



中国建银投资有限责任公司

(住所: 北京市西城区闹市口大街 1 号院 2 号楼 7-14 层)



2021 年公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书摘要

注册金额	120 亿元
本期发行金额	不超过 20 亿元
增信情况	无担保
受托管理人	中信建投证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用评级	AAA
本期债券信用等级	AAA

牵头主承销商



(住所: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所: 北京市朝阳区建国门外大街 1 号
国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)



(住所: 深圳市前海深港合作区南山街
道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7
栋 401)

签署日: 2021 年 7 月 8 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目录

声明	2
目录	3
释义	4
第一节 发行概况	7
一、本期债券发行的基本情况	7
二、认购人承诺	10
第二节 募集资金运用	11
一、募集资金运用计划	11
二、前次公司债券募集资金使用情况	13
第三节 发行人基本情况	18
一、发行人概况	18
二、发行人历史沿革	18
三、发行人控股股东和实际控制人	20
四、发行人股权结构及权益投资情况	20
五、发行人的治理结构及独立性	26
六、现任董事、监事和高级管理人员基本情况	40
七、发行人主营业务概况	44
八、媒体质疑事项	65
九、发行人违法违规及受处罚情况	65
第四节 财务会计信息	66
一、会计政策变更对财务报表的影响	66
二、最近三年合并报表范围的变化	70
三、最近三年及一期的财务报表	71
四、最近三年及一期的主要财务指标	79
五、管理层讨论与分析	81
六、发行人有息债务情况	106
七、关联方及关联交易	107
八、重大或有事项或承诺事项	111
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	112
第五节 企业信用状况	113
一、信用评级情况	113
二、发行人的资信情况	115
第六节 备查文件	129
一、备查文件	129
二、查阅地点	129

释义

本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

本公司、公司、发行人、中国建投	指	中国建银投资有限责任公司
本次发行	指	中国建银投资有限责任公司发行票面总额不超过120亿元（含120亿元）人民币公司债券的行为
本次债券、公司债券	指	中国建银投资有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
华泰证券	指	华泰联合证券有限责任公司
审计机构、安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、君合	指	北京市君合律师事务所
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
债券登记机构、登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本次债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本次债券全部募集资金的资金按时足额划至发行人的指定账户；承销团各成员依据承销团协议的规定承销本次债券，并对主承销商承担相应的责任
中投公司	指	中国投资有限责任公司
中央汇金	指	中央汇金投资有限责任公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
建投投资	指	建投投资有限责任公司
建投信托	指	中建投信托股份有限公司

建投香港	指	中国建投（香港）有限公司
建投嘉信	指	安徽建投嘉信投资有限公司
宏源证券	指	宏源证券股份有限公司
申万宏源	指	申万宏源集团股份有限公司
国泰基金	指	国泰基金管理有限公司
中建投租赁	指	中建投租赁股份有限公司
建投控股	指	建投控股有限责任公司
中投发展	指	中投发展有限责任公司
建投嘉昱	指	建投嘉昱（上海）投资有限公司
投资咨询	指	中国投资咨询有限责任公司
建投华科	指	建投华科投资股份有限公司
中建投咨询	指	中建投咨询有限责任公司
建投华文	指	建投华文投资有限责任公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《募集说明书》	指	发行人为本期债券的发行而制作的《中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《募集说明书摘要》	指	发行人为本期债券的发行而制作的《中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	《中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行签订的《中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
章程、公司章程	指	中国建银投资有限责任公司章程
近三年	指	2018 年、2019 年、2020 年
近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年、2021 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的营业日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本期债券发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

发行人董事会于 2021 年 2 月 25 日召开董事会议，同意申报以公开方式发行不超过 120 亿元（含 120 亿元）的公司债券。

中国建银投资有限责任公司于 2021 年 2 月 25 日将《关于中国建银投资有限责任公司申报发行公司债券的议案》以书面方式提交企业法人股东中央汇金审核。中央汇金于 2021 年 2 月 26 日采用书面形式批复，同意发行人在上海证券交易所申报发行不超过 120 亿元的公司债券，债券发行期限不超过 10 年。本次股东批复的相关程序符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的规定。

2021 年 6 月 24 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2021〕2133 号）注册，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过人民币 120 亿元（含 120 亿元）公司债券。发行人将根据市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：中国建银投资有限责任公司。

债券名称：中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

债券期限：本期债券分为两个品种：品种一为 3 年期固定利率债券，品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规

模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 13 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照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。

付息日：本期债券品种一付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 13 日，品种二付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券品种一兑付日为 2024 年 7 月 13 日，品种二兑付日为 2026 年 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期期间付息款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，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投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本次公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 7 月 8 日。

发行首日：2021 年 7 月 12 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 12 日至 2021 年 7 月 13 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2021 年 7 月 9 日。

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，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。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过及股东批复，并经中国证监会（证监许可〔2021〕2133号）文件同意注册，本次债券发行总额不超过 120 亿元，采取分期发行。本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期发行的公司债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。本期债券募集资金拟偿还债务的范围如下：

图表 3-1：本期债券募集资金拟偿还的债务范围

单位：万元

序号	贷款人	借款人	借款类型	金额	到期日
1	中信银行股份有限公司北京分行	中国建银投资有限责任公司	短期贷款	100,000.00	2021.7.19
2	招商银行股份有限公司北京分行	中国建银投资有限责任公司	流动资金贷款	60,000.00	2021.7.19
3	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	中国建银投资有限责任公司	短期流动资金贷款	40,000.00	2021.7.19
合计				200,000.00	

（三）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或者内设 有权机构批准，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。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海

证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设专项账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《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》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

充足的资金是公司打造国有综合性控股集团的基础。近年来，虽然公司经营效益较好、盈利保持稳定，但预计自有资金仍无法满足未来发展的需要，公司计划适当进

行资金储备。通过发行固定利率的公司债券，可以锁定公司的财务成本，避免由于未来贷款利率变动带来的财务风险，降低发行人的综合资金成本。

综上所述，本次发行公司债券，是公司合理运用财务杠杆的重要举措，将有效地拓宽公司融资渠道，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，促进公司健康发展。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本次募集资金仅用于已披露的用途，不转借他人使用，不用于二级市场股票交易，不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，并建立切实有效的募集资金监管机制和隔离措施。发行人承诺本次募集资金不用于影视领域，用于股权投资的资金能对被投资单位实施控制或施加重大影响。

二、前次公司债券募集资金使用情况

1、发行人公开发行公司债券的募集资金使用情况

（1）17 建租 01

经中国证监会“证监许可[2017]412 号”文核准，发行人于 2017 年 9 月 22 日面向合格投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2017 年公司债券(第一期)（债券简称：17 建租 01；债券代码：143310.SH），发行规模 10 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于补充流动资金。

截至本募集说明书摘要签署日，17 建租 01 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（2）19 建银 01

经中国证监会“证监许可[2018]2026 号”文核准，发行人于 2019 年 4 月 2 日面向合格投资者公开发行了中国建银投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（债券简称：19 建银 01；债券代码：155298），发行规模 20 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还公司债务及补充流动资金。

截至本募集说明书摘要签署日，19 建银 01 募集资金已全部用于偿还公司债务及补充流动资金，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（3）19 建银 03

经中国证监会“证监许可[2018]2026 号”文核准，发行人于 2019 年 7 月 25 日面向合格投资者公开发行了中国建银投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（债券简称：19 建银 03；债券代码：155535），发行规模 25 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还公司债务。

截至本募集说明书摘要签署日，19 建银 03 募集资金已全部用于偿还公司债务，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（4）19 建银 04

经中国证监会“证监许可[2018]2026 号”文核准，发行人于 2019 年 7 月 25 日面向合格投资者公开发行了中国建银投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（债券简称：19 建银 04；债券代码：155536），发行规模 5 亿元，已发行完毕，债券期限 5 年期，募集资金计划用于偿还公司债务。

截至本募集说明书摘要签署日，19 建银 04 募集资金已全部用于偿还公司债务，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（5）19 建银 05

经中国证监会“证监许可[2018]2026 号”文核准，发行人于 2019 年 9 月 19 日面向合格投资者公开发行了中国建银投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）（债券简称：19 建银 05；债券代码：155714），发行规模 15 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还公司债务。

截至本募集说明书摘要签署日，19 建银 05 募集资金已全部用于偿还公司债务及补充流动资金，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（6）19 建银 06

经中国证监会“证监许可[2018]2026 号”文核准，发行人于 2019 年 9 月 19 日面向合格投资者公开发行了中国建银投资有限责任公司 2019 年公开发行公司债券

（第三期）（债券简称：19 建银 06；债券代码：155715），发行规模 5 亿元，已发行完毕，债券期限 5 年期，募集资金计划用于偿还公司债务。

截至本募集说明书摘要签署日，19 建银 06 募集资金已全部用于偿还公司债务及补充流动资金，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（7）20 建投 01

经中国证监会“证监许可[2018]2026 号”文核准，发行人于 2020 年 1 月 14 日面向合格投资者公开发行了中国建银投资有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（债券简称：20 建投 01；债券代码：163090），发行规模 10 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还公司债务。

截至本募集说明书摘要签署日，20 建投 01 募集资金已全部用于偿还公司债务，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（8）20 建租 01

经中国证监会“证监许可[2019]605”号文核准，发行人于 2020 年 3 月 9 日面向合格投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)（疫情防控债）（债券简称：20 建租 01；债券代码：163233.SH），发行规模 6 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于补充流动资金。

截至本募集说明书摘要签署日，20 建租 01 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（9）20 建租 02

经中国证监会“证监许可[2020]1752”号文注册，发行人于 2020 年 9 月 14 日面向专业投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)（债券简称：20 建租 02；债券代码：175150.SH），发行规模 4 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还公司债务。

截至本募集说明书签署日，20 建租 02 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（10）21 建租 01

经中国证监会“证监许可[2020]1752 号”文注册，发行人于 2021 年 1 月 29 日面向专业投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)（债券简称：21 建租 01；债券代码：175689.SH），发行规模 5 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还债务及补充流动资金。

截至本募集说明书签署日，21 建租 01 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（11）21 建租 02

经中国证监会“证监许可[2020]1752 号”文注册，发行人于 2021 年 3 月 8 日面向专业投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)（债券简称：21 建租 02；债券代码：175784.SH），发行规模 10 亿元，已发行完毕，债券期限 3 年期，募集资金计划用于偿还债务及补充流动资金。

截至本募集说明书签署日，21 建租 02 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（12）21 建租 03

经中国证监会“证监许可[2020]1752 号”文注册，发行人于 2021 年 5 月 25 日面向专业投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)（品种一）（债券简称：21 建租 03；债券代码：188142.SH），发行规模 8 亿元，已发行完毕，债券期限 2+2 年期，募集资金计划用于偿还债务及补充流动资金。

截至本募集说明书签署日，21 建租 03 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

（13）21 建租 04

经中国证监会“证监许可[2020]1752 号”文注册，发行人于 2021 年 5 月 25 日面向专业投资者公开发行了中建投租赁股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)（品种二）（债券简称：21 建租 04；债券代码：188143.SH），发行规模 3 亿

元，已发行完毕，债券期限 3+1 年期，募集资金计划用于偿还债务及补充流动资金。

截至本募集说明书签署日，21 建租 04 募集资金已全部使用完毕，募集资金用途符合核准用途，不存在违法违规情况。

2、发行人非公开发行公司债券的募集资金使用情况

发行人重要子公司中建投租赁已发行 18 建租 01、18 建租 02、18 建租 03、18 建租 04、18 建租 05、19 建租 01 等 6 期私募公司债券。其中，18 建租 01、18 建租 02、18 建租 03 和 18 建租 04 募集资金扣除发行费用后拟用于补充流动资金；18 建租 05 募集资金扣除发行费用后拟用于偿还中建投租赁及其下属子公司外部债务；19 建租 01 扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金及偿还借款。

截至本募集说明书摘要签署之日，上述债券募集资金扣除发行费用后均已使用完毕，最终用途均与募集说明书约定的用途一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中国建银投资有限责任公司

法定代表人：董轼

设立日期：1986 年 06 月 21 日

统一社会信用代码：911100007109328650

注册资本：2,069,225 万元

实缴资本：2,069,225 万元

注册地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 2 号楼 7-14 层

信息披露事务负责人：黄建军

联系电话：010-66276648

所属行业：其他金融业

传真：010-66276645

邮政编码：100026

经营范围：投资与投资管理；资产管理与处置；企业管理；房地产租赁；咨询。

（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、发行人历史沿革

（一）发行人的前身

发行人的历史最早可以追溯到 1954 年，成立时的名称是中国人民建设银行，当时是财政部下属的一家国有银行，负责管理和分配根据国家经济计划拨给建设项目和基础建设相关项目的政府资金。1979 年，中国人民建设银行成为一家国务院直属的金融机构，并逐渐承担了更多商业银行的职能。1986 年 6 月 21 日，中国人民建设银行向国家工商行政管理局申请补办营业登记手续。

1994 年，国家开发银行承接了发行人前身中国人民建设银行的政策性贷款业务和职能，中国人民建设银行逐渐成为一家综合性的商业银行。1996 年，中国人民建设银行更名为中国建设银行（以下简称“原中国建设银行”）。

（二）财务和业务重组

作为中国政府加强国有商业银行竞争力改革试点的一部分，原中国建设银行在 2003 年和 2004 年期间进行了一系列财务和业务重组。这些举措涉及财务、组织和公司治理等方面，旨在改善原中国建设银行的财务状况，提高资本充足率水平与资产质量，加强公司治理、内部控制能力和风险管理能力。

原中国建设银行财务重组举措主要包括：

- 1、中央汇金注资。2003 年 12 月，中央汇金向原中国建设银行注资 225 亿美元。
- 2、不良资产处置和核销。根据国务院的特别批准，原中国建设银行以账面价值的 50%无追索权地出售给中国信达资产管理公司截至 2003 年 12 月 31 日账面价值约为人民币 1,289 亿元的不良贷款。此外，根据中国政府的特别批准，原中国建设银行于 2003 年 12 月 31 日核销了 569 亿元不良贷款。
- 3、发行次级债券。2004 年下半年，经银监会和人民银行批准，原中国建设银行分三次发行了面值 400 亿元人民币的次级债券，该次级债券可以作为原中国建设银行的附属资本。

业务重组方面，原中国建设银行在 2003 年和 2004 年内采取了多种改革和重组措施以提升竞争力，使自身成为以股东价值最大化为目标，以市场为导向的银行。管理改革措施主要集中在组织架构、风险管理、公司治理、内部控制、降低成本、信息技术等六个领域。

（三）分立

中国建银投资有限责任公司在原中国建设银行改制过程中，根据银监会《关于中国建设银行分立重组及资产界面确定的批复》（银监复[2004]75 号）及银监会《关于中国建设银行重组改制设立中国建银投资有限责任公司的批复》（银监复[2004]144

号），承继原中国建设银行未纳入中国建设银行股份有限公司的资产与负债，于 2004 年 9 月 17 日分立成立，公司注册资本为 2,069,225.00 万元。

自 2004 年至今，发行人公司名称、股权结构、注册资本等未发生重大变化。

自发行人分立成立以来，其控股股东始终为中央汇金，未发生变化。

三、发行人控股股东和实际控制人

发行人控股股东为中央汇金，实际控制人为中投公司。

1、控股股东

中央汇金成立于 2003 年 12 月 16 日，注册资本 82,820,862.72 万元，是依据《公司法》由国家出资设立的国有独资公司。中央汇金根据国务院授权，对国有重点金融企业进行股权投资，以出资额为限代表国家依法对国有重点金融企业行使出资人权利和履行出资人义务，实现国有金融资产保值增值。经营范围为：接受国务院授权，对国有重点金融企业进行股权投资；国务院批准的其他相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、实际控制人

