

债券简称：19首集01

债券代码：155328.SH

债券简称：20首集01

债券代码：163317.SH

北京首都创业集团有限公司



（北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层）

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） 2020 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



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

2021 年 6 月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”、“发行人”或“公司”）对外公布的 2020 年年度报告等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向安信证券提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为安信证券所作的承诺或声明。

目录

目录.....	2
第一章 公司债券概况及受托管理人履职情况.....	3
第二章 发行人 2020 年度经营情况和财务状况.....	9
第三章 债券募集资金使用及专项账户运作情况.....	18
第四章 内外部增信机制及偿债保障措施情况.....	20
第五章 债券的本息偿付情况.....	21
第六章 债券持有人会议召开情况.....	22
第七章 债券的信用评级情况.....	23
第八章 债券存续期内重大事项.....	24

第一章 公司债券概况及受托管理人履职情况

一、发行人名称

中文名称：北京首都创业集团有限公司

英文名称：Beijing Capital Group Co.,Ltd.

二、债券核准文件及核准规模

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），可以为单一年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）。

三、债券主要条款

（一）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）

1、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）。

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：2019 年 4 月 12 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 4 月 12 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：2024 年 4 月 12 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运营。

15、债券评级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 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）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）

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。

四、受托管理人履行职责情况

安信证券股份有限公司作为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）、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）受托管理人，已根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律、法规规定以及《债券受托管理协议》等约定，对发行人有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理人职责。存续期内，受托管理人具体工作包括：

1、按月对发行人进行重大事项问询；

- 2、对发行人募集资金使用情况进行核对及监督；
- 3、每半年根据交易所相关要求进行信用风险排查；
- 4、根据发行人与受托管理人所在辖区监管机构和交易所相关工作要求，开展数据报送、自查、风险排查等工作。

2020年7月22日，安信证券在上海证券交易所披露了《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）2019年度受托管理事务报告》。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）于2020年4月发行，2020年内，安信证券未出具年度受托管理报告。安信证券于2020年4月29日、2020年7月28日分别出具了《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）、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）临时受托管理事务报告》，上述报告分别于同日刊登在上交所指定信息披露渠道。

第二章 发行人 2020 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

- 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：贺江川
- 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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人业务和经营情况

（一）发行人业务情况

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）未来展望

1、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。

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。

2、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。

3、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一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。

4、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。

三、发行人 2020 年度财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司总资产 4,091.28 亿元，同比上升 14.13%；归属于母公司股东的净资产 267.25 亿元，同比增长 8.36%。公司 2020 年全年实现营业收入 508.32 亿元、归属母公司股东的净利润 18.50 亿元，同比分别上升 10.40%、下降 27.98%。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年度财务报表进行了审计，出具了致同审字（2021）第 110A015205 号带强调事项段的无保留意见的审计报告。

1、本年度审计报告中的强调事项如下：

（1）部分子企业未纳入 2020 年度财务报表合并范围

首创集团部分子企业未纳入 2020 年度财务报表合并范围，具体如下：北京市腾飞科技投资开发公司、北京新大都医药公司、北京首创保健品有限公司、北京源通电子有限公司、北京首放商业发展有限责任公司、北京昊成基础设施工程咨询有限责任公司、北京天齐众业高分子材料有限公司、北京首创休闲娱乐俱乐部有限责任公司。未纳入的主要原因是这类企业处于停业、吊销状态，该状态已延续多年，本年度尚未进行清理。

（2）本年度下属二级子公司审计报告中的强调事项

本集团 2020 年度纳入合并范围的本部及二级子企业共 30 户，财务报表均经

注册会计师审计。以下强调事项内容引自各二级子企业相应的审计报告。

(i) 首创资产审计报告强调事项

截至 2020 年 12 月 31 日，资产管理公司账面应收四川新泰克数字设备有限责任公司 59,354.90 万元，应收北汽蓝谷新能源科技股份有限公司 69,918.89 万元，均已全额计提坏账准备，我们无法获取充分、适当的审计证据确认上述应收款项的真实性、完整性。

