

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）、2020 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告 (2020)

项目负责人：盛 蕾 lsheng@ccxi.com.cn

项目组成员：齐 鹏 pqi@ccxi.com.cn

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

2020 年 6 月 17 日

声 明

- 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与评级对象构成委托关系外，中诚信国际与评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与评级对象之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由评级对象负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于评级对象提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 本评级报告的评级结论是中诚信国际遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（www.ccxi.com.cn）公开披露。
- 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将按照《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。

信用等级通知书

信评委函字 [2020] 跟踪 0766 号

北京首都创业集团有限公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会审定：

维持贵公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；

维持“20 首集 01”和“19 首集 01”的信用等级为 **AAA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二零年六月十七日

评级观点：中诚信国际维持北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”或“公司”）的主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“20首集01”和“19首集01”的债项信用等级为 **AAA**。2019年以来，公司业务布局多元、盈利能力稳步提升及融资渠道畅通。同时，中诚信国际也关注到，公司财务杠杆仍处高位、未来存在一定资本支出压力以及房地产存在市场和政策风险等对公司未来经营及整体信用状况的影响。

概况数据

首创集团（合并口径）	2017	2018	2019	2020.3
总资产（亿元）	2,816.47	3,273.41	3,584.83	3,678.91
所有者权益合计（亿元）	639.90	807.21	907.04	921.49
总债务（亿元）	1,240.36	1,567.26	1,705.03	1,853.52
营业总收入（亿元）	430.97	500.26	474.59	82.93
净利润（亿元）	36.52	45.00	51.47	2.22
EBITDA（亿元）	--	151.16	168.95	--
经营活动净现金流（亿元）	85.87	-23.74	61.10	-26.16
资产负债率(%)	77.28	75.34	74.70	74.95
首创集团（个别口径）	2017	2018	2019	2020.3
总资产（亿元）	322.89	325.59	350.03	379.56
所有者权益合计（亿元）	102.48	127.36	138.40	146.09
总债务（亿元）	174.20	150.61	154.16	189.44
营业总收入（亿元）	25.26	29.56	2.81	0.21
净利润（亿元）	24.69	1.08	20.60	-0.92
EBITDA（亿元）	35.86	9.86	--	--
经营活动净现金流（亿元）	48.73	8.85	-16.54	-9.62
资产负债率(%)	68.26	60.88	60.46	61.51

注：1、公司各期财务报表均按照新会计准则编制；2、中诚信国际将其他流动负债和长期应付款科目中的有息部分调整至债务口径；3、公司2020年一季度财务报表未经审计且未提供补充现金流量表和利息支出，故相关指标失效；4、公司未提供2017年度现金流量补充表及利息支出，故相关指标失效；5、公司未提供2019年度资本化利息支出，故相关指标失效。

正面

■ 业务布局多元。公司以环保产业、房地产、基础设施和金融服务为四大核心主业，文创产业影响力初步形成。2019年以来，公司水务及房地产业务均保持较大收入规模，且地铁运营、公路通行费、产业新城建设与运营以及担保、租赁、保理等多种业务收入亦对公司收入形成一定补充。

■ 盈利能力稳步提升。2019年公司整体经营态势稳中向好，营

业毛利率有所上升，且受益于经营性业务利润增加，公司盈利能力稳步提升。

■ 融资渠道畅通。公司下属控股及参股企业中包括多家内地及海外上市公司，直接融资渠道顺畅，且优质的国企背景以及资产质量使得公司获得充足的银行授信，为业务发展提供很好的资金支持。

关注

■ 财务杠杆仍处高位。公司债务负担较重，财务杠杆处于高位；且若考虑永续债的影响，公司负债率将进一步上升。

■ 未来存在一定的资本支出压力。未来公司在水务及房地产开发等领域尚有较大规模的资金投入，存在一定的资本支出压力。

■ 房地产存在市场和政策风险。房地产开发业务占公司主营业务收入及利润比重较大，房地产市场波动较高，同时国家针对房地产市场相继出台一系列宏观调控政策，或将对公司业务运营稳定性造成一定影响。