中投公司成立于 2007 年 9 月 28 日，注册资本人民币 155,000,000.00 万元，是依照《公司法》设立的从事外汇资金投资管理业务的国有独资公司。

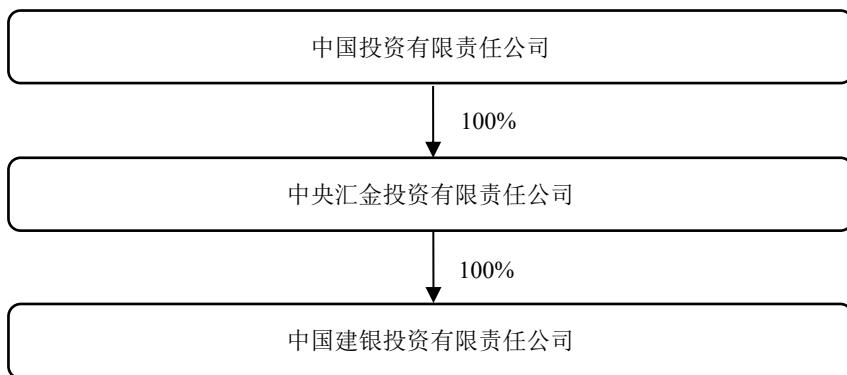
中投公司的组建宗旨是实现国家外汇资金多元化投资，在可接受风险范围内实现股东权益最大化。经营范围为：境内外币债券等外币类金融产品投资；境外债券、股票、基金、衍生金融工具等金融产品投资；境内外股权投资；对外委托投资；委托金融机构进行贷款；外汇资产受托管理；发起设立股权投资基金及基金管理公司；国家有关部门批准的其他业务。

四、发行人股权结构及权益投资情况

（一）发行人股权结构

截至募集说明书签署之日，发行人注册资金为 2,069,225.00 万元，股东中央汇金持有发行人 100.00% 股权。具体股权结构如下表所示：

图表 3-1：中国建银投资有限责任公司股权结构图



公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

（二）参、控股子公司情况

截至 2020 年末，对发行人有重要影响且被纳入合并范围的重要子公司共有 5 家，具体情况如下：

图表 3-2：截至 2020 年末发行人重要子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例	享有表决权比例
1	建投投资有限责任公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院 2 号 楼 7 层	投资及投资管理；投资咨询；企业管理咨询；财务顾问（不可开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记帐等专项审批的业务，不可出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金	500,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例	享有表决权比例
			不受损失或者承诺最低收益”；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。）			
2	建投华科投资股份有限公司	北京市西城区宣武门外大街8号楼3层301-2330	项目投资；资产管理；财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料）；投资咨询；企业管理咨询；计算机软硬件及配套设备、办公自动化设备、通讯设备、电子产品的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售计算机及外部设备、电子产品、通讯设备（不含无线电发射器材）；机房设备安装、调试；家居装饰；设备租赁。（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。）	200,000.00	100.00	100.00
3	中建投信托股份有限公司	杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号水晶座18-19层C,D区	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。	500,000.00	100.00	100.00
4	国泰基金管理有限公司	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道1200号2层225室	基金设立、基金业务管理，及中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	11,000.00	60.00	60.00

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例	享有表决权比例
5	中建投租赁股份有限公司	北京市西城区闹市口大街1号院2号楼8层	批发III类、II类：医用超声仪器及有关设备、医用磁共振设备、医用核素设备、手术室、急救室、诊疗室设备及器具；II类：医用电子仪器设备、医用X射线设备、临床检验分析仪器、消毒和灭菌设备及器具、医用冷疗、低温、冷藏设备及器具；融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；对租赁业务提供担保（不含融资性担保）和咨询服务；批发机械电器设备、通讯器材、电子产品、仪器仪表；兼营与主营业务有关的商业保理业务。（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。）	346,000.00	80.72	80.72

（三）发行人主要控股子公司情况简介

1、建投投资有限责任公司

建投投资有限责任公司成立于 2012 年 10 月 30 日，注册资本 500,000.00 万元，法定代表人为杜鹏飞，经营范围为：投资及投资管理；投资咨询；企业管理咨询；财务顾问（不可开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等专项审批的业务、不可出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。

截至 2020 年 12 月 31 日，建投投资有限责任公司总资产为 1,520,040.53 万元，负债为 874,439.84 万元，所有者权益为 645,600.69 万元；2020 年公司营业收入为 158,751.31 万元，净利润为 76,561.65 万元。

2、建投华科投资股份有限公司

建投华科投资股份有限公司成立于 2007 年 8 月 31 日，注册资本 200,000.00 万元，法定代表人为张剑平，经营范围为：项目投资；资产管理；财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料）；投资咨询；企业管理

咨询；计算机软硬件及配套设备、办公自动化设备、通讯设备、电子产品的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售计算机及外部设备、电子产品、通讯设备（不含无线电发射器材）；机房设备安装、调试；家居装饰；设备租赁。（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。）

截至 2020 年 12 月 31 日，建投华科投资股份有限公司总资产为 601,487.79 万元，负债为 245,873.26 万元，所有者权益为 355,614.54 万元；2020 年度公司营业收入为 174,057.74 万元，净利润为 74,002.49 万元。

3、中建投信托股份有限公司

中建投信托股份有限公司成立于 1979 年 8 月 27 日，注册资本 500,000.00 万元，法定代表人为刘功胜，经营范围为：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，中建投信托股份有限公司总资产为 1,253,275.58 万元，负债为 372,769.23 万元，所有者权益为 880,506.36 万元；2020 年度公司营业收入为 222,741.29 万元，净利润为 50,144.89 万元。

4、国泰基金管理有限公司

国泰基金管理有限公司成立于 1998 年 3 月 5 日，注册资本 11,000.00 万元，法定代表人为邱军，经营范围为：基金设立、基金业务管理，及中国证监会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 12 月 31 日，国泰基金管理有限公司总资产为 430,713.41 万元，负债为 154,029.57 万元，所有者权益为 276,683.84 万元；2020 年度公司营业收入为 242,522.87 万元，净利润为 65,415.93 万元。

5、中建投租赁股份有限公司

中建投租赁股份有限公司成立于 1989 年 3 月 15 日，注册资本 346,000.00 万元，法定代表人为秦群，经营范围为：批发 III 类、II 类：医用超声仪器及有关设备、医

用磁共振设备、医用核素设备、手术室、急救室、诊疗室设备及器具；II类：医用电子仪器设备、医用 X 射线设备、临床检验分析仪器、消毒和灭菌设备及器具、医用冷疗、低温、冷藏设备及器具；融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；对租赁业务提供担保（不含融资性担保）和咨询服务；批发机械电器设备、通讯器材、电子产品、仪器仪表；兼营与主营业务有关的商业保理业务。（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。）

截至 2020 年 12 月 31 日，中建投租赁股份有限公司总资产为 4,745,768.47 万元，负债为 4,052,016.69 万元，所有者权益为 693,751.79 万元；2020 年度公司营业收入为 336,446.96 万元，净利润为 42,488.17 万元。

（四）发行人有重要影响的合营公司及联营公司情况

截至 2020 年末，发行人合营公司及联营公司情况如下

图表 3-3：截至 2020 年末发行人合营公司及联营公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	经营范围	持股比例
1	申万宏源集团股份有限公司	2,503,994.46	经营范围为：投资管理、实业投资、股权投资、投资咨询、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	26.34
2	上海银行股份有限公司	1,420,652.87	经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；提供资信调查、咨询、见证业务；经中国银行业监督管理机构、中国人民银行和国家外汇管理局等监管机构批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	4.84

（1）申万宏源集团股份有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，申万宏源集团股份有限公司总资产为 49,112,427.57 万元，负债为 40,103,368.63 万元，所有者权益为 9,009,058.95 万元；2020 年公司营业收入为 2,940,918.60 万元，净利润为 787,633.71 万元。

（2）上海银行股份有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，上海银行股份有限公司总资产为 246,214,402.00 万元，负债为 227,120,500.00 万元，所有者权益为 19,093,901.00 万元；2020 年公司营业收入为 5,074,612.00 万元，净利润为 2,091,487.00 万元。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

1、发行人的治理结构

公司按照《公司法》等有关法律法规成立运作。公司未设有股东会，由出资人按《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规和政策规定行使股东会职权。根据《中国建银投资有限责任公司章程》，公司的董事会、监事会、高级管理人员各司其职、各尽其责，为公司合理规范运营提供保障。公司机构的设置及职能的分工符合内部控制的要求。

（1）股东

公司是由中央汇金出资设立的国有独资投资公司，股东以其出资额为限对公司承担责任。股东应当依照有关法律的规定行使权利，股东享有下列权利：决定公司的经营方针和发展战略；批准公司的年度财务预算方案和决算方案；批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；批准公司董事会、监事会报告；批准公司境内外子公司（项目公司除外）的设置；委派或者更换非由职工代表担任的董事和监事，决定有关董事、监事的报酬事项；对公司增加或减少注册资本作出决定；对发行公司债券作出决定；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；制定和修改公司章程；批准董事会议事规则、监事会议事规则；提议召开董事会临时会议；有关法律和公司章程所授予的其他权利。

股东应当承担下列义务：遵守公司章程；按期足额缴纳出资；不得抽逃出资；不得要求公司为其债务提供担保；有关法律和公司章程规定应当承担的其他义务。

（2）董事会

公司设董事会，董事会向股东负责。董事会由五至七名董事组成，包括股东代表董事、执行董事和职工代表董事，其中职工代表董事一名。股东代表董事、执行董事由股东委派，职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满可以连任。

董事会行使以下职权：

董事会向股东负责，行使的职权包括：向股东报告工作，并执行其决定；制订公司章程修改方案；制订董事会议事规则；制订公司发展战略；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等方案；制订公司增加或者减少注册资本的方案；制订发行公司债券的方案；制订公司的年度财务预算方案和决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司境内外子公司（项目公司除外）的设置方案；决定董事会专门委员会成员，指定专门委员会主席；审议批准董事会专门委员会议案；根据股东授权审议批准公司投资计划、重大投资、担保以及其他重大交易事项；决定境内外一级分支机构的设置；决定公司一级内部机构的设置；决定聘用、解聘公司年度审计机构；决定聘任或者解聘公司总裁；根据公司总裁提名，决定聘任或者解聘公司副总裁；决定高级管理人员的报酬事项及考核事项；制定公司的基本管理制度；制定公司风险管理政策和内部控制政策，并监督实施；有关法律、公司章程规定或股东授予的其他职权。

（3）监事会

公司设监事会，监事会向股东负责。监事会由五名监事组成，其中职工代表监事的比例不得低于三分之一。股东代表监事由股东委派，职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事每届任期三年，任期届满可以连任。

监事会行使下列职权：

检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反有关法律、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；制订监事会议事规则；有关法律、公司章程规定和股东授予的其他职权。

（4）高级管理人员

公司设总裁一名，副总裁若干名，由董事会聘任或者解聘。总裁向董事会负责。副总裁协助总裁工作，向总裁负责。高级管理人员每届任期三年。任期届满时，连聘可以连任。

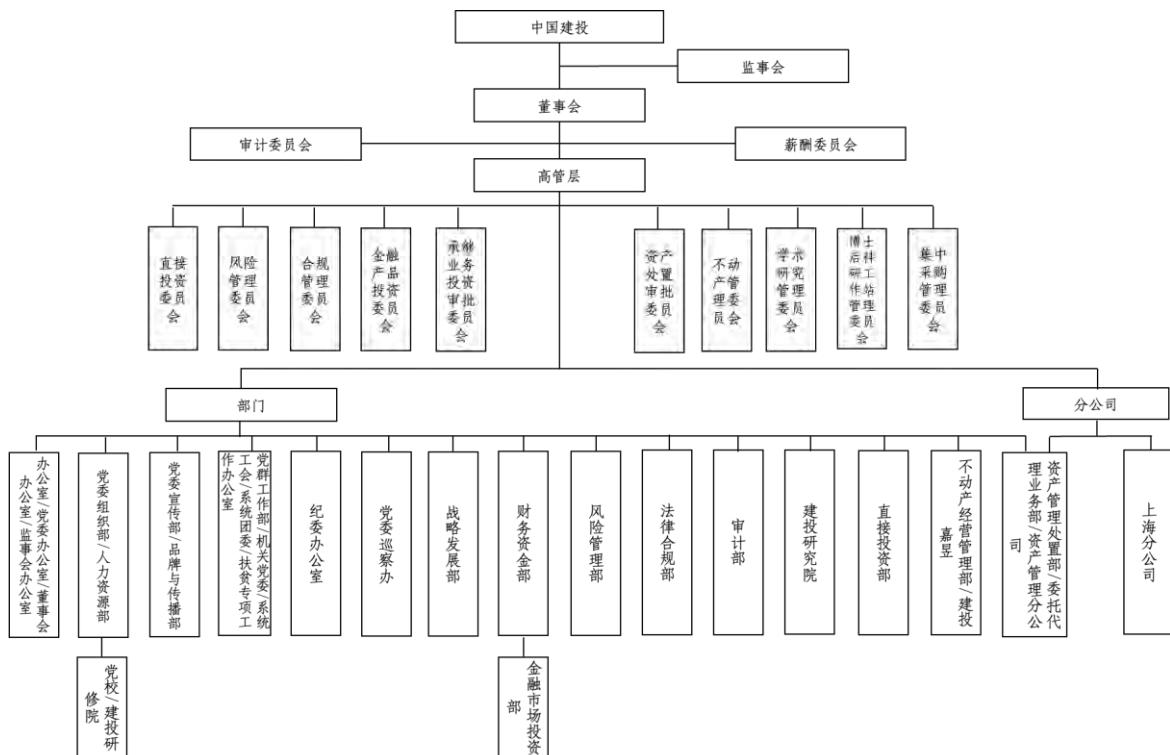
总裁行使下列职权：

主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度财务预算方案和投资方案；根据董事会授权审议批准公司重大投资及其他重大交易事项；制订一级分支机构的设置方案；制订公司一级内部机构的设置方案；制定公司的具体规章；提请董事会聘任或解聘副总裁；决定聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员，决定其报酬及考核事项；公司发生重大突发或者风险事件时，及时采取符合公司利益的紧急措施，并立即向董事会和监事会报告；提议召开董事会临时会议；总裁可以根据需要将公司章程规定的职权和董事会授予的权力授予副总裁、管理层专门委员会及其他有关机构和人员；有关法律、公司章程规定和董事会授予的其他职权。

2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

图表 3-4：发行人组织结构图



主要组织机构的职责如下：

(1) 办公室

办公室是负责公司综合管理协调、为司务运转提供支持与服务、集团总部后勤和资产管理、安全保障、行政支持等工作的部门，与公司董事会办公室、监事会办公室、党委办公室实行一个机构、四块牌子。

