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”以来，符合中国国情、适应市场规律的房地产基础性制度和长效机制建设不断推进，短期调控与长效机制的衔接更为紧密。在控制房价水平的同时，完善多层次的住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，土地制度改革试水、集体建设用地建设租赁住房试点工作启动，保障房扩围、共有产权型住房供应快速增加，房地产市场将迎来更为平稳健康的发展环境。

## **4、金融服务行业**

### **（1）证券行业**

2016 年，国内外经济形势错综复杂，中国经济发展增速面临持续下行压力。面对经济发展增速换档的“新常态”，政府持续推进经济转型，供给侧结构性改革取得积极进展，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，产业结构继续优化，国内生产总值同比增长 6.7%，第三产业增长率为 7.8%。受上述因素的影响，我国证券行业在 2016 年也发生了变化。

2016年，A股市场跌宕起伏，股市行情一波三折，成交量较去年同期大幅萎缩。截至 2016 年 12 月 31 日，上证综指较 2015 年底下跌 12.31%，深证成指下跌 19.64%，中

小板指数下跌 22.89%，创业板指数下跌 27.71%。全年 A 股成交额 126.51 万亿元，同比下降 50.06%；融资融券业务也出现一定较大程度回落，截至 2016 年 12 月 31 日，沪深两市融资融券余额 9,392.49 亿元，较 2015 年底下降 20.01%；同时，一级市场融资规模持续扩张，股权融资规模为 19,672.50 亿元（含资产部分），同比增长 27.58%；新三板市场持续快速发展，2016 年末挂牌企业总数 10,163 家，同比增长 98.15%。企业债券发行规模达 5,925.70 亿元，同比增长 73.21%；公司债券融资规模达 27,797.24 亿元，同比增长 167.95%。

2017 年，世界经济增长步伐加快，复苏稳健。国内实体经济回暖迹象明显，供给侧结构性改革取得阶段性成果，推动了结构优化、动力转换和质量提升，国民经济稳中向好、好于预期，实现了平稳健康发展，国内生产总值比上年增长 6.9%（数据来源：国家统计局，2018）。

根据未经审计财务报表，截至 2017 年底，131 家证券公司总资产为 6.14 万亿元，较 2016 年末增长 6.04%；净资产为 1.85 万亿元，较 2016 年底增长 12.80%；净资本为 1.58 万亿元，较 2016 年底增长 7.48%；全行业客户交易结算资金余额 1.06 万亿元，较 2016 年底下降 26.39%；托管证券市值 40.33 万亿元，较 2016 年底增长 19.43%；受托管理资金本金总额 17.26 万亿元，较 2016 年底下降 3.14%。2017 年，全行业 131 家证券公司中 120 家实现盈利，共实现营业收入 3,113.28 亿元，同比下降 5.08%，其中：代理买卖证券业务净收入 820.92 亿元，同比下降 22.04%；证券承销与保荐业务净收入 384.24 亿元，同比下降 26.11%；财务顾问业务净收入 125.37 亿元，同比下降 23.63%；投资咨询业务净收入 33.96 亿元，同比下降 32.81%；资产管理业务净收入 310.21 亿元，同比增长 4.64%；证券投资收益(含公允价值变动)860.98 亿元，同比增长 51.46%；利息净收入 348.09 亿元，同比下降 8.83%；全年实现净利润 1,129.95 亿元，同比下降 8.47%（数据来源：中国证券业协会，2018）。

2018 年，全行业 131 家证券公司当期实现营业收入 2,662.87 亿元，各主营业务收入分别为代理买卖证券业务净收入（含席位租赁）623.42 亿元、证券承销与保荐业务净收入 258.46 亿元、财务顾问业务净收入 111.50 亿元、投资咨询业务净收入 31.52 亿元、资产管理业务净收入 275.00 亿元、证券投资收益（含公允价值变动）800.27 亿元、利息净收入 214.85 亿元，当期实现净利润 666.20 亿元，106 家公司实现盈利。截至 2018 年 12 月 31 日，131 家证券公司总资产为 6.26 万亿元，净资产为 1.89 万亿元，净资本为

1.57 万亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）9,378.91 亿元，托管证券市值 32.62 万亿元，受托管理资金本金总额 14.11 万亿元。

作为强周期行业，证券行业的景气度与宏观经济及证券市场景气度息息相关，在行业基础设施不断改善、金融创新不断推进、经营利率持续提升的背景下，证券行业将加速整合，传统经纪业务占比高、同质化服务严重的证券公司将在激烈的市场竞争中被淘汰，而创新能力出众、资本金规模优势明显、差异化服务开展良好的证券公司更有希望在竞争中胜出。

## （2）担保行业

目前，中小企业融资担保是世界大多数国家普遍采用的扶持本国中小企业健康成长、推动国民充分就业、稳固金融市场经济的有效手段。自 1993 年第一家全国性的专业信用担保机构中国经济技术投资担保公司成立至今，我国担保行业已经历了二十多年的发展历程，形成一定的规模，在促进社会信用体系建设、支持社会经济发展，尤其是缓解中小企业融资担保难等问题方面发挥着积极作用。总体来看，目前我国担保行业还处于机构数量多、规模小、整体实力弱的形态。2010 年《融资性担保公司管理暂行办法》出台以来，行业布局经历了一轮深入调整，整体资本规模继续上升，担保业务量保持增长，行业整体发展态势稳定。

自北京第一家担保机构成立以来，北京市担保行业无论是注册资金还是累计担保额都以较高的速度增长，面对日益庞大的市场需求和发展潜力，北京市担保行业仍面临着担保放大倍数低（注册资金或担保资金与在保余额之间的比例）、政府支持力度有限、风险分散机制有待完善等问题，制约着北京担保业持续做大做强。根据北京市信用担保协会的相关工作报告显示，2017年上半年，北京市担保行业新增担保额显现下降趋势，但新增融资担保额、期末在保余额、融资担保期末在保余额有小幅上升趋势。同时，正常开展业务的担保机构数量继续减少，相比 2016 年上半年机构数量减少了 27.03%，减少的机构数量全部是民营担保机构，民营担保机构融资担保业务正在逐渐萎缩。从担保代偿风险来看，2017年上半年，行业代偿风险情况有趋缓迹象，但自 2013 年以来，北京市融资担保代偿一直处于高发态势，尤其是部分受经济下行影响较大的在保项目依然面临着经营面不佳、银行压缩或退出贷款以及偿债压力较大的风险。国家层面主要政策与规划汇总如下：

时间	单位	政策	主要内容
2010 年 3 月	财政部	《关于地方财政部门积极做好融资性担保业务相关管理工作的意见》	针对中小企业和三农融资难、担保难问题，要求各级财政部门予以支持
2010 年 12 月	科技部、人民银行、银监会、证监会、保监会	《促进科技和金融结合试点实施方案》	促进专业化科技担保公司发展
2011 年 6 月	银监会、发改委、工信部、财政部、商务部、人民银行、工商总局、法制办	《关于促进融资性担保行业规范发展的意见》	针对融资性担保行业规范发展提出具体意见
2012 年 5 月	财政部、工信部	《中小企业信用担保资金管理办法》	提出向担保公司给予补助，有关补助分别为担保公司向中型企业、小型企业及微型企业提供的每年平均担保余额的 1%、2% 及 3%
2013 年 3 月	工信部	《扶助小微企业专项行动实施方案》	同意支持 500 家以上担保及再担保机构为小微企业提供担保
2014 年 7 月	融资性担保业务监管部际联席会议	《关于促进融资性担保机构服务小微企业和“三农”发展的指导意见》	推动再担保体系建设，深化银担合作，落实符合条件的融资性担保机构的财政补贴、税收优惠政策
2015 年 5 月	财政部、农业部	《关于调整完善农业三项补贴政策的指导意见》	明确将支持建立完善农业信贷担保体系作为促进粮食生产和农业适度规模经营的重点内容
2015 年 7 月	财政部、农业部、银监会	《关于财政支持建立农业信贷担保体系的指导意见》	建立由财政支持的农业信贷担保体系，解决农业“融资难，融资贵”问题
2015 年 8 月	国务院	《关于促进融资担保行业加快发展的意见》	为主动适应融资担保行业改革转型要求，促进行业加快发展，提出对促进融资担保行业加快发展的具体意见

### （三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

#### 1、环保板块

##### （1）发行人行业地位

2002 年，我国出台的《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》标志着市政公用行业正式对外开放。水务行业以其经营的垄断性、现金流的稳定、相对较低的投资风险和广阔的发展前景，吸引了国外资本、民营资金投身其中，打破了长期以来水务行业国有独资垄断经营的局面，实现了投资和经营主体的多元化。目前，国内水务市场已经形成了大型外资水务集团、投资型公司、改制后的国有企业和民营资本四种力量相竞争的局面：

###### ①大型外资水务集团

大型外资水务集团以法国威立雅和苏伊士为代表，依靠其雄厚的资本、先进的技术和管理经验，在中国水务市场稳步推进。大型外资水务集团在“面向核心城市”的市场竞争中，不惜成本，敢于竞争，参与了国内多家水务企业的股权收购，已经取得了一定的市场份额。

###### ②投资型水务公司

投资型水务公司主要以发行人为代表，是一批伴随着水务市场化改革而发展起来的新型水务企业。在投资拉动型的水务产业发展阶段，投资型水务公司依靠自身的投融资能力和财务管理能力，利用其对国内水务市场的把握和政府资源，成为水务市场上活跃的资本力量。在不断开拓市场的同时，投资型水务公司将精力转向经营管理体系的建立，通过联盟合作，强化自身的专业能力，已逐步发展成为可与外资相抗衡的市场竞争主体。该类企业多数为上市公司，综合实力相对雄厚，在许多大中型城市已经形成了相当的投资规模。如重庆水务、创业环保、江南水务、中山公用等。

###### ③改制后的国有企业

改制后的国有企业主要是以深圳水务集团、北京排水集团为代表的大型国有水务集团，依赖政府背景、水务资产规模和占据的地利优势，改制后的国有企业在管理体制上引进符合市场竞争的经营机制，改革重组，逐步发展成为国内水务行业的优势企业，并开始积极突破地域限制，对外购并扩张，成为水务市场的主力军之一。

###### ④民营企业

以桑德环保、金州环境为代表的民营企业，凭借其在环保工程领域的优势向上游拓展进入水务投资领域。民营企业具有强烈的市场意识、灵活的管理体制和激励制度，在水务市场竞争中处于主动地位。但是民营企业大多缺乏资金，因此他们大多选择投资中小城镇的水务项目，是市场最活跃的生力军，其发展势头不容忽视。

发行人水务行业以首创股份为龙头和载体，核心业务包括城市供水和污水处理两大领域，水处理规模和市场占有率均位居国内水务行业前列。

首创股份在控股股东首创集团的大力支持下，利用其强大的政府资源和融资能力，通过一系列大手笔的收购兼并、BOT、合资等多种手段，迅速占领水务市场，投资达到2,135万吨/日的水处理能力和4,000多万人的服务规模；同时，又凭借着清晰的发展战略、灵活的资本运作能力、高效的水务项目管理能力及突出的水务产业整合能力、合作共赢的投资理念，发展成为国内水务行业增长快、规模大、影响力强的龙头企业。

近年来，首创股份及下属公司持续通过BOT、TOT、收购兼并等方式开拓水务市场，通过签约PPP项目等扩大市场区域。目前，首创股份的水务投资、工程项目分布于全国19个省、市、自治区，共计78个城市，已基本形成了全国性布局，在湖南省、山东省等地实现了一定的地域优势，形成了规模效应，并向乡镇实现了纵深化拓展。首创股份合计拥有约1,988万吨/日的水处理能力，服务人口超过4,000万人，位居国内水务行业前列。首创股份还积极开拓固废处理业务，通过投资、收购等方式扩大在固废处理行业的影响力，已在全国14个省市和新西兰、新加坡开展业务，并已具有一定规模。在品牌影响力方面，首创股份自2003年以来，每年均获得“水业十大影响力企业”称号，具有广泛的品牌影响力。

## （2）发行人竞争状况

①行业竞争多元化，区域争夺加剧：近年来，为进一步占领和巩固国内水务市场，各水务公司纷纷加快产业布局，北京、江苏、湖南、内蒙古、山东等省市均成为各大水务公司抢占的重点区域，一些大型水务项目备受各方关注，并购项目及小城镇项目也随着城镇化和环保政策的推进逐渐进入各方视线，部分地方政府也通过投资成立区域性水务公司的方式来规划本地市场，参与市场竞争，同时还存在其他行业企业转型进入水务及环保市场的情况，令行业竞争趋向复杂化和多元化。

②水务企业面临转型，新兴产业引起市场关注：“十二五”期间，国家通过政策发布引导各水务企业把各自的战略定位向综合环境服务商或系统解决方案提供商转变，这一转型也正在被市场和越来越多的企业所认同。近年来，固废处理、污泥处置、海水淡化、

再生水循环利用、餐厨垃圾处置、景观水治理等新兴产业逐渐成为环保类企业深入挖掘的投资热点，行业竞争模式从单一的水务项目争夺向开拓环保产业多元化领域发展。

③政府监管加强，行业标准提升带来机遇与挑战：随着国家新《生活饮用水卫生标准》（GB5749- 2006）的正式实施，2013 年度各项环保政策、条例陆续出台，《城镇排水与污水处理条例》也自 2014 年度起开始实施，在可预见的未来，监督行业标准的执行、不断完善行业规范将成为政府对于水务行业监控的主要工作之一。因此，提标改造在近几年中将会成为拥有存量项目水务企业的一项重要工作，对企业的技术升级能力与运营管控能力都是一项重要考验，同时大量的设备升级制造和技术改造服务也存在必然的市场机会，将会为具有相应技术能力的公司提供一定的利润空间。

### （3）发行人经营方针与战略

随着“十三五”规划提出的“全面推进节水型社会建设”以及“大力发展战略性新兴产业”的战略部署，PPP 模式的不断升级和创新，未来环保产业清晰的行业边界将逐步淡化，呈现效果导向的“环境综合服务”发展趋势，单体的污水处理项目、河道治理项目将被整体打包，从而带来了环保产业的巨大升级空间。发行人子公司首创股份遵循既定的发展战略和经营计划安排，以“守护碧水蓝天、创建长青基业”为使命，致力将公司发展成为世界级环境综合服务企业。公司将深耕环保行业，在做强传统市政供水、污水处理及固废业务的基础上，进一步拓展村镇污水、生态环境业务等领域；同时进一步强化后评价工作，不断完善投资模型，确保已投资项目的优质、高效运营。公司将继续加大市场拓展力度，在不断扩大业务规模的同时，加快培育污泥处理、绿色供热、再生水、工业废水、海水淡化等新兴业务，完善公司产业链，巩固行业地位和影响力；继续通过资本市场再融资和境内外低成本的债务融资，为公司的后续发展提供有力资金保障；同时，进一步加强公司精细化管理，加速人才储备建设，提高管理层能力，实施科学高效管理，提升公司市场竞争力。

2017 年，公司将紧跟“十三五”期间政策引导方向和行业发展趋势，以“传统水务高质量发展、生态环境新兴业务快速发展”为业务发展主线，强化工程建设和运营体系建设，通过改善管理保生存，面向市场谋发展，勇于变革求再造，资产优化提质量，实现规模、质量和效益的均衡发展。未来，公司将持续与行业内部各方主体保持密切沟通、积极参与行业标准的制定和优化，始终牢记环保企业的社会责任，倡导“以生态环境为核心的城镇价值管理”理念，与各方一起共同推动环保行业的良性发展，打造可持续发展的社会环境。一方面公司将深度开发产业链，从技术升级入手，打通水源、供水、

污水、中水回用的价值链条；另一方面加强多样化服务，在承揽区域综合治理项目的同时，逐步促进水环境资产的商业化运营，打造创新商业模式。

公司将站在可持续发展的战略高度，以构建水生态为核心、产学研相融合的现代城市价值提升、价值管理和价值体系，通过结合人才、资金、投资、工程、运营等优势，增强核心竞争能力，培育新兴业务，从而提升企业价值，实现公司可持续发展，将公司打造成为世界级环境综合服务企业。

## 2、基础设施板块

### （1）发行人行业地位及竞争状况

发行人基础设施板块以道路交通为核心，发行人先后对京石高速公路、京通快速路、京津高速公路、北京地铁四号线及十四号线进行了大规模投资建设，并作为财务投资人参与了北京地铁十三号线、五号线项目。其中，京津高速公路（天津段）、北京地铁四号线和十四号线已成为发行人基础设施板块中最为核心的部分。

发行人拥有天津京津高速公路有限公司 60%的股权，该公司投资建设了京津高速公路天津段。京津高速公司按照“积极拓展市场，扩大市场份额，完善管理机制，严格控制成本”的要求，从提升服务水平、创优服务品牌入手，积极增加营业收入，降低运营成本。

发行人轨道交通业务主要以子公司北京京港地铁有限公司为运营主体。北京地铁四号线是京港地铁联合北京市基础设施投资有限公司投资建设的我国第一条以 PPP 模式开发运营的地铁项目。这是北京市基础设施投融资领域的一项重要创新，是国内第一个利用外资、引入社会资金运作的地铁项目，也是国内公用事业改革的又一创新成果。2012 年，在京港洽谈会上，北京市交通委代表北京市政府和京港地铁签署《北京地铁十四号线项目特许协议》。中标地铁十四号线，对确立发行人在北京市基础设施建设地位具有十分重要的意义。2015 年 2 月 8 日，京港地铁与北京市政府签署《北京地铁十六号线项目特许协议》，再次中标北京地铁十六号线。发行人在北京城市轨道交通行业的布局已经具有相当规模。

### （2）发行人经营方针与战略

发行人基础设施板块业务以道路交通和城市轨道交通产业为主，发行人主要对区域内高速公路、地铁等基础设施投资建设和运营，主要收入来源包括票款收入、通行费收入和政府补贴收入等，收入来源比较稳定。

京港地铁公司未来将确保安全高效运营，创新广告业务模式，合理提高非票收入，研究地铁引入无线网络的可行性以及移动互联时代的广告盈利模式，合理挖潜客流资源价值，有效提升广告收入。京津高速公司在提升通行收入同时，继续挖潜沿线广告资源，扩大收入来源。

### 3、房地产板块

#### （1）发行人行业地位及竞争状况

发行人旗下的首创置业是发行人房地产板块业务的主要主体。首创置业作为全国领先的大型地产综合运营商，以中高端住宅专业开发、商业地产投资与运营等为核心业务。此外，发行人还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及土地一级开发（含棚户区改造）项目，为促进区域经济发展和民生改善做出贡献。

首创置业作为国有控股的大型房地产开发企业，经过多年发展，“首创置业”品牌已获得了较高的市场知名度。2004 年起，公司连续十一年被《经济观察报》评为“中国蓝筹地产企业”。2006 年起，公司连续十年被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评为“中国房地产公司品牌价值 TOP10（国有）”。

目前，首创置业业务聚焦北京、上海、深圳、天津、成都和重庆六大核心城市，并积极开拓以北京、上海、深圳为核心的三大城市圈，在巩固京津地区大本营地位的同时也进一步挖掘其他核心城市机会。首创置业以住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发(含棚户区改造)作为未来发展的核心业务线，发挥综合营运优势，创新业务发展模式，积累优质土地资源，持续完善产品标准化和战略集中采购平台建设，营运能力全面提升。依托于控股股东首创集团的长期支持、管理团队的务实创新及全体员工的努力拼搏，经过多年积累，首创置业的房地产业务规模不断提升，经营业绩逐年稳步上升。

过去多年以来，衡量房地产企业的竞争实力主要在于土地储备以及周转速度两个维度。土地储备维度的要素在于拿地成本、储备规模以及地块质量，考量的是房地产企业的资源配置能力和资金实力；周转速度维度的要素在于营销能力和融资能力。房地产行业经过多年的市场竞争，市场集中度呈逐步提高趋势。综合实力排名前列的房地产企业无一不是具有强大的资金实力、营销实力以及资源配置实力，其品牌和产品在市场上具有强大的号召力。与此同时，行业内亦涌现出一批具有自身特色，展现出独特竞争力的企业。主要表现为，在区域内具有较强资源配置实力的区域性龙头房地产企业，以及具

有产品特征、营销实力较强的细分市场龙头企业。大型综合性地产开发商和中型特色型地产开发商市场份额逐步提高是行业未来发展趋势。

## （2）发行人经营方针与战略

发行人已经形成了住宅开发、产业地产、商用物业、新城镇建设为核心的四大产品线。项目遍及环渤海、长三角、珠三角、中西南等四大区域 20 多个省市。近年，开始进军法国、澳大利亚等海外市场。

发行人子公司涉及的房地产业务以四大产品线中的住宅开发销售、土地一级开发和核心物业持有经营为主。其中住宅开发销售业务以住宅建设销售收入和配套物业开发管理收入作为主要收入来源。土地一级开发主要通过公开市场招挂拍、并购、合作开发等多种方式增加发行人的土地储备。核心物业持有经营是通过持有酒店、购物中心、写字楼等物业的所有权进行经营，其收入主要为物业经营收入。