评级展望

中诚信国际认为，北京首都创业集团有限公司信用水平在未来12~18个月内将保持稳定。

■ 可能触发评级下调因素。个别口径负债率大幅上升、融资受限、流动性压力增大，重点投资板块出现经营风险、盈利能力及获现能力大幅下降，治理结构变动及股东支持减弱等。

同行业比较

2019年部分投控企业主要指标对比回表					
公司名称	资产总额（亿元）	所有者权益合计（亿元）	资产负债率（%）	营业收入（亿元）	净利润（亿元）
北京控股集团有限公司	3,606.25	1,117.82	69.00	1,007.10	75.97
首创集团	3,584.83	907.04	74.70	474.59	51.47

资料来源：中诚信国际整理

本次跟踪债项情况

债券简称	本次债项信用等级	上次债项信用等级	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	存续期
20首集01	AAA	AAA	10.00	10.00	2020/03/24~2025/03/24
19首集01	AAA	AAA	10.00	10.00	2020/04/12~2024/04/12

跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行定期与不定期跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。

募集资金使用情况

截至 2020 年 5 月，“20 首集 01”和“19 首集 01”募集资金已使用完毕，募集资金使用情况与募集说明书承诺用途一致。

宏观经济和政策环境

宏观经济：在新冠肺炎疫情的冲击下，今年一季度 GDP 同比下滑 6.8%，较上年底大幅回落 12.9 个百分点，自 1992 年公布季度 GDP 数据以来首次出现负增长。后续来看，随着国内疫情防控取得阶段性胜利，在稳增长政策刺激下后三个季度经济有望反弹，中诚信国际预计在中性情境下全年 GDP 或同比增长 2.5% 左右，但仍需警惕海外疫情蔓延给中国经济带来的不确定性。

应对疫情采取的严厉管控措施导致今年前两个月中国经济数据出现大幅度的下滑。3 月份随着国内疫情防控成效显现、复工复产持续推进，当月宏观经济数据出现技术性修复。受 1-2 月份经济近乎“停摆”、3 月份国内产能仍未完全恢复影响，一季度供需两侧均受到疫情的巨大冲击，工业增加值、投资、消费、出口同比均出现两位数以上的降幅。此外，疫情之下供应链受到冲击，部分产品供求关系扭曲导致 CPI 高位运行，工业生产低迷 PPI 呈现通缩状态，通胀走势分化加剧。

宏观风险：虽然当前国内疫情防控取得显著进展，但海外疫情的全面爆发加剧了中国经济运行的内外风险，中国经济面临的挑战前所未有。从外部因素来看，疫情蔓延或导致全球经济衰退，国际贸易存在大幅下滑可能，出口压力持续存在，对外依存度较高的产业面临较大冲击；同时，疫情之下全球产业链或面临重构，有可能给中国经济转型带来

负面影响；再次，近期保护主义变相升级，中美关系长期发展存在不确定性，地缘政治风险仍有进一步抬升可能。从国内方面看，多重挑战依然存在甚至将进一步加剧：首先，疫情防输入、防反弹压力仍然较大，对国内复工复产的拖累持续存在；其次，宏观经济下行企业经营状况恶化，信用风险有加速释放可能，同时还将导致居民就业压力明显加大；再次，经济增长放缓财政收入大幅下滑但财政支出加大，政府部门尤其是地方政府的收支平衡压力进一步凸显；最后，当前我国宏观杠杆率仍处于高位，政策刺激力度加大或加剧债务风险。

宏观政策：在经济遭遇前所未有的冲击的背景下，宏观政策坚持底线思维。4 月 17 日政治局会议在坚持打好三大攻坚战、加大“六稳”工作力度基础上，进一步提出“保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转”的“六保”方向。财政政策将更加有效，赤字率有望进一步提升，新增专项债额度或进一步扩大，发行特别国债也已提上日程，未来随着外部形势的演变和内部压力的进一步体现，不排除有更大力度的刺激政策。海外量化宽松下国内货币政策仍有空间，货币政策将更加灵活，保持流动性合理充裕的同时引导利率继续下行，在一季度三次降准或结构性降准基础上，年内或仍有一至两次降准或降息操作，可能的时点有二季度末、三季度末或年末。政策在加大短期刺激的同时，着眼长远的市场化改革进一步推进，《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》等文件陆续出台。