主要工作职责是：

- 1) 负责公司日常事务的组织协调和支持服务工作；
- 2) 负责策划集团常规会议方案，组织总裁办公会议等公司管理层会议，组织集团相关常规会议；
- 3) 负责公司管理层会议议定事项和公司领导交办事项落实情况的督查工作；
- 4) 负责集团运营管理信息收集和报送；
- 5) 负责公司公文管理、印章管理、档案管理工作；
- 6) 负责公司保密管理和国家安全人民防线建设工作，承办保密委员会（国家安全人民防线建设小组）、维护稳定工作领导小组的日常工作；
- 7) 负责公司外事管理工作；

- 8) 负责集团总部的物业、员工餐厅和资产管理、安全保障的宣传和管理、行政支持和运营保障、相关社会事务管理协调；
- 9) 负责公司领导交办的其他工作。

(2) 人力资源部

人力资源部是负责公司人力资源管理的部门，与公司党委组织部（党校/建投研修院）实行一个机构、两块牌子。

主要工作职责是：

- 1) 负责制定成员企业用工管理的指导原则和相关要求，统筹管理成员企业用工计划的核定、执行，并进行监督；
- 2) 负责公司岗位管理，梳理任职要求；
- 3) 负责公司员工招聘、劳动关系管理和员工调配工作；
- 4) 负责公司业务序列业务经理及以下职级员工职业发展管理工作；
- 5) 负责公司员工绩效管理体系搭建，拟订员工绩效管理方案并组织实施；
- 6) 负责公司员工考勤管理、进京落户及集体户籍管理等日常工作；
- 7) 负责公司专业技术资格管理工作；
- 8) 负责制定集团工资总额管理的相关政策，统筹管理成员企业工资总额的年度预算、决算，并进行监督；
- 9) 负责拟订公司年度薪酬预算和年度薪酬分配方案，并进行实施；
- 10) 负责拟订成员企业外派董事、监事、高级管理人员薪酬方案，并进行实施；
- 11) 负责审核成员企业职业经理人薪酬方案和清算情况；
- 12) 负责公司员工薪酬、各项社会保险、住房公积金以及企业补充福利项目的日常管理工作；
- 13) 负责公司人力资源信息管理及数据统计；
- 14) 负责公司领导交办的其他工作。

(3) 品牌与传播部

品牌与传播部是负责集团品牌建设、维护与推广；企业文化传播、社会媒体关系和公共关系管理及维护，集团新闻发言人；内部媒体运营和管理等工作的部门。与公司党委宣传部实行一个机构、两块牌子。

主要工作职责是：

- 1) 负责制订和组织落实集团品牌工作规划，对集团成员企业的品牌工作提供业务指导及相关支持；
- 2) 负责集团品牌使用规范管理，对集团成员企业的品牌规范化进行督导；
- 3) 负责对集团重要会议、重大活动提供公关策划和品牌支持服务；
- 4) 负责集团媒体关系、公共关系、商业伙伴关系等重要关系的管理和维护；
- 5) 负责集团舆情监测和市场情报收集，防范和处置集团声誉风险事件；
- 6) 负责集团总部对外信息披露，策划和组织实施集团对外媒体传播和品牌推广活动；
- 7) 负责集团总部新闻传播载体的运营、管理与选题规划，正确把握舆论导向，了解把握集团发展动态，结合实际制定宣传报道重点；
- 8) 负责集团品牌条线人员的协同和培训等工作；
- 9) 负责建投书店的经营管理；
- 10) 负责公司领导交办的其他工作。

（4）战略发展部

战略发展部是负责集团战略管理、资产配置、业绩评价、财务预算管理、信息统计分析、企业股权管理、企业议案管理、外派董事监事管理、信息技术管理等工作的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责研究拟订集团战略和中长期发展纲要（规划），组织集团战略分解并监督实施；
- 2) 负责指导集团成员企业战略规划的制订；
- 3) 负责拟订和组织落实集团年度经营管理目标与财务预算；
- 4) 负责审查集团成员企业的年度经营预算、财务预算与财务决算；
- 5) 负责设计、建立集团总部业绩评价体系，开展部门绩效管理；

- 6) 负责拟订集团总部组织机构设置及调整方案；
- 7) 负责拟订集团成员企业业绩考核指标体系，开展经营业绩评价；
- 8) 负责企业股权管理相关工作，办理股东对成员企业董事会的授权；
- 9) 负责对企业报请审议事项受理、研究并提出处理意见；
- 10) 负责组织协调集团信息化建设推进具体工作，负责集团信息统计工作；
- 11) 负责研究拟订企业外派专职、兼职董事的任职资格条件，提出人选建议；
- 12) 负责依据公司相关管理规定对外派董事、监事的履职情况进行考核评价；
- 13) 负责公司不动产管理委员会、金融产品投资委员会秘书处的日常工作；
- 14) 负责公司领导交办的其他工作。

（5）财务资金部

财务资金部是负责公司财务管理、会计核算、产权管理、集中采购、对外融资、流动性管理等工作的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责集团财务会计制度的规范管理，包括制定财务政策和制度，并对制度执行进行检查规范；
- 2) 负责财务会计报告的编制和报送，以及组织年度财务决算工作；
- 3) 根据监管要求和管理需要，开展集团财务信息的统计、分析，组织推动集团管理会计体系建设；
- 4) 统筹推动集团财会人员继续教育等培养和能力提升工作；
- 5) 负责集团总部及总部管理 SPV 公司的财务收支、会计核算、固定资产价值和银行账户管理；
- 6) 负责集团及机关党费、工会经费、团费的财务管理工作；
- 7) 负责集团总部税务筹划和税款缴纳；
- 8) 负责集团国有金融资本产权登记管理、资产评估项目备案管理等工作；
- 9) 负责对集团资产负债流动性进行统筹管理，对成员企业超授权融资、担保、增信等事项进行审核管理；
- 10) 负责集中采购管理委员秘书处职责；
- 11) 负责组织集团总部集中采购项目，建立、管理和维护供应商备选库、集中采购评委库；

- 12) 负责集团对外融资相关工作;
- 13) 负责公司领导交办的其他工作。

(6) 金融市场投资部

金融市场投资部为财务资金部的二级部门，负责集团总部资金管理和金融产品投资。

主要工作职责是：

- 1) 负责集团总部金融产品的自主投资及管理;
- 2) 负责集团总部金融产品的委外投资及管理;
- 3) 负责集团总部的资金管理;
- 4) 负责存续上市公司股权的经营管理;
- 5) 负责开展公司已上市资产在资本市场的集中退出业务;
- 6) 负责研究拟订集团总部金融产品的投资策略与配置方案及实施;
- 7) 负责集团总部证券账户的日常管理;
- 8) 负责公司领导交办的其他工作。

(7) 风险管理部

风险管理部是负责集团全面风险管理的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责研究设计集团风险管理体系，拟订集团风险管理政策及相关制度;
- 2) 负责开展集团总体风险分析，定期评价及监控集团总体风险，编写风险管理报告;
- 3) 负责集团风险事件管理工作;
- 4) 负责牵头组织对集团成员企业风险管理进行评估，对成员企业超授权业务进行风险评估;
- 5) 负责设计集团风险管理业绩评价指标体系;
- 6) 负责建设集团风险管理信息系统;
- 7) 负责集团股权投资项目和金融工具估值管理工作;
- 8) 负责公司风险管理委员会、资产处置审批委员会、363 专项工作小组秘书处的日常工作;

9) 负责公司领导交办的其他工作。

(8) 法律合规部

法律合规部是负责公司法务、集团合规体系建设与管理的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责对公司的法律性文件进行审查，提出法律专业支持及合规风险控制建议；
- 2) 负责研究境外内法律法规及监管制度，为公司各项经营活动和业务决策提供法律专业支持和合规风险控制建议；
- 3) 负责牵头公司诉讼事务的管理；
- 4) 负责牵头公司关联交易的管理；
- 5) 负责公司常年法律顾问管理；
- 6) 负责公司合同的日常管理；
- 7) 负责公司规章制度体系设计和建设；
- 8) 负责公司内部授权体系设计和建设，办理总裁基本授权、各类特别授权书合规审查事宜；
- 9) 负责统筹集团合规管理工作，对成员企业合规管理工作进行指导、管理和监督；
- 10) 负责组织实施集团合规管理体系评价工作；
- 11) 负责对涉嫌违反公司内部规章制度行为进行调查及责任认定；
- 12) 负责公司合规管理委员会秘书处日常工作；
- 13) 负责公司商标等知识产权管理和工商事务工作；
- 14) 负责公司领导交办的其他工作。

(9) 审计部

审计部是负责集团审计管理和集团总部、相关成员企业审计工作的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责拟订和实施年度审计工作计划；
- 2) 负责组织开展集团总部、相关成员企业财务收支、经营活动和管理过程的审计；

- 3) 负责对集团总部、成员企业内部控制及风险管理情况进行审计；
- 4) 负责公司管理的领导人员的经济责任审计；
- 5) 负责对成员企业审计工作进行指导与评价；
- 6) 负责督促集团总部、成员企业落实审计整改工作；
- 7) 负责对集团外派企业监事的工作提供业务指导；
- 8) 负责与股东内审部门的联系与沟通、外部审计机构的联系协调；
- 9) 负责集团审计工作领导小组办公室的日常工作；
- 10) 负责公司领导交办的其他工作。

（10）中国建投投资研究院

研究院是公司负责组织开展研究、研究成果管理和研究交流合作的部门。研究院履行企业智库职能，为领导决策提供参考，为社会贡献才智。

主要工作职责是：

- 1) 负责组织开展宏观经济、金融、投资和政策的跟踪研究；
- 2) 负责组织开展集团战略规划、业务发展和经营管理等相关课题研究；
- 3) 负责协调集团内外部研究资源，开展学术研究，推动交流合作；
- 4) 负责组织研究成果的编辑出版和对外发布；
- 5) 负责公司博士后工作站管理；
- 6) 负责公司学术研究管理委员会秘书处的日常工作；
- 7) 负责公司领导交办的其它工作。

（11）直接投资部

直接投资部是负责公司直接投资业务、集团直接投资和私募股权基金业务归口管理的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责拟订公司和集团的直接投资业务及私募股权基金业务规章制度、要求指引；
- 2) 负责制订集团统一的投资质量标准，并监督投资平台企业执行；
- 3) 负责审核控制须由集团直接投资委员会审议事项的质量；
- 4) 负责实施公司直接投资和集团金融类股权投资；

- 5) 负责根据集团安排对公司相关直接投资项目实施投后管理等工作;
- 6) 负责组织协调集团控股性投资项目投后管理工作;
- 7) 负责协调、指导和监督成员企业私募股权基金业务;
- 8) 负责公司直接投资委员会及预审组秘书处的日常工作;
- 9) 负责股东交办投资项目的实施和管理;
- 10) 负责公司领导交办的其他工作。

(12) 不动产经营管理部

不动产经营管理部/建投嘉昱是负责不动产行业研究及项目投资，集团总部持有不动产的资产经营管理和价值提升，建投嘉昱经营管理等工作的部门。

主要工作职责是：

- 1) 负责研究和分析商业地产市场发展趋势，提出集团总部不动产配置规划和项目投资建议;
- 2) 负责集团总部不动产投资项目的实施和管理;
- 3) 负责研究、完善集团总部持有的商业地产管理模式;
- 4) 负责商业地产租赁工作;
- 5) 负责提出商业地产更新改造方案，对受托机构进行监督和评价;
- 6) 负责评估和监控商业地产状况，提出商业地产项目的优化配置建议;
- 7) 负责商业地产的权属管理，包括确权、权源性文件及信息管理等;
- 8) 负责提出商业地产税费交纳、日常维修、物业管理等日常管理要求，协调监督受托机构实施;
- 9) 负责商业地产管理系统建设和管理工作;
- 10) 负责建投嘉昱的经营管理工作;
- 11) 负责公司领导交办的其他工作。

(13) 资产管理处置部/委托代理业务部

资产管理处置部/委托代理业务部/资产管理分公司是负责公司确定的待处置类承继固定资产（包括宿舍、车辆、设备等）管理和处置、实体清理清算、对外投资清理和处置、中农信和中教信及北海 12 家信用社等代理业务、承继委托贷款业务

办理的部门。资产管理处置部与委托代理业务部、资产管理分公司实行一个机构、三块牌子。

主要工作职责是：

- 1) 负责组织实施管理范围内资产的处置方案；
- 2) 负责管理范围内资产、业务的日常管理工作；
- 3) 负责组织开展业务委托管理，协调、监督和指导受托机构的工作；
- 4) 负责管理范围内资产租金的收取和清算工作；
- 5) 负责实体的清理清算、实体人员安置及日常管理；
- 6) 负责办理中农信、中教信及北海 12 家信用社等代理业务；
- 7) 负责委托贷款申报损失类委托贷款的核销工作；
- 8) 负责分析、评估和化解委托贷款的风险，负责无（超）基金委托贷款保全、回收工作；
- 9) 负责与建行股份在相关业务领域的联系和沟通；
- 10) 负责管理范围内业务的统计、分析；
- 11) 负责资产管理分公司工商登记、年检等工作；
- 12) 负责公司领导交办的其它工作。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）发行人内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部控制规章制度管理体系：

公司努力实现内部管理的制度化、科学化、职能化和民主化，在集团确定的战略方向内发挥下属公司的灵活性和积极性。发行人内部控制制度由集团统一规划后，分不同主体进行实施，以促进各项基础管理工作的科学化和规范化，提高经营质量，降低经营风险。

公司的内部管理制度主要包括财务管理、全面预算管理和风险管理等方面若干制度，并定期对需要修订、删除的制度根据各部门的意见和业务情况进行调整。

1、财务管理制度

发行人为了加强财务管理，规范财务行为，根据《公司法》、《企业会计准则》和《公司章程》等关于财务的规定，制定了《中国建银投资有限责任公司财务管理办法》。发行人实行“预算管理、分级授权、风险控制、效益优先”的财务管理体制。发行人财务管理的内容是建立健全内部财务管理制度，综合运用预算、控制、监督、分析、考核和评价等方法，筹集资金，配置资源，营运资产，组织收入，控制成本，分配收益，反映经营状况，提供决策支持。

2、全面预算管理制度

发行人为规范预算管理，加强内部控制，合理配置资源，有效控制成本，根据公司章程和相关规定，结合公司业务特点，制定了《中国建银投资有限责任公司全面预算管理办法》。全面预算管理是公司按照发展战略，对公司经营活动全员、全过程的计划与控制，以预算、控制、协调、考评等内容，将各个部门经营目标同公司战略发展目标相关联，通过有效配置资源，协调和整合各项经营活动，确保公司年度经营目标实现的内部管理体系。

3、投资管理制度

为规范公司的直接投资行为，加强直接投资业务管理，防范和控制直接投资风险，保障公司直接投资业务有序运作，根据相关法律法规和公司章程，结合公司实际，发行人制定了《中国建银投资有限责任公司直接投资业务管理办法》。为健全公司投资决策制度，提高投资决策的科学性，保障直接投资委员会规范高效运作，根据公司章程和总裁工作规则，发行人制定了《中国建银投资有限责任公司直接投资委员会工作规则》。直接投资委员会是公司管理层下设的专业投资决策机构，对公司总裁负责。在总裁授权范围内，对公司直接投资项目以及本规则约定的投后管理过程中需要公司决策的事项进行具体决策。超过总裁权限的，依据有关规定执行公司党委会前置程序后，由董事会审批。