(ii) 首创贸易审计报告强调事项

①截至 2020 年 12 月 31 日，首创贸易之子公司北京世联中融汽车贸易有限公司余额合计 3,386.18 万元、已计提坏账准备 3,386.18 万元的 7 笔应收款项，我们未能实施函证程序对其予以确认。

②子公司北京首创电子科技有限公司 2020 年末应收款项余额 9,099.52 万元，其中应收账款余额 5,997.07 万元、其他应收款 3,102.45 万元，已全额计提坏账准备；应付款项 3,709.51 万元，其中应付账款 3,187.00 万元、预收账款 111.79 万元、其他应付款 410.72 万元，我们未能执行函证等审计程序对其予以确认。

(iii) 首创世联审计报告强调事项

北京首都创业贸易有限公司 2009 年将部分债权转移至北京市首创世联贸易有限责任公司，其中涉诉项目 9 项，账面余额 17,802.07 万元，共计提坏账准备 17,802.07 万元；未涉及诉讼账龄在 3 年以上且无法函证的项目 2 项，金额 1,236.90 万元，共计提坏账准备 1,236.90 万元。”

2、发行人 2020 年度主要财务数据如下：

(1) 主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2020 年末	2019 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	4,091.28	3,584.90	14.13	
2	总负债	3,052.65	2,677.93	13.99	

3	净资产	1,038.63	906.97	14.52	
4	归属母公司股东的净资产	267.25	246.63	8.36	
5	资产负债率（%）	74.61%	74.70%	-0.12	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	84.20%	84.17%	0.03	
7	流动比率	1.48	1.74	-14.98	
8	速动比率	0.76	0.93	-18.57	注 1
9	期末现金及现金等价物余额	569.06	386.91	47.08	
序号	项目	2020 年	2019 年	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	508.32	460.43	10.40	
2	营业成本	391.06	328.59	19.01	
3	利润总额	61.59	75.28	-18.18	
4	净利润	39.29	51.55	-23.79	
5	扣除非经常性损益后净利润	30.02	48.98	-38.72	注 2
6	归属母公司股东的净利润	18.50	25.69	-27.98	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	162.83	170.75	-4.64	
8	经营活动产生的现金流净额	146.77	61.09	140.23	注 3
9	投资活动产生的现金流净额	-152.53	-157.49	-3.15	
10	筹资活动产生的现金流净额	189.86	108.54	74.91	注 4
11	应收账款周转率	5.73	5.31	7.94	
12	存货周转率	0.36	0.35	3.65	
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.10	-11.18	
14	利息保障倍数	2.06	2.27	-9.04	
15	现金利息保障倍数	2.53	1.03	146.11	注 5
16	EBITDA 利息倍数	1.75	1.96	-10.51	
17	贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%	-	
18	利息偿付率（%）	100.00%	100.00%	-	

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

（2）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要原因为首创股份再融资及借款增加；首创置业持续加快经营周转，强抓经营回款，销售回款率增加，本期土地规模缩减，本期取得合作方借款。

注 2：主要原因为本年度净利润下降，且首创置业新增合并报表范围子公司导致非经常性损益金额增加。

注 3：主要原因为首创股份等各家公司收到的财政补贴款增加；首创置业由于持续加快经营周转，强抓经营回款，销售回款率增加；首创证券客户资金量增加，经纪业务手续费收入和资管业务手续费收入同比大幅增加。

注 4：主要原因为债券发行、长短期借款增加；首创置业项目公司收到合作方投入的股东借款规模较上期增加。

注 5：主要原因为本年度经营活动现金净流入增加，现金偿付利息能力增强。

第三章 债券募集资金使用及专项账户运作情况

一、债券募集资金情况

发行人已在交通银行股份有限公司北京和平里支行开设了一个募集资金专项账户(账户号:110060224018800029563),用于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)、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)募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人、安信证券股份有限公司及交通银行股份有限公司北京市分行三方已按照相关规定签署了募集资金三方监管协议。