发行人子公司首创置业的房地产业务以环渤海、长三角、中西南为战略核心区域，并进一步聚焦重点城市，继续巩固京津地区大本营地位；以住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体作为未来发展的三大核心业务线，并以土地一级开发业务作为创新和补充，发挥综合运营优势，创新发展业务模式，积累优质土地资源。目前首创置业重点关注一、二线城市重点商务区投资机会，正积极推动“住宅+奥莱”商业模式在全国复制。土地一级开发方面，发行人正立足大兴和天津两个区域土地的开发建设，有序推动产业重构，实现由传统土地资源导向型向现代产业经营型的转型升级。

结合我国房地产行业最新发展情况，发行人对子公司将推行以下发展策略：

聚焦优势区域和优势业务，打造核心竞争力。在对全国主要市场进行深度调研的基础上，将坚持聚焦核心城市圈、实现重点发展的区域战略布局，持续加大具有比较优势和市场影响力的核心城市圈投资力度。同时，继续坚持发展现有业务板块，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级（含棚户区改造）开发核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。将通过以下举措提升竞争力：（1）发挥核心区域优势，扩充优质土地储备；（2）聚焦核心业务线，实现差异化竞争和规模提升；（3）完善业务营运价值链，全面提升运营效率；（4）依托现有项目成功模式，稳步扩大海外投资。

探索创新业务及轻资产转型，打造长期利润增长点。将战略转型的核心聚焦到市场和终端每一位客户身上，并制定了以“创造都市新生活”为品牌愿景的整体服务提升方案。发行人下属子公司首创置业与万科在物业管理层面展开战略合作，共同出资成立物业管

理公司“首万誉业”，借助万科物业丰富的物业管理经验和信息化的“睿服务”体系，将从整体上提升物业服务水平，用更高效率为客户创造更好的体验，同时加强对房地产行业的深度持续运营。发行人未来也将继续探索及发展产业地产，加深与国外名校合作，开拓新的教育资源从而推动地产与教育资源的结合；同时聚焦养老中高端产品，加强与养老专业机构的协同，并与旅游结合，探索可持续运营的养老地产模式；还将在现有项目基础上继续推动产业科技园的合作开发和运营。

充分利用多种融资渠道，优化资本结构。未来将继续发挥信用优势及资本运作优势，不断拓宽债务及股权融资渠道。债务融资将以控制负债率为核心，根据资金需求动态调整融资节奏，坚持规模适度、成本优先，持续利用现有银行贷款及保险资金、债券融资等渠道，为业务发展提供长期、低成本的资金支持。同时，将境内外股权融资平台推进境外红筹平台建设，发挥其融资灵活的优势；继续积极探索投资物业证券化、房地产股权投资基金等房地产金融创新等，不断优化资本结构，严控财务风险，支持业务发展并助力业务转型。

稳步推进奥莱业务，打造中国最大的奥特莱斯专业营运商。随着中国居民人均可支配收入的增加以及对优质品牌商品的追求，中国的奥特莱斯产业未来将有极大的发展潜力。发行人将积极把握该发展趋势，不断扩大对奥特莱斯业务线的投资规模，在已有基础上深化重点区域布局、抢占市场先机，努力打造奥特莱斯行业新零售标杆，将首创钜大打造成全国最大的奥特莱斯营运商。

加强企业文化建设，持续提升人力资本，为长足发展打好基础。为了提升整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，发行人将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。同时，将坚持精英型人才策略，不断创新人才机制，拓展职业平台，纳贤引才，积极打造更为高效、更具竞争力的国际化、职业化与复合型人才梯队。

#### 4、金融服务板块

##### （1）发行人行业地位和竞争状况

金融服务板块方面，发行人的金融服务产业涵盖证券、担保、农业投资、风险投资等领域，形成了除银行、保险以外比较完整的金融服务体系。此外，发行人还管理着证券投资基金、农业投资基金、小城镇基金、地产基金、股权投资基金等多只基金。完善

的金融产业结构为发行人的资本运作提供了重要的平台，也为发行人的快速发展提供了重要的融资渠道。

首创证券是一家具备证券经纪、承销、自营、投资咨询等业务资格的综合类证券公司。经过十多年的发展，已经形成了一套具有自身特色、合乎证券业规范运作要求的制度化管理体系，经营实力不断增强。

北京农投是发行人配合北京市政府探索惠农、强农以及扶持中小企业发展的一种新模式和新途径，也是发行人发挥城市综合投资运营商的协同效应，参与北京综合开发的一项重要举措。

首创担保是北京市中小企业融资担保的主渠道，连续四年被评为“全国十大影响力担保机构”，纳入全国担保试点机构信用最高等级 AAA 级。无论是在中小企业担保领域，还是在资本市场担保领域，首创担保已经具备较强的品牌影响力。

## （2）发行人经营模式及方针

首创证券经营范围包括证券经纪、承销、自营、投资咨询、资产管理、融资融券、投资银行、直接投资等多项金融业务。近年来，首创证券不断优化自身业务结构，逐渐形成了以证券经纪业务为基础，投资银行、固定收益业务等中高端业务为重点的业务架构。

北京农投自成立以来，积极探索政府支农资金“企业化管理，市场化运作”的新模式，构建了“创新型农村金融服务”及“农副产品流通服务”两大主业的发展战略格局。目前，北京农投的农业产业基金、农业融资担保、涉农小额贷款、农副产品交易、农村产权交易、农业融资租赁、商业保理、农产品流通服务等业务拓展初见规模。

首创担保以建立和完善北京市中小企业担保运行体系为核心，先后建立了北京市辖区的 16 个担保合作机构及分公司，与 26 家金融机构展开紧密合作，累计扶持中小微企业逾两万家，担保金额过千亿元，推出了“小额绿通”、“贷保通”、“融通仓”、“商保通”、“税保通”、“茶贷保”、“政采保”、“小微保”、“长保贷”、“中小企业集合债”、“中小企业集合票据”、“中小企业集合信托”等一批特色担保品种，创新构建了小微企业、高端制造业、文化创意业、商贸流通业、创新融资等众多专业化担保服务平台，已成为北京市中小企业融资担保的主渠道。

## （3）发行人未来战略

首创证券未来将加快业务转型，着力培养公司财富管理、资本中介、自主投资的能力，提升融资融券、资产管理、投资银行、固定收益等核心业务的收入比重；争取在主板和新三板完成更多的主承销项目。

首创担保将密切关注金融改革与互联网金融背景下行业发展的新趋势，加大业务创新，提升行业竞争力，重点加强高端制造业、商贸流通业、文化创意业、金融产品担保等担保平台的建设，增强公司实力；完善担保价值链；积极稳健开展商业性担保业务，促进公司价值最大化。

北京农投和北京农担将不断增强先入优势，用好政策性扶持资金，支农惠农的同时，兼顾公司盈利能力的不断提升。

## （四）发行人的竞争优势

### 1、规模优势

发行人作为北京市国资委所属的特大型国有集团公司，按照“调整、改革、发展、创新、管理”五位一体的战略指导思想，以“大战略引领方向、大调整配置资源、大事件推动发展、大文化凝聚力量”的发展理念，坚持以市场为导向，不断调整产业结构，由最初的四十多个行业，经过调整、改造、整合，发行人本部及子公司逐步构架起环保产业、基础设施、房地产、金融服务四大核心产业的经营格局，在激烈的市场竞争中争得了一席之地，呈现出良好的发展势头，其中以水务运营产业和房地产产业为主营的子公司在各自的领域中抢占了市场制高点，形成了一定的规模效应，具备较强的综合实力和发展潜力，且能够获得政府的大力支持。

具体来看，首创股份作为公司公用事业业务的运营主体，在水务领域扩张快速，已形成全国性布局，供水和污水处理业务在全国处于领先地位。公司基础设施建设业务板块具有较好的社会效益，在政策、资金等方面可得到北京市政府的大力支持。在财政补贴方面，2016~2018 年及 2019 年 1~9 月，公司其他收益分别为 27.20 亿元、32.60 亿元、36.25 亿元和 28.16 亿元。在税收优惠政策方面，子公司首创股份取得的京通快速路补贴收入可进行纳税调减，污水和垃圾处理项目产生收入可免征企业所得税，另外污水处理和垃圾处理收入可免征增值税等。金融服务业方面，公司涉足证券、担保及创新金融多个领域，其中担保业务得到了北京市政府的大力支持。

### 2、品牌优势

发行人在经营中坚持高起点、专业化的投资和运营，各项事业得到了长足的发展，经营业绩稳定增长，综合实力显著增强，运营管理团队日益成熟，国际化进程不断加快，使发行人步入了可持续健康发展的轨道。经过十年的发展和努力，发行人已经塑造了一个知名度、信誉度和影响力广泛、良好的品牌，十年的业绩得到了社会的认同和肯定，在国内外企业界和资本市场的影响逐步扩大，无形资产稳步增值，为发行人今后的发展奠定了良好的基础。

### 3、多业经营优势

发行人及子公司目前涉及环保产业、基础设施、房地产、金融服务四大行业的多业经营格局，具有较强的产业协同优势。其中，环保涉及城市供水、污水处理、固废处理和大气污染处理等，截至 2019 年 9 月末，首创股份业务覆盖中国 23 个省、市、自治区以及新西兰、新加坡等海外地区，合计拥有约 2,736.48 万吨/日的水处理能力，行业地位突出；基础设施方面，公司负责京通快速路、北京地铁四号线等基础设施的投资建设和运营，具有重大的经济和社会效益；房地产方面，首创置业具有较高的知名度和品牌影响力，近年来其房地产业务持续加强核心城市产品的打造推广，核心城市销售金额贡献持续处于较高水平，2018 年首创置业全年实现签约销售金额 706 亿元，近三年年均复合增长率为 16.36%。金融服务包括证券、基金、期货、担保、小额贷款、私募股权基金以及资产管理等在内的多项金融产业。

各业务板块具有不同发展策略和竞争模式，跨行业的多元化业务运作模式有利于分散单一行业风险，整体抗风险能力很强。同时，公司各业务板块之间可相互补充、相互促进，实现内部产业互动、资源共享和优势互补，具有一定协同效应。

### 4、融资渠道优势

凭借突出的经营地位及股东方支持，发行人与国内多家银行建立了良好的合作关系，截至 2019 年 9 月末，公司合并口径取得各银行授信总额为 1,701.94 亿元，未使用的授信额度为 729.58 亿元，备用流动性充足。同时，发行人作为首创置业（02868.HK）和首创股份（600008.SH）的控股股东，其中首创置业还持有首创钜大有限公司（01329.HK）72.94%的股份、首创股份间接持有首创环境（03989.HK）66.92%的股份，可在香港和国内资本市场公开募集资金，融资渠道较为顺畅。此外，公司目前已发行（含子公司）多期美元和人民币中期票据、公司债券、美元和人民币私募债、次级债券、非公开定向债务融资工具、可续期债、专项资管计划、境外永续债、融资租赁和信托产品等，债项融资工具亦较为多元。

## 十、发行人主营业务分析

### （一）发行人拥有的经营资质情况

截至募集说明书签署日，发行人及其主要子公司拥有的经营资质情况如下：

首创股份具备生活污水、工业废水处理经营资质，2012 年 7 月获得环境保护部颁发的环境污染治理设施运营资质证书（编号：国环运营证 4452）。

首创置业具备房地产开发经营资质，2012 年 1 月获得北京市住房和城乡建设委员会颁发的房地产开发企业二级资质证书（编号：HR-B-4208）。

京港地铁具备北京地铁四号线、十四号线、十六号线的特许经营权。根据京港地铁与北京市人民政府签订的《北京地铁四号线项目特许协议》、《北京地铁十四号线项目特许协议》及《北京地铁十六号线项目特许协议》，京港地铁以 PPP 模式参与投资、建设并运营北京地铁 4 号线、14 号线、16 号线，特许经营期均为 30 年。依据《北京轨道交通大兴线委托运营协议》，京港地铁取得北京轨道交通大兴线的委托运营权，负责大兴线资产运营管理及养护维修，并提供客运服务。

首创证券业务资质完备，具备证券自营业务、证券经纪业务、证券投资咨询业务等 30 余项业务资格，上述经营业务资质已经分别获得人民银行、证监会、国家外汇管理局、全国银行间同业拆借中心、相关行业协会、登记结算机构、证券交易场所等有权部门的批准、许可、同意。同时，首创证券还具备上海证券交易所会员资格、深圳证券交易所会员资格、中国证券业协会会员资格、北京证券业协会会员资格、中国期货业协会会员资格、四川金融资产交易所会员资格、武汉金融资产交易所会员资格、齐鲁股权交易中心推荐机构会员资格、上海股权交易中心推荐机构会员资格、石家庄股权交易中心推荐机构会员资格及北京股权交易中心推荐机构会员资格。

### （二）经营情况综述

2016 年至 2018 年，发行人分别实现营业总收入 3,853,181.42 万元、4,228,218.69 万元和 5,002,566.67 万元。公司营业收入主要来源于水务环保、基础设施建设运营、房地产开发、金融服务四大板块，发行人营业总收入保持较高规模并呈现逐年递增趋势。

发行人基础设施板块毛利率持续为负，主要是由于 2013 年开始发行人将轨道交通业务主体京港地铁并入合并范围内。发行人轨道交通业务归属于基础设施板块，而轨道交通业务单纯售票的利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票款差额补偿实现盈利。

因此在计算毛利率时，轨道交通业务对发行人基础设施板块的毛利润冲击较大，报告期内该板块的毛利率持续为负。

在盈利贡献方面，除基础设施板块毛利常年亏损以外，其余板块均维持较好态势，其中以房地产板块对公司盈利贡献最大，环保产业其次，环保产业及金融服务板块的盈利能力基本相当，但由于环保产业板块规模整体较大，故而从利润贡献度上看，环保产业的利润贡献要高于金融服务板块。2017 年，公司毛利润较 2016 年增加 41.24 亿元，毛利率从 19.07% 提升至 26.62%，主要是由于房地产板块 2017 年毛利率较 2016 年提升，这主要是由于公司对房地产板块加大成本控制所致。

#### 2016 年营业总收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
水务环保板块	82.09	53.94	28.15	34.29%
基础设施板块	20.24	30.25	-10.01	-49.46%
房地产板块	209.35	173.56	35.79	17.10%
金融服务板块	31.23	20.57	10.66	34.13%
其他	43.45	32.76	10.69	24.60%
抵消	-1.05	0.75	-1.8	-
合计	385.32	311.83	73.48	19.07%

注：本表营业成本合计数与财务报表营业成本指标略有差异，主要是财务数据追溯重述和经营数据统计口径差异所致。

#### 2017 年营业总收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
水务环保板块	95.32	65.27	30.05	31.53%
基础设施板块	25.66	33.45	-9.31	-38.57%
房地产板块	220.17	155.11	65.06	29.55%
金融服务板块	47.52	30.34	17.18	36.15%
其他	45.59	32.64	12.95	28.41%

抵消	-1.77	-0.56	-1.21	-
合计	432.48	317.22	114.72	26.62%

### 2018 年营业总收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	营业总收入	营业成本	毛利润	毛利率
水务环保板块	130.31	90.17	40.14	30.80%
基础设施板块	27.80	41.56	-13.76	-49.52%
房地产板块	254.30	180.15	74.15	29.16%
金融服务板块	44.84	26.92	17.91	39.95%
其他	44.61	40.38	4.22	9.47%
抵消	-1.59	-	-1.59	-
合计	500.27	379.18	121.07	24.20%

## （三）发行人（合并）主要业务版块经营情况分析

### 1、环保板块

发行人环保行业以首创股份为龙头和载体，核心业务包括城市供水和污水处理、垃圾固废处理领域，水处理规模和市场占有率均位居国内水务行业前列。目前，首创股份已形成全国性的业务布局，公司水务投资、工程项目分布于 23 个省、市、自治区，超过 100 个城市，并在湖南、山东、安徽等地区实现了区域优势和规模效应，并向村镇市场进行纵深化拓展。截至 2019 年 9 月末，首创股份合计拥有约 2,736.48 万吨/日的水处理能力，服务人口超过 5,000 万人。

首创股份积极开拓固废处理业务，通过投资、收购等方式扩大在固废处理行业的影响力，已在全国 14 个省市和新西兰、新加坡开展业务，并已具有一定规模。在品牌影响力方面，首创股份自 2003 年以来，每年均获得“水业十大影响力企业”称号，具有广泛的品牌影响力。

供水业务方面，首创股份通过与地方企业共同设立供水公司及收购地方供水企业股权等方式参与多个供水项目，除直接持股外，首创股份还与法国通用水务公司合资成立

通用首创水务投资有限公司，对宝鸡威创水务公司、深圳水务（集团）有限公司和渭南通创水务公司等进行投资。随着供水项目的增加和原有项目的扩建，首创股份供水能力不断增加，2016~2018 年首创股份供水能力分别为 1,078.15 万吨/日、1,217.58 万吨/日和 1,402.92 万吨/日。同期，首创股份实现供水量分别为 7.96 亿吨、8.33 亿吨和 10.11 亿吨，售水量分别为 6.51 亿吨、7.01 亿吨和 8.58 亿吨。从供水业务产销率来看，近年来供水业务产销差率波动下降，2016~2018 年分别为 12.86%、15.82% 和 15.14%。在供水价格方面，我国城市供水价格由国家统一调控，且各地在执行时间和力度亦有所不同，因此首创股份供水价格受政策影响较大。另 2019 年 1~9 月首创股份供水能力为 1,411.51 万吨/日，实现供水量和售水量分别为 8.72 亿吨和 7.46 亿吨，产销率为 14.39%。

污水处理业务方面，首创股份从事的污水处理业务包括从城市污水管网所收集生活污水、工商业污水、雨水和其他污水进行无害处理，并将符合国家环保标准的污水排入河流的污水处理全过程。首创股份主要通过 BOT、收购兼并及委托运营等方式逐步开拓污水处理市场。具体来看，首创股份采取区域化的运作模式。2007 年，首创股份与湖南省政府签署全省治污的战略合作协议，在省内多个城市开展污水处理项目；2009 年 9 月，首创股份与山西省人民政府共同签署了《城市污水处理项目战略合作协议》，投资山西省污水处理产业；2014~2016 年，首创股份通过 BOT、TOT、收购兼并等方式相继投资湖南省娄底市第一污水处理厂二期项目，安徽省阜阳市泉北污水处理厂 BOT 项目，山东省济宁市、临沂市及菏泽市多个污水处理厂项目，北京市延庆县香营乡污水厂等多个乡镇污水项目，河南省漯河市沙北污水处理厂二期扩建 BOT 项目，江西省鹰潭市城南污水处理厂项目等，同时收购苏州首创嘉净环保科技股份有限公司，进入村镇水务市场和环保设备制造领域。随着污水处理项目的不断扩张，首创股份污水处理能力逐年提升，2016~2018 年末及 2019 年 9 月末，污水处理能力分别为 910 万吨/日、1,090.04 万吨/日、1,226.00 万吨/日及 1,324.97 万吨/日；同期首创股份实现污水处理量分别为 13.73 亿吨、15.69 亿吨、17.52 亿吨及 14.57 亿吨。价格制定方面，首创股份在污水处理规模上约定有保底水量，价格一般每两年调整一次，因此污水处理规模与城市供水相比具有一定稳定性和较高收益。

#### 最近三年及一期首创股份水务业务运营情况

单位：万立方米/日、亿吨

		2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 三季度
城市供水	供水能力	1,078.15	1,217.58	1,402.92	1,411.51

	供水量	7.96	8.33	10.11	8.72
污水处理	处理能力	910	1,090.04	1,226.00	1,324.97
	处理量	13.73	15.69	17.52	14.57

固废处理业务方面，首创股份于 2010 年开始涉及固废处理行业，目前主要运营主体为首创环境。截至 2019 年 9 月末，首创集团通过首创股份及其下属全资子公司首创（香港）有限公司持有首创环境 45.11% 股权，并通过首创集团全资子公司首创华星国际投资有限公司持有首创环境 21.80% 股权。目前，首创环境已形成生活垃圾清扫、收运、填埋、焚烧发电四项业务产业联动的前端、终端、后端一体化处置业务，此外，其他业务还包括厌氧处理业务、危废处置业务、电子废弃物拆解、非正规填埋场治理、建筑垃圾资源化处理业务等。近年来，首创环境加速布局国内固废市场，固废处理能力逐年提升。截至 2019 年 9 月末，首创环境在国内储备项目共 71 个，项目类型涵盖垃圾焚烧发电、垃圾填埋、厌氧处理、垃圾收集储送、危废综合处理、废旧电器拆解及生物质发电等，总投资额约人民币 157.95 亿元，新增设计年处理生活垃圾能力 0.92 万吨及年拆解电子电器废弃物约为 631 万件。