4、风险管理制度

为推进集团范围风险管理，简历规范、有效的风险控制体系，发行人根据《公司法》、《企业内部控制基本规范》等规定，结合公司及企业实际情况，制定了《中国建银投资有限责任公司集团风险管理指引》。发行人针对集团经营管理活动面临的各类风险，遵循科学的风险管理理念和原则，建立与集团经营范围、组织结构和业务规模相适应的管理体系，制定适用的管理政策，选择适当的管理方法，采用科学的管理技术，进行有效识别、评估、监测和控制。通过实施一系列的风险管理活动，引导和推动母子公司建立健全科学的风险管理体系，为集团实现战略目标提供合理保证。

5、信息披露制度

为规范集团在交易所市场发行公司债券的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规，结合公司实际情况，发行人制定了《中国建银投资有限责任公司交易所市场公司债券信息披露管理办法》。明确了信息披露基本要求、信息披露流程、信息披露保密机制、信息披露档案管理及责任与处罚等。

对于此次公司债券，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6、募集资金管理与使用制度

为规范集团发行公司债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规，结合公司实际情况，发行人制定《中国建银投资有限责任公司交易所市场公司债券募集资金管理办法》，明确了募集资金使用相关流程。

对于公司债券，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核

等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据董事会决议并按照募集说明书披露的用途使用。

（三）发行人的独立性

1、业务方面

公司在工商行政管理部门核准的经营范围内，依法独立开展经营活动。公司自主开展业务经营活动，独立核算，自负盈亏，自主决定经营方式、分配方式、经营决策，业务机构完整。

2、资产方面

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，资产产权清晰，管理有序。

3、财务方面

发行人建立了独立的财务核算体系，执行规范的财务会计制度，进行独立核算。

4、人员方面

发行人已经建立了健全的人力资源管理制度和管理体系，公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。发行人部分董事、监事、高级管理人员存在在股东或发行人控参股企业同时任职的情况，上述人员同时任职情况并不影响发行人人员方面的独立性。

5、机构方面

发行人的办公机构和经营场所与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

六、现任董事、监事和高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员名单

截至募集说明书出具日，公司董事、监事及高级管理人员名单如下：

图表 3-5：公司董事、监事及高级管理人员名单

序号	姓名	年龄	本次任期开始日期	职务	是否有海外居留权
1	董轼	56	2019年8月	董事长	否
2	顾建国	58	董事：2016年5月 副董事长：2021年1月	董事、副董事长	否
3	黄建军	52	董事：2017年1月 总裁：2021年1月	董事、总裁	否
4	庄喆	49	副总裁：2021年1月 董事：2021年4月	董事、副总裁	否
5	武瑞林	57	2019年9月	股东代表董事	否
6	许诺	49	2020年4月	股东代表董事	否
7	范雪莹	41	2021年4月	职工代表董事	否
8	任小兵	53	2021年1月	监事长	否
9	李泽兴	57	2006年8月	股东代表监事	否
10	张志前	51	2012年9月	职工代表监事	否
11	吴昊	42	2021年4月	职工代表监事	否
12	刘长彪	44	2021年4月	职工代表监事	否

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

（二）发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况

截至目前，发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

1、董轼：男，1965年3月出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级经济师。曾在中国人民银行、国有重点大型企业监事会、中央企业工委监事会、国务院国资委、中央汇金投资有限责任公司工作，曾任国务院国资委外事局副局长，中央汇金投资有限责任公司派往中再集团、中国建设银行、中国工商银行董事、中信建投副董事长、牵头董事，中央汇金投资有限责任公司公司治理专业委员会联席主席。现任中国建银投资有限责任公司党委书记、董事长。

2、顾建国：男，1962年8月出生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级会计师。曾在中国建设银行、香港华建国际投资有限公司、中国信达资产管理股份有限公司工作，曾任中国建设银行总行会计部副总经理，香港华建国际投资有限公司党委书记、总经理，中国信达资产管理股份有限公司党委委员、副总裁，中国建银投资有限责任公司党委委员、董事、总裁。现任中国建银投资有限责任公司党委副书记、副董事长。

3、黄建军：男，1969年5月出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。曾在中国农村发展信托投资公司、中国信达资产管理股份有限公司、中国建设银行工作，曾任中国建银投资有限责任公司资产处置部副总经理，中投信托有限责任公司党委委员、董事、常务副总经理，中国建银投资有限责任公司资本市场部负责人、公开市场投资部负责人、战略发展部负责人、资产管理分公司总经理、运营官、首席财务官，中国建银投资有限责任公司党委委员、董事、副总裁。现任中国建银投资有限责任公司党委副书记、董事、总裁。

4、庄喆：男，1972年1月出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级经济师。曾在中国建设银行工作，曾任中国建设银行河南省分行办公室主任、中国建设银行郑州铁路分行行长、党委书记，中国建银投资有限责任公司企业管理部负责人、长期股权投资部负责人，中投科信科技股份有限公司党委书记、董事长，建投控股有限责任公司党委书记、董事长，中国建银投资有限责任公司总裁助理。现任中国建银投资有限责任公司党委委员、董事、副总裁。

5、武瑞林：男，1964年9月出生，中共党员，硕士研究生学历，经济师。曾任中国人民银行北京分行外汇调剂中心副主任、国家外汇管理局人事司（内审司）副司长、检查司副司长、经常项目管理司副司长、经常项目管理司二级巡视员。现任中国建银投资有限责任公司董事。

6、许诺：男，1972年6月出生，中共党员，博士研究生学历，高级经济师。曾任中期嘉合期货有限公司副总经理，中期期货有限公司副总经理、总经理，中期嘉合期货有限公司总经理，中国国际期货有限公司副总裁，中国投资有限责任公司纪检监察部高级经理，中国投资有限责任公司纪检监察部巡视工作办公室组长，中国投资有

限责任公司人力资源部系统管理处处长，中国投资有限责任公司人力资源部高级经理。现任中国建银投资有限责任公司董事，中国华融资产管理股份有限公司董事。

7、范雪莹：女，1980年1月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位。曾在中国人民大学工作，曾任中国建银投资有限责任公司党委组织部副部长。现任中国建银投资有限责任公司党委组织部（党校/建投研修院）部长、人力资源部总经理、党委秘书，中国建银投资有限责任公司职工代表董事。

8、任小兵：男，1967年7月出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。曾在中国人民银行、中国保监会、华安财产保险股份有限公司、中央汇金投资有限责任公司、中国再保险（集团）股份有限公司工作，曾任华安财产保险股份有限公司党委副书记、副总裁、首席核保人，中央汇金投资有限责任公司派往中国再保险（集团）股份有限公司董事，中央汇金投资有限责任公司非银行部保险股权处主任、保险机构管理部副主任，中国再保险（集团）股份有限公司党委委员、董事、副总裁。现任中国建银投资有限责任公司党委副书记、监事长。

9、李泽兴：男，1964年出生，硕士学位，曾任中央汇金投资有限责任公司研究与法律事务部副主任。现任中国建银投资有限责任公司股东代表监事。

10、张志前：男，1969年7月出生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级经济师，研究员（社会科学）。曾在中国航天工业总公司、中国航天科技集团公司、中国建设银行工作，曾任中国建银投资有限责任公司党委组织部（党委宣传部、党群工作部）副部长、研究中心主任、投资研究院副秘书长、副主任。现任中国建银投资有限责任公司投资研究院主任、中国建银投资有限责任公司职工代表监事。

11、吴昊：女，1979年5月出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。曾在中国建设银行工作，曾任中国建银投资有限责任公司党委办公室主任助理，中投发展有限责任公司党委委员、副总裁，中国建银投资有限责任公司纪检监察室副主任、纪委办公室副主任、党委巡察工作领导小组办公室副主任。现任中国建银投资有限责任公司党委巡察工作领导小组办公室主任、中国建银投资有限责任公司职工代表监事。

12、刘长彪：男，1977年6月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位。曾在山东省蒙阴县审计局、山东鸿信会计师事务所、中天银会计师事务所工作，曾任中国建银投资有限责任公司审计部总经理助理、副总经理。现任中国建银投资有限责任公司审计部总经理、中国建银投资有限责任公司职工代表监事。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况，符合相关法律法规的要求。

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务概况

（一）公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

公司经营范围为：投资与投资管理；资产管理与处置；企业管理；房地产租赁；咨询。（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。）

2、公司报告期内整体经营情况

截至2020年末，公司总资产为18,298,402.46万元，净资产为9,210,282.25万元，2020年度实现营业收入1,718,467.35万元，净利润663,690.68万元。

发行人分立之初，主要任务是接收、管理和处置原中国建设银行非商业银行资产和业务。2005年至2008年，发行人参与了部分问题金融机构的重组整顿工作。期间，发行人被确定为证券公司重组的平台，参与证券公司综合治理工作，先后参与了原南方证券、华夏证券、宏源证券、新疆证券、西南证券、齐鲁证券、天同证券、北京证

券等 8 家券商的重组注资工作；参与了光大集团重组、金信信托停业整顿与托管工作。2008 年，根据国务院批示精神，发行人开始业务调整，搭建投资业务体系，稳步开展投资业务，重塑成员企业发展机能，积极探索集团化发展路径。

自 2012 年至今，发行人确立了集团化的发展模式与业务平台化的经营思路，推动业务模块独立运营，将业务分为金融服务、投资与实业运营两大板块，主要覆盖符合中国经济转型和产业升级方向的优势产业。近三年，公司各板块业务收入如下：

图表 3-6：近三年发行人各业务板块营业收入情况

单位：亿元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
金融服务	95.07	55.32	78.84	58.03	65.72	62.03
投资与实业运营	76.77	44.68	57.02	41.97	40.23	37.97
合计	171.85	100.00	135.86	100.00	105.95	100.00

最近三年，营业收入分别为 105.95 亿元、135.86 亿元和 171.85 亿元，呈现上升的趋势。2020 年度，营收占比方面，金融服务板块占发行人营业收入的比重为 55.32%，投资与实业运营板块占发行人营业收入的比重为 44.67%。报告期内，发行人两大业务板块收入贡献基本保持稳定，实业与投资相互支撑的格局基本形成。

3、发行人各业务板块经营情况

（1）金融服务

发行人的金融服务业务主要由建投信托、国泰基金、中建投租赁负责运营。

图表 3-7：报告期内从事金融服务业的子公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	业务性质
1	中建投信托股份有限公司	500,000.00	100.00%	信托服务
2	国泰基金管理有限公司	11,000.00	60.00%	基金业务管理
3	中建投租赁股份有限公司	346,000.00	80.72%	租赁业

金融服务领域，发行人控股建投信托、国泰基金、中建投租赁，参股申万宏源证券、上海银行、西南证券、建信人寿等多家金融服务机构，业务覆盖信托、基金、租赁、证券、商业银行、保险等多项金融服务领域。

近三年，发行人金融服务板块实现的营业收入分别为 65.72 亿元、78.84 亿元及 95.07 亿元，分别占营业总收入的 62.03%、58.03% 及 55.32%，金融服务板块是发行人最主要的收入来源。

1) 信托业务

发行人的信托业务由发行人控股子公司建投信托负责，建投信托是经中国银行业监督管理委员会批准成立的专业信托金融机构，始创于 1979 年，总部位于杭州，前身为浙江省国际信托投资公司（以下简称“浙江国投”），是国内最早经营信托投资业务的公司之一。2007 年 4 月，发行人收购浙江国投的全部股权，同年 11 月，将浙江国投更名为“中投信托有限责任公司”。2013 年 6 月，建投信托更名为“中建投信托有限责任公司”。2018 年 5 月，建投信托整体变更为股份有限公司，更名为“中建投信托股份有限公司”，注册资本为 50 亿元。

发行人信托业务目前已形成以杭州、北京、上海、深圳、成都、南京 6 大城市为支点的全国性展业布局。此外，发行人积极推进自身业务创新转型，在 ABS 项目、现金管理类项目以及影视消费信托等领域实现较大突破。截至 2020 年末，发行人累计发行资金信托产品 2,234 个，累计管理信托财产 9,939 亿元。

2) 基金业务

发行人的公募基金业务由国泰基金运行。目前，国泰基金拥有包括公募基金、社保基金投资管理人、企业年金投资管理人、特定客户资产管理业务和合格境内机构投资者等业务资格，是行业内少数拥有并开展多类业务的资产管理公司之一。截至 2020 年末，国泰基金旗下共管理着 151 只公募基金，共计 4,115.53 亿元，11 只养老金产品，共计 89 亿元和包括专户、年金、社保及投资咨询在内 170 个资产委托组合，共计 1063 亿元，管理资产总额约为 5,267.53 亿元，较上年末增长约 25.24%。

3) 租赁业务

租赁作为发行人重要的金融模块，由发行人控股子公司中建投租赁负责。发行人严格执行国家关于金融服务实体经济、民营企业的政策要求，支持国家战略，服务产业发展和结构调整，致力于为符合国家战略方针政策的实体企业发展融资纾困，提供融资租赁服务。发行人坚持高质量发展，逐步构建装备制造、交通运输、绿色环保、信息技术、消费服务、公用事业等六大战略性业务领域，不断增强对符合国家战略导向的实体企业支持力度。2018 年至 2020 年，发行人该六大战略性业务领域的融资租赁业务收入复合增长率为 27.00%，应收款融资租赁款余额复合增长率为 19.35%，业务重心不断集中，专业化业务能力逐渐增强。

截至 2020 年末，发行人融资租赁各板块应收融资本金额及占比如下表所示：

图表 3-8：截至 2020 年末发行人应收融资本金额情况

单位：亿元、%

业务板块	2019 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比
装备制造	29.42	7.72	24.17	5.67
消费服务	129.23	33.89	156.07	36.58
交通运输	74.91	19.65	79.10	18.54
绿色环保	52.42	13.75	41.69	9.77
化工行业	12.92	3.39	12.04	2.82
能源行业	15.63	4.10	11.30	2.65
信息技术	39.56	10.38	34.79	8.15
公用事业	27.15	7.12	67.49	15.82
合计	381.24	100.00	426.65	100.00

（2）投资与实业运营

近三年，发行人投资与实业运营业务板块实现的营业收入分别为 40.23 亿元、57.02 亿元及 77.46 亿元，分别占营业收入的 37.97%、41.97% 及 44.80%，近年来投资与实业运营业务板块逐步成长为发行人重要的收入来源。

发行人的投资与实业运营业务板块主要由公司本部直接投资部、不动产经营管理部及子公司建投投资、建投华文、建投华科、建投控股和投资咨询负责运营。

图表 3-9：报告期内从事投资与实业运营业务的子公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例	业务性质
1	建投投资有限责任公司	500,000.00	100.00%	投资管理
2	建投华文投资有限责任公司	200,000.00	100.00%	投资管理
3	建投华科投资股份有限公司	200,000.00	100.00%	技术服务
4	建投控股有限责任公司	200,000.00	100.00%	投资管理
5	中国投资咨询有限责任公司	18,838.98	100.00%	咨询服务
6	SGDPharma	11,215.56 万欧元	99.02%	药瓶设计、制造和销售
7	中国建投（香港）有限公司	6,485.36	100.00%	投融资管理

1) 投资业务

发行人的投资业务主要由集团直接投资部和建投投资、建投华文、建投华科等子公司负责。发行人秉持价值投资理念，把握中国经济结构调整和转型升级的历史机遇，以助力民生经济、支持国有企业改制、帮助国内企业国际化发展为投资主题，在工业制造、文化消费、信息技术等相关领域积极进行投资布局。

