

**北京首都创业集团有限公司**

**公司债券年度报告**

**(2019 年)**

二〇二〇年五月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与各期募集说明书中披露的“风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示 .....	2
重大风险提示 .....	3
释义 .....	17
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	18
一、 公司基本信息 .....	18
二、 信息披露事务负责人 .....	18
三、 信息披露网址及置备地 .....	18
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况 .....	19
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	19
六、 中介机构情况 .....	20
七、 中介机构变更情况 .....	21
第二节 公司债券事项 .....	21
一、 债券基本信息 .....	21
二、 募集资金使用情况 .....	27
三、 报告期内资信评级情况 .....	29
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况 .....	30
五、 报告期内持有人会议召开情况 .....	30
六、 受托管理人履职情况 .....	30
第三节 业务经营和公司治理情况 .....	31
一、 公司业务和经营情况 .....	31
二、 公司本年度新增重大投资状况 .....	33
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约 .....	33
四、 公司治理情况 .....	33
五、 非经营性往来占款或资金拆借 .....	33
第四节 财务情况 .....	34
一、 财务报告审计情况 .....	34
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....	34
三、 主要会计数据和财务指标 .....	45
四、 资产情况 .....	46
五、 负债情况 .....	47
六、 利润及其他损益来源情况 .....	50
七、 对外担保情况 .....	50
第五节 重大事项 .....	50
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	50
二、 关于破产相关事项 .....	50
三、 关于司法机关调查事项 .....	51
四、 其他重大事项的信息披露 .....	51
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项 .....	51
一、 发行人为可交换债券发行人 .....	51
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人 .....	51
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人 .....	51
四、 发行人为永续期公司债券发行人 .....	51
五、 其他特定品种债券事项 .....	51
第七节 发行人认为应当披露的其他事项 .....	51
第八节 备查文件目录 .....	52
财务报表 .....	54
附件一： 发行人财务报表 .....	54

担保人财务报表 .....	65
---------------	----

## 释义

首创集团、公司、本公司、发行人	指	北京首都创业集团有限公司
本报告、年度报告	指	指发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《北京首都创业集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》
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
债券持有人	指	通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券的投资者
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《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章程》
债券受托管理人	指	安信证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
元	指	无特别说明，指人民币元。
报告期	指	2018 年 1-12 月
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
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
农业投资	指	北京市农业投资有限公司
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总公司
资产管理	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
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
首创钜大	指	首创钜大有限公司
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

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	北京首都创业集团有限公司
中文简称	首创集团
外文名称（如有）	Beijing Capital Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	Beijing Capital Group
法定代表人	李爱庆
注册地址	北京市 北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层
办公地址	北京市 东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层
办公地址的邮政编码	100027
公司网址	<a href="http://www.capitalgroup.com.cn/">http://www.capitalgroup.com.cn/</a>
电子信箱	master@bjcapital.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	张军
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
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
电子信箱	tonghy@bjcapital.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

报告期末控股股东姓名/名称：北京市国资委

报告期末实际控制人姓名/名称：北京市国资委

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

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对本公司履行出资人职责，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。

报告期内，公司控股股东及实际控制人为北京市国资委，未发生变更。

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

√发生变更 □未发生变更

**（1）董事会成员表**

姓名	出生年月	职务	任职日期	任期
李爱庆	1959.09	董事长	2016.07	三年，任期届满，可以连任
李松平	1962.10	董事 总经理	2011.08 2015.11	
龚涌涛	1976.10	职工董事	2017.08	
崔也光	1957.11	董事	2019.01	
阚振芳	1974.10	董事	2019.01	

**（2）监事会成员表**

姓名	出生年月	职务	任职日期	任期
苗艇	1977.04	职工监事	2017.08	三年，任期届满，可以连任
李章	1966.02	职工监事	2011.11	

**（3）其他高级管理人员表**



姓名	出生年月	职务	任职日期	任期
芦育珠	1964.07	市委常委 纪委书记	2016.11 2017.03	不适用连任规定
刘永政	1968.10	市委常委 副总经理	2013.02 2011.08	不适用连任规定 三年，任期届满，可以连任
苏朝晖	1969.04	市委常委 副总经理	2017.03 2011.08	不适用连任规定 三年，任期届满，可以连任
吴礼顺	1975.04	市委常委 副总经理	2017.03 2013.02	不适用连任规定 三年，任期届满，可以连任
张军	1963.03	总会计师	2020.4	不适用连任规定 三年，任期届满，可以连任
孙宝杰	1970.10	副总经理	2016.10	三年，任期届满，可以连任

注：2020 年 4 月 23 日，市政府下发《关于张军同志职务任免的通知》（京政任〔2020〕81 号），张军任北京首都创业集团有限公司总会计师，免去北京首都创业集团有限公司财务总监职务。其余人员未发生变动。

## 六、中介机构情况

### （一）公司聘请的会计师事务所

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名（如有）	曹阳、郑建彪

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	139139.SH, 1680254.IB; 139320.SH, 1680447.IB; 139416.SH, 1980386.IB; 163537.SH
债券简称	16 首创 01, 16 首创集团永续期债 01; 16 首创 02, 16 首创集团永续期债 02; 19 首创 Y1, 19 首 创集团永续期债 01; 20 首集租
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	尹一婷、郑云桥
联系电话	010-88027899; 010-88027189
债券代码	123027.SH, 1580178.IB; 123022.SH,

	1480549.IB
债券简称	14 首创 02, 14 首创集团永续期债 02; 14 首创 01, 14 首创集团永续期债 01
名称	北京银行股份有限公司中关村分行
办公地址	北京市海淀区彩和坊路 6 号朔黄发展大厦
联系人	彭程
联系电话	010-82533028

债券代码	155328.SH, 163317.SH
债券简称	19 首集 01, 20 首集 01
名称	安信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 楼 9 层
联系人	陈艺
联系电话	0755-82558271

### （三）资信评级机构

债券代码	163537.SH; 163317.SH; 139416.SH, 1980386.IB ; 139139.SH, 1680254.IB; 139320.SH, 1680447.IB; 123022.SH, 1480549.IB; 123027.SH, 1580178.IB
债券简称	20 首集租; 20 首集 01; 19 首创 Y1, 19 首创集团永续期债 01; 16 首创 01, 16 首创集团永续期债 01; 16 首创 02, 16 首创集团永续期债 02; 14 首创 01, 14 首创集团永续期债 01; 14 首创 02, 14 首创集团永续期债 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

债券代码	155328.SH
债券简称	19 首集 01
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市市辖区黄浦区黄浦区西藏南路 760 号安基大厦

## 七、中介机构变更情况

无

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	123022.SH, 1480549.IB
2、债券简称	14 首创 01, 14 首创集团永续期债 01