宏观展望：尽管当前国内疫情发展进入缓冲期，生产秩序逐步恢复，但消费、投资和出口形势均不容乐观。其中，受经济下行居民收入放缓和谨慎性动机等因素影响，消费需求疲软或将延续；尽管刺激政策将针对基建领域重点发力，但考虑到基建存在一定投资周期，投资或将低位运行；海外疫情迅速扩散导致包括中国主要贸易国在内的全球主要经济体先后进入短期停摆状态，疲软的外部需求将限制出口的增长。需求疲弱将对生产带来拖累，从而给国内的复工复产带来负面影响。综合来看，疫

情冲击下中国经济在 2020 年将面临进一步下行压力，但经济刺激政策能在一定程度上对冲疫情对中国经济的负面影响。

中诚信国际认为，虽然国内疫情管控效果显现和经济刺激政策的发力有助于中国经济在后三个季度出现改善，但后续经济的恢复程度仍取决于疫情海外蔓延的情况和国内政策对冲效果，疫情冲击下中国经济短期下行压力仍十分突出。不过，从中长期来看，中国市场潜力巨大，改革走向纵深将持续释放制度红利，中国经济中长期增长前景依旧可期。

近期关注

北京市凭借首都的区位优势，经济实力稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积聚了大量的物质和文化资源，近年来经济社会保持平稳健康发展。2019 年，北京市实现地区生产总值 35,371.3 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.1%，三次产业结构调整由上年的 0.4:16.5:83.1 调整为 0.3:16.2:83.5，第三产业比重持续上升。2019 年，按常住人口计算，北京市人均地区生产总值为 16.4 万元。

中诚信国际认为，北京市凭借首都的区位优势，经济实力稳步增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

跟踪期内，公司收入规模略有下滑，但业务布局持续多元

2019 年首创集团实现营业收入 474.59 亿元，同比小幅下滑。从板块收入构成来看，核心业务水务及相关板块收入增幅较大，但受房地产板块竣工和结算进度滞后以及主动缩减贸易业务影响，公司整体收入规模略有下滑，但地铁运营、公路通行费、产业新城建设与运营以及担保、租赁、保理等多种业务收入亦对收入形成一定补充。

表 1：公司主要板块收入结构及占比（亿元、%）

业务类别	2018		2019	
	收入	占比	收入	占比
水务及相关板块	124.02	24.79	150.66	31.75
地铁运营	17.89	3.58	18.72	3.94
公路通行费	9.32	1.86	9.33	1.97
产业新城建设运营	--	--	26.08	5.50
房地产开发与销售	203.97	40.77	169.82	35.78
土地管理收入	40.96	8.19	38.14	8.04
商品销售	67.01	13.40	18.45	3.89
其他	37.09	7.41	43.39	9.14
合计	500.26	100.00	474.59	100.00

资料来源：公司提供

首创股份业务保持稳步增长态势，但较多的在建项目使其未来面临较大的投资压力

公司环保业务仍由下属上市公司北京首创股份有限公司（以下简称“首创股份”）（股票代码 600008.SH）负责运营，2019 年以来，首创股份继续凭借完整的产业链，较强的行业协同效应，业务保持稳步增长态势。

跟踪期内，首创股份供水能力增至 1,417.01（万吨/日），带动供水量及供水收入平稳增长，并在水价调整和成本控制上双管齐下，使得盈利能力有所回升；同期，污水处理业务亦继续稳健运行，随着新项目建设的陆续推进，未来污水处理能力仍将不断增强；首创股份还加强工程管理，建立工程统管直营平台，使得环保建设业务稳定开展；受益于垃圾处理量的增加，固废业务收入亦有所增加；但首创股份较多的在建污水处理厂及 PPP 综合水治理项目，使其未来面临较大的投资压力。

2019 年首创置业销售业绩有所提升，土地储备充足且区位优势明显，但未来土地储备的消化情况仍有待关注

公司房地产业务仍由下属上市公司首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）（股票代码 A04022.SH）负责运营。2019 年首创置业项目建设较上年变化不大，签约销售业绩有所提升，项目区域布局仍以北京为核心，同时深耕上海、天津等城市，城市集中度很高，且得益于核心城市的重点布局，首创置业签约销售均价保持在行业较高水平；

但受北京等地部分项目结转周期延后影响，2019年结算金额同比下降19%。截至2019年末，首创置业总土地储备面积1,661万平方米，权益比例65%，2019年末首创置业土地储备为当期销售面积的5.26倍，土地储备充裕，可满足未来多年的开发需求。但同时中诚信国际亦关注到首创置业销售增速平缓，土地储备的消化速度和资金的周转效率有待提高。