运营管理方面，2018 年，首创环境运营、试运行项目达 32 个。其中，焚烧项目 4 个，填埋项目 6 个，收运及环境治理类项目 15 个，拆解项目 2 个，厌氧项目 4 个，危废运输项目 1 个。首创环境全年实现垃圾处理量为 312.75 万吨，拆解量为 214.08 万台，并完成 766.68 万平方米清扫工作，提供上网电量合计 23,847.92 万千瓦时。工程建设方面，截至 2019 年 9 月末，首创环境在建项目共 15 个，投资总额 54.36 亿元，已累计拨付 20.18 亿元。充足的项目储备将为其固废业务持续增长提供有力保障。

海外市场方面，首创环境持有 BCG NZ Investment Holding Limited（以下简称“BCG NZ 公司”）的 51% 股份。BCG NZ 公司为新西兰最大的垃圾管理服务提供者，提供包括垃圾收集、回收及处置有害及工业垃圾等服务，市场份额超过 30%。截至 2018 年末，BCG NZ 公司总资产为 60.07 亿元，2018 年，BCG NZ 公司生活垃圾（含餐厨垃圾）等处理量为 163.31 万吨，实现收入为 23.10 亿元。另截至 2019 年 9 月末，BCG NZ 公司总资产为 62.4 亿元，2019 年 1~9 月，BCG NZ 公司生活垃圾（含餐厨垃圾）等处理量为 111.8 万吨，实现收入 17.8 亿元。此外，公司通过首创香港持有位于新加坡的 ECO 公司 100% 股权，ECO 公司是新加坡危废处理行业的领先者，是新加坡废物处理公司中唯一一家具有污泥处理能力的公司。截至 2018 年末，ECO 公司总资产为 5.88 亿元，2018 年，ECO 公司工业危废及污泥处理量为 28.60 万吨，实现收入为 2.99 亿元。另截

至 2019 年 9 月末，ECO 公司总资产为 6.7 亿元，2019 年 1~9 月，ECO 公司工业危废及污泥处理量为 19.3 万吨，实现收入 2.4 亿元。

## 2、基础设施板块

发行人基础设施板块以道路交通为核心，参与了京石高速公路、京津高速公路、京通快速路、北京地铁四号线、十四号线、绿化隔离带等基础设施项目的大规模投资建设，并作为财务投资人参与了北京地铁十三号线、五号线项目。该业务板块运营主体包括首创股份、京津高速公路有限公司和北京京港地铁有限公司。

发行人轨道交通业务主要以子公司北京京港地铁有限公司为运营主体。京港地铁是国内城市轨道交通领域首个引入外资的合作经营企业，由北京市基础设施投资有限公司出资 2%，北京首都创业集团有限公司和香港铁路有限公司各出资 49% 组建。目前负责运营北京地铁四号线、大兴线、十四号线，以及即将开通的十六号线。根据与北京市人民政府签订的《北京地铁四号线项目特许协议》（2006 年签订）、《北京地铁十四号线项目特许协议》（2012 年签订）及《北京地铁十六号线项目特许协议》（2015 年签订），京港地铁以 PPP 模式参与投资、建设并运营北京地铁四号线、十四号线、十六号线，特许经营期均为 30 年。特许经营期分为全线试运营期和全线正式运营期，除非根据《项目特许协议》延长或提前终止，特许经营期为开始全线试运营日起至开始全线试运营日第三十个周年结束之日。北京地铁四号线全线试运营日为 2009 年 9 月 28 日，十四号线全线试运营日为 2015 年 12 月 31 日，十六号线未开始全线试运营。依据《北京轨道交通大兴线委托运营协议》（2009 年签订），京港地铁取得北京轨道交通大兴线的委托运营权，负责大兴线资产运营管理、养护维修，并提供客运服务。委托运营期为 10 年，期满经市政府同意后可以延长。发行人在北京城市轨道交通行业的布局已经具有相当规模。

2006 年 4 月 12 日，京港地铁与北京市政府签署《北京地铁四号线项目特许协议》，特许经营期 30 年。北京地铁四号线是京港地铁联合北京市基础设施投资有限公司投资建设的我国第一条以 PPP 模式开发运营的地铁项目。这是北京市基础设施投融资领域的一项重要创新，是国内第一个利用外资、引入社会资金运作的地铁项目。北京地铁四号线线路全长 28.65 公里，工程总投资约 153.8 亿元，共设 24 座车站，于 2009 年 9 月通车运营。2016~2018 年及 2019 年 1~9 月，北京地铁四号线累计车票收入分别为 7.84 亿元、7.53 亿元、7.52 亿元和 5.92 亿元，累计人流量分别达 4.27 亿人次、4.34 亿人次、4.33 亿人次和 3.29 亿人次。

在四号线之后，京港地铁公司继而获得了四号线的南延长线——大兴线的运营管理和服务维修。委托运营期为 10 年，期满经市政府同意后可以延长。大兴线于 2010 年 12 月 30 日与四号线贯通运营，并在当日实现与四号线贯通，运营总里程达 50 公里。

2012 年 11 月 6 日，在京港洽谈会上，北京市交通委代表北京市政府和京港地铁草签《北京地铁十四号线项目特许协议》，2014 年 11 月 26 日正式签署该协议。十四号线线路全长 47.3 公里，共设车站 37 座。由于工程进度所限，该线分西段、中段、东段开通。

十四号线西段全部位于北京市西南部的丰台区境内，运营区段为张郭庄站至西局站，运营里程 12.4 千米，共开放 7 座车站（其中换乘车站 2 座），拥有车辆基地 1 座（张仪村停车场），2014 年 2 月 15 日，十四号线西段 7 座车站完成全部开通；东段包括从善各庄站至金台路站，线路全长 14.8 公里，共设车站 12 座。东段于 2014 年 12 月 28 日开通试运营；中段包括从北京南站至金台路站，线路全长 16.6 公里，共设车站 11 座。十四号线中段与十四号线东段于 2015 年 12 月 26 日贯通试运营。

2016~2018 年及 2019 年 1~9 月，北京地铁十四号线分别实现累计车票收入 3.88 亿元、4.42 亿元、4.60 亿元和 3.70 亿元，累计人流量分别为 1.91 亿人次、2.20 亿人次、1.87 亿人次。此外，首创集团已经加入到北京地铁十六号线的投资建设当中，计划总投资 150 亿元。北京地铁十六号线北段于 2016 年 12 月 31 日开通，2017~2018 年，北京地铁十六号线分别累计实现车票收入 0.60 亿元和 0.77 亿元，日均收入分别为 16.32 万元和 21.09 万元，累计客流量分别为 0.25 亿人次和 0.34 亿人。

2015 年 2 月，北京京港地铁有限公司与北京市政府正式签约《北京地铁十六号线项目特许协议》。按照《特许协议》，京港地铁公司采用 PPP 模式参与十六号线的投资、建设和运营，并获得 30 年的运营权。北京地铁十六号线是北京市轨道交通路网中一条南北向骨干线路，服务于海淀山后、三里河行政中心区、丰台火车站、丽泽商务区、丰台科技园区等重要城市功能区。地铁十六号线全长约 49.8 公里，全部为地下线，自北向南途经：北安河站、屯佃站、西苑站、国家图书馆站、玉渊潭东门站、木樨地站、达官营站、丰台站、宛平城站等 29 座车站，其中换乘车站 12 座，全线采用 A 型车 8 节编组。

根据国家发改委《国家发展改革委关于京津高速公路天津段项目核准的批复》（发改交运[2005]857 号），由发行人、天津市高速公路投资建设发展公司、中辉投资有限公司和天津市雍阳公路工程有限公司共同出资，出资比例为 60%、10%、25%、5%，组

建天津京津高速公路有限公司负责京津高速公路（天津段）的筹资、建设及经营管理，经营期限控制在 25 年以内。经营期内，收取车辆通行费作为投资回报，各方按投资比例分配利润。经营期满后，将京津高速公路天津段及相关配套设施无偿移交天津市地方交通管理部门。京津高速目前为止无政府补贴，成本主要由人工成本、地面养护、路面待摊费用等构成。

京津高速公司主要负责京津高速（天津段）的前期投资建设，包括天津境内 101 公里主线、43 公里联络线及 6.8 公里的集疏港道路等，同时负责后期收费运营管理。京津高速于 2008 年 7 月正式通车，极大的缓解了京津两地交通紧张的局面。2016~2018 年及 2019 年 1~9 月，京津高速（天津段）累计通行费收入分别为 4.62 亿元、4.99 亿元、5.82 亿元和 4.51 亿元，累计车流量分别为 1,442 万辆次、1,469 万辆次、1,782 万辆次和 1,403 万辆。

除了京津高速路的通行费收入，发行人旗下子公司首创股份拥有北京京通快速路 30 年的收费权限，收费经营权有效期至 2027 年。

根据北京市人民政府办公厅于 1998 年 5 月 7 日下发的《关于同意将京通快速路经营权授予北京首都创业集团的通知》（经政办函[1998]74 号），发行人拥有京通快速路经营权，即运营、维护并收取通行费，经营期限为 30 年，自 1998 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。1999 年经北京市政府批准，发行人将京通快速路的权益置入子公司首创股份，由首创股份负责运营、维护、管理京通快速路，并收取通行费、享受政府补贴。京津高速的成本主要由人工成本、地面养护、路面待摊费用等构成，占成本的 90% 左右。

京通快速路西起北京市朝阳区八王坟，东至通州区京榆路全长 18.4 公里。该路按城市快速路标准建设，为全立交、全封闭、收费式快速路，并配有国内先进水平的交通工程系统。

京通快速路具体运作模式是：公司通过负责京通快速路道路的养护、环境绿化、通行费收取等运营管理进行运作，通过收取过往车辆通行费确认收入。成本构成包括道路养护、绿化、用电、票据、人工、速通服务费等。会计处理方式是依据上市公司会计制度，按车流量确认通行费营业收入，按快速路特许经营权摊销及日常维护养护等成本确认营业成本。

京通快速路西起朝阳区大望桥，东至通州区北苑桥，全长 18.4 公里，于 1995 年 12 月通车，近年来通行费收入平稳，2016~2018 年及 2019 年 1~9 月分别为 3.93 亿元、3.34 亿元及 3.84 亿元和 2.56 亿元。

综合看，多年的经营使发行人在基础设施尤其是城市道路交通建设领域积累了丰富经验；良好的政府背景也有助于发行人在项目孵化、市场开拓、资金融通等方面获得更多支持，从而保证了公司业务的有效开展。

### 3、房地产板块

发行人本级为纯管理机构，其房地产板块业务主要由下属各子公司负责经营。房地产板块业务分为两部分：其一为市场化房地产一、二级开发业务，主要以首创置业为核心载体；其二，为涵盖保障房开发、产业新城开发及旧城更新的自有土地开发业务，主要涉及首创投资发展有限公司等。

#### （1）市场化房地产一、二级开发业务

首创置业是发行人房地产一、二级开发业务板块的核心平台，首创置业是北京大型综合性房地产营运商之一，以中高端住宅专业开发、商业地产投资与运营等为核心业务。根据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的 2018 中国房地产开发企业 500 强榜单，首创置业排名为第 51 名。目前，首创置业以北京、上海、天津、深圳、重庆及成都为战略核心城市，在巩固京津地区大本营的同时，进一步开拓国内及海外市场；以住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体作为发展的三大核心业务线，并以土地一级开发业务为创新和补充，发挥综合运营优势，创新业务发展模式，积累优质土地资源。首创置业主要负责住宅开发和核心物业租赁等业务，2016~2018 年及 2019 年 1~9 月实现营业收入分别为 203.49 亿元、212.92 亿元、232.57 亿元及 149.94 亿元，其中房地产开发是其收入的主要来源，同期分别为 195.99 亿元、178.51 亿元、192.20 亿元及 116.94 亿元，近年来房地产销售收入占营业收入比重在 78% 以上。

首创置业房地产开发业务以商品房住宅类开发和销售为主，面对持续调控的国内房地产市场，首创置业适时调整运营模式，对产品采取“上规模、快周转、去库存、调结构”的策略，适时优化产品结构，持续加大对刚需快周转类型产品的开发。经过 20 年的发展，首创置业已形成天阙系、禧瑞系、A-Z Town、首创府郡、首创国际城、首创城等成熟的产品系列，具有丰富的项目运作经验。

从项目运作情况来看，首创置业根据房地产市场环境变化及其自身发展情况调整开发节奏。2016~2018 年公司新开工面积分别为 246 万平方米、83 万平方米及 436 万平方

米，同期竣工面积分别为 340 万平方米、191 万平方米及 183 万平方米。其中，2017 年首创置业为适应房地产市场环境变化，调整部分房地产项目开发方案，而造成其部分房地产项目未能按期开工，当期新开工及竣工面积大幅下降。截至 2018 年末，首创置业并表口径在建项目共有 43 个，建筑面积合计 1,051.61 万平方米，主要分布在北京、天津、上海、西安、沈阳、杭州、昆明和重庆等城市。另 2019 年 1~9 月首创置业新开工及竣工面积分别为 250 万平方米和 163 万平方米。

#### 最近三年及一期公司房地产业务开工及竣工情况

单位：万平方米

指标	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 三季度
新开工面积	246	83	436	250
竣工面积	340	191	183	163

从项目销售情况来看，首创置业凭借其合理的产品定位，构建多元化销售渠道，近年销售取得了较好的业绩增长。2016~2018 年，首创置业实现签约销售面积分别为 226 万平方米、240 万平方米及 306 万平方米，签约销售金额分别为 455 亿元、558 亿元及 706 亿元。从销售区域来看，首创置业房地产销售仍主要来自于北京、天津、上海、重庆、成都等核心城市以及澳洲市场。2018 年首创置业在上述区域城市实现的签约合同销售金额约 637.83 亿元，合计占当期总签约销售额的比重为 90.29%，贡献占比较上年基本持平。具体来看，2018 年北京、天津、上海和澳洲区域（悉尼和布里斯班）分别实现签约销售金额 392.36 亿元、92.43 亿元、69.22 亿元和 40.18 亿元，占当年签约合同销售总额的比重分别为 55.54%、13.08%、9.80% 和 5.69%。首创置业项目基本位于北京、上海等一线城市以及成都、重庆等重点二线城市，区域布局优势明显。2016~2018 年，首创置业物业销售均价分别为 20,099 元/平方米、23,250 元/平方米及 23,063 元/平方米。另 2019 年 1~9 月首创置业实现签约销售面积和签约销售金额分别为 197 万平米和 511 亿元。

#### 最近三年及一期公司业务运营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2016年度	2017年度	2018年年度	2019 三季度
签约销售面积	226	240	306	197
签约销售金额	455	558	706	511
签约销售单价	20,099	23,250	23,063	25,959
结算面积	149	131	101	-

结算金额	196	179	192	-
结算单价	13,425	13,664	19,010	-

注：销售面积和签约金额均为全口径

结算方面，一方面考虑到房屋竣工交付具有一定建设周期，部分签约销售额将于以后年度确认收入，因此签约销售额的稳步增长将有利于其未来收入增长。但另一方面，受完工进度影响，近年来公司结算规模呈现一定波动，2016~2018年末，首创置业结算面积分别为149万平方米、131万平方米及192万平方米；同期结算金额分别为196亿元、179亿元及192亿元。

#### 最近三年及一期首创置业房地产主要城市销售占比情况

单位：亿元、万平方米、%

签约金额	2016 年度		2017 年度		2018 年度		2019 三季度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京	172.58	37.92	225.83	40.44	392.36	55.54	259.13	50.73
天津	113.22	24.88	106.35	19.04	92.43	13.08	69.45	13.60
澳洲	58.57	12.87	72.27	12.94	40.18	5.69	11.87	2.32
上海	52.13	11.45	42.22	7.56	69.22	9.80	76.59	14.99
重庆	10.43	2.29	18.26	3.27	24.15	3.42	10.93	2.14
成都	23.98	5.27	36.60	6.55	19.49	2.76	10.13	1.98
其他	24.23	5.32	56.96	10.20	68.60	9.71	72.71	14.23
合计	455.14	100.00	558.49	100.00	706.43	100.00	510.81	100.00

投资物业方面，近年来首创置业在积极发展住宅项目的同时，开拓住宅产业综合体发展，开创“住宅+奥特莱斯”、“住宅+旅游”、“住宅+教育”等产品线，其中“住宅+奥特莱斯”产品取得一定成绩。首创置业与旗下奥特莱斯运营平台首创钜大有限公司（以下简称“首创钜大”）签订协议，将已开业的房山、湖州、昆山三家奥特莱斯注入首创钜大，致力将首创钜大打造为中国最大的奥特莱斯综合运营商。截至2019年9月末，首创置业奥特莱斯已布局国内17个城市，其中北京房山、浙江湖州、浙江杭州等12家已开业。2018年，首创置业旗下已开业奥特莱斯合计实现营业额51亿元，同比增长58%，客流量为3,120万人次，同比增长近23%，实现租金收入5.18亿元，同比增长46.33%。2019年1~9月，旗下已开业奥特莱斯合计实现营业额52.40亿元，同比增长60%。

土地储备方面，首创置业以“有质量的增长”为核心理念，立足于京津冀一体化，依托与首创集团的业务协同，加强对核心城市核心资源的获取。在土地获取方面，近年来首创置业通过招拍挂和并购等多元化形式获取优质土地。2017年公司制定新五年战略规划，区域战略升级，土地投资由聚焦单核城市升级为京津冀、长三角、粤港澳大湾区

三大城市圈，同时稳步推进澳洲等海外布局；另一方面依托商业地产发展平台首创钜大，继续快速拓展奥特莱斯业务线。2016~2018 年及 2019 年 1~9 月，首创置业新增土地储备总建筑面积分别为 166 万平方米、319 万平方米和 409 万平方米及 284 万平方米，其中 2018 年天津、北京、广州、重庆、成都及上海等城市占比分别为 23.96%、20.54%、12.96%、8.56%、3.91% 及 3.42%。截至 2019 年 9 月末，首创置业拥有土地储备总建筑面积约 1,374.70 万平方米，其中北京、上海、天津、重庆与成都五大核心城市土地储备建筑面积占比 55.77%。

### 最近三年及一期公司土地储备和新增项目情况

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

	2016年度	2017年度	2018年度	2019三季度
新拓展项目	13	19	27	-
新增土地储备规划建筑面积	166	319	404	284
新增土地储备金额	181	368	409	229
新增土地储备楼面均价	10,904	11,536	10,124	8,063

此外，首创置业依托首创集团基础设施业务，在京津地区核心区域内从事土地一级开发业务，并可以较低成本获取优质土地资源。2018 年首创置业通过一二级联动成功获取北京平谷、天津武清、北京石景山等多个优质地块。首创置业一级开发业务多采取成本加成的盈利模式，部分地块亦采取收益分成方式；拆迁成本由首创置业垫付，政府收储后结算。2018 年，首创置业新获得河北张家口和北京怀柔驻马店庄一级开发项目，规划建筑面积合计约 130 万平方米，其中北京怀柔驻马店庄项目为公司从首创集团转让取得。截至 2018 年末，首创置业一级开发总可出让面积为 192.88 万平方米，包括天津武清区高村镇项目 25.18 万平方米、平谷区金海湖镇中心项目 25.18 万平方米、顺义区北石槽镇项目 24.4 万平方米等。2018 年首创置业土地一级开发收入为 29.03 亿元，与上年基本持平，主要来源于石景山区时代花园南路、平谷区金海湖镇中心、顺义区北石槽镇及天津武清区高村镇项目，其中天津武清项目盈利模式采用收益分成方式，其余项目均采取成本加成方式。首创置业土地一级开发业务拓展较好，为其收入形成一定补充，同时为其二级土地开发形成良好储备资源。

### （2）保障房开发、产业新城开发及旧城更新等自有土地开发业务

发行人保障房业务主要包括大兴区首创团河定向安置房项目及石景山区西黄村棚户区改造项目。

大兴团河定向安置房项目主要由发行人子公司经中实业承担，位于北京市大兴新城

东部的团河地区，经开高速以东，南中轴路以西，南五环、南六环之间，属观音寺街道管辖。根据京发改(核)[2016]234号《关于大兴区首创团河定向安置房项目核准的批复》，项目规划总用地面积30.30万平方米，其中规划建设用地14.48万平方米，道路用地9.90万平方米，绿化用地5.90万平方米，其他用地0.02万平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。根据2016年4月8日《北京市住房保障工作领导小组办公室会议纪要（第2期）》，团河定向安置房项目审定销售均价为17,100元每平米。根据京建函[2016]143号《北京市住房和城乡建设委员会关于为东城区望坛棚户区改造项目调配定向安置房源的函》，北京市住建委为东城区望坛棚户区改造项目调配位于大兴团河的首创美澜湾项目定向安置房源3,214套。北京市东城区永定门外街道的望坛棚户区改造项目是首都功能核心区最大规模的征收项目，涉及户籍人口2万多人，由北京城建集团负责实施棚改。首创美澜湾（即大兴团河定向安置房项目）是北京市首批纳入全装修成品交付的定向安置房项目，总建筑面积约54万平方米，其中居住建筑面积约36万平米，共分为C、D、E、F四个区建设，项目户型以80-90平米的二居为主，建成后可提供房源约3,988套，其中3,214套将调配给东城区望坛棚户区改造项目。