3、债券名称	2014 年第一期北京首都创业集团有限公司永续期公司债券
4、发行日	2014 年 10 月 31 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2026 年 11 月 3 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.98
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券附设公司延期支付利息权。除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券第 1 个重定价周期的起息日为 2014 年 11 月 3 日，到期日为 2017 年 11 月 3 日，票面利率 5.99%。根据本期债券募集说明书的约定，在本期债券第 1 个重定价周期末，公司决定行使续期选择权，将本期债券期限延长 1 个重定价周期，即将本期债券的期限延长 3 年至 2020 年 11 月 3 日。本期债券的第 2 个重定价周期的起息日为 2017 年 11 月 3 日，到期日为 2020 年 11 月 3 日，在第 2 个重定价周期内，本期债券的票面利率为当期基准利率加上基本利差。当期基准利率为 2017 年 11 月 3 日前 750 个工作日的一周上海银行间同业拆放利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）2.73%，基本利差为 2.25%，第 2 个重定价周期期间的票面利率为 4.98%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	123027.SH, 1580178.IB
2、债券简称	14 首创 02, 14 首创集团永续期债 02
3、债券名称	2014 年第二期北京首都创业集团有限公司永续期公司债券
4、发行日	2015 年 6 月 15 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2027 年 6 月 16 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.60
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券附设公司延期支付利息

	权。除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券第 1 个重定价周期的起息日为 2015 年 6 月 16 日，到期日为 2018 年 6 月 16 日，票面利率 5.70%。根据本期债券募集说明书的约定，在本期债券第 1 个重定价周期末，公司决定行使续期选择权，将本期债券期限延长 1 个重定价周期，即将本期债券的期限延长 3 年至 2021 年 6 月 16 日。本期债券的第 2 个重定价周期的起息日为 2018 年 6 月 16 日，到期日为 2021 年 6 月 16 日，在第 2 个重定价周期内，本期债券的票面利率为当期基准利率加上基本利差。当期基准利率为 2018 年 6 月 16 日前 750 个工作日的一周上海银行间同业拆放利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数 2.59%，基本利差为 2.01%，第 2 个重定价周期期间的票面利率为 4.60%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	139139.SH, 1680254.IB
2、债券简称	16 首创 01, 16 首创集团永续期债 01
3、债券名称	2016 年第一期北京首都创业集团有限公司永续期公司债券
4、发行日	2016 年 5 月 30 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 5 月 31 日
8、债券余额	25
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.40
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券附设公司延期支付利息权。除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发公司调整票面利率选择权等特殊条款

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	139320.SH, 1680447.IB
2、债券简称	16 首创 02, 16 首创集团永续期债 02
3、债券名称	2016 年第二期北京首都创业集团有限公司永续期公司债券
4、发行日	2016 年 11 月 8 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 11 月 9 日
8、债券余额	15
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.70
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券附设公司延期支付利息权。除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发公司调整票面利率选择权等特殊条款
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	155328.SH
2、债券简称	19 首集 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2019 年 4 月 10 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2024 年 4 月 12 日
8、债券余额	10

9、截至报告期末的票面利率(%)	4.32
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	已正常付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	139416.SH, 1980386.IB
2、债券简称	19 首创 Y1, 19 首创集团永续期债 01
3、债券名称	2019 年第一期北京首都创业集团有限公司永续期公司债券
4、发行日	2019 年 12 月 16 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2022 年 12 月 17 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.99
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次。本期债券附设公司延期支付利息权。除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	尚未付息，暂未到首个付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发公司调整票面利率选择权等特殊条款
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163317.SH
2、债券简称	20 首集 01
3、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)
4、发行日	2020 年 3 月 20 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2025 年 3 月 24 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.45
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	尚未付息，暂未到首个付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163537.SH
2、债券简称	20 首集租
3、债券名称	北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券(面向专业投资者)
4、发行日	2020 年 5 月 14 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	无
7、到期日	2023 年 5 月 18 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的票面利率(%)	2.68
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者
13、报告期内付息兑付情况	尚未付息，暂未到首个付息日
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择	无

权的触发及执行情况	
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：123022.SH，1480549.IB；123027.SH，1580178.IB

债券简称	14 首创 01,14 首创集团可续债 01；14 首创 02,14 首创集团可续期债 02
募集资金专项账户运作情况	公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，企业严格按照募集说明书的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放企业债券所募集的资金，实行专款专用
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用金额 30 亿元，按照债券募集说明书所述用途使用了募集资金，募集资金已使用完毕，履行资金使用的公司内部审批流程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：139139.SH，1680254.IB；139320.SH，1680447.IB

债券简称	16 首创 01，16 首创集团可续债 01；16 首创 02，16 首创集团可续债 02
募集资金专项账户运作情况	公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，企业严格按照募集说明书的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放企业债券所募集的资金，实行专款专用
募集资金总额	40
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用 40 亿元，按照债券募集说明书所述用途使用了募集资金，履行资金使用的公司内部审批流程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155328.SH

债券简称	19 首集 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要



	求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。目前专户运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用 10 亿元，按照债券募集说明书所述用途使用了募集资金，履行资金使用的公司内部审批流程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：139416.SH, 1980386.IB

债券简称	19 首创 Y1, 19 首创集团永续期债 01
募集资金专项账户运作情况	公司在银行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，企业严格按照募集说明书的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放企业债券所募集的资金，实行专款专用
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用 10 亿元，按照债券募集说明书所述用途使用了募集资金，履行资金使用的公司内部审批流程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163317.SH

债券简称	20 首集 01
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。目前专户运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用 10 亿元，按照债券募集说明书所述用途使用了募集资金，履行资金使用的公司内部审批流程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

债券代码：163537.SH

债券简称	20 首集租
募集资金专项账户运作情况	公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。目前专户运作正常

募集资金总额	10
募集资金期末余额	9.09
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用 0.91 亿元，按照债券募集说明书所述用途使用了募集资金，履行资金使用的公司内部审批流程
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：☐是 ☒否

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

☒适用 ☐不适用

债券代码	123022.SH，1480549.IB；123027.SH,1580178.IB；139139.SH，1680254.IB；139320.SH，1680447.IB
债券简称	14 首创 01，14 首创集团永续期债 01；14 首创 02,14 首创集团永续期债 02；16 首创 01，16 首创集团永续期债 01 16 首创 02，16 首创集团永续期债 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	<a href="http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=123022">http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=123022</a>
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体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；债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	139416.SH，1980386.IB
债券简称	19 首创 Y1，19 首创集团永续期债 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019 年 8 月 16 日
评级结果披露地点	<a href="http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=139416">http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=139416</a>
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体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；债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	163317.SH
债券简称	20 首集 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 3 月 12 日
评级结果披露地点	<a href="http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=163317">http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=163317</a>
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体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；债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	163537.SH
债券简称	20 首集租
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 3 月 12 日
评级结果披露地点	<a href="http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=163537">http://www.sse.com.cn/home/search/?webswd=163537</a>
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	受评主体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；债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