工业制造领域的投资主要由建投投资负责，公司围绕技术进步这一主线，坚持做根植本土的主动型投资，进行产业升级价值链条上高端产业的系统性布局。截至 2020 年，发行人已经投资了 SGDPharma、江淮汽车、龙蟠科技、盛瑞传动等境内及境外拥有核心产业优势的企业，帮助国内被投企业对接资本市场，助推国内制造业技术进步和产业升级，助力国内企业国际化发展。

文化消费领域的投资主要由建投华文负责，公司以中国消费升级作为投资主线，坚持做根植本土、提升价值的财务性投资，加强在文化传媒、消费品及服务、医疗健康等领域的基础产业布局的同时，助推中国产业转型升级。截至 2020 年末，发行人还投资了华策影视、芒果超媒、新星出版社、意中传媒、米盖尔、达利食品、光明全球、顺丰速运、顺鑫农业等企业。

信息技术领域的投资主要由建投华科负责，公司重点把握在互联网、物联网、云计算和大数据等领域存在的投资机会，以国家信息技术升级和互联网改造传统产业为投资主题，积极在产业链的核心价值创造、关键资源等环节进行投资布局。建投华科旗下投资平台先后成功收购荷兰恩智浦半导体旗下射频功率事业部

RFPOWER 和标准产品业务，极大地填补国内相关产业的弱项与空白。另外，发行人在信息技术领域还投资了首汽约车、地平线等企业。

截至 2020 年末，发行人现有投资组合原始投资金额 478.69 亿元，其中，不动产项目原始投资金额 53.45 亿元，股权类投资项目原始投资金额 390.69 亿元，基金类项目原始投资金额 34.55 亿元。具体投资明细如下表所示：

图表 3-10：截至 2020 年末发行人不动产项目投资情况

					单位：亿元
序列	项目名称	持股比例	原始投资金额	退出比例	
1	北京东亚银行大厦	100.00%	1.68	-	
2	上海嘉昱大厦	100.00%	25.86	-	
3	长安兴融中心	100.00%	3.01	-	
4	浙江世贸丽晶	100.00%	1.55	-	
5	北京国际中心 4 号楼	100.00%	21.35	-	
合计			53.45		-

图表 3-11：截至 2020 年末发行人股权项目投资情况

企业名称	投资时间	行业分类	注册地	类型	持股比例	初始	退出及
						投资额	分红收益
南京莱斯	2010 年 7 月	信息技术	江苏	非上市资产	15.50%	1.90	0.18
上海农商行	2010 年 11 月	金融服务	上海	非上市资产	0.04%	1.50	2.38
航天电子	2011 年 5 月	工业制造	湖北	上市资产	0.40%	1.95	2.15
建信人寿	2011 年 6 月	金融服务	上海	非上市资产	5.08%	4.42	0.09
上海银行	2011 年 9 月	金融服务	上海	上市资产	4.84%	33.35	10.78
向阳航材	2013 年 2 月	工业制造	陕西	非上市资产	13.59%	0.84	0.04
顺丰速运 ¹	2013 年 9 月	文化消费	广东	上市资产	4.10%	1.00	4.66
江淮汽车	2013 年 9 月	工业制造	安徽	上市资产	6.05%	10.00	6.04
海林节能	2013 年 10 月	工业制造	北京	非上市资产	16.13%	0.90	0.39
龙蟠科技	2013 年 11 月	工业制造	江苏	上市资产	5.23%	1.90	2.06
新星出版社	2014 年 4 月	文化消费	北京	非上市资产	40.00%	0.70	0.03

¹ 建投投资通过嘉强顺风（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉强顺风”）持有顺丰速运，建投投资在嘉强顺风基金份额比例为 4.1%，嘉强顺风是投资顺丰速运的专项基金。

企业名称	投资时间	行业分类	注册地	类型	持股比例	初始	退出及
						投资额	分红收益
科玛控股	2014 年 8 月	工业制造	欧洲	非上市资产	32.74%	1.51	0.29
意中传媒	2014 年 12 月	文化消费	北京	非上市资产	35.30%	0.06	-
光明全球	2015 年 8 月	文化消费	澳洲	非上市资产	16.00%	3.84	0.90
华策影视	2015 年 11 月	文化消费	浙江	上市资产	1.00%	2.00	0.02
首汽约车	2015 年 11 月	信息技术	北京	非上市资产	11.38%	1.98	-
铁建装备	2015 年 12 月	工业制造	云南	上市资产	1.21%	0.80	0.05
东方精工	2016 年 1 月	工业制造	广东	上市资产	2.13%	2.00	0.02
三诺生物	2016 年 7 月	文化消费	湖南	上市资产	1.40%	2.91	3.46
SGD	2016 年 10 月	工业制造	欧洲	非上市资产	99.02%	24.93	1.62
文投控股	2017 年 6 月	文化消费	北京	上市资产	0.84%	1.75	0.01
地平线	2017 年 12 月	信息技术	北京	非上市资产	1.85%	1.33	0.68
博奇环保	2018 年 3 月	工业制造	北京	上市资产	2.87%	0.64	0.12
NC	2018 年 8 月	文化消费	澳大利亚	非上市资产	45.00%	11.90	-
大族激光	2018 年 8 月	工业制造	广东	非上市资产	可交换债	1.90	0.04
智慧芽	2018 年 9 月	文化消费	新加坡	非上市资产	3.19%	0.82	-
慧智微电子	2018 年 12 月	信息技术	广东	非上市资产	5.94%	0.80	-
瑞能项目	2019 年 3 月	信息技术	江西	非上市资产	11.94%	1.30	-
时代凌宇	2019 年 6 月	信息技术	北京	非上市资产	9.67%	1.30	-
银河航天	2019 年 9 月	信息技术	北京	非上市资产	2.46%	1.37	-
中安网脉	2019 年 9 月	信息技术	北京	非上市资产	40.00%	3.21	-
九州通器械	2019 年 12 月	文化消费	武汉	非上市资产	5.99%	2.00	-
双鹭药业	2020 年 1 月	工业制造	北京	非上市资产	可交换债	1.37	-
凯撒旅业	2020 年 2 月	文化消费	山西	上市资产	1.66%	0.92	-
友谊集团	2020 年 3 月	文化消费	广东	非上市资产	5.18%	2.00	-
华日精密	2020 年 4 月	工业制造	北京	非上市资产	12.00%	0.42	-
千方科技	2020 年 7 月	信息技术	北京	上市资产	0.60%	2.00	-
济川药业	2020 年 9 月	文化消费	湖北	上市资产	0.59%	1.00	-
明阳智能	2020 年 10 月	工业制造	广东	上市资产	0.57%	1.50	-
NDK 项目	2020 年 10 月	信息技术	日本	非上市资产	21.25%	1.25	-
居然之家	2020 年 11 月	文化消费	武汉	上市资产	0.22%	1.00	-
协鑫集成	2020 年 12 月	信息技术	上海	上市资产	0.53%	1.00	-

企业名称	投资时间	行业分类	注册地	类型	持股比例	初始	退出及
						投资额	分红收益
中芯绍兴	2020 年 12 月	信息技术	浙江	非上市资产	0.69%	0.99	-
第四范式项目	2020 年 12 月	信息技术	深圳	非上市资产	0.52%	0.98	-
西南证券	2006 年 12 月	金融服务	重庆	上市	5.82%	11.90	41.73
中粮产业基金管理公司	2011 年 3 月	实业投资	北京	非上市	16.60%	0.08	0.03
申万宏源	2015 年	金融服务	新疆乌鲁木齐	上市	26.34%	237.47	25.80
合计						390.69	103.57

图表 3-12：截至 2020 年末发行人基金项目投资情况

单位：亿元

序列	项目名称	持股比例	原始投资金额	退出金额及分红
1	中信资本	12.97%	5.00	7.31
2	中粮基金	22.52%	3.09	2.02
3	弘毅基金	5.02%	5.00	6.12
4	医疗基金	30.53%	8.00	10.28
5	绵阳基金	5.56%	5.05	10.51
6	信达基金	12.66%	1.00	0.88
7	中投财富基金	41.95%	1.80	2.03
8	中比基金	55.14%	1.93	-
9	中德基金	50.02%	1.86	-
10	信大基金	54.55%	0.95	-
11	三亚文旅基金	30.33%	0.36	-
12	德州新硅基金	99.06%	0.51	-
合计			34.55	39.15

截至 2020 年末，发行人投资领域已实现完全退出项目 15 个，退出项目原始投资金额 54.87 亿元，退出金额 72.55 亿元，累计实现投资收益 17.68 亿元。已退出项目明细如下表所示：

图表 3-13：截至 2020 年末发行人已完全退出项目情况

单位：亿元

序列	项目名称	退出时间	原始投资金额	退出金额
1	龙腾光电	2012/12	5.00	6.15
2	密云项目	2012/12	16.00	16.86
3	浙江震元	2014/01	1.05	1.27
4	佐力药业	2014/08	0.80	0.91
5	江南红箭	2015/03	1.80	2.98
6	幽州项目	2015/12	1.80	2.22
7	顺鑫农业	2015/12	1.89	2.86
8	盛瑞传动	2017/12	1.78	3.24
9	乐普医疗	2018/06	0.20	0.26
10	中联重科	2019/06	9.54	13.16
11	久其软件	2019/10	1.00	1.13
12	芒果超媒	2020/09	2.08	5.93
13	米盖尔	2020/12	1.43	2.22
14	达利食品	2020/12	9.50	11.83
15	佩蒂股份	2020/12	1.00	1.52
合计			54.87	72.55

2) 不动产业务

发行人不动产业务主要由集团不动产经营管理部和子公司建投控股负责。公司大部分不动产来源于承继原中国建设银行的非商业银行资产，部分来源于公司对不动产项目的投资。对于持有的不动产，发行人为其提供策划设计、装饰装修、物业管理、金融支持等全产业链服务，将这些不动产整合为可用于办公、零售等商业用途的地产，以获取租金收益。

截至 2020 年末，发行人不动产经营管理部持有商业不动产 760 余项，建筑面积 87 万平方米，主要分布于北京、上海、武汉、厦门等一、二线城市，年租金收入约 4.88 亿元。截至 2020 年末，由发行人不动产经营管理部管理的分区域不动产业务经营情况如下表所示：

图表 3-14：截至 2020 年末分区域不动产业务经营情况

单位：亿元、万平方米

地域	租金收入	占比	不动产建筑面积	占比
一线城市	2.68	54.81%	18.90	21.63%
新一线城市	0.57	11.76%	7.28	8.35%
二线城市	1.07	21.87%	32.90	37.69%
三四线城市	0.56	11.56%	28.22	32.33%
合计	4.88	100.00%	87.30	100.00%

3) 咨询业务

发行人的咨询业务主要由子公司投资咨询负责，投资咨询成立于 1986 年 3 月，是我国最早设立的，为投融资活动提供全方位、一体化咨询和资产管理服务的国有大型投资咨询公司。投资咨询致力于构建“咨询顾问+资产管理”的服务体系，提供专业的综合解决方案，聚焦于基础设施、公用事业、新兴产业等领域，为政府机构、国有企业、大型企业集团、上市公司等客户提供 PPP 咨询、国企改革、战略规划、财务顾问、管理咨询等咨询服务。公司专注于绿色产业，以推动技术进步、产业升级为使命，助力实体经济发展。

近年来，公司先后为杭绍台高铁 PPP 项目、广东省国资国企改革等数百个重大项目提供顾问服务。通过政府引导基金、并购重组基金和产业升级基金等方式，与浙江省、山东省、辽宁省和内蒙古自治区等政府有关部门大力合作，促进地方经济发展。

（二）报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务发生实质性变更的重大资产重组情况。

（三）发行人所在行业分析

经过近年来积极探索，发行人抓住发展机遇，不断优化业务选择，目前业务主要涉及金融、投资、不动产、咨询等行业。

1、金融服务业

（1）信托行业

1) 信托行业现状

从信托资产规模来看。从 2017 年 4 季度末 26.25 万亿元的高点渐次回落。截至 2020 年 4 季度末，信托资产规模为 20.49 万亿元，同比下降 5.17%，比 2019 年 4 季度末减少 1.12 万亿元，比 2017 年 4 季度末历史峰值减少 5.76 万亿元。图 4-15 为 2016 年以来信托资产规模变动情况。2020 年分 4 个季度看，分别减少 2,772.93 亿元、477.55 亿元、4,182.31 亿元、3,726.77 亿元，下半年两个季度的规模减少力度更大。从稍有起伏的环比增速来看，4 季度环比下降 1.79%。

图表 3-15：2016 年以来信托资产余额及变动增速情况



从资金来源看，截至 2020 年 4 季度末，集合信托规模为 10.17 万亿元，占比 49.65%，同比上升 3.72 个百分点，比 3 季度末（49.42%）上升 0.23 个百分点。单一信托规模为 6.13 万亿元，占比 29.94%，同比下降 7.16 个百分点，比 3 季度末（33.18%）下降 3.24 个百分点。管理财产信托为 4.18 万亿元，占比 20.41%，同比上升 3.44 个百分点，比 3 季度末（17.41%）上升 3 个百分点。从资产功能划分来看，事务管理类信托为 9.19 万亿元，同比 2019 年 4 季度末 10.65 万亿元减少 1.46 万亿元，较 2017 年末历史高点 15.65 万亿元减少 6.46 万亿元；业务占比为 44.84%，同比 2019 年 4 季度末 49.30% 下降 4.46 个百分点。压降的事务管理类中的绝大多数是以监管套利、隐匿风险为特征的金融同业通道业务。按照监管部门要求，事务管理类业务量与占比一直不断下降，金融机构之间多层嵌套、资金空转现象明显减少。

截至 2020 年 4 季度末，信托业实现营业收入 1,228.05 亿元，同比 2019 年 4 季度末 1,200.12 亿元增长 2.33%。2020 年 4 个季度的营业收入分别为 255.65 亿元、

294.86 亿元、291.09 亿元和 386.45 亿元，4 季度营业收入环比 3 季度增长 32.76%，是信托公司年末业绩冲高的行业特征。

从经营收入角度来看，2020 年 68 家信托公司的信托业务收入为 864.48 亿元，同比增长 3.68%。2020 年 4 个季度的信托业务收入分别为 190.59 亿元、210.75 亿元、214.44 亿元和 248.69 亿元。2020 年 4 季度末，信托业务收入在经营收入中的占比为 70.39%，同比 2019 年 4 季度末 69.48% 要稍微高一些，但要低于 2 季度 72.90% 和 3 季度 73.17%。

在经营收入中，2020 年 4 季度末，信托业利润为 583.18 亿元，同比 2019 年 4 季度末 727.05 亿元下降 19.79%，减少 143.87 亿元。分季度利润看，2020 年 4 个季度利润分别为 166.10 亿元、174.92 亿元、144.87 亿元和 97.29 亿元，4 季度利润为 4 个季度的“垫底”。但是，4 季度经营收入为 386.45 亿元，比前 3 个季度高得多，4 季度利润减少的主要原因是信托公司增加了应对可能风险的资产减值损失计提。

2020 年 4 季度末信托业人均利润为 196.42 万元，同比 2019 年 4 季度末 244.23 万元下降 19.58%，净减少 47.81 万元。2020 年 4 个季度的人均利润分别为 54.48 万元、59.51 万元、43.97 万元和 38.46 万元，4 季度的人均利润要低于前 3 个季度。