此外，首创置业奥特莱斯战略布局基本达成，经营业绩稳步增长，但新冠肺炎疫情将对首创置业2020年租金收入产生一定不利影响。

2019年公司基础设施及金融板块运营稳健，对公司整体收入形成有益补充

基础设施板块方面，公司仍负责京通快速路、京津高速（天津段）、北京地铁四号线、大兴线、十四号线及十六号线的运营。2019年公司公路通行费及地铁运营收入均较上年变化不大。

金融板块方面，公司仍主要涉足证券、担保等金融领域。2019年首创证券有限责任公司债券承销业务转型拓展，以及投资类业务收入增加推动其整体收入规模上升；2019年北京首创融资担保有限公司运营平稳，收入规模稳步增加，且风险控制良好，代偿率维持在较低水平。

财务分析

以下分析基于公司提供的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的有保留意见的2017~2019年度审计报告、公司提供的未经审计的2020年一季度财务报表以及《关于北京首都创业集团有限公司追溯重述事项及2015至2017年度财务报表的专项报告》，公司各期财务报表均按照新会计准则编制，各期财务数据均为报告期期末数。

公司保留事项主要系部分子公司未纳入财务报表合并范围以及部分所属二级子公司涉及的保留事项。中诚信国际将继续关注上述导致非标准意见的事项对公司未来经营可能带来的影响。

公司整体经营态势稳中向好，营业毛利率有所提升，盈利能力稳步提升

毛利率方面，2019年公司水务及相关板块毛利率变化不大，地铁运营仍处亏损状态，主要依赖北京市政府对地铁票的票款差额补偿实现盈利，但得益于首创置业核心城市结算均价提升，房地产开发及销售业务毛利率明显提升，推动公司整体毛利率上升。

表2：近年来公司主要板块毛利率构成（%）

项目	2018	2019
水务及相关板块	29.83	29.06
地铁运营	-106.04	-106.89
公路通行费	44.96	41.80
产业新城建设运营	--	63.11
房地产开发与销售	25.03	31.43
土地管理收入	43.16	26.25
商品销售	2.45	15.56
其他	56.93	64.21
营业毛利率	22.74	29.13

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

2019年受职工薪酬上升管理费用增加影响，公司期间费用略有上升，且因收入规模下滑，进一步推高期间费用率，较高的期间费用一定程度上挤压了公司的盈利空间。2019年公司利润总额同比有所上升，主要系水务等板块运营良好至经营性业务利润增加所致。从母公司层面来看，利润总额主要来自投资收益，2019年受下属子公司北京京港地铁有限公司当年分红12亿元影响，使得母公司投资收益规模大幅上升，盈利能力大幅改善。

表3：近年公司盈利能力相关指标（亿元、%）

项目名称	2017	2018	2019	2020.3
期间费用合计	81.41	110.65	121.75	26.67
期间费用率	18.89	22.12	25.65	32.16
经营性业务利润	43.84	15.00	30.19	-1.66
投资收益	40.78	43.53	47.06	5.72
利润总额	54.98	65.48	75.37	4.58
总资产收益率	--	3.92	3.88	--

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

2019年以来公司资产及负债规模均保持增长，债务结构有所优化，财务杠杆略有改善，但仍处高位

2019年以来随着公司各项业务的推进带动资

产总额增长，资产结构仍以流动资产为主。随着首创置业房地产开发项目的推进，存货规模不断增长；首创置业应收关联方款项、联合投标款增加亦使得公司其他应收款规模有所上升；随着首创股份各类PPP项目的推进，在建工程规模不断上升，且无形资产亦随特许权的积累而增加。

2019年以来随业务发展继续呈扩张态势，公司负债规模亦呈增长趋势，其中流动负债与非流动负债占比相当，公司负债仍主要由有息债务构成。

2019年新增永续债发行及下属上市公司运营良好少数股东权益增加推升公司权益规模，公司实收资本较上年末未发生变化，权益结构亦较为稳定。

表 4：近年来公司主要资产、负债和权益情况（亿元）

项目名称	2017	2018	2019	2020.3
货币资金	350.76	390.12	418.28	448.80
其他应收款	118.45	247.82	261.94	287.84
存货	763.24	884.65	1,013.67	1,014.15
在建工程	135.36	184.74	232.90	227.64
无形资产	274.50	324.70	372.38	383.62
一年内到期的非流动负债	337.98	284.02	274.79	313.70
长期借款	565.01	726.79	788.26	802.57
应付债券	201.07	429.49	490.56	537.86
少数股东权益	477.01	596.24	660.32	667.41