## （二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

### 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内无变更和变化。

报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况按募集说明书的约定执行，与募集说明书的相关承诺一致。

### 五、报告期内持有人会议召开情况

无

### 六、受托管理人履职情况

债券代码：123022.SH，1480549.IB；123027.SH，1580178.IB；139139.SH，1680254.IB；139320.SH，1680447.IB；139416.SH，1980386.IB；163537.SH

债券简称	14 首创 01，14 首创集团永续期债 01；14 首创 02，14 首创集团永续期债 02；16 首创 01，16 首创集团永续期债 01；16 首创 02，16 首创集团永续期债 02；19 首创 Y1，19 首创集团永续期债 01；20 首集租
------	--

债权代理人履行职责情况	企业债券债权代理人和受托管理人对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	不存在

债券代码：155328.SH，163317.SH

债券简称	19 首集 01，20 首集 01
受托管理人履行职责情况	债券受托管理人安信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	不存在

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

##### 1、公司从事的主营业务情况：

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；人才培养；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。

经过多年的发展，发行人及子公司主要涉及环保产业、基础设施、房地产和金融服务四大行业。

##### 2、公司的主要产品及其用途

作为大型国有集团公司，公司经营范围涉及城市供水及污水处理（水务行业）、城市轨道交通设施建设及运营、高速公路建设及运营、城市地产开发经营、证券、担保、投资等多个领域。

##### （二）公司未来展望

##### （一）环保板块

##### 1、公司经营方针和模式

随着“十三五”规划提出的“全面推进节水型社会建设”以及“大力发展循环经济”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。

## 2、公司未来战略

公司按照“生态+”战略，围绕科技创新、商业模式创新、管理创新三大主题，以构建企业平台优势为当下战略重心、构建企业生态优势为中期战略重心、构建产业生态优势为远期战略重心，目的在于将首创集团的大环保产业打造成科技型、智慧型、服务型的产业生态系统，共同实现天蓝、地绿、水清、城美，人与自然和谐共生的生态环境价值。

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。

## （二）基础设施板块

### 1、公司经营模式与方针

公司基础设施板块业务以道路交通和城市轨道交通产业为主，公司通过对区域内高速公路、地铁等基础设施的投资建设和运营，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。

### 2、公司未来战略

京港地铁公司未来在确保安全高效运营，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。

## （三）房地产板块

### 1、公司经营模式与方针

公司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。公司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本公司的土地储备。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。公司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。目前本公司重点关注一、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，本公司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。

### 2、公司未来战略

将积极应对市场变化，以快周转驱动强投资。投资布局上继续推进在京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈的区域扩容，加大合作力度和多元化土地获取方式，加强一二级联动及并购方式获取土地，积极扩充核心城市优质土地储备，全面提升经营回款力度与速度；主动转型求变，依托首创集团战略协同和国企资源优势大力发展文创、高科技产业地产和长租公寓业务；融资方面构建全方位立体金融体系，积极探索多渠道股权融资机会，开拓融资渠道，保持融资成本优势；加速推进首金资本金融平台建设，深耕“地产×金融”价值链，充分利用产融结合优势践行千亿价值生态圈战略，抓住中国城市化发展的新机遇，开启地产金融深度融合的崭新篇章。

继续致力于推动产业新城及城市更新的规划建设与综合运营。产业新城板块，公司正在着力打造京

津两市战略合作项目—京津合作示范区，计划将其建设成为京津冀协同发展战略的重要载体和非首都功能疏解的集中承载地。城市更新板块，公司正在推动朝阳庵—团河联动开发项目以及东四三至八条环境综合治理项目，为北京的旧城更新和棚户区改造进行积极探索。保障性住房开发板块，公司正在建设大兴美蓝湾项目，首批全装修保障房已成为北京市定向安置房项目的标杆，民生安居工程的样板，为中心城区人口疏解贡献力量。

#### （四）金融服务板块

##### 1、公司经营模式及方针

公司证券业务收入主要依赖于经纪业务，自营证券投资和证券承销业务的收入占比较小。担保业务收入主要通过向中小企业提供担保收取保费实现。投资业务现阶段主要为农业产业链投资。

##### 2、公司未来战略

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；高度重视集团金融协同发展要求，建立起与集团日常沟通机制，实现战略协同工作取得实质性进展。同时，加快完善投资决策机制和风险控制体系，实现风险防控关口前移。

首创担保要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，落实集团金融协同战略；积极稳健开展商业性担保业务，促进公司价值最大化。

农投公司和农担公司要不断增强先入优势，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。

#### 二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

#### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

#### 四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

#### 五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

☒是 ☐否

公司名称	拆借金额	起始日	到期日	说明
------	------	-----	-----	----

通用首创水务投资有限公司	689,000,000.00	2019/6/10	2020/12/10	
--------------	----------------	-----------	------------	--

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

☐是 ☒否

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒适用 ☐不适用

#### （一）会计政策变更

##### 1、财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），2018 年 6 月 15 日发布的《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）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号）同时废止。根据财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会〔2019〕6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

##### 2、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”），本公司之子公司首创置业自 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。本公司之子公司首创股份、首创大气、首创证券（以下简称“已执行新金融工具准则的子公司”）自 2019 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。变更后的会计政策参见附注四、（九）。

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 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，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如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,642,258,759.99	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,206,821,771.13
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	400,606,348.00
			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	34,830,640.86
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（债务工具）	-	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	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	3,423,822,212.38	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,588,101,282.85
			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	67,525,619.23
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,768,195,310.30
	以成本计量（权	52,235,964.47	其他非流动	以公允价值计量且其变动	-



原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
	益工具)		金融资产	计入当期损益	
			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	52,235,964.47
应收票据	摊余成本	181,166,142.65	应收票据	摊余成本	152,270,716.39
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	28,895,426.26
应收账款	摊余成本	3,021,408,543.95	应收账款	摊余成本	3,021,408,543.95
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	1,927,164,280.68	其他流动资产	摊余成本	-
			其他应收款	摊余成本	1,818,045,514.20
			应收账款	摊余成本	22,679,020.41
			买入返售金融资产	摊余成本	86,439,746.07
长期应收款	摊余成本	4,230,350,756.13	长期应收款	摊余成本	4,230,350,756.13
			其他非流动	以公允价值计量且其变动	-