信托业业绩指标反映的是行业状况，部分信托公司的业绩则有大幅改善。信托公司经营收入与利润增速出现公司之间的分化，是市场竞争的正常现象，不少信托公司得益于前两年的主动优化业务结构，2020 年净利润出现较快增长。这提示信托公司应提高对加快业务转型重要性的认识，采取有效步骤来推进主动管理能力的提升。

2020 年，个别信托公司前期积累的风险点显现，这属于个案。当前，单体机构风险和局部风险不会影响整个信托业的稳健发展态势。金融的实质就是风险管理，只有将风控做好，才能让信托公司拥有更广阔的资产管理与综合金融服务拓展空间。

2) 信托行业政策支持

从行业监管来看，2018 年 4 月，央行联合银保监会和外汇管理局共同发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，新规基本覆盖了集合资金信托业务的

各方面，包括产品分类、投资者适当性、投资者门槛、抑制非标债权业务、禁止资金池业务、净值化管理、除嵌套、去通道、降杠杆、破刚兑、信息披露、报告制度、平等准入等，有利于提高金融服务实体经济的质效，引导信托公司规范发展，防范和化解金融风险。

3) 信托行业发展趋势

信托业是经济与社会生活体系中的资金桥梁。2021 年，信托业受托资产规模下降将伴随着转型的升级机会。信托业的转型发展主要要提升两个能力，一是勇于主动转型的能力，信托业要改变多年来依靠“通道”与“融资类”业务获取收益的做法，转向坚持受托人定位，培育诚信、专业、尽责的受托理念。二是不断探索新的业务模式，不同于其他金融子行业，信托公司有着跨越货币市场、资本市场和实业市场的灵活优势，可以运用债权、股权、股债结合、资产证券化、产业基金等多种方式，充分调动资源，为实体经济部门提供多样化的信托产品和信托金融服务。

信托公司不仅具有资金端的募集能力，而且应该拥有资产端的丰富配资能力，才能真正履行本源职责。信托公司要对标准化的金融产品进行配置，涉及到多个专业驾驭能力，对信托公司主动管理能力提出更高的要求。当然，信托公司可以运用信托制度、信托架构、信托投资的广泛性为客户提供综合解决方案，其核心仍然是信托业务的主动管理能力。

信托业的新发展格局，决不是金融机构之间的自我循环，而是汇聚多方资金，为长期资本形成提供源源不断的社会资金。随着经济与社会对资金需求的上升，信托公司要在实践中发掘能够充分发挥信托制度优势的业务领域，创造性地开发出新的业务模式，使信托制度更具有新时代的中国特色。

（2）资产管理行业

1) 资产管理行业现状

目前，我国金融机构资产管理业务已实现快速发展，规模不断攀升，截至 2020 年三季度末，资产管理行业管理规模达 111 万亿元人民币，较过去十年增长超 10 倍。银行理财占资管行业管理规模比值达 22%，保险资管、信托、公募基金和私募基金的占比分别在 13% 至 18% 之间，证券资管规模占比 8%，基金公司专户与基金

子公司合计占比达 7%。同时，银行储蓄存款 200 万亿人民币仍占据主导地位，银行储蓄存款将逐步被释放，这势必会推动资产管理行业在未来加速发展。

在社会财富持续积累的背景下，加之 2012 年以来，监管机构大幅放松了对各金融机构开展资产管理业务的限制，推动中国资产管理行业进入了“大资管”时代，银行、信托、券商、保险、公募基金及基金子公司、私募投资基金、第三方资产管理机构等多种金融机构在资产管理业务上实现了跨越式发展，且业务范围不断扩展，各参与主体呈现跨领域、跨行业竞争合作的特征。

2) 资产管理行业政策支持

资管产品在满足居民财富管理需求、增强金融机构盈利能力、优化社会融资结构、支持实体经济等方面发挥了积极作用，但目前市场上资管产品多层嵌套加大监管难度、资金池模式带来的流动性风险加剧等已影响了金融服务实体经济的本质。为改变目前国内资管行业存在的乱象，2018 年 4 月 27 日，经国务院同意，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局日前联合印发了《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（银发〔2018〕106 号，以下简称“《资管新规》”）。本次《资管新规》的总体要求是“服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革”。最终实现对金融机构资产管理业务的规范，同类资产管理产品监管标准的统一，有效防控金融风险，更好地服务实体经济。

3) 资产管理行业发展趋势

首先，金融体系改革的不断深化和社会财富的快速积累推动市场规模持续快速增长：中国经济持续发展、社会财富的有效积累形成了中国资产管理行业高速发展的基础。与此同时，金融体系改革的不断深化，使得金融机构能够提供更多样化的金融产品，由此也进一步激发了社会财富保值增值的投资需求，助力市场规模的快速扩张。

其次，中国资产管理的产品和服务仍将不断创新，产品和服务的种类将进一步丰富：尽管中国资产管理行业在过去几年取得了快速的发展，但各类资产管理机构中收入占比很高的类信贷通道业务面临日益激烈的竞争，预计未来这类通道类业务在资产管理牌照稀缺性降低、银行净值型理财直投计划广泛开展的背景下将面临日益严峻的转型压力。与此同时，随着金融市场的进一步改革，金融创新工具将会不

断涌现，预计各类资产管理机构将依托自身核心资源，形成差异化竞争，资产管理产品和服务种类也将不断丰富。

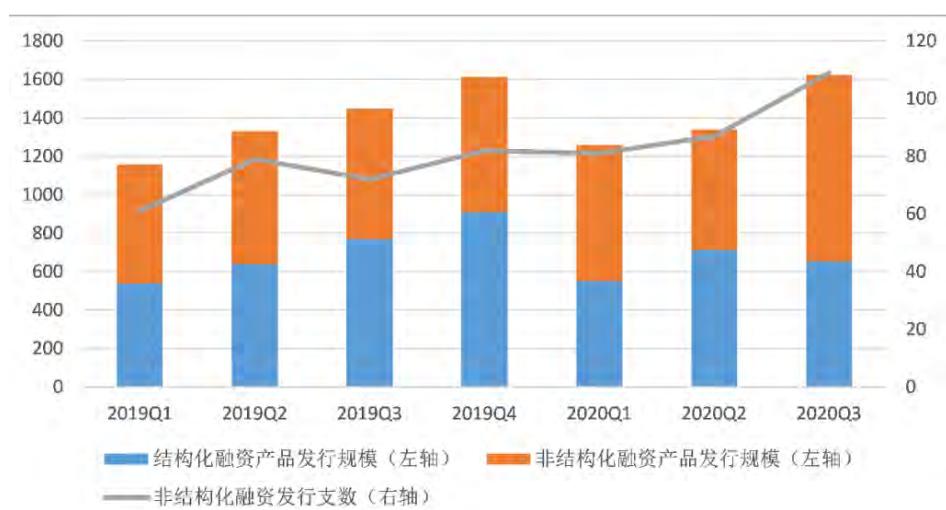
最后，金融资产管理公司将依托不良资产经营业务，构建资产管理业务核心竞争力。金融资产管理公司深耕不良资产经营领域，围绕不良资产经营主业积累了丰富的项目管理经验和优质的项目资源，同时关注并把握各类债权资产、问题企业等特殊机遇投资机会，在风险管理方面也建立了领先的竞争优势。这些竞争优势成为金融资产管理公司通过各类业务平台广泛开展资产管理的核心竞争力。

（3）租赁行业

1) 租赁行业现状

2020 年第三季度，融资租赁公司债券发行规模合计 1,623.89 亿元，较上年同期增长 12.21%，较 2020 年第二季度增长 21.22%。其中，结构化产品（包括交易商协会 ABN、证监会主管 ABS 和银保监会主管 ABS）653.69 亿元，占比 40.25%，非结构化产品（包括超短期融资券、一般短期融资券、定向工具、私募债、一般公司债、一般中期票据和其它金融机构债）970.20 亿元，占比 59.75%。非结构化产品共发行 109 支，其中超短期融资券 43 支，私募债券和定向工具合计 15 支。非结构化产品中，金融租赁公司共发行债券 160.00 亿元，商业租赁共发行债券 810.20 亿元。

图表 3-16：2019 年来融资租赁行业债券发行情况



2) 租赁行业政策支持

在经历了诞生初期的快速发展后，融资租赁行业出现一些租金拖欠的问题。通过行业协会和政府部门的大力支持，到 1998 年底，租金拖欠问题得到基本解决。

前期租赁行业存在的租金拖欠问题，促使我国租赁行业相关制度的诞生。从 1999 年开始，我国陆续实现了融资租赁法律框架的基本建设，包括：《合同法》（1999 年 9 月生效）中对于融资租赁的相关规定；《企业会计准则——租赁》（2001 年 1 月生效），后修改为《企业会计准则 21 号——租赁》（2006 年 2 月生效）中对融资租赁记账方法的规定；《金融租赁公司管理办法》（2000 年 6 月发布）中对金融租赁公司设立和管理等的相关说明，后又于 2007 年 1 月经银监会修订并发布，允许国内银行重新涉足金融融资租赁业务；《外商投资租赁公司审批管理暂行办法》（2001 年 9 月发布），后修改为《外商投资租赁业管理办法》并于 2005 年 3 月发布。以上相关法律法规的建设，为以后整个融资租赁行业恢复活力打下了坚实的基础。

2008 年至今，随着行业监管政策的变化以及政策支持力度的加大，中国融资租赁业逐渐成熟，开始走向规范、健康、快速发展的轨道。

3) 租赁行业发展趋势

① 业务发展逐步呈现专业化和国际化

近年来，中国融资租赁行业增速快，市场发展潜力足，一批优质的融资租赁公司逐步迈向专业化、国际化的发展道路，积极在全球范围内寻找有租赁需求和适合的目标客户，寻找最符合市场需求的租赁物，并积极到国际资本市场上去融资。另外，专业化经营也逐步成为融资租赁行业的长期发展趋势，大力深入细分市场，专注并做强某几个行业。

② 风险管理能力将成为核心竞争力要素

近几年，国内融资租赁行业发展迅速，市场竞争非常激烈。随着目前国内经济步入新常态，实体经济信用风险面临上升压力。融资租赁公司一方面需要应对激烈的市场竞争，另一方面还需要应对信用风险上升给资产质量带来的压力。在这种背景下，良好的风险管理能力将成为融资租赁公司的核心竞争力要素，为融资租赁公司业务的健康发展奠定基础。

③ 融资渠道多元化趋势明显

随着行业政策的不断完善，融资租赁公司将拥有更多可选的融资渠道，包括短融、中票、企业债及公司债在内的债务融资工具将得到更迅速的发展，资产支持证券将进一步帮助融资租赁公司盘活存量资产。随着未来融资工具发行注册的审批效率进一步提升，将使更多融资租赁公司受惠于融资渠道的多元化。

2、股权投资与实业运营行业

（1）股权投资行业

1) 股权投资行业现状

股权投资行业在中国市场从开端至今已经走过了 20 余年的发展历程。自上世纪 90 年代国外股权投资基金进入中国市场开始，我国股权投资行业经历了起起伏伏，也创造了一波波的热潮。目前，随着国内资本市场的日益成熟、行业监管政策落定和逐渐完善，中国市场已逐步迈入“股权投资时代”。国务院坚决实行简政放权改革鼓励创新创业的政策扶持、新“国九条”的发布、国内众筹经济的火爆、互联网概念的大热以及企业赴美上市成潮等因素无一不彰显了这一行业的光明前景，并增强了投资者信心，中国股权投资市场基金募集在数量及规模上均出现明显的增长。

根据清科研究中心数据显示，截至 2020 年底，私募股权投资市场可投资本量为 26,860.94 亿元，较 2019 年底同比增长 10.8%，资金量小幅回升。2020 年全年 PE 市场共新募资 9,404.29 亿元，较 2019 年下降 7.4%。投资方面，2020 年 PE 市场共发生 3,328 起投资案例，同比下降 2.6%，降幅收窄；共投资 6,795.74 亿元人民币，与 2019 年同期相比上升 14.4%。退出方面，2020 年 PE 机构共有 2,019 笔退出，同比上升 21.5%，创业板改革试点注册制，中概股开启赴港上市第二热潮，被投企业 IPO 退出案例数持续上升。

2) 股权投资行业政策支持

国务院、证监会、保监会等部门出台多项规章制度支持私募股权行业的发展，全方位覆盖了募资、投资、退出方面，为私募股权投资行业的发展提供了政策支持。

为进一步扶持和鼓励创业和私募股权投资企业的发展，我国近年来先后出台了《创业投资企业管理暂行办法》、新《合伙企业法》、《科技型中小企业创业投资

引导基金管理暂行办法》、《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理办法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《关于保险资金投资创业投资基金有关事项的通知》等一系列法律法规。此外，2015 年 9 月及 2016 年 9 月国务院分别印发了《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》以及《关于促进创业投资持续健康发展的若干意见》，从多个方面明确了全面推进创业投资体制建设的新要求。

图表 3-17：股权投资行业政策支持文件

类型	文件	文号	备注
募资	《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》	保监发[2012]59 号	险资投资
	《中国保监会关于保险资金投资创业投资基金有关事项的通知》	保监发[2014]101 号	险资投资
	《基金管理公司特定客户资产管理业务试点办法》	证监会令第 83 号	基金投资
投资	《国务院关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》	国发[2015]23 号	创新创业
	《资产管理机构开展公募证券投资基金管理业务暂行规定》	证监发[2013]10 号	公募基金
	《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》	国办发[2013]110 号	国企混改
退出	《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》	国发[2013]49 号	转板机制
	《创业板上市公司证券发行暂行管理办法》	证监会令第 100 号	并购重组
	《上市公司重大资产重组管理办法》	证监会令第 109 号	并购重组

3) 股权投资行业发展趋势

一系列配套规章及支持政策的陆续出台，为我国股权投资行业的发展奠定了良好的法律框架和政策基础。中国经济的持续高速发展，为各行业的风险投资、并购重组等提供了良好的市场环境和项目资源，股权投资基金募集和投资速度加快，市场规模逐渐扩大。国内创业投资及私募股权行业发展前景整体向好。同时，国内股权投资行业竞争也愈加激烈，由此带来股权投资机构竞争领域将逐渐产生分化。创业投资机构将更多地转向早期项目，并有专业化趋势，通过加深对行业的理解把

握，扶植初创期企业发展，从而获得超额收益；私募股权投资机构则将更多地关注并购重组以及产业整合机会。

（2）不动产经营管理行业

1) 不动产经营管理行业现状

商业物业的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业物业的需求。商业物业运营因其产业相关度高、带动性强等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，商业物业的发展有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于商业物业的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为商业物业行业的发展起到保驾护航的作用。

我国商业物业经营发展大致经历了以下几个阶段：第一阶段，1980 年至 1995 年，港澳地产商对五星级酒店和高档写字楼进行建设和投资；第二阶段，1995 年至 1998 年，住房制度改革和旧城商业区改造为商业物业经营带来了新的发展契机；第三阶段，1998 年至 2002 年，房地产开发商以高姿态进入商业物业运营市场，商业物业运营转变为独立、高利润的产业；第四阶段，2002 年至 2005 年，商业物业出现局部过剩，空置率居高不下，大量商业物业开发企业出现销售危机；第五阶段，2005 年开始，随着我国经济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给商业物业的发展奠定了良好基础，商业物业运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟；第六阶段，2008 年全球爆发金融危机，商业物业的需求量随着国内外投资者需求减少而下降；第七阶段，从 2009 年至今，我国经济从金融危机中缓慢复苏，商业物业行业也随着市场复苏呈发展状态。