2016年8月，首创集团、北京城建集团就大兴首创美澜湾项目与东城区望坛项目正式进行了房源签约仪式，签约房屋套数3214套，销售面积共计28.98万平方米，均价17100元每平米，签约金额共计49.55亿元。

在美澜湾项目西侧，发行人还就天堂河农场土地置换与北京市劳教局达成一致意见，并获得北京大兴区政府认可。置换后的土地开发条件大幅提升，可继续提供保障房房源约1万套，能为未来5-8年的业务开发提供充足储备资源。

石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目的投资建设全部由发行人的三级子公司北京鎏金置业有限责任公司进行，项目已经北京市相关部门批准，已获得可研批复、环评批复、项目用地预审意见、项目规划批复。根据北京市发展和改革委员会2015年7月10日出具的《北京市发展改革委关于石景山区西黄村棚户区土地开发项目核准的批复》（京发改[2015]1482号），项目工作内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市条件后入市交易。回迁安置房建设及配套全部用于安置西黄村棚户区改造项目、西井项目设计被拆迁户。剩余安置房源纳入石景山区住房保障体系。项目总投资额为85.58亿元，所需资金全部由北京鎏金置业有限责任公司筹措解决。

根据北京市工程咨询公司出具的《石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目项目申

请报告》，项目计算期为4年，选取的基准收益率为8%。经测算，项目累计所得税后净现金流量为18.29亿元，项目投资财务净现值（所得税后）为2.76亿元，项目投资财务内部收益率(所得税后)为8.1%，资本金财务内部收益率为14.8%大于社会基准收益率8%；预计经济净现值（ $i_s=8\%$ ）为2,284,367万元，大于零。经敏感性分析结果表明，该项目抗风险能力较强。

#### 4、金融服务板块

发行人金融服务业板块目前形成了包括证券、保险、基金、期货、担保等业务在内的金融产业体系，成为协调公司核心主业发展的重要平台。

首创证券成立于 2000 年 2 月，由首创集团、北京能源投资（集团）有限公司、中国石化财务有限责任公司等 7 家法人股东出资组成，2004 年初增加注册资本至 6.5 亿元。2015 年 5 月 12 日，集团受让中国石化财务有限责任公司 5,000 万股股权（占比 7.69%），股权变更后，集团持有首创证券 53.84% 股权，形成绝对控股。截至 2019 年 9 月末，集团对首创证券持股比例为 63.08%。

首创证券经营范围包括证券经纪、承销、自营、投资咨询、资产管理、融资融券等多项金融业务。截至 2019 年 9 月末，首创证券下设河北、四川等 12 家分公司，共 53 家证券营业部网点。截至 2018 年末，首创证券总资产为 188.52 亿元，净资产 40.95 亿元。2018 年首创证券实现营业总收入 9.81 亿元，较上年增加 1.24 亿元，具体来看，首创证券经纪业务、自营业务、投行业务以及其他业务收入分别为 2.36 亿元、2.09 亿元、1.14 亿元和 2.58 亿元，同期首创证券实现净利润 1.86 亿元，同比下降 41.12%。

首创担保成立于 1997 年 12 月，由首创集团作为主发起人，联合北京市崇信担保中心、北京市国有资产经营有限责任公司、中国投资担保有限公司等 5 位法人股东共同组建，截至 2019 年 9 月末，首创担保注册资本为 10.02 亿元，集团持股比例为 71.73%。首创担保主要对北京市中小企业提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保等其他融资性担保服务。2016~2018 年及 2019 年 9 月末，首创担保在保项目分别为 2,994 个、3,968 个、4,537 个和 5,809 个；同期，在保余额分别为 454.39 亿元、460.45 亿元、348.84 亿元和 280.45 亿元，呈缩减趋势。2018 年首创担保发生代偿责任项目 64 个，代偿金额为 1.45 亿元，代偿率为 0.56%，较上年增加 0.38 个百分点。运作机制方面，首创担保服务对象主要为北京市中小企业，北京市及各区（县）政府对于公司业务给予了大力支持。具体措施方面，北京市及区（县）两级财政持续对首创担保进行增资。

#### 最近三年及一期首创集团担保业务运营情况

单位：亿元、个、%

首创担保	2016年度	2017年度	2018年度	2019三季度
期末在保余额	454.39	460.45	348.84	280.45
期末在保项目	2,994	3,968	4,537	5,809
当期代偿金额	2.03	0.29	1.45	0.75
当期代偿项目	31	10	64	31
解除口径代偿率	0.81	0.18	0.56	0.41

农业担保成立于 2009 年 3 月，是全国首家省市级以服务“三农”为主的专业化农业担保机构，目前注册资本 11.36 亿元，来源于国家、省市、区县三级财政。截至 2019 年 9 月末，农业担保在保项目 4,407 个，在保余额 32.16 亿元，代偿率为 2.32%。受宏观经济下行影响，公司担保业务均有所收缩，且面临一定的代偿风险。

总体来看，尽管金融服务板块收入占首创集团营业收入比重较小，但定位重要，近年来经营发展状况良好，同其他业务板块协同效应显现，对首创集团收入形成一定的补充。

#### （四）发行人（本部）主要业务板块经营情况分析

发行人本部主营业务主要为销售商品，其他业务收入有资金占用费、非业主租赁、非融资担保费等。

发行人本部主营业务收入情况

单位：万元、%

项 目	2018 年		2017 年		2016 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
1、主营业务						
销售商品	282,739.71	95.66	149,303.58	59.10	159,505.37	68.41
<b>主营业务小计</b>	<b>282,739.71</b>	<b>95.66</b>	<b>149,303.58</b>	<b>59.10</b>	<b>159,505.37</b>	<b>68.41</b>
2、其他业务						
土地核定补偿收入	-	-	91,221.51	36.11	66,037.74	28.32
资金占用费	770.51	0.26	240.96	0.10	303.77	0.13
咨询服务	-	-	2,407.28	0.95	3,783.04	1.62
非主业租赁	955.19	0.32	1,043.98	0.41	1,140.88	0.49
非融资担保费	11,093.95	3.75	8,404.42	3.33	2,386.85	1.02
<b>其他业务小计</b>	<b>12,819.65</b>	<b>4.34</b>	<b>103,318.16</b>	<b>40.90</b>	<b>73,652.28</b>	<b>31.59</b>
<b>合 计</b>	<b>295,559.36</b>	<b>100.00</b>	<b>252,621.74</b>	<b>100.00</b>	<b>233,157.65</b>	<b>100.00</b>

## （五）发行人业务战略定位

关于北京首都创业集团有限公司整体战略规划，发行人向北京市国资委报送了首创集团“十三五”时期定位和主业的请示，并获得市国资委的书面批复：

“十三五”时期，首创集团定位为“打造具有国际竞争力和国内领先的城市综合投资建设运营服务企业集团”。主业为环保产业（水务、固废、大气治理），基础设施（轨道交通），房地产开发经营，物业管理，金融服务业（农村政策金融和农业投资、证券、担保）。

在发行人整体战略规划中，环保产业作为最主要的产业发展方向，将坚决实施扩张战略；基础设施产业以轨道交通为主体，将在重点领域加大投资建设；房地产板块将实施平稳发展战略，聚焦核心城市；金融板块将发挥北京市属国企所属金融行业特点，形成自身特色发展。上述各板块发展战略具体如下：

1、坚定实施环保产业扩张战略，狠抓综合能力建设，持续保持市场竞争优势  
发行人的环保产业将实施扩张战略，进一步加快环保板块有质量的发展，通过发挥集团内战略管控和战略协同作用，不断扩大环保产业规模，提升投资、建设、运营的质量和效益，强化管理能力和人才队伍建设，使行业地位得到持续巩固。

2、不断巩固基础设施市场地位，加大重点领域投资建设，更好服务于首都城市发展  
通过发行人对基础设施板块的战略引领与业务指导，在目前已经获得四号线、十四号线、十六号线等轨道交通线路的基础上，积极争取新的轨道交通线路，巩固提升在轨道交通和市政基础设施领域的行业地位。

3、积极适应房地产政策调控，统筹存量和增量资源，确保地产业务平稳发展  
在房地产政策持续调控的情况下，一方面及时调整房地产板块的发展战略，进一步明确发展思路，研究发展策略，通过集团系统的资源协同、房地产板块内部的资源整合，持续发挥房地产板块对我公司发展的支持作用，保证房地产业务的平稳发展。

4、持续增强金融服务实业功能，用好政策性资源优势，打造首创金融自身特色  
充分适应金融监管的政策变化，发挥好金融板块的金融服务功能。突破金融板块发展的资本瓶颈问题，获取新的金融牌照，做大金融板块业务规模。

## 十一、发行人合法合规经营情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的规定。根据发行人 2015 年 8 月 18 日通过的章程修正案，发行人设董事会及监事会，董事会成员 8 人，监事会成员 6 人，实际董事人数为 6 人，发行人实际监事人数为 2 人。

## 十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

发行人依据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关文件的规定及中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》、上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》及其他法律、法规及规范性文件的规定，对报告期内（即2015年度、2016年度及2017年度）集团及下属公司在房地产开发过程中的已完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查、在重点调控的热点城市竞拍“地王”、以异常高价购买土地等违法违规行为进行了专项自查，自查情况如下：

### （一）关于是否存在闲置土地的情形的自查

经自查，报告期内，发行人及其控股子公司进行的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，也不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

### （二）关于是否存在炒地的行为的自查

经自查，报告期内，发行人及控股子公司不存在炒地行为，也不存在因炒地的违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

### （三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形的自查

经自查，发行人及控股子公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，也不存在因捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

#### **（四）是否存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”、哄抬地价的扰乱房地产业秩序情形**

经自查，发行人及下属子公司在报告期内不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价、扰乱房地产业秩序的情形。

#### **（五）结论意见**

报告期内，发行人及控股子公司报告期内列入自查范围的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，亦不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”、哄抬地价的扰乱房地产业秩序情形。符合国发[2008]3号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

此外，发行人董事、监事、高级管理人员均已承诺：（1）经自查，报告期内公司不存在违反“国办发[2013]17号”等法律法规规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改或正在被（立案）调查的情形；不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金的问题；不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为；（2）上述自查已如实披露了公司及其子公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，如因存在未披露的土地闲置、炒地、扰乱房地产秩序等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要披露的申报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》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2016 年度财务报表进行了审计，出具瑞华审字[2017]01660120 号保留意见的审计报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度及 2018 年度财务报表进行了审计，分别出具了致同审字（2018）第 110ZA6684 号保留意见的审计报告和致同审字（2019）第 110ZA7305 号无保留意见的审计报告。发行人董事会和审计机构已就保留意见审计报告出具补充意见，说明发行人近三年财务报告的非标审计意见事项涉及的情况对发行人正常经营存在影响的可能性较小，对发行人的财务状况影响较小，对按时偿付本期债券造成不利影响的可能性较小。

除非特别说明，本募集说明书摘要正文中引用的财务数据均摘自发行人财务报告，其中 2016 年的财务数据均采用 2017 年度审计报告的期初数；2017 年的财务数据均采用 2018 年度审计报告的期初数；2019 年 9 月 30 日的资产负债表及 2019 年 1-9 月的利润表和现金流量表摘自未经审计的 2019 年三季报。

### 一、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

#### （一）会计政策变更

##### 1、发行人 2016 年度应披露的会计政策变更事项

无。

##### 2、发行人 2017 年度因执行新企业会计准则导致的会计政策变更事项

《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》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表

中作为终止经营损益列报。

受影响的报表项目	影响金额	
	2017 年度	2016 年度
持续经营净利润	3,795,997,483.57	2,640,543,773.47
终止经营净利润	-143,638,228.96	-

《企业会计准则第 16 号——政府补助》(2017)自 2017 年 6 月 12 日起施行，2017 年 1 月 1 日存在的政府补助和 2017 年新增的政府补助适用该准则。根据该准则，对于与日常活动相关的政府补助，在计入利润表时，按照经济业务实质，由原计入营业外收入改为计入其他收益或冲减相关成本费用。对于财政将贴息资金直接拨付给企业的，将对应的贴息资金从营业外收入调整冲减相关借款费用。对新的披露要求不需提供比较信息。

受影响的报表项目	影响金额	
	2017 年度	2016 年度
其他收益	3,260,383,401.11	2,720,503,387.16

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，利润表增加“资产处置收益”项目，相应调整比较报表。

受影响的报表项目	影响金额	
	2017 年度	2016 年度
资产处置收益	235,164,368.90	-2,485,283.28
营业外收入	-235,455,530.33	-3,707,013.80
营业外支出	-291,161.43	-6,192,297.08

### 3、发行人 2018 年度应披露的会计政策变更事项

#### (1) 财务报表格式

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，发行人对财务报表格式进行了以下修订：

#### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”整合为“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”及“应收股利”归并至“其他应收款”；将原“固定资产清理”归并至“固定资产”；将原“工程物资”归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”整合为“应付票据及应付账款”项目；将原“应付利息”及“应付股利”归并至“其他应付款”；将原“专项应付款”归并至“长期应付款”。

## B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

## C、所有者权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

发行人对可比期间的比较数据按照“财会[2018]15 号”进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，发行人作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增 2017 年度其他收益 1,555,637.44 元，调减 2017 年度其他业务收入 447,680.90 元、调减营业外收入 1,107,956.54 元。

### (3) 新收入准则（已经执行新收入准则的公司）

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司之子公司首创置业股份有限公司自 2018 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

根据新收入准则规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整 2018 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2018 年 1 月 1 日及 2018 年 12 月 31 日财务报表相关项目的影响如下：（单位：元）

受影响的报表项目	影响金额	
	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
存货	-3,044,606,000.00	-4,476,206,000.00

预付款项	-89,961,000.00	-120,826,000.00
应收账款	-2,644,000.00	-
合同资产	2,978,291,000.00	4,436,823,000.00
其他流动资产	89,454,000.00	99,759,000.00
长期股权投资	799,000.00	-1,300,000.00
合同负债	21,014,691,000.00	17,102,209,000.00
预收账款	-21,113,831,000.00	-17,212,108,000.00
应交税费	11,342,000.00	3,444,000.00
应付账款	535,000.00	134,000.00
递延所得税负债	3,907,000.00	11,473,000.00
未分配利润	13,760,000.00	23,583,000.00

其中主要变动原因如下：

- ①原分类为存货-已完工未结算的土地一级开发业务款项重分类至合同资产核算；
- ②原分类预收款项的开发项目预售款及其他款项重分类至合同负债核算。

发行人执行新收入准则对利润表项目未产生重大影响。

#### 4、新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），发行人之子公司首创置业股份有限公司自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2018 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2018 年年初留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

于 2018 年 1 月 1 日，本集团财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

列报项目	原金融工具准则计量类别	账面价值	列报项目	新金融工具准则计量类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益	以公允价值计量且其变动计入当期损益	73,844,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	73,844,000.00

益的金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	235,605,000.00	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	235,605,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	2,590,462,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	270,000,000.00
一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,368,733,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,368,733,000.00
长期应收款	摊余成本	3,201,838,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,346,446,000.00
			长期应收款	摊余成本	855,392,000.00
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	138,572,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	137,617,000.00

发行人之子公司首创置业对北京天城永泰置业有限公司（以下称「天城永泰」）的股权投资，计划在未来会处置，故从可供出售金融资产重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为其他非流动金融资产。

发行人对澳大利亚房地产项目提供的债权投资，其合同现金流量特征并非仅对本金和已偿付本金金额为基础的利息的支付，故于二零一八年一月一日，本集团将该债权投资从长期应收款重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，根据合同到期日将一年内到期的部分列示为交易性金融资产，将到期日超过一年部分列示为其他非流动金融资产。

于 2018 年 1 月 1 日，发行人根据新金融工具准则下的计量类别，对衍生金融负债余额进行了重新计量：

衍生金融负债	账面价值
2017 年 12 月 31 日	138,572,000.00

重新计量：公允价值计量变动	-955,000.00
2018 年 1 月 1 日	137,617,000.00

于 2018 年 1 月 1 日，本集团因采用新金融工具准则对衍生金融负债和其他综合收益的余额分别进行追溯调整人民币 955,000.00 元以及人民币 998,000.00 元，合计使得 2018 年 1 月 1 日的未分配利润增加人民币 1,953,000.00 元。

于 2018 年 1 月 1 日，本集团除了对衍生金融负债余额进行了重新计量之外，其他受新金融工具准则影响均为列示科目重分类。

## （二）会计估计变更

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度无应披露的会计估计变更事项。

## （三）会计差错更正

### 1、发行人 2016 年应该披露的会计差错更正

北京京港地铁有限公司因 2015 年合并范围发生变化以及固定资产暂估的影响，故调增货币资金 46,130.54 万元，调减长期股权投资 50,000.00 万元，调增固定资产 629,123.15 万元，调增在建工程 3,646.64 万元；调增应付账款 631,772.77 万元，调增预收账款 116.70 万元，调减应付职工薪酬 4,338.07 万元，调减应交税费 376.50 万元，调减应付利息 2.45 万元，调增其他应付款 1,727.88 万元。

### 2、发行人 2017 年应该披露的会计差错更正

由于更正前期差错，本年度调整了 2017 年期初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润项目调增 220,564,531.63 元，调整增加 2016 年期初未分配利润 322,378,373.68 元，调整减少 2016 年当期未分配利润 101,813,842.05 元；资本公积项目调增 552,523,666.09 元，调整增加 2016 年期初 552,523,666.09 元；少数股东权益项目调增 190,936,439.41 元，调整增加 2016 年期初 190,621,450.86 元，调整增加 2016 年当期少数股东权益 314,988.55 元。

首创资产

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 9,642,569.09 元，其中调整增加 2016 年期初未分配利润 9,642,569.09 元，合并相应调整增加 2016 年期初未分配利润 9,642,569.09 元

首创创投

本年度调整期初未分配利润较上年期末减少 6,230,218.07 元，其中调整减少 2016 年当期未分配利润 6,230,218.07 元，合并相应调整减少 2016 年当期未分配利润 4,429,062.03 元，调整减少 2016 年当期少数股东损益 1,801,156.04 元。

#### 华宇物业

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 274,054.55 元，其中调整增加 2016 年期初未分配利润 274,054.55 元，调整增加 2016 年期初资本公积 859,018.71 元，合并相应调整增加 2016 年期初未分配利润 274,054.55 元，调整增加 2016 年期初资本公积 859,018.71 元。

#### 市基础建设

本年度调整期初未分配利润较上年期末减少 208,543,800.70 元，其中调整减少 2016 年当期未分配利润 201,929,269.72 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 6,614,530.98 元，调整增加 2016 年期初资本公积 100,000,000.00 元，合并相应调整减少 2016 年当期未分配利润 201,929,269.72 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 6,614,530.98 元，调整增加 2016 年期初资本公积 100,000,000.00 元。

#### 首创基础设施

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 36,004,062.50 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 36,004,062.50 元，合并相应调整增加 2016 年当期未分配利润 36,004,062.50 元。

#### 京发投

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 22,704,578.25 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 926,497.72 元，调整增加 2016 年期初未分配利润 21,778,080.53 元，调整增加 2016 年期初资本公积 208,048,093.28 元，合并相应调整增加未分配利润 22,704,578.25 元，调整增加 2016 年当期未分配利润 926,497.72 元，调整增加 2016 年期初未分配利润 21,778,080.53 元；资本公积较上年增加 208,048,093.28 元。

#### 首创贸易

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 3,221,368.90 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 3,487,809.79 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 266,440.89 元，合并相应调整减少期初未分配利润 3,221,368.90 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 3,487,809.79 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 266,440.89 元。集团合并层面

抵消首创贸易公司下属公司与其他公司之间长期股权投资减值准备，调整增加 2016 年期初未分配利润 1,240,478.02 元。

#### 经中实业

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 50,004,101.72 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 2,578,554.00 元，调整增加 2016 年期初未分配利润 47,425,547.72 元，合并相应调整增加 2016 年期初未分配利润 47,425,547.72 元，调整增加 2016 年当期未分配利润 2,578,554.0 元。

#### 创智信融

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 44,402,386.54 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 65,820,189.40 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 21,417,802.86 元，合并相应调整增加 2016 年当期未分配利润 65,820,189.40 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 21,417,802.86 元。

#### 北京绿基

本年度调整期初资本公积较上年期末增加 450,000,000.00 元，其中调整增加 2016 年期初资本公积 450,000,000.00 元，合并相应调整增加 2016 年期初资本公积 230,760,000.00 元，调整增加 2016 年期初少数股东权益 219,240,000.00 元。

#### 首创集团（本部）

本年度调整期初未分配利润较上年期末减少 1,144,205,403.10 元，其中调整减少 2016 年未分配利润 493,236,762.00 元，调整减少 2016 年期初未分配利润 650,968,641.10 元，合并应调整增加期初未分配利润 288,025,35.90 元，其中调整增加 2016 年当期未分配利润 5,000,000.00 元，调整增加 2016 年期初未分配利润 283,025,358.90 元。