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
应收利息	摊余成本	288,608,201.42	金融资产	计入当期损益	
			债权投资	摊余成本	-
			买入返售金融资产	摊余成本	31,057,905.51
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	88,282,198.70
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	65,598,630.29
			其他流动资产	摊余成本	103,649,303.60
			应收利息	摊余成本	20,163.32
			交易性金融资产-估值	以公允价值计量且其变动计入当期损益	17,078,314.75
			其他权益工具投资-估值	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-15,102,242.40
			其他流动资产-减值准备	摊余成本	-4,039,640.08
			买入返售金融资产-减值准	摊余成本	15,911,931.42

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
			备		
			其他应收款 -坏账准备	摊余成本	937,270.68
			应 收 账 款 - 坏账准备	摊余成本	717,500.00

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
<b>资产：</b>				
以公允 价值计量且 其变动计入 当期损益的 金融资产	4,642,258,759.99	-4,642,258,759.99	-	-
交易性 金融资产	-	5,883,205,252.68	17,078,314.75	5,900,283,567.43
应收票 据	181,166,142.65	-28,895,426.26	-	152,270,716.39
应收账 款	3,021,408,543.95	22,679,020.41	-717,500.00	3,043,370,064.36
应收款 项融资	-	28,895,426.26	-	28,895,426.26
其他应 收款	2,215,772,482.10	-397,706,804.58	-937,270.68	1,817,128,406.84
一年内 到期的非流 动资产	-	-	-	-
- 以 摊 余成本计量	-	-	-	-
- 以 公 允价值计量 且其变动计 入其他综合 收益	-	-	-	-
-其他	-	-	-	-
买入返 售金融资产	2,984,724,434.88	117,497,651.58	-15,911,931.42	3,086,310,155.04
其他流 动资产	3,633,526,053.50	103,649,303.60	4,039,640.08	3,741,214,997.18
可供出 售金融资产	3,476,058,176.85	- 3,476,058,176.85	-	-
持有至 到期投资	-	-	-	-

项 目	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
长期股权投资	794,248,358.51	-29,745,421.08	-	764,502,937.43
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	2,234,400,288.59	-	2,234,400,288.59
长期应收款	4,230,350,756.13	-	-	4,230,350,756.13
其他权益工具投资	-	154,592,224.56	-15,102,242.40	139,489,982.16
递延所得税资产	78,511,418.77	2,066,721.58	-	80,578,140.35
其他非流动金融资产	-	-	-	-
<b>负债：</b>				
拆入资金	650,000,000.00	10,352,842.47	-	660,352,842.47
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	-48,996,550.00	-	-
交易性金融负债	-	49,609,495.21	-	49,609,495.21
卖出回购金融资产款	4,975,693,808.45	27,315,269.91	-	5,003,009,078.36
代理买卖证券款	3,254,583,235.09	-	-	3,254,583,235.09
其他应付款	173,893,370.94	-173,893,370.94	-	-
其他流动负债	1,053,006,000.00	12,718,817.39	-	1,065,724,817.39
应付债券	4,268,050,000.00	122,893,495.96	-	4,390,943,495.96

项 目	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
递延所 得税负债	4,354,246.08	-821,025.84	-	3,533,220.24
<b>股东权 益：</b>	-	-	-	-
其他综 合收益	22,273,639.18	-	13,189,035.17	35,462,674.35
盈余公 积	1,321,423,569.93	-	-	1,321,423,569.93
一般风 险准备	701,565,471.37	-	-6,618,306.56	694,947,164.81
未分配 利润	4,461,742,695.74	-	-23,940,799.68	4,437,801,896.06
少数股 东权益	6,261,482,479.36	-	-21,038,592.26	6,240,443,887.10

已执行新金融工具准则的子公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
应收票据减值准备	-	-	-	-
应收账款减值准备	106,675,737.69	-	717,500.00	107,393,237.69
其他应收款减值准 备	252,300,776.32	-	937,270.68	253,238,047.00
长期应收款减值准 备	89,600,000.00	-	-	89,600,000.00

### 3、新租赁准则（已经执行新租赁准则的公司）

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司之子公司首创置业自 2019 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。变更后的会计政策参见附注四、（三十八）。

根据相关规定，首创置业对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及首创置业对于该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

本集团根据 2019 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并根据 2019 年 1 月 1 日增量借款利率确定使用权资产的账面价值。

受影响的报表项目	影响金额	
	2019 年 1 月 1 日	
	本集团	首创置业
使用权资产	564,475,000.00	564,475,000.00
租赁负债	532,668,000.00	532,668,000.00
一年内到期的非流动负债	32,392,000.00	32,392,000.00
未分配利润	-4,428,955.70	-8,131,000.00
少数股东权益	-3,702,044.30	-
预付款项	-7,546,000.00	-7,546,000.00

于 2019 年 1 月 1 日，首创置业在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 5.02%。

#### 4、新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号— 债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会〔2019〕6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

新债务重组准则对本公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

#### 5、新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币性资产交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

新非货币性资产交换准则对本公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

#### （二）会计估计变更

本集团本期无重要会计估计变更事项。

#### （三）前期差错更正

由于更正前期差错，本年度调整了 2019 年期初留存收益及相关项目期初数，未分配利润调整减少 240,969,694.02 元，调整增加 2018 年期初未分配利润 75,851,898.00 元，调整减少 2018 年当期未分配利润 316,821,592.02 元。主要调整事项如下：

#### 1、北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司

北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司对以前年度未按权益法核算的联营企业北京长安兴业房地产开发有限公司补按权益法核算，进行追溯调整，调整增加 2019 年期初未分配利润 165,041,197.89 元，其中调整增加 2018 年期初未分配利润 142,673,248.73 元，调整增加 2018 年当期未分配利润 22,367,949.16 元。本集团合并报表相应调整增加 2019 年期初未分配利润 86,752,255.26 元，其中调整增加 2018 年期初未分配利润 74,994,766.46 元，调整增加 2018 年当期未分配利润 11,757,488.80 元。

## 2、北京市农业投资有限公司

北京市农业投资有限公司之子公司北京康安农业发展有限公司小麦项目、食用油项目、大米项目产生损失风险，北京康安农业发展有限公司对相关业务补提减值准备，进行追溯调整，调整减少 2019 年期初未分配利润 322,767,528.57 元，其中调整减少 2018 年当期利润 322,767,528.57 元。本集团合并报表相应调整减少 2019 年期初未分配利润 322,767,528.57 元，其中调整减少 2018 年当期未分配利润 322,767,528.57 元。