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

2019年公司债务规模有所上升，但受益于权益规模增加，资产负债率及总资本化比率均较上年末略有下滑，财务杠杆略有改善，但整体仍处于较高水平。从债务结构来看，公司仍以长期债务为主，且2019年短期债务规模变化不大，债务结构持续优化。从母公司层面来看，资产以长期股权投资为主，负债以有息债务为主，权益结构相对稳定。

公司整体现金流情况有所改善，总债务规模有所增长，但整体偿债指标略有优化

2019年首创置业销售回款明显增长，带动公司经营活动现金流转正。受首创置业对合联营项目的拆借和奥特莱斯项目持续投入以及首创股份水务项目持续推进影响，公司投资活动净现金流仍呈净

流出态势，但较上年略有减少；公司对融资的依赖性高，2019年筹资活动净现金流呈净流入状态。

2019年以来，业务拓展、偿还债务等带来的融资需求增加等因素使得公司总债务规模有所增长，但货币资金对短期债务保障能力有所强化。2019年EBITDA及经营活动净现金流仍无法覆盖总债务，但呈改善趋势。

表 5：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X）

项目名称	2017	2018	2019	2020.3
经营活动净现金流	85.87	-23.74	61.10	-26.16
投资活动净现金流	-130.51	-194.21	-157.49	-59.19
筹资活动净现金流	55.38	264.19	108.54	131.28
货币资金/短期债务	0.74	0.98	1.07	0.94
EBITDA	--	151.16	168.95	--
总债务/EBITDA	--	10.37	10.09	--
经营活动净现金流/总债务	0.07	-0.02	0.04	--

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

从母公司层面来看，2019年母公司债务规模变化不大，且短期债务规模大幅下滑，但货币资金仍不能覆盖短期债务，母公司存在一定的短期债务偿付压力。

外部授信充足对公司整体偿债能力提供较好支撑

公司下属控股及参股企业中包括多家内地及海外上市公司，直接融资渠道顺畅，且优质的国企背景以及资产质量使得公司获得充足的银行授信，截至2019年末，公司获得授信总额共1,651.27亿元，其中未使用授信额度768.31亿元，备用流动性充足，对公司整体偿债能力提供较好支撑。

对外担保方面，截至2019年末，公司对外担保余额为16.33亿元，对外担保规模较小。

公司将无形资产、应收账款和存货等抵质押用于借款，截至2019年末，受限金额为228.58亿元，占总资产的比重为6.38%。

过往债务履约情况：根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，截至2020年5月22日，公司未结清信贷中，无不良信贷、无欠息信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务

融资工具到期未按时兑付的情形。

外部支持

作为北京市属大型投资控股企业，公司在北京经济社会发展中发挥重要作用，得到政府在资金补助等方面有力支持

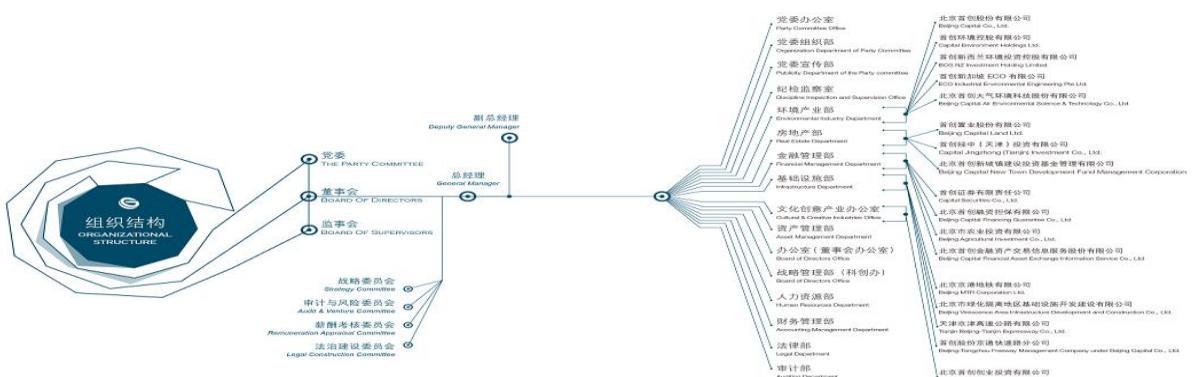
公司是北京市国有资产监督管理委员会下属的大型投资控股企业，定位清晰，主要承担着对授权范围内的国有资产进行经营管理的职责，且已形成环保、房地产、基础设施、金融和文创的四加一业务布局。公司在北京市经济社会发展中发挥重要作用，地位重要，得到政府在资金补助等方面有力支持，2019年，公司获得特许经营补偿款及各类补贴合计37.95亿元。