从目前市场租金水平来看，除北京的优质写字楼租金保持相对较快增速外，其他一线城市的优质写字楼租金也在稳步提升，而全国其它二、三线重点城市写字楼

的租金增幅均趋于平缓，在空置率不断增长的情况下，二三线城市在营商业物业的运营压力将不断加大。

2) 不动产经营管理行业政策支持

未来，针对商业地产去库存的政策支持力度仍将较大，关于行业发展的细化政策将进一步落实。商业地产将更加向一线及热点二线城市集中，行业及市场集中度的提升将带来竞争加剧，根据不同城市的特点及变化，进行精准的产品定位，通过产品创新、业态和功能的合理布局或调整、实现错位竞争、提升商业地产价值将成为发展趋势。

3) 不动产经营管理行业发展趋势

从发展模式来看，2020 年，我国商业地产存量大，同质化竞争加剧，结构性问题突出。优秀房地产企业通过打造特色产品线、提升运营管理能力、加强品牌建设、借助资本力量实现发展；通过打造大资管平台、与金融结合等，实现开发模式向资产管理模式的转变与升级；通过联合（如险资企业、房地产企业之间的联合等）与收并购实现优势互补；此外，联合办公作为商业地产的新形态，发展加速，实现了存量盘活与办公形式的创新。

（四）发行人的行业地位

金融服务领域，建投信托信托业务收入全国排名由 2012 年的 49 名，跃升至 2020 年的 15 名。国泰基金保持公募业务规模和业绩排名在基金行业前四分之一的水平。中建投租赁近几年业务规模持续快速增长，多次获得“中国融资租赁年度公司”等荣誉称号。

投资与实业运营领域，发行人依托强大的股东背景和雄厚的资本实力，布局基础产业，优化投资组合，积极推动资产管理业务与投资业务的融合发展。实业运营板块方面，发行人旗下的 SGD 为医药行业的模制玻璃全球领先生产商。

（五）发行人的竞争优势

1、拥有强大的股东支持和雄厚的资本实力

2004 年，根据国务院决定，经中国银监会批准，原中国建设银行分立为中国建银投资有限责任公司和中国建设银行股份有限公司，中国建投注册资本 206.92 亿元，承继未纳入建行股份的非商业银行业务及资产、负债，资本实力雄厚。

发行人为中央汇金全资子公司，由中投公司管理，作为中投公司旗下重要投资企业，公司能够获得股东的直接支持。

2、业务布局紧扣国家政策导向

公司业务分为金融服务、投资与实业运营两大业务板块，业务多元性强且相辅相成，覆盖符合中国经济转型和产业升级方向的优势产业。其中，公司的金融服务板块涵盖信托、基金、租赁、证券、银行、保险等业务，能为客户提供一揽子金融解决方案，满足市场多层次资产管理需求。投资与实业运营板块涵盖股权投资、实业企业经营、商业不动产投资与运营等业务，股权投资聚焦工业制造、文化消费、信息技术三大领域；实业企业在产业内精耕细作，不断提升经营水平与竞争力；商业不动产规模较大、现金流稳定且充沛。公司作为投资集团具有独特的资源禀赋，能够在业务协同、资金融通、增值服务、渠道共建、资源共享等方面与投资业务实现功能互补，发挥金融产业优势，通过资本运营等方式，反哺实业发展，增强公司的产业实力。

3、拥有丰富经验的管理层和大批优秀的执行团队

公司的高级管理团队拥有多元化的投资和金融业管理经验，同时还拥有一批高素质的员工和执行团队。公司高级管理层平均拥有二十多年的金融业管理经验。公司高级管理团队带领中国建投完成了承继资产处置任务，同时积极探索专业化投资管理转型道路，打造领先的投资和金融管理业务平台。截至 2020 年 12 月 31 日，集团员工人数约 1.28 万人，拥有大批具备注册会计师、资产评估师及律师等各类职业/执业资格的专业人才。

4、风险控制体系和内控体系完善且严密有效

面对复杂多变的国内外经济金融环境，公司一方面加快业务发展步伐，另一方面加大风险管控力度。公司遵循科学的风险管理理念和原则，建立了与集团经营范围、组织结构和业务规模相适应的风险管理组织架构，通过健全和完善授权制度、财务管理制度、综合考评体系、业务协同机制，加强内部审计监督、法律审查及合

规管理，确保公司稳健经营和健康发展，确保公司为实现经营目标所采取的重大决策措施的贯彻执行，保证经营的效率和效果，将风险控制在与公司发展战略和经营目标可接受的范围之内。

（六）发行人未来发展规划

1、整体战略目标

中国建投战略定位是以金融为主，涵盖投资与资产经营的国有综合性控股集团。

2、具体战略目标

金融板块，中国建投将巩固提升业务体系、完善内部运营规范，形成竞争优势显著的综合金融业务。具体来说，中国建投将加强资本运作，增强企业资本实力，提高资产证券化率，盘活存量资本；以促进金融企业支持实体经济发展为目标，引导金融企业坚持合规经营、加强风险管理、优化业务模式、拓宽发展领域，扩大业务规模、增强竞争实力、促进金融企业做强做优做大。

在投资与实业运营板块，中国建投将致力于打造投资主题明晰、投资组合合理、投资收益良好的投资业务体系，推进基础产业布局，围绕技术进步、消费升级等投资主线，认真贯彻落实国家重大战略部署，顺应国家产业政策导向，在先进制造、文化消费、信息技术领域稳健开展投资。构建产业板块清晰、股权管理规范、市场价值突出的实业运营体系，深耕工业制造、文化消费等实体经济，加大对实体资源的配置，通过战略投资扩大实业板块组合；夯实投后管理质量，推动实业企业长期稳健发展。

八、媒体质疑事项

报告期内，经发行人自查及主承销商核查，未发现被媒体质疑的重大事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本募集说明书摘要引用的财务数据来自于公司 2018 年、2019 年、2020 年经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表，及公司 2021 年一季度未经审计的财务报表。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了安永华明（2019）审第 60938734_A01 号、安永华明（2020）审第 60938734_A01 号、安永华明（2021）审第 60938734_A01 号的标准无保留意见的审计报告。

公司 2018 年、2019 年、2020 年度财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称新会计准则）编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。

一、会计政策变更对财务报表的影响

（一）2018 年度会计政策变更的影响

2018 年度公司无重大会计政策变更。

（二）2019 年度会计政策变更的影响

2019 年度公司重大会计政策变更情况如下：

1、新金融工具准则

本公司之子公司建投租赁自 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新准则与原准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本公司之子公司建投租赁于 2019 年 1 月 1 日将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

建投租赁执行新金融工具准则对本集团 2019 年 1 月 1 日资产负债表项目或报表项目明细的影响如下：

	2018 年 12 月 31 日	执行新金融工具准则的调整		2019 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	
应收款项	3,419,002.23	-	-3,836.35	3,415,165.87
可供出售金融资产	2,656,399.88	-1,648.87	-	2,654,751.01
其他权益工具投资	-	1,648.87	-	1,648.87
递延所得税资产	76,057.75	-	959.09	77,016.83
未分配利润	4,666,458.19	-	-2,157.95	4,664,300.24
少数股东权益	204,441.40	-	-719.32	203,722.08

2、新租赁准则

新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司之子公司 SGD Pharma 自 2019 年 1 月 1 日开始按照新租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或

者包含租赁，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2019 年年初留存收益：

(1) 对于首次执行日之前的融资租赁，本公司之子公司 SGD Pharma 按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

(2) 对于首次执行日之前的经营租赁，本公司之子公司 SGD Pharma 根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日的本公司之子公司 SGD Pharma 作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值计量使用权资产。

本公司之子公司 SGD Pharma 对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本公司之子公司 SGD Pharma 对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

1) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

2) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司之子公司 SGD Pharma 根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

3) 作为使用权资产减值测试的替代，本公司之子公司 SGD Pharma 评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

4) 首次执行日前的租赁变更，本公司之子公司 SGD Pharma 根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

SGD Pharma 执行新租赁准则对本集团 2019 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响如下：

单位：万元

	2018 年 12 月 31 日	执行新租赁准则的调整	2019 年 1 月 1 日
使用权资产	-	5,425.97	5,425.97
租赁负债	-	5,425.97	5,425.97

（三）2020 年度会计政策变更的影响

2020 年度公司重大会计政策变更情况如下：

1、新金融工具准则

本公司之子公司国泰基金自 2020 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新准则与原准则的差异追溯调整 2020 年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

国泰基金持有的某些资产管理产品/基金投资，其收益取决于标的资产的收益率。国泰基金 2020 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。于 2020 年 1 月 1 日，国泰基金分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将这些资产管理产品/基金投资重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

单位：万元

		执行新金融工具准则的调整	2020 年 1 月 1 日

	2019 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	
交易性金融资产	-	98,880.90	-	98,880.90
可供出售金融资 产	3,287,826.11	-98,880.90	-	3,188,945.20
应交税费	119,501.37	-	98.24	119,599.61
未分配利润	5,051,030.24	1,854.57	-58.95	5,052,825.87
其他综合收益	163,723.42	-1,854.57	-	161,868.85
少数股东权益	267,871.49	-	-39.30	267,832.19

2、新收入准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收
入准则”）。本公司之子公司建投租赁和国泰基金自 2020 年 1 月 1 日开始按照新修
订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新
准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根
据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收
入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。
同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规
范。

新收入准则的采用，除增加定性及定量披露外，未对本集团的财务报表产生重大
影响。

二、最近三年合并报表范围的变化

（一）2018 年合并报表的范围变化

发行人 2018 年新纳入合并范围的一级子公司 2 家，为中国建投（香港）有限
公司及安徽建投嘉信投资有限公司；2018 年无不再纳入合并范围的一级子公司。
2018 年合并范围内一级子公司变化明细如下：

图表 4-1：2018 年合并范围内一级子公司变化明细表

序号	新纳入合并范围一级子公司	方式
1	中国建投（香港）有限公司	投资新设
2	安徽建投嘉信投资有限公司	合并层面股权调整
序号	不再纳入合并范围一级子公司	方式
-	-	-

（二）2019年末合并报表的范围变化

发行人 2019 年末新纳入合并范围的一级子公司 1 家，为江苏中比欧洲科创产业基金（有限合伙）；2019 年原发行人一级子公司建投嘉奐（上海）投资有限公司、安徽建投嘉信投资有限公司转入 2 级子公司。2019 年合并范围内一级子公司变化明细如下：

图表 4-2：2019 年合并范围内一级子公司变化明细表

序号	新纳入合并范围一级子公司	方式
1	江苏中比欧洲科创产业基金（有限合伙）	投资新设
序号	不再纳入合并范围一级子公司	方式
1	建投嘉奐（上海）投资有限公司	合并层面股权调整
2	安徽建投嘉信投资有限公司	合并层面股权调整

（三）2020年末合并报表的范围变化

发行人 2020 年末合并报表范围较 2019 年末无变化。

三、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

图表 4-3：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末 ²	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	722,804.19	1,469,263.41	1,104,240.16	875,697.62

² 发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号），2021 年一季度数据按照新准则科目进行列示。

项目	2021 年 3 月末 ²	2020 年末	2019 年末	2018 年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	1,131,161.61	387,765.89	223,662.31
衍生金融资产	159.35	-	6,090.62	1,461.05
买入返售金融资产	-	180,190.00	8,370.00	31,600.10
合同资产	1,543.71	-	-	-
应收利息	9,761.00	23,056.20	19,704.40	11,986.35
应收款项	358,313.45	257,636.63	206,660.05	3,419,002.23
发放贷款及垫款	4,795,440.22	4,328,050.64	3,925,436.19	192,085.90
可供出售金融资产	-	3,159,103.17	3,287,826.11	2,656,399.88
持有至到期投资	-	182,230.48	210,179.90	47,727.03
应收款项类投资	-	1,039,369.25	1,822,700.67	2,530,128.77
长期股权投资	4,772,167.26	4,700,874.43	4,647,307.02	4,415,132.10
交易性金融资产	5,241,973.19	-	-	-
债权投资	596,385.79	-	-	-
其他权益工具投资	56,105.25	4,059.79	1,836.15	-
投资性房地产	553,152.31	576,903.17	554,166.13	572,877.35
固定资产	196,969.56	242,974.78	188,544.53	197,426.15
在建工程	10,649.14	27,762.63	29,402.42	20,086.07
使用权资产	259,552.40	6,236.66	5,834.29	-
固定资产清理	-	-29,450.17	-25,481.71	-19,379.10
无形资产	188,764.41	198,423.93	200,491.06	199,547.36
商誉	334,268.26	346,106.73	338,409.15	339,577.57
长期待摊费用	30,146.52	16,529.78	16,763.39	14,834.98
递延所得税资产	202,863.85	202,362.40	108,301.10	76,057.75
其他流动资产	190,254.83	235,556.96	181,059.95	195,330.65
资产总计	18,521,274.71	18,298,402.46	17,225,607.47	16,001,242.10
短期借款	939,872.02	915,962.20	350,332.16	637,718.49
拆入资金	85,000.00	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	3,818.84	25,529.80	13,794.32
衍生金融负债	35,990.03	38,806.43	6,943.20	7,071.07
应付款项	436,512.23	401,724.62	431,441.18	294,931.96

项目	2021 年 3 月末 ²	2020 年末	2019 年末	2018 年末
卖出回购金融资产款	63,327.75	39,645.62	19,327.47	-
应付职工薪酬	307,216.07	327,274.54	258,872.56	199,495.53
应交税费	90,788.47	203,179.81	119,501.37	98,348.63
应付利息	12,757.91	78,656.47	79,198.46	64,410.18
合同负债	3,739.33	-	-	-
长期借款	1,977,675.42	1,856,278.44	1,660,384.80	2,053,700.02
应付债券	3,891,080.02	3,640,667.66	3,822,085.38	2,462,646.33
租赁负债	251,835.79	6,293.97	5,851.93	-
预计负债	268,596.75	268,883.18	250,240.45	244,979.61
递延所得税负债	38,836.13	37,967.41	32,951.77	39,631.72
其他负债	836,949.45	1,268,961.03	1,436,568.91	1,765,856.28
负债合计	9,240,177.37	9,088,120.20	8,499,229.42	7,882,584.14
实收资本	2,069,225.00	2,069,225.00	2,069,225.00	2,069,225.00
资本公积金	368,783.66	372,830.38	361,507.16	360,431.25
其它综合收益	-14,775.40	8,727.93	163,723.42	71,362.22
盈余公积	710,469.05	703,482.05	666,120.62	631,351.24
一般风险准备金	186,345.51	179,675.94	146,900.13	115,388.66
未分配利润	5,642,774.55	5,572,132.35	5,051,030.24	4,666,458.19
归属于母公司所有者权益合计	8,962,822.37	8,906,073.66	8,458,506.56	7,914,216.56
少数股东权益	318,274.98	304,208.60	267,871.49	204,441.40
所有者权益合计	9,281,097.35	9,210,282.25	8,726,378.05	8,118,657.96
负债和所有者权益总计	18,521,274.71	18,298,402.46	17,225,607.47	16,001,242.10