## 3、其他子公司前期差错更正

由于更正其他子公司前期差错，合计调整减少 2019 年期初未分配利润 11,559,475.26 元，其中调整增加 2018 年期初未分配利润 857,131.54 元，调整减少 2018 年当期未分配利润 12,416,606.80 元。相应集团合并报表合计调整减少 2019 年期初未分配利润 4,954,420.71 元，其中调整增加 2018 年期初未分配利润 857,131.54 元，调整减少 2018 年当期未分配利润 5,811,552.25 元。

## （四）其他调整事项

由于集团总部联营企业第一创业证券股份有限公司会计政策变更，权益法对应调整等其他调整事项，本年度调整了 2019 年期初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润调整减少 48,490,484.90 元，资本公积调整减少 14,827,923.95 元，其他综合收益调整增加 29,877,732.59 元。



## （五）对期初所有者权益的累积影响

	2019.01.01					2018.01.01				
	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
追溯调整前余额	8,025,312,139.31	-389,743,141.19	-	-	-1,131,852,596.65	8	7,304,443,793.5	-	254,785,884.86	-2,819,274,529.79
会计政策追溯调整	-	13,189,035.17	-	-	-28,369,755.38	-	-	-	-	-
会计差错更正追溯调整	-	-	-	-	-240,969,694.02	-	-	-	-	75,851,898.00
其他	-14,827,923.95	29,877,732.59	-	-	-48,490,484.90	-	-	-	-	-
追溯调整后余额	8,010,484,215.36	-346,676,373.43	-	-	-1,449,682,530.95	8	7,304,443,793.5	-	254,785,884.86	-2,743,422,631.79

## 三、主要会计数据和财务指标

## （一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	3,584.83	3,275.24	9.45	
2	总负债	2,677.79	2,470.54	8.39	
3	净资产	907.04	804.70	12.72	
4	归属母公司股东的净资产	246.72	208.01	18.61	
5	资产负债率 (%)	74.70	75.43	-0.97	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	84.17	84.60	-0.51	
7	流动比率	1.74	1.64	5.88	
8	速动比率	0.93	0.90	2.91	
9	期末现金及现金等价物余 额	386.91	373.65	3.55	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	459.17	489.65	-6.22	
2	营业成本	328.57	379.20	-13.35	
3	利润总额	75.37	62.35	20.88	
4	净利润	51.47	41.95	22.71	
5	扣除非经常性损益后净利润	48.90	33.17	47.42	注 1
6	归属母公司股东的净利润	25.66	19.21	33.57	注 2
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	170.83	147.45	15.86	
8	经营活动产生的现金流净额	61.10	-23.93	-355.28	注 3
9	投资活动产生的现金流净额	-157.49	-194.21	-18.91	
10	筹资活动产生的现金流净额	108.54	264.19	-58.81	注 4
11	应收账款周转率	5.28	7.67	-31.15	注 5
12	存货周转率	0.35	0.47	-26.24	
13	EBITDA 全部债务比	0.11	0.10	9.71	
14	利息保障倍数	1.55	1.53	0.88	
15	现金利息保障倍数	1.98	1.04	89.54	注 6
16	EBITDA 利息倍数	1.96	1.95	0.52	
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1、注 2：主要是由于各子公司经常性业务盈利增加。

注 3：主要为首创置业 2019 年度经营活动现金净流量为 2.46 亿元，较上年同期-60.94 亿元增加 63.4 亿元。

注 4：主要为首创置业 2019 年度筹资活动产生的现金净流入 70.64 亿元，同比上年的 215.44 亿元减少 144.8 亿元，主要由于首创置业本期偿还借款较多所致；首创股份 2019 年筹资活动现金净流入 55.88 亿元，同比上年的 78.72 亿元减少 22.84 亿元，主要是年末集中归还借款，规模有所下降。

注 5：本年度营业收入有所下降，同时应收款项增加，导致应收账款周转率下降。

注 6：本年度经营活动现金净流入增加，现金偿付利息的能力增强。

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	418.28	390.12	7.22	
应收账款	101.80	72.11	41.16	注 1
预付款项	38.18	15.20	151.21	注 2
其他应收款	261.94	243.85	7.42	
持有待售资产	6.97	7.47	-6.59	
一年内到期的非流动资产	11.99	53.13	-77.43	注 3
其他流动资产	117.60	99.73	17.92	
流动资产合计	2,172.80	1,955.06	11.14	
发放贷款及垫款	11.05	7.83	41.13	注 4
可供出售金融资产	34.96	32.59	7.26	
持有至到期投资	3.81	5.35	-28.79	
长期应收款	70.80	54.65	29.54	
长期股权投资	125.31	118.17	6.04	
投资性房地产	161.12	199.51	-19.24	
固定资产	237.54	245.39	-3.20	
在建工程	232.90	184.74	26.07	
无形资产	372.38	324.70	14.69	
非流动资产合计	1,412.03	1,320.18	6.96	
资产总计	3,584.83	3,275.24	9.45	

#### 2.主要资产变动的原因

注 1：首创置业京津同城土地一级开发项目应收账款增加 11.74 亿元，及应收表外合作项目

公司往来增加 19.38 亿元

注 2：主要由于首创置业新增上海首翟闵行 08-05 地块项目预付土地款 9.52 亿，成都青羊万家湾项目预付土地款 7.1 亿。

注 3：主要由于首创置业一级开发垫付款本期收回。

注 4：主要由于业务规模扩大所致。

### （一）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：228.58 亿元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,031,664,797.49	银行承兑汇票保证金；信用证保证金；履约保证金；用于担保的定期存款或通知存款；按揭贷款保证金；财政专项资金；贷款抵押保证金；诉讼冻结资金；预售监管资金；住房维修专项基金；保证金账户；保函保证金；其他
应收账款	2,629,186,594.29	债权抵押贷款
存货	1,790,674,756.71	财政专项资金形成的资产，只能用于财政指定用途
固定资产	595,971,736.14	以资产的所有权作抵押贷款
无形资产	10,857,438,640.07	资产的所有权、高速公路收费权、经营权等作为抵押、质押取得银行贷款
在建工程	1,615,035,822.11	以资产的所有权作抵押贷款
其他	1,337,600,950.35	股权质押贷款；与银行开展保理业务，转让该项应收款的债权；财政专项资金形成的资产，只能用于财政指定用途

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	67.77	93.35	-27.40	
应付账款	240.68	220.52	9.14	
预收款项	47.98	45.04	6.53	
应交税费	65.38	44.40	47.27	注 1
其他应付款	187.40	189.29	-1.00	
一年内到期的非流动负债	274.79	284.34	-3.36	
流动负债合计	1,249.79	1,190.67	4.97	
长期借款	788.26	726.79	8.46	
应付债券	490.56	430.72	13.89	

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期应付款	78.23	63.13	23.92	
非流动负债合计	1,428.00	1,279.87	11.57	
负债合计	2,677.79	2,470.54	8.39	