本年度对京港地铁公司等其他差错进行更正，合并相应调整减少 2016 年期初未分配利润 12,708,940.40 元，调整减少 2016 年当期未分配利润 9,272,623.71 元，调整增加 2016 年期初资本公积 12,856,554.10 元，调整减少 2016 年期初少数股东权益 6,389,224.90 元，调整减少 2016 年当期少数股东权益 8,864,158.38 元。

### 3、发行人 2018 年应该披露的会计差错更正

由于更正前期差错，本年度调整了 2018 年期初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润项目调减 39,219,387.05 元，调整减少 2017 年期初未分配利润 3,174,575.25

元，调整减少 2017 年当期末分配利润 36,044,811.8 元；资本公积项目调减 70,661,925.64 元，调整减少 2017 年当期资本公积 70,661,925.64 元。

#### （1）京发投

本年度调整期初资本公积较上年期末减少 70,661,925.64 元，其中调整减少 2017 年当期资本公积 70,661,925.64 元。

#### （2）资产管理

本年度调整期初未分配利润较上年期末减少 815,459.13 元，其中调整减少 2017 年期初未分配利润 815,459.13 元。

#### （3）首投发

本年度调整期初未分配利润较上年期末增加 436,567.48 元，其中调整增加 2017 年当期末未分配利润 436,567.48 元。

#### （4）农业投资

本年度调整期初未分配利润较上年期末减少 26,484,786.27 元，其中调整减少 2017 年当期末未分配利润 26,484,786.27 元。

#### （5）集团总部

本年度调整期初未分配利润较上年期末减少 12,355,709.13 元，其中调整减少 2017 年当期末未分配利润 9,996,593.01 元，调整减少 2017 年期初利润 2,359,116.12 元。

## 二、最近三年及一期的财务会计资料

### （一）最近三年及一期的合并财务报表

发行人于 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年三季度的合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	36,353,672,371.14	39,012,007,971.98	35,076,030,146.47	33,013,450,937.14
结算备付金	1,839,979,247.64	875,799,551.56	1,297,179,087.79	1,098,374,741.33
交易性金融资产	14,821,543,847.17	3,024,250,000.00	1,442,577,000.00	-

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	575,400,739.97	5,311,030,703.72	5,008,097,474.88	5,082,994,201.35
衍生金融资产	253,786,801.00	262,202,000.00	-	-
应收票据及应收账款	8,549,724,188.50	7,439,259,708.04	5,627,102,570.92	3,701,048,375.81
其中：应收票据	308,095,224.80	212,439,504.70	91,156,849.34	111,711,324.48
应收账款	8,241,628,963.70	7,226,820,203.34	5,535,945,721.58	3,589,337,051.33
预付款项	2,010,528,828.43	1,565,697,646.82	7,166,301,955.31	5,301,192,572.35
其他应收款	22,962,052,886.27	24,782,240,670.22	12,307,473,926.72	8,099,289,373.19
其中：应收利息	315,535,867.17	340,548,200.94	303,729,879.73	336,554,772.13
应收股利	215,605,712.62	232,696,644.61	168,055,610.04	188,045,010.04
买入返售金融资产	2,453,768,365.95	3,665,801,934.88	3,392,344,882.27	4,016,145,585.31
存货	99,897,888,522.68	88,464,663,304.49	73,121,187,875.67	76,101,083,784.78
合同资产	5,237,770,219.00	4,436,823,000.00	2,978,291,000.00	-
划分为持有待售的资产	603,913,930.06	746,693,463.21	342,253,120.06	20,744,471.21
一年内到期的非流动资产	991,765,682.19	5,312,849,901.47	4,610,559,491.37	4,428,327,630.16
其他流动资产	11,403,202,800.51	9,904,916,844.65	10,631,583,054.44	10,845,989,126.99
<b>流动资产合计</b>	<b>207,954,998,430.51</b>	<b>194,804,236,701.04</b>	<b>163,000,981,585.90</b>	<b>151,708,640,799.62</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	910,923,748.56	783,267,805.73	484,482,576.13	178,454,821.49
可供出售金融资产	5,610,033,471.85	6,767,900,807.42	6,451,188,773.70	12,064,396,977.35
其他债权投资	1,192,244,367.40	-	-	-
持有至到期投资	641,117,789.41	535,000,000.00	745,000,000.00	457,000,000.00
长期应收款	5,536,592,463.52	5,398,287,823.54	4,841,472,671.19	6,047,606,989.95
长期股权投资	12,693,444,527.12	11,713,508,923.24	11,122,114,744.86	9,231,017,689.31
其他权益工具投资	394,730,249.43	288,283,000.00	250,000,000.00	-
其他非流动金融资产	3,646,097,069.00	3,226,200,000.00	4,666,908,000.00	-
投资性房地产	21,669,977,576.15	19,950,667,464.84	16,787,330,541.56	13,950,200,443.42
固定资产	23,847,011,853.45	24,539,102,879.20	25,019,189,206.20	26,718,478,456.68
其中：固定资产清理	-	125,385.95	2,781,763.97	2,321,036.01
在建工程	20,934,058,605.42	18,473,565,291.56	13,182,956,624.87	3,366,341,746.05
生产性生物资产	2,640,488.31	3,311,082.09	1,267,002.10	986,070.02
使用权资产	41,219,990.00	-	-	-
无形资产	35,189,848,896.44	32,469,521,856.75	27,450,454,166.90	23,219,612,647.30
开发支出	15,647,037.56	16,226,551.45	5,805,842.94	18,137,883.57
商誉	3,008,894,870.17	3,033,721,835.79	2,985,584,081.96	3,400,218,483.11
长期期待摊费用	448,389,294.78	384,196,161.44	246,171,874.80	242,455,962.30
递延所得税资产	2,462,187,877.49	1,851,251,960.12	1,226,933,515.41	948,176,841.89
其他非流动资产	3,230,619,322.88	3,102,370,447.70	2,317,844,650.17	2,094,949,878.01

<b>非流动资产合计</b>	<b>141,475,679,498.94</b>	<b>132,536,383,890.87</b>	<b>117,784,704,272.79</b>	<b>101,938,034,890.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>349,430,677,929.45</b>	<b>327,340,620,591.91</b>	<b>280,785,685,858.69</b>	<b>253,646,675,690.07</b>
<b>流动负债:</b>	-			
短期借款	10,118,860,501.01	9,335,171,831.58	12,989,726,391.00	13,660,168,974.61
拆入资金	758,313,401.81	650,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00
交易性金融负债	7,959,313.00	15,849,000.00	235,605,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	48,996,550.00	217,531,880.00	195,510,600.00
衍生金融负债	55,099,192.00	32,871,000.00	137,617,000.00	-
应付票据及应付账款	17,609,333,230.71	22,180,027,875.59	20,086,507,178.45	19,910,209,207.70
其中：应付票据	189,671,217.24	105,806,000.00	186,694,000.00	147,582,274.87
应付账款	17,419,662,013.47	22,074,221,875.59	19,899,813,178.45	19,762,626,932.83
预收款项	5,999,906,924.96	4,608,378,436.83	3,924,283,149.71	20,756,228,577.96
合同负债	18,265,587,236.00	17,102,209,000.00	21,014,691,000.00	-
卖出回购金融资产款	4,720,854,530.92	4,975,693,808.45	6,005,548,680.19	5,112,454,805.74
应付职工薪酬	878,290,017.02	958,193,961.35	871,135,344.81	777,660,229.56
其中：应付福利费	5,004,216.72	5,254,116.72	4,981,186.83	5,576,466.33
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应交税费	3,786,909,316.31	4,438,071,621.61	3,638,593,830.66	2,975,698,970.81
其他应付款	18,537,351,353.32	19,107,698,215.50	15,652,774,771.15	12,608,857,069.00
其中：应付利息	1,251,826,071.93	1,290,341,556.61	951,048,345.75	1,011,437,511.22
应付股利	831,575,331.63	857,160,776.50	530,154,393.86	511,672,179.32
代理买卖证券款	4,873,284,216.10	3,254,583,235.09	3,580,631,981.97	4,854,151,721.47
持有待售的负债	383,446,335.12	466,853,678.59	-	-
一年内到期的非流动负债	28,030,967,299.33	28,401,531,914.00	33,798,159,497.38	19,851,698,236.77
其他流动负债	5,373,628,579.06	3,711,643,601.52	2,457,951,005.17	2,971,774,661.55
<b>流动负债合计</b>	<b>119,399,791,446.67</b>	<b>119,287,773,730.11</b>	<b>125,360,756,710.49</b>	<b>104,424,413,055.17</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	83,448,498,756.14	72,679,274,909.56	56,501,330,377.72	50,716,462,883.49
应付债券	51,591,845,660.23	42,949,063,864.23	20,107,339,342.76	30,710,862,473.64
租赁负债	15,899,665.00	-	-	-
长期应付款	5,227,765,912.19	6,312,665,751.81	10,424,456,426.04	7,755,723,686.91
其中：专项应付款	-	2,630,033,737.85	2,223,936,836.16	2,154,416,856.30
长期应付职工薪酬	253,879,712.68	274,656,686.61	294,575,955.77	3,097,968.88
预计负债	1,710,545,951.14	1,761,546,453.22	1,422,316,569.26	1,086,456,037.90
递延收益	305,478,947.45	230,164,065.79	169,711,858.85	159,182,199.95
递延所得税负债	3,307,811,582.39	3,122,284,442.47	2,597,112,309.11	2,535,182,993.14
其他非流动负债	2,554,836.06	2,554,836.06	2,673,873.59	181,511,026.16

<b>非流动负债合计</b>	<b>145,864,281,023.28</b>	<b>127,332,211,009.75</b>	<b>91,519,516,713.10</b>	<b>93,148,479,270.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>265,264,072,469.95</b>	<b>246,619,984,739.86</b>	<b>216,880,273,423.59</b>	<b>197,572,892,325.24</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	4,568,077,526.22	4,568,077,526.22	4,464,077,526.22	4,463,077,526.22
其他权益工具	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	7,971,187,593.73	8,025,312,139.31	7,304,443,793.58	7,176,605,332.11
其他综合收益	-646,807,408.07	-389,743,141.19	-254,785,884.86	-278,485,911.04
其中：外币报表折算差额	-1,219,422,392.50	-932,849,952.44	-780,059,867.14	-953,838,098.51
一般风险准备	510,658,317.30	525,196,584.86	496,903,502.26	458,559,064.36
未分配利润	-534,559,580.33	-1,131,852,596.65	-2,819,274,529.79	-3,282,139,889.02
归属于母公司所有者权益合计	21,368,556,448.85	21,096,990,512.55	16,191,364,407.41	15,537,616,122.63
少数股东权益	62,798,049,010.65	59,623,645,339.50	47,714,048,027.69	40,536,167,242.20
<b>所有者权益合计</b>	<b>84,166,605,459.50</b>	<b>80,720,635,852.05</b>	<b>63,905,412,435.10</b>	<b>56,073,783,364.83</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>349,430,677,929.45</b>	<b>327,340,620,591.91</b>	<b>280,785,685,858.69</b>	<b>253,646,675,690.07</b>

合并利润表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	<b>32,471,399,720.81</b>	<b>50,025,666,716.23</b>	<b>43,248,436,207.81</b>	<b>38,531,814,187.17</b>
其中：营业收入	31,392,565,799.28	48,949,194,891.37	42,282,186,905.81	37,562,010,665.66
利息收入	599,970,750.60	563,186,401.68	484,825,742.19	458,397,543.51
手续费及佣金收入	478,863,170.93	513,285,423.18	481,423,559.81	511,405,978.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>33,961,002,430.37</b>	<b>52,322,600,756.64</b>	<b>46,091,606,619.81</b>	<b>41,285,357,860.03</b>
其中：营业成本	22,618,674,347.38	37,918,929,907.23	31,722,296,800.26	30,472,085,055.37
利息支出	412,340,624.66	641,928,010.27	605,106,052.96	527,312,287.64
手续费及佣金支出	120,636,861.70	88,473,448.28	89,632,471.97	97,932,155.35
税金及附加	1,555,220,073.40	2,437,255,998.28	1,507,096,841.80	1,687,287,784.32
销售费用	639,440,007.30	893,308,046.07	879,817,203.12	902,443,364.47
管理费用	3,896,358,999.59	4,569,935,950.07	4,621,427,330.73	3,890,513,886.12
研发费用	40,686,242.72	67,966,941.00	53,892,171.73	20,061,548.16
财务费用	4,677,645,273.62	5,601,607,069.99	3,622,894,192.61	2,397,558,694.44
其中：利息费用	2,268,517,475.49	5,357,914,577.34	4,044,645,863.30	3,398,819,502.37
利息收入	313,260,232.19	473,190,640.54	506,288,664.55	1,155,326,436.70
资产减值损失	363,151,039.08	-38,023,614.55	2,989,443,554.63	1,290,163,084.16
信用减值损失	5,070,950.57	141,219,000.00	-	-
加：其他收益	2,816,183,091.94	3,625,404,802.97	3,254,925,739.15	-

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	988,926,191.04	358,171,400.46	-129,333,897.44	1,337,807,631.76
投资收益（损失以“-”号填列）	1,936,652,802.92	4,353,143,015.16	5,131,633,313.74	2,888,788,325.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	276,322,795.24	622,513,784.38	419,480,564.00	1,021,973,704.59
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	1,010,508.69	-1,281,423.26	1,356,242.14
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		7,199,000.00	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,007,074.99	35,422,507.33	235,248,695.95	-2,485,283.28
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,634,388,440.98</b>	<b>6,083,417,194.20</b>	<b>5,648,022,016.14</b>	<b>1,471,923,242.79</b>
加：营业外收入	103,349,563.39	602,663,587.43	103,115,813.28	3,048,906,575.04
减：营业外支出	13,961,557.20	137,675,753.90	211,450,920.91	71,922,205.12
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>4,723,776,447.17</b>	<b>6,548,405,027.73</b>	<b>5,539,686,908.51</b>	<b>4,448,907,612.71</b>
减：所得税费用	1,243,593,587.61	2,048,692,108.67	1,913,925,599.12	1,808,363,839.24
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,480,182,859.56</b>	<b>4,499,712,919.06</b>	<b>3,625,761,309.39</b>	<b>2,640,543,773.47</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,354,210,267.59	2,238,245,585.35	1,043,041,070.66	223,374,205.85
少数股东损益	2,125,972,591.97	2,261,467,333.71	2,582,720,238.73	2,417,169,567.62
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>45,737,511.82</b>	<b>81,022,903.78</b>	<b>-255,503,799.26</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,480,182,859.56</b>	<b>4,545,450,430.88</b>	<b>3,706,784,213.17</b>	<b>2,385,039,974.21</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,354,210,267.59	2,103,288,329.02	1,067,284,707.44	126,951,072.60
归属于少数股东的综合收益总额	2,125,972,591.97	2442,162,101.86	2,639,499,505.73	2,258,088,901.61

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016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	39,799,143,465.89	41,471,015,645.38	42,398,228,226.13	42,393,240,253.41
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	1,580,599,648.98	-396,107,173.46	48,531,539.50	530,886,293.63
收取利息、手续费及佣金的现金	815,122,990.92	1,112,730,134.76	991,579,737.79	963,659,883.14
拆入资金净增加额	100,000,000.00	-100,000,000.00	-	750,000,000.00
回购业务资金净增加额	904,512,782.25	-712,452,250.45	920,189,279.41	-1,294,992,637.30
收到的税费返还	122,442,347.69	150,231,924.91	122,965,810.49	105,432,087.35
收到的其他与经营活动有关的现金	5,077,082,766.55	2,113,464,936.92	9,950,541,455.98	9,991,119,863.28
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>48,398,904,002.28</b>	<b>43,638,883,218.06</b>	<b>54,432,036,049.30</b>	<b>53,439,345,743.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	28,245,114,794.82	31,037,009,348.73	27,546,917,190.44	33,337,653,520.92
客户贷款及垫款净增加额	-	560,471,668.47	8,688,496.11	496,455,587.75
支付利息、手续费及佣金的现金	395,948,859.87	540,925,759.31	441,007,537.23	323,898,802.55
支付给职工以及为职工支付的现金	4,678,823,004.09	5,881,323,203.77	5,024,836,835.02	4,575,394,516.76
支付的各项税费	5,566,309,462.36	6,423,929,912.07	4,574,906,898.13	4,737,062,414.96
支付的其他与经营活动有关的现金	6,508,031,160.47	1,569,656,223.14	8,248,355,181.63	6,887,293,141.48
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>45,394,227,281.61</b>	<b>46,013,316,115.49</b>	<b>45,844,712,138.56</b>	<b>50,357,757,984.42</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,004,676,720.67</b>	<b>-2,374,432,897.43</b>	<b>8,587,323,910.74</b>	<b>3,081,587,759.09</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	9,881,643,336.73	18,052,800,632.87	23,908,743,122.80	19,549,785,009.90
取得投资收益收到的现金	535,708,191.33	1,199,907,655.24	1,075,006,805.32	1,313,720,179.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	99,359,397.03	204,095,947.09	348,865,022.66	25,234,407.68
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	912,264,000.00	1,679,380,933.64	1,192,230,885.40	752,779,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金	7,978,011,461.75	4,079,601,749.44	4,731,642,738.17	2,923,847,486.96
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>19,406,986,386.84</b>	<b>25,215,786,918.28</b>	<b>31,256,488,574.35</b>	<b>24,565,366,084.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,447,931,945.66	12,519,456,474.64	16,098,143,626.15	17,754,687,213.17
投资支付的现金	14,571,749,543.84	17,479,645,523.93	17,961,802,142.71	20,899,295,218.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,381,628,600.00	2,327,695,343.40	787,677,600.55	129,867,114.06
支付的其他与投资活动有关的现金	12,483,010,181.36	12,309,727,661.59	9,459,763,188.11	3,116,100,136.98
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>37,884,320,270.86</b>	<b>44,636,525,003.56</b>	<b>44,307,386,557.52</b>	<b>41,899,949,682.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-18,477,333,884.02</b>	<b>-19,420,738,085.28</b>	<b>-13,050,897,983.17</b>	<b>-17,334,583,598.69</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	774,593,220.00	6,522,762,233.38	6,467,562,928.49	12,365,765,469.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	699,593,220.00	1,473,399,209.23	6,217,190,928.49	8,113,465,469.00
取得借款收到的现金	66,457,598,716.84	90,247,262,757.12	47,062,630,426.75	54,123,183,107.08
发行债券收到的现金		5,705,919,000.00	8,917,172,000.00	15,014,593,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,340,324,282.01	14,117,823,972.24	13,600,059,883.87	3,182,252,453.85
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>73,572,516,218.85</b>	<b>116,593,767,962.74</b>	<b>76,047,425,239.11</b>	<b>84,685,794,029.93</b>
偿还债务支付的现金	46,631,200,521.25	73,224,246,271.61	51,277,978,541.95	64,082,743,082.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,107,373,886.79	11,423,622,751.80	8,155,290,678.66	8,138,029,427.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	689,587,599.67	734,895,040.53	642,962,732.41	1,035,146,813.11
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,518,070,901.21	5,527,134,879.54	11,075,959,260.65	4,821,654,057.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>59,256,645,309.25</b>	<b>90,175,003,902.95</b>	<b>70,509,228,481.26</b>	<b>77,042,426,567.34</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,315,870,909.60</b>	<b>26,418,764,059.79</b>	<b>5,538,196,757.85</b>	<b>7,643,367,462.59</b>

<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-71,450,554.45</b>	<b>-22,699,311.74</b>	<b>1,543,135.13</b>	<b>171,143,675.97</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,228,236,808.20</b>	<b>4,600,893,765.34</b>	<b>1,076,165,820.55</b>	<b>-6,438,484,701.04</b>
加：期初现金及现金等价物余额	37,383,924,725.50	32,783,030,960.16	31,706,865,139.61	38,145,349,840.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>36,155,687,917.30</b>	<b>37,383,924,725.50</b>	<b>32,783,030,960.16</b>	<b>31,706,865,139.61</b>

## （二）最近三年及一期的母公司财务报表

本公司于 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年三季度的母公司利润表及母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	689,374,612.58	1,168,181,240.64	2,251,772,580.60	926,337,302.07
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	179,836,195.00	414,017,100.00	558,277,305.92	64,705,273.54
其中：应收票据	129,949,000.00	26,013,000.00	35,350,426.76	58,425,136.10
应收账款	49,887,195.00	388,004,100.00	522,926,879.16	6,280,137.44
预付款项	660,962,185.69	273,329,281.23	29,771,346.12	7,504,180.97
其他应收款	5,331,962,067.50	6,683,037,678.84	8,030,380,817.07	8,662,156,172.63
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	53,365,956.06	64,661,615.08	296,909,764.42
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	60,542,340.17	53,444,614.62	27,037,726.64	21,886,175.54
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,798,318.29	20,995,466.44	23,059,986.94	21,281,867.92