评级结论

综上所述，中诚信国际维持北京首都创业集团有限公司的主体信用等级为**AAA**，评级展望为稳定；维持“20首集01”和“19首集01”的债项信用等级为**AAA**。

附一：北京首都创业集团有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2020 年 3 月末）

序号	企业名称	级次	持股比例 (%)
1	北京首创股份有限公司	2	46.73
2	北京首创大气环境科技股份有限公司	2	63.42
3	首创东风（十堰）水务有限公司	2	100.00
4	天津京津高速公路有限公司	2	60.00
5	北京京港地铁有限公司	2	49.00
6	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	2	52.56
7	首创置业股份有限公司	2	54.47
8	首创经中（天津）投资有限公司	2	100.00
9	北京市经中实业开发有限责任公司	2	100.00
10	首创投资发展有限公司	2	100.00
11	北京新大都实业有限公司	2	100.00
12	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	2	80.00
13	北京创智信融投资中心（有限合伙）	2	100.00
14	首创证券有限责任公司	2	63.08
15	北京首创融资担保有限公司	2	71.73
16	北京市农业投资有限公司	2	100.00
17	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	2	80.00
18	北京首创创业投资有限公司	2	71.09
19	北京经济发展投资有限公司	2	100.00
20	北京首创资产管理有限公司	2	100.00
21	北京首都创业贸易有限公司	2	100.00
22	北京市首创世联贸易有限责任公司	2	98.00
23	北京市基础设施投资开发公司	2	100.00
24	北京首创基础设施投资有限责任公司	2	100.00
25	首创华星国际投资有限公司	2	100.00
26	北京京放经济发展公司	2	100.00
27	北京华宇物业发展公司	2	100.00
28	北京首创恒融投资发展有限公司	2	100.00
29	首创新城镇建设投资有限公司	2	100.00
30	北京市北节能源设计研究所	2	100.00