## 2.主要负债变动的原因

注 1：主要由于首创置业开发项目预收款产生的待转销项税以及土增税增加。

## 3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

√适用 □不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：189 亿元

具体内容：

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（%）
首创置业股份有限公司	境外美元债	境外美元债	首创置业 2018 年境外债	2018/1/30	35	3	3.875
		境外美元永续债	首创置业 2019 年境外永续债	2019/11/14	35	永续 证券/5 年期 赎回	5.75
		境外美元债	首创置业 2017 年境外债第一期	2017/1/25	28	3	3.88
		境外美元债	首创置业 2017 年境外债第二期	2017/7/5	7	3	3.7
首创华星国际投资有限公司	境外美元债	境外美元债	首创华星 2018 年境外债 1	2018/3/26	35	3	4.25

首创环境	境外美元债	境外美元债	环境 2018 年境外债	2018/9/11	21	3	5.625
首创钜大	境外美元债	境外美元债（私募）	钜大 2018 年境外债	2018/7/26	28	3	3ML+25 7.5

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

☐是 ☒否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	469.84	144.69	325.15
建设银行	142.22	105.12	37.10
农业银行	129.55	81.17	48.38
北京银行	126.55	32.06	94.49
中国银行	120.10	70.59	49.51
兴业银行	90.76	55.76	35.00
交通银行	52.74	52.74	0.00
华夏银行	50.65	35.65	15.00
中国农业发展银行	38.54	17.86	20.68
上海银行	34.00	20.00	14.00
招商银行	32.66	29.66	3.00
北京农商行	30.81	30.81	0.00
民生银行	26.80	6.30	20.50
邮储银行	26.54	0.51	26.03
光大银行	22.40	12.29	10.11
平安银行	20.68	20.68	0.00
广发银行	20.30	20.30	0.00
浦发银行	20.00	5.50	14.50
中信银行	19.65	7.47	12.18
大连银行	18.50	18.50	0.00
厦门国际银行	18.00	18.00	0.00
渤海银行	15.00	0.00	15.00
杭州银行	14.06	14.06	0.00
国家开发银行	14.05	9.82	4.23
汇丰银行	12.79	6.29	6.51

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行	12.00	8.60	3.40
永隆银行	11.41	11.41	0.00
昆仑银行	10.00	4.99	5.01
华润银行	9.30	9.30	0.00
成都银行	9.00	7.89	1.11
天津银行	8.90	8.90	0.00
中国进出口银行	7.00	5.00	2.00
中原银行	3.00	0.43	2.57
创兴银行	2.66	2.66	0.00
江苏银行	2.16	0.83	1.33
ANZ bank	1.91	1.91	0.00
世界银行（国际复兴开发银行）	1.59	1.30	0.30
徽商银行	1.50	1.20	0.30
淮安农村商业银行	1.04	0.60	0.44
大华银行	0.89	0.89	0.00
齐鲁银行	0.80	0.80	0.00
上海浦东发展银行	0.50	0.20	0.30
芜湖扬子商业银行	0.43	0.23	0.20
合计	1,651.27	882.96	768.31

上年末银行授信总额度：1,501.14 亿元，本报告期末银行授信总额度 1,651.27 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：150.13 亿元

## 六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：2.57 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

☐适用 ☒不适用

## 七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额（不含担保子公司及子公司对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保）：16.33 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-5.04 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

### 二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于司法机关调查事项

☐适用 ☒不适用

四、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无



## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为《北京首都创业集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》盖章页）



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：北京首都创业集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	41,827,550,973.60	39,012,007,971.98
结算备付金	1,118,059,344.30	875,799,551.56
交易性金融资产	10,554,661,644.50	8,924,533,567.43
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	455,182,886.15	668,771,943.73
衍生金融资产	95,931,000.00	262,202,000.00
应收票据	186,815,604.90	183,544,078.44
应收账款	10,179,678,359.56	7,211,354,988.40
应收款项融资	38,965,042.86	28,895,426.26
预付款项	3,818,380,305.82	1,519,972,445.58
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	26,194,057,571.22	24,384,508,963.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	2,051,997,518.88	3,767,387,655.04
存货	101,367,493,435.66	88,198,074,766.95
合同资产	5,734,719,000.00	4,436,823,000.00
持有待售资产	697,480,492.15	746,693,463.21
一年内到期的非流动资产	1,199,174,556.45	5,312,849,901.47
其他流动资产	11,759,912,916.63	9,973,033,187.25
流动资产合计	217,280,060,652.68	195,506,452,910.44
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	1,105,433,398.80	783,267,805.73
可供出售金融资产	3,495,812,288.10	3,259,142,172.78
其他债权投资	1,846,547,466.03	2,234,400,288.59
持有至到期投资	381,000,000.00	535,000,000.00
长期应收款	7,079,928,195.46	5,465,319,968.63
长期股权投资	12,530,609,242.95	11,816,972,518.08
其他权益工具投资	360,052,778.59	427,772,982.16
其他非流动金融资产	3,450,024,000.00	3,226,200,000.00
投资性房地产	16,111,732,124.58	19,950,667,464.84
固定资产	23,753,670,164.02	24,539,053,857.36
在建工程	23,290,349,219.26	18,473,579,893.47
生产性生物资产	2,528,644.42	3,311,082.09
油气资产	0	0

使用权资产	915,045,000.00	564,475,000.00
无形资产	37,238,370,705.71	32,469,521,856.75
开发支出	9,703,105.40	16,226,551.45
商誉	3,106,895,616.55	3,042,231,550.82
长期待摊费用	656,965,791.45	384,196,161.44
递延所得税资产	2,509,089,878.64	1,853,318,681.70
其他非流动资产	3,358,773,400.60	2,973,142,810.37
非流动资产合计	141,202,531,020.56	132,017,800,646.26
资产总计	358,482,591,673.24	327,524,253,556.70
<b>流动负债：</b>		
短期借款	6,776,906,520.38	9,335,171,831.58
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金	956,849,384.48	660,352,842.47
交易性金融负债	52,200,540.41	65,458,495.21
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		32,871,000.00
应付票据	119,474,224.08	105,806,000.00
应付账款	24,067,771,921.26	22,052,028,098.73
预收款项	4,797,940,208.14	4,503,893,616.41
合同负债	19,475,282,000.00	17,102,209,000.00
卖出回购金融资产款	4,073,074,813.88	5,003,009,078.36
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,022,496,390.97	965,041,262.24
应交税费	6,538,451,921.29	4,439,731,809.25
其他应付款	18,740,041,790.78	18,929,068,282.45
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款	4,063,321,896.32	3,254,583,235.09
代理承销证券款		
持有待售负债	473,228,442.15	466,853,678.59
一年内到期的非流动负债	27,478,521,876.32	28,433,923,914.00
其他流动负债	6,343,332,499.67	3,716,943,427.96
流动负债合计	124,978,894,430.13	119,066,945,572.34
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	78,825,532,138.66	72,679,274,909.56
应付债券	49,056,368,947.22	43,071,957,360.19
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	875,318,000.00	532,668,000.00
长期应付款	7,822,893,552.51	6,312,665,751.81
长期应付职工薪酬	254,368,254.14	274,656,686.61
预计负债	2,086,855,991.55	1,761,546,453.22
递延收益	425,105,889.61	230,164,065.79