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)募集资金总额为人民币100,000万元,募集资金已于2019年4月12日汇入募集资金专户。

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)募集资金总额为人民币100,000万元,募集资金已于2020年3月24日汇入募集资金专户。

二、债券募集资金实际使用情况

发行人严格按照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)募集说明书中的约定使用资金,截至本报告出具日,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)的募集资金已使用完毕。

发行人严格按照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)募集说明书中的约定使用资金。本期债券募投项目为京津合作示范区起步区基础设施建设项目,由发行人下属企业首创经中(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。首创经中为债券募集资金使用开立专项账户,截至2021年5月末,首创经中专项账户中剩余可使用募集资金0.77亿元(不包含利息)。

三、本次债券募集资金专户运作情况

发行人已在交通银行股份有限公司北京和平里支行开设了一个募集资金专

项账户(账户号:110060224018800029563),用于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)、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)募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至目前,专户运作正常。截至 2020 年末,募集资金专项账户余额为 76.24 万元。

第四章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

一、债券增信措施

本次债券无增信措施。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

2020 年度,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)偿债保障措施未发生变化,发行人已按照募集说明书的要求履行相关承诺事项。

2020 年度,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)偿债保障措施未发生变化,发行人已按照募集说明书的要求履行相关承诺事项。

第五章 债券的本息偿付情况

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）的付息日为债券存续期内每年的 4 月 12 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）。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）的本金兑付日为 2024 年 4 月 12 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）。

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）的付息日为债券存续期内每年的 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；每次付息款项不另计利息）。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）的本金兑付日为 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）。

发行人于 2020 年 4 月 13 日完成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）自 2019 年 4 月 12 日至 2020 年 4 月 12 日期间的利息支付工作；于 2021 年 4 月 12 日完成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）自 2020 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 9 日期间的利息支付工作。

发行人于 2021 年 3 月 24 日完成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）自 2020 年 3 月 24 日至 2021 年 3 月 23 日期间的利息支付工作。

第六章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，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）的信用等级为 AAA。

根据中诚信证券评估有限公司出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，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）的信用等级为 AAA。

2020 年 6 月 17 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）》（信评委函字[2020]跟踪 0766 号），维持北京首都创业集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持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）、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）的信用等级为 AAA。

截至本报告出具日，本次债券 2021 年度跟踪评级报告尚未出具。

第八章 债券存续期内重大事项

一、发行人董事长发生变动

因退休原因，李爱庆不再任北京首都创业集团有限公司董事长。经北京市人民政府 2020 年 5 月 7 日第 68 次常务会议决定（京政任〔2020〕125 号），贺江川任北京首都创业集团有限公司董事长，免去李爱庆的北京首都创业集团有限公司董事长职务。公司本次董事长变更事项已完成工商变更手续。

本次人事变更将不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，公司董事会结构未发生变化，均符合公司章程的规定，此次变更将不会对发行人董事会决议的有效性造成不利影响，发行人的公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

发行人于 2020 年 7 月 20 日出具《北京首都创业集团有限公司董事长发生变动的公告》。

二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项

公司预计无法按照原计划于 2020 年 4 月 30 日前披露 2019 年年度报告。公司委托致同会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2019 年度财务报表进行审计并出具审计报告。由于疫情影响，首创集团、外地子公司及其部分客户于近日才全面复工复产，因此对实物盘点（监盘和观察）、检查文件单据原件等必须现场开展的审计工作，未能及时赴现场开展审计工作，因此不能在 4 月 30 日前出具审计报告，因此公司年度报告无法按时出具。

公司承诺，本次年度报告延期披露事项不会影响公司正常运营，不会对已发行债券的本息兑付产生不利影响。

发行人于 2020 年 4 月 26 日出具《北京首都创业集团有限公司关于延期披露 2019 年年度报告的公告》。

2020 年 6 月 5 日，公司已出具 2019 年年度报告及 2019 年度审计报告。

（此页无正文，为《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）2020 年度受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：安信证券股份有限公司



2021 年 6 月 22 日