<b>流动资产合计</b>	<b>6,926,475,719.23</b>	<b>8,613,005,381.77</b>	<b>10,920,299,763.29</b>	<b>9,703,870,972.67</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	2,806,868,533.62	506,868,533.62	474,866,943.44	1,539,272,516.44
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	8,277,600.42
长期股权投资	23,748,358,741.01	23,203,210,647.64	20,620,445,586.58	19,960,743,019.83
投资性房地产	34,881,029.65	36,417,567.61	38,466,284.89	40,515,002.17
固定资产	182,837,306.96	187,705,665.03	193,936,475.90	188,932,198.33
其中：固定资产清理	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	5,846,220.37	6,197,321.20	3,751,501.44	4,032,171.62
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,207,384.94	2,363,763.78	-	101,810,926.12
递延所得税资产	2,947,500.00	2,947,500.00	-	811,320.75
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>26,783,946,716.55</b>	<b>23,945,710,998.88</b>	<b>21,331,466,792.25</b>	<b>21,844,394,755.68</b>
<b>资产总计</b>	<b>33,710,422,435.78</b>	<b>32,558,716,380.65</b>	<b>32,251,766,555.54</b>	<b>31,548,265,728.35</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	4,430,000,000.00	3,850,000,000.00	4,989,000,000.00	9,855,000,000.00
拆入资金	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	35,609,275.01	389,789,000.03	512,765,846.21	729,040.01
其中：应付票据	-	-	-	-
应付账款	35,609,275.01	389,789,000.03	512,765,846.21	729,040.01
预收款项	652,025,781.40	218,117,897.33	2,237,260.00	708,750.00
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	22,344,191.90	22,692,027.48	22,542,899.91	22,681,157.29
应交税费	1,982,466.16	4,046,268.57	997,532.67	41,697,181.38
其他应付款	2,613,899,898.24	4,126,443,598.36	4,091,369,947.61	1,043,677,069.06
其中：应付利息	-	-	78,087,008.20	91,828,057.54
应付股利	-	-	119,606,849.34	122,982,739.76
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-

<b>划分为持有待售的负债</b>	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	92,000,000.00	4,994,000,000.00	2,640,000,000.00	1,440,000,000.00
其他流动负债	2,500,000,000.00			
<b>流动负债合计</b>	<b>10,347,861,612.71</b>	<b>13,605,088,791.77</b>	<b>12,258,913,486.40</b>	<b>12,404,493,197.74</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,088,000,000.00	3,734,750,000.00	7,791,250,000.00	6,718,750,000.00
应付债券	4,482,529,708.74	2,482,529,708.74	2,000,000,000.00	4,000,000,000.00
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	771,285.36	771,285.36	927,240.74	41,661,254.11
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,571,300,994.10</b>	<b>6,218,050,994.10</b>	<b>9,792,177,240.74</b>	<b>10,760,411,254.11</b>
<b>负债合计</b>	<b>20,919,162,606.81</b>	<b>19,823,139,785.87</b>	<b>22,051,090,727.14</b>	<b>23,164,904,451.85</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	4,568,077,526.22	4,568,077,526.22	4,464,077,526.22	4,463,077,526.22
其他权益工具	9,500,000,000.00	9,500,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	4,593,891,100.05	4,592,641,065.97	4,135,736,856.95	4,128,924,606.19
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	212,301,769.88	182,364,938.71	286,341,991.83	419,985,275.46
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	-6,083,010,567.18	-6,107,506,936.12	-5,685,480,546.60	-7,628,626,131.37
外币报表折算差额	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>12,791,259,828.97</b>	<b>12,735,576,594.78</b>	<b>10,200,675,828.40</b>	<b>8,383,361,276.50</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>33,710,422,435.78</b>	<b>32,558,716,380.65</b>	<b>32,251,766,555.54</b>	<b>31,548,265,728.35</b>

## 母公司利润表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,643,780,230.15</b>	<b>2,955,593,578.57</b>	<b>2,526,217,411.35</b>	<b>2,331,576,476.89</b>
其中：营业收入	1,643,780,230.15	2,955,593,578.57	2,526,217,411.35	2,331,576,476.89
利息收入	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,197,691,823.94</b>	<b>3,697,120,956.37</b>	<b>2,692,395,305.72</b>	<b>3,781,982,627.24</b>
其中：营业成本	1,451,286,994.05	2,822,479,802.32	1,489,848,808.65	1,594,792,971.79
利息支出	-	-	-	-

手续费及佣金支出	-	-	-	-
税金及附加	4,074,214.44	1,243,934.29	6,445,882.84	8,505,786.14
销售费用	861,195.72	184,827.28	9,410.38	100,722.48
管理费用	147,020,313.80	174,211,558.04	175,054,559.80	157,814,804.68
财务费用	594,449,105.93	831,515,116.47	912,900,961.52	1,111,841,193.93
其中：利息费用	594,837,371.70	871,030,533.18	1,005,327,690.14	1,249,806,149.10
利息收入	15,050,155.96	51,846,052.56	95,700,409.31	168,560,955.92
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失	340,718,259.35	-132,514,282.03	108,135,682.53	908,927,148.22
加：其他收益	-	1,532,046.55	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	964,813,070.24	848,575,426.33	2,693,124,288.48	1,997,628,309.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,961,228.12	12,931,150.38	53,017,188.71	96,358,757.28
资产处置收益	-	43,032.95	205,930.30	
<b>三、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>	<b>751,619,735.80</b>	<b>108,623,128.03</b>	<b>2,527,152,324.41</b>	<b>547,222,159.54</b>
加：营业外收入	695,000.00	-	8.29	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-	-
政府补助	-	-	-	-
债务重组利得	-	-	-	-
减：营业外支出	1,105,000.00	855,233.99	1,083,649.23	850,000.00
<b>四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>751,209,735.80</b>	<b>107,767,894.04</b>	<b>2,526,068,683.47</b>	<b>546,372,159.54</b>
减：所得税费用			101,810,926.12	
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>751,209,735.80</b>	<b>107,767,894.04</b>	<b>2,424,257,757.35</b>	<b>546,372,159.54</b>
归属于母公司所有者的净利润	751,209,735.80	107,767,894.04	2,424,257,757.35	546,372,159.54
少数股东损益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-103,977,053.12</b>	<b>-133,643,283.63</b>	<b>21,983,296.90</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>751,209,735.80</b>	<b>3,790,840.92</b>	<b>2,290,614,473.72</b>	<b>568,355,456.44</b>

归属于母公司的综合收益总额	751,209,735.80	3,790,840.92	2,290,614,473.72	568,355,456.44
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016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	2,287,365,686.63	3,386,359,213.53	1,238,708,815.83	1,753,332,239.72
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	6,593,046,531.20	4,017,312,678.60	8,092,367,874.96	5,502,450,328.26
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,880,412,217.83</b>	<b>7,403,671,892.13</b>	<b>9,331,076,690.79</b>	<b>7,255,782,567.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,248,038,659.39	3,286,383,947.93	1,244,504,066.53	1,819,435,725.34
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	98,595,308.89	104,829,780.25	105,661,428.24	88,607,565.91
支付的各项税费	15,857,147.07	14,067,473.06	51,492,744.53	11,390,107.81
支付的其他与经营活动有关的现金	6,992,644,977.46	3,112,934,016.34	3,056,042,933.07	5,441,877,626.57
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>9,355,136,092.81</b>	<b>6,518,215,217.58</b>	<b>4,457,701,172.37</b>	<b>7,361,311,025.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-474,723,874.98</b>	<b>885,456,674.55</b>	<b>4,873,375,518.42</b>	<b>-105,528,457.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,305,000,000.00	2,649,750,510.92	1,885,128,482.29	5,579,500,000.00
取得投资收益收到的现金	923,577,544.60	782,779,327.90	736,918,637.17	565,933,872.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	98,860.00	459,522.05	-

处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	4,710,981.61	1,310,002,789.08	1,297,830,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	314,238.68	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,228,577,544.60</b>	<b>3,437,339,680.43</b>	<b>3,932,823,669.27</b>	<b>7,443,263,872.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	727,768.36	5,279,581.96	7,217,694.85	4,771,642.00
投资支付的现金	3,612,144,367.87	4,349,208,467.00	1,389,020,000.00	5,082,242,922.00
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	-	-	-	-
支付的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>3,612,872,136.23</b>	<b>4,354,488,048.96</b>	<b>1,396,237,694.85</b>	<b>5,087,014,564.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,384,294,591.63</b>	<b>-917,148,368.53</b>	<b>2,536,585,974.42</b>	<b>2,356,249,308.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	104,000,000.00	1,000,000.00	4,252,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	14,830,000,000.00	11,040,000,000.00	12,590,000,000.00	22,441,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,534,573,372.08	6,707,469.72	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>14,830,000,000.00</b>	<b>13,678,573,372.08</b>	<b>12,597,707,469.72</b>	<b>26,693,300,000.00</b>
偿还债务支付的现金	12,298,750,000.00	11,381,500,000.00	17,183,500,000.00	28,214,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,146,073,473.95	3,348,973,018.06	1,495,473,036.36	1,712,105,741.48
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,964,687.50	-	3,260,647.67	1,157,581,764.57
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>13,449,788,161.45</b>	<b>14,730,473,018.06</b>	<b>18,682,233,684.03</b>	<b>31,083,687,506.05</b>

<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,380,211,838.55</b>	<b>-1,051,899,645.98</b>	<b>-6,084,526,214.31</b>	<b>-4,390,387,506.05</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-478,806,628.06</b>	<b>-1,083,591,339.96</b>	<b>1,325,435,278.53</b>	<b>-2,139,666,655.09</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>1,168,181,240.64</b>	<b>2,251,772,580.60</b>	<b>926,337,302.07</b>	<b>3,066,003,957.16</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>689,374,612.58</b>	<b>1,168,181,240.64</b>	<b>2,251,772,580.60</b>	<b>926,337,302.07</b>

### 三、合并报表范围的变化情况

#### (一) 2016 年合并报表范围变化情况

2016年，公司新纳入合并报表范围的主体79家，不再纳入合并报表范围的主体24家。本期新增和减少的合并单位情况如下：

2016年新增合并主体情况

序号	企业名称	纳入合并原因
1	北京地铁十六号线地铁有限公司	新设
2	镇江首创大气环境科技有限公司	新设
3	北京市保障房配套市政基础设施建设有限公司	新设
4	北京农投京西小额贷款股份有限公司	新设
5	高安意高再生资源热力发电有限公司	新设
6	贵州省安顺市黔鑫实业有限公司	非同一控制合并
7	黄山市徽州区中昌水务有限公司	新设
8	黄山市中昌水务有限公司	新设
9	江西瑞金爱思环保电力有限公司	新设
10	磐安县城市污水处理有限公司	新设
11	射阳县污水处理有限责任公司	新设
12	首创环投控股有限公司	非同一控制合并
13	四川青石建设有限公司	非同一控制合并
14	武义县中成污水处理有限公司	新设
15	仙居县中昌污水处理有限公司	新设
16	济源首创水务有限公司	新设
17	安仁首创水务有限责任公司	新设
18	北京首创清源环境治理有限公司	新设
19	北京首创污泥处置技术股份有限公司	新设
20	北京首创智慧环卫发展有限公司	新设
21	北京首创资本投资管理有限公司	新设
22	昌江首创环境综合治理有限责任公司	新设
23	大连首创水务有限公司	新设
24	都匀市首创环卫服务有限公司	新设
25	广元首创水务有限公司	新设
26	济宁首创环保发展有限公司	新设

27	剑阁县瑞创水务有限公司	新设
28	晋中市首创环和环保能源有限公司	新设
29	莱芜首创环保发展有限公司	新设
30	临沂首创环保发展有限公司	新设
31	南阳首创水务有限公司	新设
32	宁波首创厨余垃圾处理有限公司	新设
33	宁夏首创海绵城市建设发展有限公司	新设
34	邳州首创水务有限责任公司	新设
35	平顶山首创水务有限公司	新设
36	秦皇岛北戴河首创制水有限责任公司	新设
37	青岛银河首创实业发展有限公司	新设
38	水汇环境(天津)股权投资基金管理有限公司	新设
39	四川中欣科技环保有限公司	新设
40	铜陵首创排水有限责任公司	新设
41	务川首创水务有限公司	新设
42	西华首创环卫有限公司	新设
43	扬州首拓环境科技有限公司	新设
44	枣庄首创水务有限公司	新设
45	驻马店首创水务有限公司	新设
46	北京首创景鑫投资有限公司	新设
47	首正泽富(北京)投资咨询有限公司	新设
48	北京泰浩盛垣置业有限公司	新设
49	重庆首永置业有限公司	非同一控制合并
50	珠海横琴首创置业自住房股权投资中心(有限合伙)	新设
51	CapitalJudaAdministrativeManagementLimited	新设
52	CapitalJudaOperationLimited	新设
53	CapitalJudaOutletsConstructionLimited	新设
54	CapitalJudaOutletsInnovationLimited	新设
55	CapitalJudaOutletsResourcesLimited	新设
56	FLUFFYPONYLIMITED	新设
57	OCEANICGIANTLIMITED	新设
58	ORIENTALSAILINVESTMENTSLIMITED	新设
59	SUNRISECEDARLIMITED	新设
60	北京永源兴置业有限公司	新设
61	北京优达置业有限公司	新设
62	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	新设
63	济南首钜置业有限公司	新设
64	聚信博诚(天津)人力资源有限公司	新设
65	聚源信诚(天津)商贸有限公司	新设
66	聚源信诚(天津)投资管理有限公司	新设
67	南昌华创兴洪置业有限公司	新设
68	上海钜歆企业管理咨询有限公司	新设
69	上海钜歆投资管理咨询有限公司	新设
70	上海首泾投资有限公司	新设
71	上海暄熹房地产开发有限公司	新设
72	上海裕憬房地产开发有限公司	新设
73	深圳首创投资置业有限公司	新设
74	天津兴泰聚成置业有限公司	新设

75	西安首钜商业开发管理有限公司	新设
76	郑州钜信奥莱实业有限公司	新设
77	智尚博通（天津）科技发展有限公司	新设
78	珠海横琴瑞元京华股权投资中心（有限合伙）	新设
79	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金（有限合伙）	非同一控制合并

### 2016年减少合并主体情况

序号	子公司名称	不再合并的原因
1	北京市清河柱齿合金钎头厂（天津）	注销
2	北京市一清百玛士绿色能源有限公司	出售
3	江苏青石置业有限公司	处置
4	南京天迈房地产开发有限公司	处置
5	Beijing Capital Group NZ Investment Holding Limited	合并上报
6	百玛士绿色能源服务控股有限公司	注销
7	百玛士能源科技（南京）有限公司	注销
8	百玛士扬州环境园区投资有限公司	注销
9	盛祥投资有限公司	注销
10	首拓前程投资咨询(深圳)有限公司	注销
11	北京尚博地投资顾问有限公司	丧失控制权
12	北京华泰和佳投资有限公司	注销
13	北京锦富华昌资管理有限公司	注销
14	北京开元和丰投资管理有限公司	注销
15	北京开元和吉投资管理有限公司	注销
16	北京开元和泰投资管理有限公司	注销
17	北京开元和祥投资管理有限公司	注销
18	北京鑫远诚业咨询有限公司	注销
19	南昌首信创盛置业有限公司	注销
20	南京宁信海发投资有限公司	注销
21	沈阳裕景投资管理有限公司	注销
22	西安瑞华国兴投资有限公司	注销
23	镇江宏宇立达投资有限公司	注销
24	重庆天丰宏展控股有限公司	注销

### （二）2017 年合并报表范围变化情况

2017年，公司新纳入合并报表范围的主体72家，不再纳入合并报表范围的主体64家。本期新增和减少的合并单位情况如下：

### 2017年新增合并主体情况

序号	企业名称	纳入合并原因
1	淮南市顺通污水处理有限责任公司	收购
2	淮南市袁庄水业有限责任公司	收购

3	广元市长风建设有限公司	收购
4	河北华冠环保科技有限公司	收购
5	河北中洲水务投资股份有限公司	收购
6	保定市中洲自来水供应有限公司	收购
7	保定市中诚自来水供应有限公司	收购
8	涿州市中洲水业有限公司	收购
9	安国市中洲水业有限公司	收购
10	高阳县中洲水业有限公司	收购
11	蠡县中洲水业有限公司	收购
12	安新县中洲水业有限公司	收购
13	容城县中洲水业有限公司	收购
14	衡水市冀州区中洲环保科技有限公司	收购
15	宁晋县中洲水业有限公司	收购
16	邢台市大曹庄管理区中洲自来水供应有限公司	收购
17	威县中洲水业有限公司	收购
18	定州市中洲水业有限公司	收购
19	颍上首创水务有限责任公司	新设
20	首创生态环境（福州）有限公司	新设
21	首创生态环境（福建）有限公司	新设
22	绍兴市首创污水处理有限公司	新设
23	长治市首创水务有限责任公司	新设
24	太谷首创水务有限责任公司	新设
25	淮南毛集首创水务有限责任公司	收购
26	仁寿首创水务有限公司	新设
27	普定首创水务有限公司	新设
28	石河子首创水务有限公司	新设
29	胶州首创博瑞水务有限公司	新设
30	东营首创博瑞水务有限公司	新设
31	东营首创博远水务有限公司	新设
32	延津首创水务有限公司	新设
33	临澧首创生态环境有限公司	新设
34	凤凰首创水务有限责任公司	新设
35	北京华展汇元信息技术有限公司	新设
36	北京清斋首创水务有限责任公司	新设
37	宿迁首创污水处理有限公司	新设
38	常熟首创农村污水处理有限公司	新设
39	揭西县首创水务有限责任公司	新设
40	揭阳产业园首创水务有限公司	新设
41	揭阳市揭东区首创水务有限公司	新设
42	揭阳空港区地都首创环境治理有限公司	新设
43	水汇和丰（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	收购
44	泗县首创水务有限责任公司	新设
45	吉首市首韵排水有限公司	收购
46	北京首建环保有限责任公司	收购
47	杞县首创环保能源有限公司	新设
48	西华首创环保能源有限公司	新设
49	正阳首创环保能源有限公司	新设
50	鲁山首创环保能源有限公司	新设

51	石城县首创环保有限公司	新设
52	睢县首创环保能源有限公司	新设
53	睢县首创环卫有限公司	新设
54	淄博首拓环境科技有限公司	新设
55	遂平首创城乡环卫有限公司	新设
56	徐州慧创环境检测有限公司	新设
57	北京同创金龙置业有限公司	新设
58	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	新设
59	北京首创青云城镇建设开发有限公司	新设
60	天津兴泰吉昌置业有限公司	新设
61	聚源信诚（天津）商业管理合伙企业（有限合伙）	新设
62	上海首淀置业有限公司	新设
63	上海瓴毓置业有限公司	新设
64	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	新设
65	昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	新设
66	深圳首龙房地产开发有限公司	新设
67	北京翔能置业有限公司	新设
68	北京望京投资基金管理有限公司	新设
69	北京首金正泰投资管理有限公司	新设
70	北京首益融信息服务有限公司	新设
71	首创光年城（天津）环境工程有限公司	新设
72	北京市首创东恒投资有限公司	新设

## 2017年减少合并主体情况

序号	企业名称	不再纳入合并原因
1	临猗县博达有限责任公司	清算注销
2	武汉伊高水务有限公司	清算注销
3	郑州首创水务有限公司	清算注销
4	山东首创中原环保发展有限公司	清算注销
5	四川首创远大房地产开发有限公司	出售转让
6	重庆首创环境治理有限公司	出售转让
7	重庆致炫商业管理有限公司	出售转让
8	苏州圣舟环保技术有限公司	清算注销
9	恒堡投资有限公司	清算注销
10	百玛士能源科技有限公司	清算注销
11	济宁首拓环境治理有限公司	清算注销
12	Aotelaisi Renowned Brand Outlet Discount Store Enterprise Limited	出售转让
13	Becl Capital Holding Limited	出售转让
14	Belleville Holdings Limited	清算注销
15	Best Produce Limited	出售转让
16	Brilliant Land Enterprise Limited	清算注销
17	China Creative Properties Limited	清算注销
18	Classy International Limited	清算注销
19	Fiorello Limited	出售转让
20	Get Thrive Limited	出售转让
21	Giant Cypress Limited	出售转让