递延所得税负债	2,803,836,273.77	3,121,463,416.63
其他非流动负债	649,633,885.26	2,554,836.06
非流动负债合计	142,799,912,932.72	127,986,951,479.87
负债合计	267,778,807,362.85	247,053,897,052.21
<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
其他权益工具	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
资本公积	7,595,725,816.33	8,010,484,215.36
减：库存股		
其他综合收益	-273,482,020.16	-346,676,373.43
专项储备	0	0
盈余公积		
一般风险准备	582,402,699.75	518,578,278.30
未分配利润	199,156,639.41	-1,449,682,530.95
归属于母公司所有者权益合计	24,671,880,661.55	20,800,781,115.50
少数股东权益	66,031,903,648.84	59,669,575,388.99
所有者权益（或股东权益）合计	90,703,784,310.39	80,470,356,504.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	358,482,591,673.24	327,524,253,556.70

法定代表人：李爱庆 主管会计工作负责人：张军 会计机构负责人：冯涛

### 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：北京首都创业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,464,368,629.09	1,168,181,240.64
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	25,857,000.00	26,013,000.00
应收账款	716,887,698.00	388,004,100.00
预付款项	740,905,035.07	273,329,281.23
其他应收款	4,645,872,914.71	4,010,135,202.94
其中：应收利息		
应收股利		
存货		53,444,614.62
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	20,000,000.00	20,995,466.44
流动资产合计	7,613,891,276.87	5,940,102,905.87
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	607,150,764.30	506,868,533.62
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	26,289,701,528.65	23,169,765,281.50
投资性房地产	34,368,850.33	36,417,567.61
固定资产	181,619,416.06	187,705,665.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,185,881.11	6,197,321.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,134,044.56	2,363,763.78
递延所得税资产	267,947,500.00	2,947,500.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,389,107,985.01	23,912,265,632.74
资产总计	35,002,999,261.88	29,852,368,538.61
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,730,000,000.00	3,850,000,000.00
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		
应付账款	802,163,975.03	389,789,000.03
预收款项	666,832,775.07	218,117,897.33
应付职工薪酬	22,343,032.69	22,692,027.48
应交税费	2,483,253.41	4,029,171.74
其他应付款	3,251,908,121.96	4,126,443,598.36
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	92,000,000.00	4,994,000,000.00
其他流动负债	1,000,000,000.00	
流动负债合计	8,567,731,158.16	13,605,071,694.94
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	6,624,000,000.00	3,734,750,000.00
应付债券	5,970,062,727.04	2,482,529,708.74
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	771,285.36	771,285.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,594,834,012.40	6,218,050,994.10
负债合计	21,162,565,170.56	19,823,122,689.04
<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

其他权益工具	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
其中：优先股		
永续债	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
资本公积	4,571,679,488.53	4,577,813,142.02
减：库存股		
其他综合收益	322,786,094.92	212,242,671.30
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-7,622,109,018.35	-8,828,887,489.97
所有者权益（或股东权益）合计	13,840,434,091.32	10,029,245,849.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,002,999,261.88	29,852,368,538.61

法定代表人：李爱庆 主管会计工作负责人：张军 会计机构负责人：冯涛

**合并利润表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	47,458,798,378.59	50,040,754,737.00
其中：营业收入	45,917,263,119.77	48,964,973,038.44
利息收入	742,912,586.46	563,186,401.68
已赚保费		
手续费及佣金收入	798,622,672.36	512,595,296.88
二、营业总成本	48,235,355,435.21	52,240,675,935.27
其中：营业成本	32,857,333,642.33	37,919,611,666.93
利息支出	593,897,544.49	641,928,010.27
手续费及佣金支出	183,717,220.06	100,550,597.70
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,425,320,170.61	2,437,255,998.28
销售费用	1,003,095,992.58	893,308,046.07
管理费用	5,338,247,404.20	4,578,462,206.94
研发费用	78,637,171.94	67,966,941.00
财务费用	5,755,106,289.00	5,601,592,468.08
其中：利息费用	5,943,776,969.48	5,357,914,577.34
利息收入	481,586,092.91	473,205,242.45
加：其他收益	3,795,068,260.67	3,629,860,606.30
投资收益（损失以“－”号填列）	4,706,303,518.84	4,362,358,753.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	644,633,412.46	681,729,522.67
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	197,895,534.46	358,171,400.46

资产减值损失（损失以“－”号填列）	-487,306,782.83	-282,989,840.34
资产处置收益（损失以“－”号填列）	52,975,798.77	35,422,507.33
汇兑收益（损失以“－”号填列）	378,791.42	1,010,508.69
净敞口套期收益	17,605,000.00	7,199,000.00
信用减值损失	-64,469,138.45	-141,219,000.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,441,893,926.26	5,769,892,737.62
加：营业外收入	188,533,893.62	602,663,587.43
减：营业外支出	93,857,228.26	137,675,753.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,536,570,591.62	6,234,880,571.15
减：所得税费用	2,389,126,744.75	2,040,200,156.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,147,443,846.87	4,194,680,414.99
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	5,147,443,846.87	4,194,680,414.99
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	2,566,417,245.22	1,921,428,683.21
2.少数股东损益	2,581,026,601.65	2,273,251,731.78
六、其他综合收益的税后净额	-13,402,623.96	45,737,511.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	73,194,353.27	-134,957,256.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-2,124,887.67	20,852,750.10
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	75,319,240.94	-155,810,006.43
1.权益法下可转损益的其他综合收益	33,434,975.63	-123,400,670.72
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	148,515,411.51	-96,588,912.41
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分	-44,496,543.00	42,874,971.10
5.外币财务报表折算差额	-31,598,615.92	-152,790,085.30
6.其他	-33,811,163.10	174,094,690.90
其他债权投资公允价值变动	3,602,853.20	
其他债权投资信用减值准备	-327,677.38	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-86,596,977.23	180,694,768.15



七、综合收益总额	5,134,041,222.91	4,240,417,926.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,639,611,598.49	1,786,471,426.88
归属于少数股东的综合收益总额	2,494,429,624.42	2,453,946,499.93
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