资料来源：公司提供

附二：北京首都创业集团有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据(单位: 万元)	2017	2018	2019	2020.3
货币资金	3,507,603.01	3,901,200.80	4,182,755.10	4,488,004.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益	508,194.15	531,103.07	45,518.29	61,801.17
应收账款净额	566,403.70	722,682.02	1,017,967.84	1,049,600.43
其他应收款	1,184,470.55	2,478,224.07	2,619,405.76	2,878,422.52
存货净额	7,632,351.74	8,846,466.33	10,136,749.34	10,141,456.82
可供出售金融资产	902,165.08	676,790.08	349,581.23	445,375.46
长期股权投资	1,119,197.77	1,171,350.89	1,253,060.92	1,250,993.35
固定资产	2,501,068.56	2,453,910.29	2,375,367.02	2,326,217.14
在建工程	1,353,639.64	1,847,356.53	2,329,034.92	2,276,351.63
无形资产	2,745,045.42	3,246,952.19	3,723,837.07	3,836,176.68
总资产	28,164,665.76	32,734,062.06	35,848,259.17	36,789,065.22
其他应付款	1,452,593.21	1,910,769.82	1,874,004.18	1,466,795.72
短期债务	4,742,771.68	3,994,451.23	3,905,795.49	4,774,463.07
长期债务	7,660,866.97	11,678,132.90	13,144,550.17	13,760,693.93
总债务	12,403,638.65	15,672,584.12	17,050,345.66	18,535,157.00
净债务	8,896,035.63	11,771,383.33	12,867,590.56	14,047,152.45
总负债	21,765,683.37	24,661,998.47	26,777,880.74	27,574,205.93
费用化利息支出	--	539,791.46	575,510.63	--
资本化利息支出	--	220,011.43	--	--
实收资本	446,407.75	456,807.75	456,807.75	456,807.75
少数股东权益	4,770,122.24	5,962,364.53	6,603,190.36	6,674,111.54
所有者权益合计	6,398,982.39	8,072,063.59	9,070,378.43	9,214,859.29
营业总收入	4,309,673.49	5,002,566.67	4,745,879.84	829,294.05
三费前利润	926,423.13	893,907.94	1,139,852.98	162,771.60
营业利润	560,349.75	608,341.72	744,189.39	45,351.81
投资收益	407,791.33	435,314.30	470,630.35	57,174.34
营业外收入	10,546.42	60,266.36	18,853.39	1,573.04
净利润	365,235.93	449,971.29	514,744.38	22,240.76
EBIT	--	1,194,631.96	1,329,167.69	45,813.41
EBITDA	--	1,511,608.79	1,689,469.21	--
销售商品、提供劳务收到的现金	4,239,822.82	4,147,101.56	5,029,053.65	958,038.35
收到其他与经营活动有关的现金	995,054.15	211,346.49	686,174.92	441,909.76
购买商品、接受劳务支付的现金	2,754,691.72	3,103,700.93	3,549,397.51	1,118,970.79
支付其他与经营活动有关的现金	824,835.52	156,965.62	515,525.66	283,530.20
吸收投资收到的现金	646,756.29	652,276.22	1,828,397.32	191,095.57
资本支出	1,609,814.36	1,251,945.65	1,530,777.39	387,093.51
经营活动产生现金净流量	858,732.39	-237,443.29	610,979.59	-261,608.77
投资活动产生现金净流量	-1,305,089.80	-1,942,073.81	-1,574,919.92	-591,946.18
筹资活动产生现金净流量	553,819.68	2,641,876.41	1,085,433.02	1,312,849.15
财务指标	2017	2018	2019	2020.3
营业毛利率(%)	25.01	22.74	29.13	22.28
期间费用率(%)	18.89	22.12	25.65	32.16
总资产收益率(%)	--	3.92	3.88	--
流动比率(X)	1.30	1.63	1.74	1.77
速动比率(X)	0.69	0.89	0.93	0.97
资产负债率(%)	77.28	75.34	74.70	74.95
总资本化比率(%)	65.97	66.00	65.28	66.79
长短期债务比(X)	0.62	0.34	0.30	0.35
经营活动净现金流/总债务(X)	0.07	-0.02	0.04	--
经营活动净现金流/短期债务(X)	0.18	-0.06	0.16	--
经营活动净现金流/利息支出(X)	--	-0.31	--	--
总债务/EBITDA(X)	--	10.37	10.09	--
EBITDA/短期债务(X)	--	0.38	0.43	--
货币资金/短期债务(X)	0.74	0.98	1.07	0.94
EBITDA 利息倍数(X)	--	1.99	--	--

注：1、公司各期财务报表均按照新会计准则编制；2、中诚信国际将其他流动负债和长期应付款科目中的有息部分调整至债务口径；3、公司2020年一季度财务报表未经审计且未提供补充现金流量表和利息支出，故相关指标失效；4、公司未提供2017年度现金流量补充表及利息支出，故相关指标失效；5、公司未提供2019年度资本化利息支出，故相关指标失效。