22	Good Pride Limited	出售转让
23	Land Key Holdings Limited	出售转让
24	Oceanic Giant Limited	清算注销
25	Orient Solution Limited	出售转让
26	Oriental Sail Investment Limited	出售转让
27	Original Creation Global Limited	清算注销
28	Pineda International Limited	出售转让
29	Quality Vantage Limited	出售转让
30	Renowned Brand Outlet Store Enterprise Limited	出售转让
31	South Exalt Limited	清算注销
32	Xujie Global Limited	出售转让
33	北京创达优合商贸有限公司	清算注销
34	北京浩海鸿景文化发展有限公司	清算注销
35	成都华伟志宇投资管理有限公司	清算注销
36	国信财富投资管理（北京）有限公司	清算注销
37	乐惠生活（北京）科技服务有限公司	清算注销
38	南昌华创兴洪置业有限公司	出售转让
39	青岛国信易诚投资有限公司	清算注销
40	天津鑫景投资有限公司	清算注销
41	珠海横琴创富钜信投资有限公司	清算注销
42	瑞元投资有限公司	清算注销
43	银信远大实业有限公司	清算注销
44	精元控股有限公司	清算注销
45	Green Expert Ltd	清算注销
46	江创投资有限公司	清算注销
47	中数（北京）投资发展有限公司	出售转让
48	北京景晟资产管理有限公司	清算注销
49	北京锦绣通商旧机动车经纪有限公司	出售转让
50	北京拓润汽车销售限公司	出售转让
51	四川新泰克数字设备有限责任公司	无偿划出
52	成都前锋电子股份有限公司	无偿划出
53	四川首创交通科技有限公司	无偿划出
54	重庆昊华置业有限公司	无偿划出
55	四川首汇房地产开发有限公司	无偿划出
56	北京标准前锋商贸有限公司	无偿划出
57	北京先达前锋咨询有限公司	无偿划出
58	北京沧达福良种奶牛繁育中心	清算注销
59	天津渤海明珠园林绿化有限公司	清算注销
60	北京市天堂河裱印厂	清算注销
61	北京陆合信诚商贸公司	清算注销
62	浙江绍兴首创阳光置业有限公司	出售转让
63	北京地铁十六号线地铁有限公司	其他原因
64	北京翠宫饭店有限公司	出售转让

### （三）2018 年合并报表范围变化情况

2018年，公司新纳入合并报表范围的主体75家，不再纳入合并报表范围的主体31家。本年新增和减少的合并单位情况如下：

## 2018年度新增合并主体情况

序号	企业名称	纳入合并原因
1	成都金强自来水有限责任公司	并购
2	水城县首诚环保发展有限公司	投资设立
3	成都陡沟河污水处理有限责任公司	并购
4	六盘水市钟山区创净水务有限公司	投资设立
5	淮南首创污水处理有限公司	投资设立
6	枞阳首创水务有限责任公司	投资设立
7	合肥十五里河首创水务有限责任公司	投资设立
8	合肥首创长岗水务有限责任公司	投资设立
9	天津宁河首创环保技术有限公司	投资设立
10	天津宁河首创污水处理有限公司	投资设立
11	天津市宁河区首创供水有限公司	投资设立
12	北京青云首创水务有限公司	投资设立
13	舞阳首创水务有限公司	投资设立
14	马鞍山慧创检测服务有限公司	投资设立
15	北京水汇生态环境治理有限公司	投资设立
16	淮安首创生态环境有限公司	投资设立
17	泉州水汇生态环境开发有限公司	投资设立
18	三明镛州水汇生态环境有限公司	投资设立
19	四川水汇生态环境治理有限公司	投资设立
20	湖北首创生态环境综合产业投资有限公司	投资设立
21	西峡首创水务有限公司	投资设立
22	芜湖首创水务有限责任公司	并购
23	衡阳蓝源水务有限责任公司	投资设立
24	ECO-Cabot Activated Carbon Pte Ltd	投资设立
25	北京首创环境工程有限公司	投资设立
26	北京首创环卫有限公司	投资设立
27	绵阳路博润滑油脂有限公司	并购
28	玉田首创环保能源有限公司	投资设立
29	永济市华信达清洁能源有限公司	并购
30	高安首创环卫有限公司	投资设立
31	上饶市风顺生活垃圾处理有限公司	并购
32	广昌县首创环保有限公司	投资设立
33	新乡市首拓环境科技有限公司	投资设立
34	英德市老虎岩生活垃圾处理有限公司	并购
35	淮南首创环境修复工程有限公司	投资设立
36	首创东风（十堰）水务有限公司	投资设立
37	镇江首创创宜环境科技有限公司	投资设立
38	首金资本管理(天津)有限公司	投资设立
39	青岛沧海伟业房地产开发有限公司	投资设立
40	北京首置文化科技发展有限公司	投资设立
41	DATANG EDUCATION	投资设立
42	成都首创瑞华置业有限公司	并购
43	北京泰龙翔置业有限公司	投资设立

44	张家口睿源房地产开发有限公司	投资设立
45	重庆首灏置业有限公司	投资设立
46	杭州临创置业有限公司	投资设立
47	上海首悦置业有限公司	投资设立
48	上海首翟置业有限公司	投资设立
49	成都首创华府置业有限公司	投资设立
50	佛山首朗房地产开发有限公司	投资设立
51	首金创新(北京)投资管理有限公司	投资设立
52	北京首创乾元传统文化发展有限公司	投资设立
53	北京中传英才教育科技有限公司	并购
54	青岛钜大奥莱商业管理有限公司	投资设立
55	Trade Horizon Global Limited	投资设立
56	天津城铁港铁建设有限公司	投资设立
57	首金新创(天津)置业发展有限公司	投资设立
58	首金吉创(天津)置业发展有限公司	投资设立
59	首金瑞创(天津)置业发展有限公司	投资设立
60	南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	投资设立
61	北京嘉创鸿业房地产开发有限公司	投资设立
62	北京通湖创业科技有限公司	并购
63	北京蓝海创兴城镇建设投资管理中心(有限合伙)	投资设立
64	北京城建中天置业有限责任公司	并购
65	北京窦店蓝海创享城镇建设开发有限公司	投资设立
66	北京蓝海创盈城镇建设开发有限责任公司	投资设立
67	北京嘉盛鑫创文化交流有限公司	并购
68	葫芦岛融兴房地产开发有限公司	投资设立
69	葫芦岛融达房地产开发有限公司	投资设立
70	北京农投世纪供应链管理有限公司	投资设立
71	北京银华同邦保险代理有限公司	其他
72	北京京中科技开发有限公司	其他
73	北京华企纵横产权经纪有限公司	其他
74	北京威信建信科技有限公司	其他
75	北京协信投资有限公司	其他

## 2018年度减少合并主体情况

序号	企业名称	不再合并的原因
1	包头首创城市制水有限公司	清算注销
2	盘锦首创红海水务有限责任公司	清算注销
3	四川首创环境投资有限公司	清算注销
4	苏州首创嘉净环保科技股份有限公司	其他
5	北京首创资本投资管理有限公司	其他
6	贵州首创环境建设有限公司	清算注销
7	海口首创海岸投资建设有限公司	清算注销
8	沭阳首创嘉净环保科技有限公司	其他
9	苏州首创嘉净环境工程有限公司	其他
10	福建首创嘉净环保科技有限公司	其他
11	云南滇池嘉净环保科技有限公司	其他

12	泗阳首创水务有限公司	其他
13	美利控股集团有限公司	清算注销
14	醴陵首创垃圾综合处理有限责任公司	清算注销
15	新乡市新源水表有限公司	清算注销
16	百玛士绿色能源控股有限公司	清算注销
17	百玛士环保科技集团有限公司	清算注销
18	Biomax Environmental Technology Germany GmbH	清算注销
19	胜创企业有限公司	清算注销
20	Super Pride Investment Ltd	清算注销
21	北京开元和安投资管理有限公司	转让出售
22	浙江首信置业有限公司	清算注销
23	浙江汇盛置业有限公司	清算注销
24	上海远袤投资管理咨询有限公司	清算注销
25	北京万安锦富投资管理有限公司	清算注销
26	上海钜歆企业管理咨询有限公司	清算注销
27	北京首创景鑫投资有限公司	清算注销
28	北京市天堂河电镀喷漆厂	清算注销
29	北京格林世纪物业管理有限公司	清算注销
30	北京市能达开发贸易公司	清算注销
31	北京源利恒投资发展有限公司	清算注销

#### （四）2019年9月末合并报表范围变化情况

2019年9月末，公司新纳入合并报表范围的主体41家，不再纳入合并报表范围的主体12家。本期新增和减少的合并单位情况如下：

2019年9月末新增合并主体情况

序号	企业名称	纳入合并原因
1	首金天元（天津）置业发展有限公司	投资设立
2	首金天新（天津）置业发展有限公司	投资设立
3	天津天元置业有限公司	收购
4	天津天新置业有限公司	收购
5	北京蓝海创融城镇建设开发有限公司	投资设立
6	北京蓝海创鑫城镇建设开发有限公司	投资设立
7	龙山首创水务有限责任公司	投资设立
8	凤凰首创污水处理有限责任公司	投资设立
9	北京恒润慧创环境技术有限公司	投资设立
10	长治漳泽首创水务有限公司	投资设立
11	泗县首创污水处理有限公司	投资设立
12	合肥蔡田铺首创水务有限责任公司	投资设立
13	河北雄安首创环境治理有限公司	投资设立
14	杞县首创生物质能源有限公司	投资设立
15	遂川首创环保能源有限公司	投资设立
16	北京首创顺政环保能源科技有限公司	投资设立
17	农安首创环保能源有限公司	投资设立

18	都昌县首创环保能源有限公司	投资设立
19	唐河首创环保能源有限公司	投资设立
20	洛阳首拓环境服务有限公司	投资设立
21	定西首拓环保能源有限公司	投资设立
22	北京首创新都置业有限公司	投资设立
23	厦门首置翔发房地产开发有限公司	投资设立
24	昆明首置新业房地产开发有限公司	投资设立
25	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	投资设立
26	杭州郎园文化发展有限公司	投资设立
27	东莞首望房地产开发有限公司	投资设立
28	沈阳龙京置地有限公司	投资设立
29	首金合创（天津）置业发展有限公司	投资设立
30	首金嘉创（天津）置业发展有限公司	投资设立
31	首金隆创（天津）置业发展有限公司	投资设立
32	首金盛创（天津）置业发展有限公司	投资设立
33	首金惠创（天津）置业发展有限公司	投资设立
34	首金天科（天津）置业发展有限公司	投资设立
35	首金元创（天津）置业发展有限公司	投资设立
36	首金万创（天津）置业发展有限公司	投资设立
37	首金杰创（天津）置业发展有限公司	投资设立
38	首金盈创投资管理（珠海）有限公司	投资设立
39	佛山首瑞房地产开发有限公司	投资设立
40	天津天科置业有限公司	投资设立
41	湖北水道盛建设工程有限公司	投资设立

## 2019年9月末减少合并主体情况

序号	企业名称	不再合并的原因
1	北京首创魏善庄城镇建设开发有限公司	注销
2	新疆精诚博桑环保科技有限公司	注销
3	Biomax Environmental Technology GermanyGmbH	注销
4	胜创企业有限公司	注销
5	西双版纳景缘投资开发有限公司	出售
6	Rich Spirit Ltd	注销
7	Bondway Hldg Ltd	注销
8	Victory Best Ltd	注销
9	First Base Properties Ltd	注销
10	Best Crystal Ltd	注销
11	Reco Camellia	注销
12	Master Asia	注销

**四、最近三年及一期的主要财务指标**

发行人近三年及一期合并口径主要财务指标

项目	2019年9月末 /2019年1-9月	2018年末/2018 年度	2017年末/2017 年度	2016年末/2017 年度
总资产(亿元)	3494.31	3273.41	2807.86	2536.47
总负债(亿元)	2652.64	2466.20	2168.80	1975.73
全部债务(亿元)	1733.88	1534.87	1238.19	1150.87
所有者权益(亿元)	841.67	807.21	639.05	560.74
营业总收入(亿元)	324.71	500.26	432.48	385.32
利润总额(亿元)	47.24	65.48	55.40	44.49
净利润(亿元)	34.80	45.00	36.26	26.41
归属于母公司所有者的 净利润(亿元)	13.54	22.38	10.43	2.23
经营活动产生现金流量 净额(亿元)	30.05	-23.74	85.87	30.82
投资活动产生现金流量 净额(亿元)	-184.77	-194.21	-130.51	-173.35
筹资活动产生现金流量 净额(亿元)	143.16	264.19	55.38	76.43
流动比率	1.74	1.63	1.30	1.45
速动比率	0.91	0.89	0.72	0.72
资产负债率(%)	75.91	75.34	77.28	77.89
债务资本比率(%)	67.32	65.52	65.92	67.21
利息保障倍数	1.54	1.58	1.54	2.31
营业毛利率(%)	27.95	35.09	36.21	29.99
平均总资产回报率 (%)	2.07	3.52	3.15	3.25
EBITDA(亿元)	103.73	150.76	128.24	106.27
EBITDA 全部债务 (%)	5.98	9.83	10.37	9.25
EBITDA 利息倍数	2.28	2.01	2.06	3.12
应收账款周转率	6.33	6.63	8.23	12.44
存货周转率	0.40	0.39	0.41	0.41
应收账款(亿元)	82.42	72.27	55.36	35.89
其他应收款(亿元)	229.62	247.82	123.07	80.99

## 发行人最近三年及一期母公司口径主要财务指标

财务指标	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
资产负债率(%)	62.06	60.88	68.37	73.43
流动比率(倍)	0.67	0.63	0.89	0.78
速动比率(倍)	1.61	0.63	0.89	0.78

上述财务指标的计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到

期的非流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

营业毛利率=(营业收入-营业成本+利息支出+手续费及佣金支出)/营业收入

平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的计息支出+折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

## 五、有息债务分析及发行本期债券发行后财务结构的变化

### （一）公司有息债务情况

截至 2018 年末，公司各类有息债务总余额 15,718,249.21 万元。截至 2019 年 9 月末，公司各类有息债务总余额 17,875,347.20 万元。

截至 2019 年 9 月末，公司短期借款中，信用借款余额 827,461.69 万元，占短期借款余额比重 81.77%，各项担保借款余额总计 184,424.36 万元，占短期借款比重 18.23%。

截至 2019 年 9 月末，公司长期借款中，信用借款余额 5,615,278.71 万元，占长期借款余额比重 58.25%，各项担保借款余额总计 4,025,431.39 万元，占长期借款比重 41.75%。

#### 有息债务明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,011,886.05	5.66	933,517.18	5.94
一年内到期非流动负债	2,803,096.73	15.68	2,840,153.19	18.07
长期借款	8,344,849.88	46.68	7,267,927.49	46.24
应付债券	5,159,184.57	28.86	4,294,906.39	27.32
应付票据	18,967.12	0.11	10,580.60	0.07
其他流动负债	537,362.86	3.01	371,164.36	2.36
合计	<b>17,875,347.20</b>	<b>100.00</b>	<b>15,718,249.21</b>	<b>100.00</b>

#### 短期借款余额分类

单位：万元

借款类别	2019年9月末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	148,500.84	14.68	136,999.70	14.68
抵押借款	15,760.63	1.56	14,540.00	1.56
保证借款	20,162.89	1.99	18,601.31	1.99
信用借款	827,461.69	81.77	763,376.18	81.77
合计	<b>1,011,886.05</b>	<b>100.00</b>	<b>933,517.18</b>	100.00

## 长期借款分类

单位：万元

借款类别	2019年9月末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	1,737,621.99	18.02	1,513,377.81	18.02
抵押借款	1,079,384.80	11.20	940,087.67	11.20
保证借款	1,208,424.60	12.53	1,052,474.58	12.53
信用借款	5,615,278.71	58.25	4,890,613.86	58.25
合计	9,640,710.10	100.00	8,396,553.92	100.00
减：一年内到期部分	1,295,860.22	13.44	1,128,626.43	13.44
合计	<b>8,344,849.88</b>	-	<b>7,267,927.49</b>	-

**（二）本期发行债券后公司财务结构变化**

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 10 亿元用于京津合作示范区起步区基础设施建设项目；
- 5、假设本期债券于 2019 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

## 本期债券发行对合并资产负债结构影响情况

单位：元

项目	2019年9月30日	本期债券发行后
----	------------	---------

流动资产	207,954,998,430.51	208,954,998,430.51
非流动资产	141,475,679,498.94	141,475,679,498.94
资产总计	349,430,677,929.45	350,430,677,929.45
流动负债	119,399,791,446.67	119,399,791,446.67
非流动负债	145,864,281,023.28	146,864,281,023.28
负债合计	265,264,072,469.95	266,264,072,469.95
资产负债率	75.91%	75.98%
流动比率	1.74	1.75
速动比率	0.91	0.91

基于上述假设，本期债券发行对母公司资产负债结构的影响如下表：

本期债券发行对母公司资产负债结构影响情况

单位：元

项目	2019年9月30日	本期债券发行后
流动资产	6,926,475,719.23	7,926,475,719.23
非流动资产	26,783,946,716.55	26,783,946,716.55
资产总计	33,710,422,435.78	34,710,422,435.78
流动负债	10,347,861,612.71	10,347,861,612.71
非流动负债	10,571,300,994.10	11,571,300,994.10
负债合计	20,919,162,606.81	21,919,162,606.81
资产负债率	62.06%	63.15%
流动比率	0.67	0.77
速动比率	0.66	0.76

## 第五节 募集资金运用

## 一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议和股东批准，并经中国证监会【2019】305号核准，公司拟向合格投资者公开发行不超过20亿元（含20亿元）的公司债券，本次债券发行总额不超过20亿元，采取分期发行。

本期债券的发行规模为不超过人民币10亿元（含10亿元）。

## 二、募投项目情况

京津合作示范区项目是贯彻国家京津冀协同发展重大国家战略，落实京津冀协同发展和京津双城联动发展的重要举措。2014年12月2日，天津滨海高新区与北京首都创业创集团有限公司签署《共建天津未来科技城京津合作示范区合作协议》，京津合作示范区项目正式落实。2015年4月30日，中央政治局会议审议通过《京津冀协同发展规划纲要》，明确指出要将京津合作示范区（以下简称“示范区”）打造成为非首都功能转移的承载地。根据京津合作示范区的相关规划，京津合作示范区以“智慧、生态、宜居”为发展理念，发展智慧、生态型现代服务业新城，将成为未来科技城的高端服务型产业发展区和城市生活中心，将成为京津两市合作的桥梁和纽带。

募投项目为京津合作示范区起步区基础设施建设项目，是京津合作示范区的前期基础性项目，由北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）下属企业首创经中（天津）投资有限公司（以下简称“首创经中”）为主体进行投资开发。

京津合作示范区占地38平方公里，规划总建筑面积2275万平米，预计建成后常住人口31万，就业人口18万。

项目定位：京津冀协同发展、京津深化全方位合作的重要平台北京非首都功能疏解的重要承载地智慧生态宜居的产城融合样板区示范区将主动承接两市相关产业和溢出功能，积极承接两市科技成果，创业孵化、新兴产业，高等（高职）院校、优质公共服务等项目。示范区以旅游休闲度假为先导，健康医疗、文化教育为特色，环境技术、高技术服务业、高端商务商贸为支撑的产业体系。

首创集团依据《北京市人民政府天津市人民政府共同推进天津未来科技城合作示范区建设框架协议》、《共建天津未来科技城京津合作示范区的合作协议》、《京津合作示范区土地整理储备合作协议》进行开发建设和产业招商工作。

项目以完善优化基础设施为先导。目前在示范区内，土地性质仍为国有农用地。在完成农转用后，除修建道路管网、电力、电信、公园、学校，场站等基本基础设施外，还将在资源合理利用、生态环境优美、经济持续发展与社会和谐进步方面，为中国城市发展提供一个样板区。为此，首创集团将沿永定河修建长达 1 公里的滨河景观绿化带，极大提高生活品质，引进各种新技术，提高水、电、燃气的利用率，对垃圾合理分类，提高固废回收利用率，对示范区内建设采用绿色标准，对七里河湿地保护区加大投入、进入绿色环保的产业等。另外，首创集团引入智慧城市概念，在示范区内全面实现生活的智能化、绿色化，提高社会管理效率，响应国家节能减排政策。

以产业为引擎，引进优质企业。通过前期招商引资，形成京津冀地区旅游度假、专科医疗及健康管理目的地、高端养老养生集聚区、生产型服务业聚集地，文创高教园区，并建设引入一批优质的教育、医疗资源。

在此基础上，融入天津 1 小时、北京 2 小时生活圈，构造成熟完善的智慧城市生活服务体系，打造环境宜人的花园城市。

## （一）项目基本信息

### 1. 项目背景

2015 年 03 月 23 日，中央财经领导小组第九次会议审议研究了《京津冀协同发展规划纲要》。中共中央政治局 2015 年 4 月 30 日召开会议，审议通过《京津冀协同发展规划纲要》。

纲要指出，推动京津冀协同发展是一个重大国家战略，核心是有序疏解北京非首都功能，调整经济结构和空间结构，走出一条内涵集约发展的新路子，探索出一种人口经济密集地区优化开发的模式，促进区域协调发展，形成新增长极。要在京津冀交通一体化、生态环境保护、产业升级转移等重点领域率先取得突破。

京津合作示范区是落实京津冀协同发展和京津双城联动发展的重要举措，是打造京津两市务实合作新亮点的重要平台。2013 年 3 月签署的《北京市天津市

关于加强经济与社会发展合作协议》中提出“在宁河县的北京清河农场部分地区及周边，结合天津未来科技城总体规划，共同规划建设京津合作示范区”的要求，京津合作示范区在 2015 年 4 月被列入《京津冀协同发展规划纲要》，并将其确定为非首都功能疏解“4+N”集中承载平台和试点示范项目。