定代表人：李爱庆 主管会计工作负责人：张军 会计机构负责人：冯涛

**母公司利润表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	280,876,420.85	2,955,593,578.57
减：营业成本	3,322,205.46	2,822,479,802.32
税金及附加	5,620,147.44	1,243,934.29
销售费用	870,676.85	184,827.28
管理费用	220,905,425.91	174,211,558.04
研发费用		
财务费用	681,402,090.33	831,515,116.47
其中：利息费用	803,551,815.58	871,030,533.18
利息收入	138,940,537.92	51,846,052.56
加：其他收益		1,532,046.55
投资收益（损失以“－”号填列）	2,300,010,124.62	848,575,426.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,640,001.90	12,931,150.38
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	127,289,137.89	235,428,823.70
资产处置收益（损失以“－”号填列）		43,032.95
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,796,055,137.37	211,537,669.70
加：营业外收入	695,000.00	
减：营业外支出	1,605,000.00	855,233.99
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,795,145,137.37	210,682,435.71
减：所得税费用	-265,000,000.00	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,060,145,137.37	210,682,435.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,060,145,137.37	210,682,435.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	110,543,423.62	-103,977,053.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	110,543,423.62	-103,977,053.12
1.权益法下可转损益的其他综合收益	22,369,393.71	-94,666,687.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	88,174,029.91	-9,310,366.12
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	2,170,688,560.99	106,705,382.59
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李爱庆 主管会计工作负责人：张军 会计机构负责人：冯涛

**合并现金流量表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<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	50,290,536,455.83	41,471,015,645.39
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置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	-223,658,831.08	-396,107,173.46
收取利息、手续费及佣金的现金	1,383,670,854.16	1,112,730,134.76
拆入资金净增加额	300,000,000.00	-100,000,000.00
代理买卖证券收到的现金净额	761,970,493.51	-274,103,607.04
回购业务资金净增加额	264,608,322.45	-712,452,250.45
收到的税费返还	173,815,022.31	148,886,712.10
收到其他与经营活动有关的现金	6,861,749,207.45	2,094,952,228.69

经营活动现金流入小计	59,812,691,524.63	43,344,921,689.99
购买商品、接受劳务支付的现金	35,493,975,059.32	31,037,009,348.73
客户贷款及垫款净增加额	-154,894,038.70	560,471,668.47
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金	377,881,527.44	540,925,759.31
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,673,432,810.81	5,881,265,603.77
支付的各项税费	6,157,243,696.18	6,436,486,672.63
支付其他与经营活动有关的现金	5,155,256,584.38	1,282,126,722.04
经营活动现金流出小计	53,702,895,639.43	45,738,285,774.95
经营活动产生的现金流量净额	6,109,795,885.20	-2,393,364,084.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	18,902,245,201.04	18,052,800,632.87
取得投资收益收到的现金	857,875,522.11	1,199,907,655.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	983,747,941.62	204,095,947.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,994,908,317.27	1,679,380,933.64
收到其他与投资活动有关的现金	8,776,132,646.43	4,079,186,044.45
投资活动现金流入小计	33,514,909,628.47	25,215,371,213.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,307,773,907.25	12,519,456,474.64
投资支付的现金	20,703,761,313.88	17,479,645,523.93
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	1,413,765,718.70	2,327,695,343.40
支付其他与投资活动有关的现金	11,838,807,915.91	12,309,727,661.59
投资活动现金流出小计	49,264,108,855.74	44,636,525,003.56
投资活动产生的现金流量净额	-15,749,199,227.27	-19,421,153,790.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	18,283,973,194.89	18,321,762,233.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,789,007,537.39	15,717,762,233.38
取得借款收到的现金	73,568,347,072.92	90,247,262,757.12
发行债券收到的现金	3,867,136,000.00	5,705,919,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,646,552,658.73	2,318,823,972.24

筹资活动现金流入小计	98,366,008,926.54	116,593,767,962.74
偿还债务支付的现金	71,314,434,363.73	79,234,246,271.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,200,748,204.39	9,423,622,751.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	688,133,610.32	623,434,982.64
支付其他与筹资活动有关的现金	3,996,496,140.41	1,517,134,879.54
筹资活动现金流出小计	87,511,678,708.53	90,175,003,902.95
筹资活动产生的现金流量净额	10,854,330,218.01	26,418,764,059.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	111,126,463.56	-22,699,311.74
五、现金及现金等价物净增加额	1,326,053,339.50	4,581,546,872.82
加：期初现金及现金等价物余额	37,364,577,832.98	32,783,030,960.16
六、期末现金及现金等价物余额	38,690,631,172.48	37,364,577,832.98

法定代表人：李爱庆 主管会计工作负责人：张军 会计机构负责人：冯涛

**母公司现金流量表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<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	644,870,736.39	3,386,359,213.53
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,654,243,887.61	4,024,233,468.78
经营活动现金流入小计	5,299,114,624.00	7,410,592,682.31
购买商品、接受劳务支付的现金	591,450,504.03	3,286,383,947.93
支付给职工以及为职工支付的现金	127,747,584.43	117,531,615.48
支付的各项税费	20,058,927.01	14,067,473.06
支付其他与经营活动有关的现金	6,213,535,913.82	3,107,152,971.29
经营活动现金流出小计	6,952,792,929.29	6,525,136,007.76
经营活动产生的现金流量净额	-1,653,678,305.29	885,456,674.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	3,500,000,000.00	2,649,750,510.92
取得投资收益收到的现金	1,054,388,818.26	782,779,327.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		98,860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,710,981.61
收到其他与投资活动有关的现		

金		
投资活动现金流入小计	4,554,388,818.26	3,437,339,680.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,823,018.53	5,279,581.96
投资支付的现金	4,895,096,414.02	4,349,208,467.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,896,919,432.55	4,354,488,048.96
投资活动产生的现金流量净额	-342,530,614.29	-917,148,368.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,494,965,657.50	2,604,000,000.00
取得借款收到的现金	18,029,000,000.00	11,040,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		34,573,372.08
筹资活动现金流入小计	20,523,965,657.50	13,678,573,372.08
偿还债务支付的现金	16,661,750,000.00	13,381,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,569,819,349.47	1,348,973,018.06
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,592,454.97	
筹资活动现金流出小计	19,232,161,804.44	14,730,473,018.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,291,803,853.06	-1,051,899,645.98
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-704,405,066.52	-1,083,591,339.96
加：期初现金及现金等价物余额	1,168,181,240.64	2,251,772,580.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	463,776,174.12	1,168,181,240.64

法定代表人：李爱庆 主管会计工作负责人：张军 会计机构负责人：冯涛

## 担保人财务报表

☐适用 ☒不适用