附三：北京首都创业集团有限公司财务数据及主要指标（母公司口径）

财务数据(单位: 万元)	2017	2018	2019	2020.3
货币资金	225,177.26	116,818.12	146,436.86	221,559.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款净额	52,292.69	38,800.41	71,688.77	68,849.02
其他应收款	796,571.92	668,303.77	464,587.29	601,903.02
存货净额	2,703.77	5,344.46	0.00	12,454.41
可供出售金融资产	47,486.69	50,686.85	60,715.08	160,715.08
长期股权投资	2,065,544.56	2,320,321.06	2,628,970.15	2,639,083.75
固定资产	18,821.46	18,770.57	18,161.94	17,999.71
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	375.15	619.73	618.59	595.01
总资产	3,228,932.23	3,255,871.64	3,500,299.93	3,795,572.84
其他应付款	388,387.61	412,644.36	325,190.81	267,454.62
短期债务	762,900.00	884,400.00	282,200.00	547,900.00
长期债务	979,125.00	621,727.97	1,259,406.27	1,346,506.27
总债务	1,742,025.00	1,506,127.97	1,541,606.27	1,894,406.27
净债务	1,516,847.74	1,389,309.85	1,395,169.41	1,672,846.60
总负债	2,204,129.07	1,982,313.98	2,116,256.52	2,334,709.26
费用化利息支出	100,532.77	87,103.05	--	--
资本化利息支出	0.00	0.00	--	--
实收资本	446,407.75	456,807.75	456,807.75	456,807.75
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	1,024,803.15	1,273,557.66	1,384,043.41	1,460,863.58
营业总收入	252,621.74	295,559.36	28,087.64	2,076.55
三费前利润	102,992.27	13,186.98	27,193.41	1,981.35
营业利润	257,214.89	10,862.31	179,605.51	-8,293.63
投资收益	270,292.43	84,857.54	230,001.01	13,596.06
营业外收入	0.00	0.00	69.50	0.00
净利润	246,925.44	10,776.79	206,014.51	-9,172.33
EBIT	357,639.30	97,879.84	--	--
EBITDA	358,605.22	98,616.11	--	--
销售商品、提供劳务收到的现金	123,870.88	338,635.92	64,487.07	31,235.56
收到其他与经营活动有关的现金	809,236.79	401,731.27	465,424.39	200,051.15
购买商品、接受劳务支付的现金	124,450.41	328,638.39	59,145.05	30,355.96
支付其他与经营活动有关的现金	305,604.29	311,293.40	621,353.59	293,414.57
吸收投资收到的现金	100.00	10,400.00	249,496.57	100,000.00
资本支出	721.77	527.96	182.30	4.12
经营活动产生现金净流量	487,337.55	88,545.67	-165,367.83	-96,168.96
投资活动产生现金净流量	253,658.60	-91,714.84	-34,253.06	-106,970.50
筹资活动产生现金净流量	-608,452.62	-105,189.96	129,180.39	378,321.51
财务指标	2017	2018	2019	2020.3
营业毛利率(%)	41.02	4.50	98.82	97.53
期间费用率(%)	43.06	34.03	321.56	1,149.55
总资产收益率(%)	10.99	3.02	--	--
流动比率(X)	0.89	0.63	0.89	0.96
速动比率(X)	0.89	0.63	0.89	0.95
资产负债率(%)	68.26	60.88	60.46	61.51
总资本化比率(%)	62.96	54.18	52.69	56.46
长短期债务比(X)	0.78	1.42	0.22	0.41
经营活动净现金流/总债务(X)	0.28	0.06	-0.11	--
经营活动净现金流/短期债务(X)	0.64	0.10	-0.59	--
经营活动净现金流/利息支出(X)	4.85	1.02	--	--
总债务/EBITDA(X)	4.86	15.27	--	--
EBITDA/短期债务(X)	0.47	0.11	--	--
货币资金/短期债务(X)	0.30	0.13	0.52	0.40
EBITDA 利息倍数(X)	3.57	1.13	--	--

注：1、公司各期财务报表根据新会计准则编制；2、2020年一季度报表未经审计，公司未提供2019年及2020年一季度利息支出、现金流量补充表，故相关指标失效。

附四：基本财务指标的计算公式

	指标	计算公式
资本结构	短期债务	短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务	长期借款+应付债券+其他债务调整项
	总债务	长期债务+短期债务
	净债务	总债务-货币资金
	长短期债务比	短期债务/长期债务
	资产负债率	负债总额/资产总额
盈利能力	总资本化比率	总债务/(总债务+所有者权益合计)
	营业毛利率	(营业收入-营业成本合计)/营业收入
	营业成本合计	营业成本+利息支出+手续费及佣金支出+退保金+赔付支出净额+提取保险合同准备金净额+保单红利支出+分保费用
	期间费用率	(销售费用+管理费用+研发费用+财务费用)/营业收入
	经营性业务利润	营业收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-营业税金及附加-期间费用+其他收益
	三费前利润	营业收入-营业成本合计-营业税金及附加
现金流	EBIT (息税前盈余)	利润总额+费用化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余)	EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	总资产收益率	EBIT/总资产平均余额
	资本支出	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
	EBITDA 利息倍数	EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息支出)
	流动比率	流动资产/流动负债
偿债能力	速动比率	(流动资产-存货)/流动负债

注：“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用。

附五：信用等级的符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象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。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中长期债券等级符号	含义
AAA	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。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。