### 2.项目基本情况

根据北京市人民政府、天津市人民政府《共同推进天津未来科技城合作京津合作示范区建设框架协议》，《天津未来科技城总体规划（2013-2030 年）》相关要求，京津合作示范区一号岛将规划成为未来科技城区生活主体及文化旅游休闲区域。京津合作示范区二号岛将规划成为非首都核心功能疏解的产业发展重点区域。

募投项目位于天津市宁河区京津合作示范区，由 1 号岛部分项目与 2 号岛部分项目共同组成，东至海清路，南至新津汉路，西至淮河路。募投项目由发行人控股子公司首创经中（天津）投资有限公司（以下简称“首创经中”）为主体进行投资开发。

### 3.项目进度

募投项目已经于 2017 年开工，计划至 2020 年完成 17 座桥梁工程、建设道路及附属工程、智慧生态工程建设；2018 年至 2021 年完成市政场站建设；2018 年至 2028 年完成公共服务设施建设。

## （二）项目内容

募投项目建设内容包括桥梁、市政道路及附属工程、市政场站、公共服务设施、绿化及河道、智慧生态共六大项，具体为：

- 1) 桥梁工程 17 座；
- 2) 道路及其附属工程包括道路工程、防护林工程、路灯、市政管道工程和道路标识。主干路 32,115 米，次干路 13,926 米，支路 43,524 米
- 3) 市政场站包括：变电站 4 个，燃气调压站 2 个，燃气抢修站 1 个，给水加压站 1 个，污水泵站 3 个，污水处理厂 1 个，再生水厂 1 个，雨水泵站 3 个，供热站 3 个；
- 4) 公共服务设施内容包括：公共交通场站 3 个，社会停车场 5 个、幼儿园

- (9 班) 7 个、九年制学校 1 个、完中 1 个、高中 1 个、邮政支局 1 个、  
邮政所 1 个、一级消防站 1 个;
- 5) 公园绿地以及广场用地共计 126.6 公顷;
  - 6) 智慧生态包括城市展馆、基础设施、城市服务、绿色交通、清洁能源、  
生态河道、海绵城市、绿色建筑等方面，具体包括：
    - a) 清洁能源的利用：太阳能照明系统、太阳能充电器、太阳能车棚、自  
行车棚、太阳公交站棚、电子站牌
    - b) 绿色交通出行：自行车休闲绿道、自行车快行系统、自行车租赁系统
    - c) 生态河道的建设：人工自然石驳岸、草坪植物驳岸、湿地堆积石驳岸、  
硬质阶梯驳岸、滨河步道
    - d) 海绵城市：下沉式绿地、透水铺装、雨水调蓄池、屋顶雨水收集
    - e) 全面推行绿色建筑：绿色星级建筑比例达 100%

其中，部分桥梁、道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路  
绿化项目、污水处理厂、再生水厂、变电站等项目备案立项主体为首创光年城(天  
津)基础设施投资有限公司，中央公园工程的项目备案立项主体为首创光年城(天  
津)智慧环境投资有限公司，部分水源管线、道路、市政管网及道路绿化工程项  
目备案立项主体为首创经中(天津)投资有限公司。

首创经中(天津)投资有限公司、首创光年城(天津)基础设施投资有限公  
司和首创光年城(天津)智慧环境投资有限公司均属于首创集团合并报表内企业。  
其中，首创经中(天津)投资有限公司是发行人首创集团 100.00% 控股的二级子  
公司，首创经中(天津)投资有限公司对首创光年城(天津)基础设施投资有限  
公司的持股比例为 61.33%，首创经中(天津)投资有限公司对首创光年城(天  
津)智慧环境投资有限公司的持股比例为 100.00%。

### **(三) 运营模式**

根据《北京市人民政府天津市人民政府共同推进天津未来科技城合作示范区  
建设框架协议》、《共建天津未来科技城京津合作示范区的合作协议》和《京津  
合作示范区土地整理储备合作协议》，首创集团参与示范区的开发建设，由下属  
子公司首创经中(天津)投资有限公司、首创光年城(天津)基础设施投资有限  
公司和首创光年城(天津)智慧环境投资有限公司具体负责项目内土地收购和整

理、基础设施建设、公共服务配套设施建设等项目，项目完成后政府通过基金性预算对项目进行补偿和回收。

目前，京津合作示范区内的土地所有权归属于首创集团，土地性质为国有农用地。首创集团按照政府规划部门的城市规划要求，逐步修建道路管网、市政设施以及医疗教育设施。公司按照建设计划，先将项目立项提请发改部门审批备案，备案完成后，政府启动征地手续，将农用地变更为建设用地，同时，费用方面，政府给予首创集团征地补偿，该补偿款项纳入政府基金性预算，通过征地和拆迁补偿支出项目支付给首创集团。

政府将变更后的建设用地划拨给首创集团，首创集团开启对进项前期证照的报审报批工作，待取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证后，由首创集团公开招投标选定施工单位。待项目施工完成后，滨海高新区管委会建交局和财政局共同审核确认相应的土地整理成本及合理利润，并通过政府基金性预算支付给首创集团。

道路管网等基础设施的建设费用通过土地开发支出、城市建设支出、城市基础设施配套费安排支出科目以政府基金性预算的形式支付给首创集团。对于非经营性基础设施，按照“建成一批，移交一批”的原则，在项目竣工验收一个月内移交给滨海高新区管委会，由管委会负责运营管理维护。对于经营性基础设施建设，尽量通过市场化方式运作，充分整合和利用社会资源。

以上政府性基金支出均先由首创集团提报给滨海高新区管委会财政局，由管委会财政局审核后上报至滨海新区财政局，最后纳入下年的政府预算。截至 2018 年 11 月 30 日，以上政府性基金支出尚未纳入政府性基金预算，将会在 2019 年纳入政府性基金预算。

天津市滨海高新技术产业开发区管委会财政局拟将因首创经中在京津合作示范区内所进行的土地整理、基础设施建设和公共配套设施建设而应向首创经中支付的相关费用纳入政府性基金预算，并且在该政府性基金预算被依法审批通过后，通过土地开发支出、城市建设支出、城市基础设施配套费支出等项目向首创经中公司支付相关费用符合《中华人民共和国预算法》、《政府性基金预算管理办法》等关于地方政府债务管理的相关规定。

## （四）项目批复文件

项目已获得的批复文件如下列所示：

批复内容	颁发单位	文件号	涉及事项	项目主体	用地规划证编号
天津市人民政府关于天津未来科技城总体规划（2013-2030年）的批复	天津市人民政府	津政函[2014]102号	天津未来科技城总体规划（2013-2030年）		
天津市滨海新区人民政府关于同意天津未来科技城16p-04-11、13、15、16、17、18、19和20单元控制性详细规划的批复	天津市滨海新区人民政府	津滨政函[2017]12号	同意天津未来科技城16p-04-11、13、15、16、17、18、19和20单元控制性详细规划		
关于成立京津合作示范区建设协调工作领导小组的通知	天津市人民政府办公厅、北京市人民政府办公厅	津政办发[2017]107号	成立领导小组		
区环境局关于京津合作示范区1、2岛控制性详细规划环境影响报告书的复函	天津市滨海新区环境局	津滨环函[2017]73号	1号岛5个单元和2号岛起步区1个单元，包括污水处理厂（污水管道）、再生水厂、6处环卫设施、25座环卫清扫班点、燃气热电厂（清洁能源天然气燃料）、1座220千伏变电站、6座110千伏变电站	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区起步区基础设施建设项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]112号	同意京津合作示范区起步区基础设施建设项目备案	首创经中（天津）投资有限公司	
关于同意京津合作示范区次干路七（次干路二-永定新河北路）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开	津高新审投准[2017]50号	包括京津合作示范区次干路七（次干路二-永定新河北路）道路、道路配套的雨污水、燃气、	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	

	发区管委会		电力等市政管网及道路绿化等		
关于同意京津合作示范区次干路八（次干路二-永定新河北路）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]51号	包括京津合作示范区次干路八（次干路二-永定新河北路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化工程项目，1座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区次干路九（主干路四-新津汉路）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]52号	包括京津合作示范区次干路九（主干路四-新津汉路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区次干路二（主干路十-次干路七）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]73号	包括京津合作示范区次干路二（主干路十-次干路七）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化，1座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区次干路六（次干路二-永定新河北路）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]72号	包括京津合作示范区次干路六（次干路二-永定新河北路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区淮美路（次干路二-永定新河北路）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]78号	包括京津合作示范区淮美路（次干路二-永定新河北路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区一号岛支路八（次干路二-新津汉路）道路、桥梁、市政管	天津市滨海高新技术产业开	津高新审投准[2017]77号	包括京津合作示范区一号岛支路八（次干路二-新津汉路）道路、道路配套的雨污水、燃气、	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	

网及道路绿化工程项目备案的通知	发区管委会		电力等市政管网及道路绿化，1 座桥梁等		
关于同意京津合作示范区一号岛支路七（次干路二-新津汉路）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]76号	包括京津合作示范区一号岛支路七（次干路二-新津汉路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化，1 座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区主干路十（次干路二-永定新河北路）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]75号	包括京津合作示范区主干路十（次干路二-永定新河北路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区主干路四（清河农场界-次干路六）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]74号	包括京津合作示范区主干路四（清河农场界-次干路六）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化，1 座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区主干路四（东南八支路-主干路九）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]310号	包括京津合作示范区主干路四（东南八支路-主干路九）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化，1 座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区永定新河北路（清河农场界-西南五支路）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]243号	包括京津合作示范区永定新河北路（清河农场界-西南五支路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化，2 座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区次干路二（次干路七-东北三支路）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]219号	包括京津合作示范区次干路二（次干路七-东北三支路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	

			力等市政管网及道路绿化，2座桥梁等		
关于同意京津合作示范区次干路三（次干路八-次干路十）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]220号	包括京津合作示范区次干路三（次干路八-次干路十）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	2018园区0030
关于同意京津合作示范区主干路四（次干路六-东南八支路）道路、桥梁、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]218号	包括京津合作示范区主干路四（次干路六-东南八支路）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化，1座桥梁等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区永定新河北路（西南五支路-津汉路延长线）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]244号	包括京津合作示范区永定新河北路（西南五支路-津汉路延长线）道路、道路配套的雨污水、燃气、电力等市政管网及道路绿化等	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意首创集团（天津）投资有限公司京津合作示范区起步区互联网+基础设施项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新区发改审[2015]202号	互联网+城市、互联网+政务、互联网+人三大项14小项的建设内容	首创经中（天津）投资有限公司	
关于同意首创集团（天津）投资有限公司京津合作示范区起步区城镇供水管网及场站基础设施项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新区发改审[2015]201号	11条市政主干路、10条次干路、73条支路自来水管网及自来水泵站一期工程	首创经中（天津）投资有限公司	
关于同意首创集团（天津）投资有限公司京津合作示范区起步区城镇污水及中水处理管网及处理场站基础设施项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新区发改审[2015]203号	11条市政主干路、10条次干路、73条支路污水、中水管网及3座污水泵站及污水处理厂一期工程	首创经中（天津）投资有限公司	

关于同意首创集团（天津）投资有限公司京津合作示范区起步区一级开发建设项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新区发改审[2015]204号	11.5 平方公里起步区一级开发，包括市政基础设施、公共服务配套设施以及城市河道与公共绿化等为社会公益性服务工程类建设	首创经中（天津）投资有限公司	
关于京津合作示范区中石化水源管线切改工程项目备案的证明	天津滨海高新技术产业开发区行政审批局	津高新审投备案[2018]148号	规划沿一号岛支路六、永定新河北路和新津汉路南侧绿化带新建一条直径为 1.2 米的水源管线，管线长约 3km，与现状南北管线接顺	首创经中（天津）投资有限公司	
关于京津合作示范区西南一支路（次干路八-主干路四）道路、市政管网及道路绿化工程项目备案的证明	天津滨海高新技术产业开发区行政审批局	津高新审投备案[2018]185号	该项目分期实施，包括西南一支路（次干路八-主干路四）道路、市政管网及道路绿化工程，道路总长 855 米，随道路铺设雨污水、燃气、电力等市政管线及道路绿化，总占地面积 11970 平方米，总投 2300 万元	首创经中（天津）投资有限公司	
关于同意京津合作示范区二号岛#2 雨水泵站工程项目备案的通知	天津市滨海高新技术产业开发区管委会	津高新审投准[2017]311号	新建雨水泵房一座，全地下室	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	2018 园区 0053
关于同意京津合作示范区一号岛#6 雨水泵站工程项目备案的证明	天津市滨海高新技术产业开发区行政审批局	津高新审投备案[2018]1 号	新建雨水泵房一座，全地下室	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	2018 园区 0054
关于同意京津合作示范区污水处理厂及再生水厂项目备案的证明	天津市滨海高新技术产业开发区行政审批局	津高新审投备案[2018]160号	分期实施，3 座半地下箱体，臭氧发生器间 1 座，出水及回用水泵房 1 座，综合路 1 座，门卫 2 座	首创经中（天津）投资有限公司	

关于同意京津合作示范区给水加压泵站工程项目备案的证明	天津市滨海高新技术产业开发区行政审批局	津高新审投备案[2018]2号	给水加压泵站	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	
关于同意京津合作示范区中央公园工程项目备案的证明	天津市滨海高新技术产业开发区行政审批局	津高新审投备案[2018]147号	中央公园工程	首创光年城（天津）智慧环境投资有限公司	2018园区0052
市国土房管局关于宁河区2017年第二批农用地转用的批复	天津市国土资源和房屋管理局	津国土房资准函字[2017]1564号	用于主干路四（次干路六-主干路九）、次干路三（次干路八-次干路十）道路工程项目		
市国土房管局关于宁河区2018年第十八批农用地转用的批复	天津市国土资源和房屋管理局	津国土房资准函字[2018]541号	用于交通基础设施项目		
市国土房管局关于宁河区2018年第二十八批农用地转用的批复	天津市国土资源和房屋管理局	津国土房资准函字[2018]888号	用于交通运输、公共管理与公共服务、商业、住宅等建设		
市国土房管局关于宁河区2017年第三十一批农用地转用的批复	天津市国土资源和房屋管理局	津国土房资准函字[2017]1905号	用于次干路三（次干路八-次干路十）道路绿化工程一期项目、主干路四（次干路六-东南八支路）道路绿化工程一期项目		
市国土房管局关于宁河区2018年第三十四批农用地转用的批复	天津市国土资源和房屋管理局	津国土房资准函字[2018]984号	用于主干路四（清河农场-次干路六）道路工程、次干路六（次干路二-永定新河北路）道路工程、主干路十（次干路二-永定新河北路）道路工程		
主干路四（西南五支路——东南八支路）道路及道路绿化				首创光年城（天津）基础	2018园区0051

			设施投资有限公司	
主干路四（次干路六——二号岛支路十二）道路及道路绿化			首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	2018 园区 0031

主承销商首创证券有限责任公司和发行人律师北京嘉润律师事务所经过对项目批复文件核查后认为：上述列表所列示的募投项目已取得相关部门必要的审批、批复，符合相关法律法规要求。

## （五）社会意义

### 1.改善京津合作示范区的基础设施条件、提升城市服务功能

京津合作示范区项目的落实，有助于完善交通路网、市政专业及公共服务等设施体系，有利于改善京津合作示范区的基础设施能力，提升该区域承载能力和服务功能，并且可以加快区域的建设进程，实现京津合作示范区的可持续发展。

京津合作示范区项目的建设将完善城市基础设施，改善区域交通和投资环境，对增强城市的服务功能，具有重要作用。

### 2.优化整合土地资源、利于区域价值提升

京津合作示范区项目的建设，可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足地区经济发展和城市建设用地的要求。

通过项目建设，完善京津合作示范区基础设施条件，能够带动周边交通、旅游等的发展，大大提升区域及周边地区的发展空间和商业利用价值。主要表现为投资项目增加、社会关注度提高、资本和人力资源集聚等方面。

项目的建设符合天津未来科技城经济发展和整体规划的要求，形成优势带动产业发展，能够满足政府的社会目标，对于京津合作示范区的社会及经济的发展起到推动作用，项目建成后具有一定的辐射能力，可以形成区域优势，区域价值提升。

### 3.有效地支撑首都城市功能疏解、产业及人口转移

京津合作示范区以旅游休闲度假为品牌，文化教育、医疗健康为特色，以环境技术、高技术服务和高端商务商贸为支撑，预计将帮助北京转移 10 万就业人

□，疏解 1000 万人次外地就医人群和 3-4 万在校学生及教职员，有效地支撑首都城市功能疏解、产业及人口转移，为首都功能疏解做出贡献。

#### 4. 可促进当地经济发展与劳动力就业

项目开发建设期间，随着资金的陆续投入，不仅可以增加建筑行业的需求，由此还可带动周边建材业、劳动力市场的发展。

### 三、本期债券募集资金运用计划

本期债券预计募集资金 10 亿元，拟全部用于京津合作示范区起步区基础设施建设项目（上述金额未考虑发行费用的影响）。

绿色项目：

项目类型	环境效益	总投资额（亿元）	募集资金拟投入资额（万元）
供热设施建设	新增供热面积	3.32	2,109
污水设施建设	年污水处理量	3.43	
中水设施建设	年中水处理量	1.69	
河道治理	河道清淤量	4.25	
生态复绿	复绿面积	6	15,537
小计		18.69	29,248

社会责任项目：

项目类型	社会效益	总投资额（亿元）	募集资金拟投入资额（万元）
学校	新建幼儿园（9 班）	1.4	3,853
	新建九年制学校	0.72	
	新建初中	0.45	
	新建高中	0.52	
排水设施建设	新建雨水泵站	0.75	14,815
	新建雨水管道长度	1.46	

道路桥梁	新增道路和桥梁	25.58	69,901
小计		30.88	88,569

为了保证项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，公司董事会可以根据公司和市场的具体情况，对相应募集资金投入顺序和具体金额进行适当调整。

对于本期公司债券募集资金，发行人承诺首创集团本部不将募集资金用于购置土地，承诺不将募集资金以拆借、转贷等直接和间接地形式用于下属子公司购置土地。

## 四、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，发行人经公司董事会授权公司财务管理部批准，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、交易所债券逆回购等。

## 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）本期募集资金运用对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，公司合并财务报表口径下的资产负债率水平将由本期债券发行前的 77.52% 提高至 77.59%，母公司口径下的资产负债率水平将由本期债券发行前的 75.91% 提高至 71.98%，非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的 62.06% 提高至 63.15%，母公司口径下的非流动负债占总负债的比例由本次债券发行前的 26.14% 提高至 29.01%。长期债务融资比例的提高降低了资产负债的流动性风险，发行人债务结构将逐步得到改善。

### （二）本期募集资金运用对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，发行人合并财务报表口径下的流动比率将由本期债券发行前的 1.74 提高至 1.75，速动比率将保持本期债券发行前的 0.91 不变；母公司口径下的流动比率将由本期债券发行前的 0.67

提高至 0.77，速动比率将由本期债券发行前的 0.66 提高至 0.76。流动资产对流动负债覆盖能力的提升，使公司的短期偿债能力得到一定的加强。

### （三）对发行人财务成本的影响

考虑到资信评级机构给予公司和本期债券的信用评级，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平将低于公司上述银行贷款的贷款利率水平。因此，本期债券的发行有利于公司节约财务费用，提高公司盈利能力。

综上所述，本期募集资金用于项目的建设与运营，可以满足公司的资金需求，为公司资产规模和业务规模的均衡发展以及盈利增长奠定基础。同时，本期债券的发行还是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金、加强资产负债结构和成本管理的重要举措之一，使公司的资产负债期限结构和偿债能力指标得以优化，进一步拓展了公司的融资渠道，节约融资成本。

## 六、发行人关于募集资金的承诺

发行人承诺，将按照披露的用途使用本期债券募集资金，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。不将募集资金用于购置土地，不将募集资金以拆借、转贷等直接和间接地形式用于下属子公司购置土地。

## 七、募集资金使用专户管理安排

发行人已经制定了相关资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，并建立详细的台账管理，及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合相关规定。此外，发行人将于监管银行处开立募集资金专项账户，并委托监管银行对该账户进行管理。

## 第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、北京首都创业集团有限公司经审计的 2016 年度、2017 年度及 2018 年度财务报告；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、北京嘉润律师事务所出具的法律意见书；
- 四、《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》；
- 五、《北京首都创业集团有限公司 2018 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》；
- 六、《北京首都创业集团有限公司 2018 年公开发行公司债券受托管理协议》；
- 七、交易所备案文件。

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

### 1、北京首都创业集团有限公司

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

联系人：全海钰

电话：010-58385566

传真：010-58383050

### 2、首创证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

项目经办人：吴峰云、徐高飞、贾寒、王浩宇

电话：010-56511757、010-56511826

传真：010-59366049

### 3、安信证券股份有限公司

法定代表人：王连志

住所：深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 楼 9 层

项目经办人：陈艺

联系电话：0755-82558271

传真：0755-82825424

投资者若对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。