图表 4-4：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务净收入	159,074.15	527,261.49	455,290.61	351,520.06
中间业务净收入	29,956.62	162,565.48	174,054.20	104,676.22
投资收益	76,901.84	971,715.03	666,012.66	527,847.22
汇兑收益	1,450.31	-21,926.85	6,150.52	10,275.09
公允价值变动损失	-1,730.17	14,396.76	8,519.61	5,030.39
资产处置收益	276.60	28.27	51.36	6,462.99

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他收入	6,903.08	51,739.41	42,488.44	50,082.86
其他收益	511.91	12,687.76	6,046.98	3,560.21
营业收入	273,344.33	1,718,467.35	1,358,614.37	1,059,455.05
税金及附加	2,450.99	17,374.41	16,325.47	17,495.79
业务及管理费	94,320.06	412,437.53	393,501.55	341,100.80
其他业务成本	26,740.48	84,290.56	108,850.51	98,575.13
资产减值损失	1,727.13	253,434.78	129,964.25	75,373.62
信用减值损失	14,470.04	96,294.27	38,881.13	-
营业总支出	139,708.70	863,831.55	687,522.90	532,545.34
营业利润（亏损以“-”号填列）	133,635.63	854,635.80	671,091.47	526,909.71
加：营业外收入	981.73	8,004.85	7,385.81	45,131.85
减：营业外支出	113.38	22,876.99	6,802.48	2,870.28
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	134,503.97	839,763.65	671,674.80	569,171.28
减：所得税费用	24,919.72	176,072.97	118,281.82	100,342.43
净利润（净亏损以“-”号填列）	109,584.25	663,690.68	553,392.98	468,828.85
归属于母公司所有者的净利润	89,403.02	586,983.78	485,385.53	434,417.10
少数股东损益	20,181.23	76,706.90	68,007.45	34,411.74
其他综合收益	-	-153,778.29	100,419.49	-211,077.82
综合收益总额	-	509,912.40	653,812.48	257,751.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	436,302.81	581,272.05	232,222.48
归属于少数股东的综合收益总额	-	73,609.58	72,540.43	25,528.54

图表 4-5：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动生产的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	735,849.44	3,093,857.70	2,713,214.89	2,615,568.56
收取租金、手续费等经营活动收到的现金	52,621.83	54,940.37	53,686.70	144,372.63
收取保证金收到的现金		118,134.50	116,681.86	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
拆入资金净增加额		107,500.00	36,000.00	-
收到的税费返还	107.64	1,616.85	231.14	172.32
收到的其他与经营活动有关的现金	-56,303.74	226,890.94	215,024.04	125,623.47
经营活动现金流入小计	732,275.17	3,602,940.36	3,134,838.63	2,885,736.97
购买商品、接受劳务支付的现金	1,034,283.76	2,776,775.61	2,269,226.99	2,172,223.97
支付给职工以及为职工支付的现金	88,281.78	329,554.88	319,283.32	306,345.74
支付的各项税费	127,670.37	268,737.55	214,210.41	164,441.84
支付其他与经营活动有关的现金	21,535.28	188,590.69	107,096.74	486,197.77
经营活动现金流出小计	1,271,771.19	3,563,658.73	2,909,817.47	3,129,209.32
经营活动产生的现金流量净额	-539,496.01	39,281.62	225,021.16	-243,472.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,270,130.33	7,351,612.19	9,088,477.31	6,686,524.14
取得投资收益收到的现金	50,701.12	469,043.45	342,033.28	322,461.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,255.90	14,617.08	10,579.91	11,910.37
收到其他与投资活动有关的现金	70.72	16,365.77	11,191.76	27,260.53
投资活动现金流入小计	1,322,158.07	7,851,638.49	9,452,282.26	7,048,156.35
投资支付的现金	1,408,568.48	7,475,555.46	9,762,017.59	7,713,275.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,862.99	93,394.25	57,400.39	47,514.07
购置子公司支付的现金净额	-	39,063.54	-	875.47
支付其他与投资活动有关的现金	0.87	12,736.80	9,710.89	4,391.68
投资活动现金流出小计	1,416,432.34	7,620,750.05	9,829,128.87	7,766,057.19
投资活动产生的现金流量净额	-94,274.27	230,888.43	-376,846.61	-717,900.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	14,952.97	16,331.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	14,952.97	3,275.10
取得借款收到的现金	554,007.20	2,169,751.00	1,212,215.35	1,464,985.17
发行债券收到的现金	354,600.00	1,686,411.61	1,763,909.50	1,071,286.29
收到其他与筹资活动有关的现金	360.89	2,800.00	38,170.94	22,546.37
应付合并结构化主体其他受益人权益净增加额	-	-	-	232,652.17
筹资活动现金流入小计	908,968.09	3,858,962.61	3,029,248.76	2,807,801.03

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
偿还债务支付的现金	567,850.07	3,251,080.93	2,386,237.87	1,916,460.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	104,835.54	279,205.43	320,166.50	183,983.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	21,602.29	23,344.00	9,343.08
支付其他与筹资活动有关的现金	19,317.69	14,168.97	16,615.95	482,766.16
筹资活动现金流出小计	692,003.29	3,544,455.34	2,723,020.31	2,583,210.03
筹资活动产生的现金流量净额	216,964.80	314,507.28	306,228.45	224,591.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,811.23	-8,926.61	10,481.73	31,602.17
五、现金及现金等价物增加(减少)额	-420,616.72	575,750.72	164,884.72	-705,180.01
加：期初现金及现金等价物余额	1,115,036.42	866,727.71	701,842.98	1,407,022.99
六、期末现金及现金等价物余额	694,419.70	1,442,478.43	866,727.71	701,842.98

（二）母公司财务报表

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

图表 4-6：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	43,896.62	92,383.57	133,712.03	113,657.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	275,690.66	71,489.74	30,010.61
应收款项	74,685.51	68,157.02	14,859.28	35,656.29
应收利息	405.86	4.41	-	-
可供出售金融资产		2,185,482.64	2,333,774.57	1,756,119.59
交易性金融资产	2,449,742.96	-	-	-
其他权益工具投资	6,240.04	-	-	-
应收款项类投资	-	-	40,027.36	346,516.06
长期股权投资	6,614,861.23	6,596,438.26	6,381,156.33	6,017,324.62
投资性房地产	114,946.06	107,504.67	114,844.36	120,197.66
固定资产	12,435.17	12,556.05	13,458.17	13,763.67
在建工程	5,895.41	5,905.06	5,790.61	6,486.27

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产清理	-30,639.03	-29,450.17	-25,481.71	-19,733.45
使用权资产	16,635.77	-	-	-
无形资产	5,085.58	5,132.05	5,189.38	4,342.50
长期待摊费用	1,852.28	2,076.11	3,347.42	3,055.51
担任委托贷款	626.85	-	-	-
递延所得税资产	41,074.50	47,013.95	6,556.35	-
其他资产	2,299.33	2,012.75	2,207.38	2,322.14
资产总计	9,360,044.14	9,370,907.03	9,100,931.27	8,429,719.08
短期借款	200,000.00	200,000.00	-	410,000.00
应付款项	156,425.80	156,953.18	188,006.51	202,498.13
应付职工薪酬	28,617.50	37,947.39	29,694.20	22,777.91
应交税费	5,586.31	54,107.96	19,235.76	19,526.60
应付利息	12,764.61	16,279.48	21,615.10	9,866.87
租赁负债	13,556.55	-	-	-
委托贷款基金结余	240,177.20	-	-	-
应付债券	799,673.27	799,620.25	999,102.67	298,611.22
预计负债	231,044.97	231,215.89	234,060.08	234,127.40
递延所得税负债	-	-	-	459.98
其他负债	-	249,897.97	242,547.30	242,379.31
负债合计	1,687,846.22	1,746,022.12	1,734,261.63	1,440,247.41
实收资本	2,069,225.00	2,069,225.00	2,069,225.00	2,069,225.00
资本公积金	280,063.76	280,218.74	271,749.24	270,408.63
其它综合收益	-22,783.77	3,401.88	129,730.35	69,192.10
盈余公积金	710,469.05	703,482.05	666,120.62	631,351.24
未分配利润	4,635,223.88	4,568,557.24	4,229,844.42	3,949,294.70
所有者权益合计	7,799,197.92	7,624,884.91	7,366,669.64	6,989,471.67
负债和所有者权益总计	9,360,044.14	9,370,907.03	9,100,931.27	8,429,719.08

图表 4-7：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务净收入	9,873.76	48,155.51	51,192.85	48,107.96
投资收益	40,497.57	673,779.81	442,294.37	330,361.99

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
汇兑损益	1,718.26	-19,601.00	5,790.77	14,409.66
公允价值变动损益	15,359.12	685.14	-	-
其他收入	1,267.13	3,044.06	4,277.86	10,467.86
资产处置损益	-0.06	11.79	-57.55	6,405.14
其他收益	-	-	-	93.00
营业收入	68,715.77	706,075.30	503,498.30	409,845.62
税金及附加	311.38	7,954.71	7,588.66	7,480.81
业务及管理费	13,297.80	66,262.27	69,322.23	66,266.05
其他业务成本	9,425.23	41,177.43	38,710.81	20,266.19
资产减值损失	1,730.87	147,199.98	14,400.65	16,682.74
营业支出	24,765.28	262,594.39	130,022.35	110,695.80
营业利润	43,950.49	443,480.91	373,475.96	299,149.82
加： 营业外收入	49.93	2,121.53	2,855.20	38,071.44
减： 营业外支出	8.36	4,337.92	4,808.47	2,018.69
利润总额	43,992.07	441,264.52	371,522.69	335,202.57
减： 所得税费用	2,895.08	67,650.22	23,828.90	32,493.02
净利润	41,096.99	373,614.30	347,693.79	302,709.55
其他综合收益	-1,995.00	-123,868.53	64,063.57	-109,823.94
综合收益总额	39,101.99	249,745.77	411,757.36	192,885.61

图表 4-8：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收取租金、手续费等经营活动收到的现金	5,783.38	51,383.02	53,791.39	57,675.62
收到的税费返还	0.45	0.07	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,036.18	38,025.60	11,567.46	8,539.98
经营活动现金流入小计	6,820.00	89,408.69	65,358.85	66,215.59
支付给职工以及为职工支付的现金	16,055.87	28,265.08	27,958.21	27,307.05
以现金支付的业务费和管理费	2,994.98	16,837.03	21,511.88	20,100.55
支付的各项税费	53,182.90	61,225.15	54,280.48	39,691.86
支付其他与经营活动有关的现金	578.77	22,486.92	19,664.00	25,504.64
经营活动现金流出小计	72,812.52	128,814.17	123,414.58	112,604.10

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-65,992.52	-39,405.48	-58,055.74	-46,388.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	388,903.91	3,509,407.12	5,139,954.78	4,482,744.57
取得投资收益收到的现金	16,654.11	247,651.13	202,435.85	190,602.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,255.82	5,314.45	6,388.79	9,869.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,351.37	8,021.30	14,579.73
投资活动现金流入小计	406,813.84	3,773,724.07	5,356,800.72	4,697,795.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	628.87	2,140.50	6,303.02	2,478.86
投资支付的现金	335,259.89	3,667,415.90	5,467,568.58	4,549,568.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	19,300.00	6,487.76
支付其他与投资活动有关的现金	-	15,009.52	8,400.00	14,579.73
投资活动现金流出小计	335,888.75	3,684,565.92	5,501,571.60	4,573,114.60
投资活动产生的现金流量净额	70,925.09	89,158.15	-144,770.88	124,680.97
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	200,000.00	70,000.00	410,000.00
发行债券收到的现金	-	100,000.00	700,000.00	-
筹资活动现金流入小计	-	300,000.00	770,000.00	410,000.00
偿还债务支付的现金	-	345,000.00	431,000.00	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,290.00	45,972.83	114,679.27	19,051.88
支付其他与筹资活动有关的现金	5,129.51	108.30	1,439.70	457,593.09
筹资活动现金流出小计	53,419.51	391,081.14	547,118.97	486,644.97
筹资活动产生的现金流量净额	-53,419.51	-91,081.14	222,881.03	-76,644.97
四、现金及现金等价物净增加(减少)额	-48,486.95	-41,328.47	20,054.42	1,647.50
加：期初现金及现金等价物余额	92,383.57	133,712.03	113,657.62	112,010.12
五、期末现金及现金等价物余额	43,896.62	92,383.57	133,712.03	113,657.62

四、最近三年及一期的主要财务指标

图表 4-9：公司最近三年及一期的主要财务指标

项目	2021年3月末	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（亿元）	1,852.13	1,829.84	1,722.56	1,600.12
总负债（亿元）	924.02	908.81	849.92	788.26
全部债务（亿元）	680.86	641.29	583.28	515.41
非经常性损益（亿元）	0.09	-1.49	0.06	4.23
所有者权益（亿元）	928.11	921.03	872.64	811.87
营业总收入（亿元）	27.33	171.85	135.86	105.95
利润总额（亿元）	13.45	83.98	67.17	56.92
净利润（亿元）	10.96	66.37	55.34	46.88
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	10.89	67.48	55.30	43.71
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	8.94	58.70	48.54	43.44
经营活动现金净流量（亿元）	-53.95	3.93	22.50	-24.35
投资活动现金净流量（亿元）	-9.43	23.09	-37.68	-71.79
筹资活动现金净流量（亿元）	21.70	31.45	30.62	22.46
资产负债率（%）	49.89	49.67	49.34	49.26
债务资本比率（%）	42.32	41.05	40.06	38.83
营业毛利率（%）	48.89	49.73	49.40	49.73
平均总资产回报率（%）	2.38	3.74	3.33	2.99
加权平均净资产收益率（%）	4.74	7.40	6.57	5.89
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	4.71	7.52	6.57	5.49
EBITDA（亿元）	-	98.38	81.74	69.74
EBITDA 全部债务比（倍）	-	0.15	0.14	0.14
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	14.35	11.35	12.66

上述财务指标计算方法如下：

(1) 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；

(2)加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《非公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；

- (3) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;
- (4) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务;
- (5) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);
- (6) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);
- (7) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- (8) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;
- (9) 平均总资产回报率=净利润/平均资产总额;
- (10) 平均资产总额=(资产总额年初数+资产总额年末数)/2。
- (11) 2021 年一季度部分指标进行年化处理。

五、管理层讨论与分析

公司经营管理层结合公司最近三年合并报表口径及母公司报表口径的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

除特别说明以外，本节分析披露的内容是公司根据企业会计准则编制的合并报表。

（一）资产结构及变动分析

1、资产总体结构分析

发行人2018年末、2019年末、2020年末资产构成如下表：

图表 4-10：近三年末发行人资产结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,469,263.41	8.03	1,104,240.16	6.41	875,697.62	5.47

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,131,161.61	6.18	387,765.89	2.25	223,662.31	1.40
衍生金融资产	-	-	6,090.62	0.04	1,461.05	0.01
买入返售金融资产	180,190.00	0.98	8,370.00	0.05	31,600.10	0.20
应收利息	23,056.20	0.13	19,704.40	0.11	11,986.35	0.07
应收款项	257,636.63	1.41	206,660.05	1.20	3,419,002.23	21.37
发放贷款及垫款	4,328,050.64	23.65	3,925,436.19	22.79	192,085.90	1.20
可供出售金融资产	3,159,103.17	17.26	3,287,826.11	19.09	2,656,399.88	16.6
持有至到期投资	182,230.48	1.00	210,179.90	1.22	47,727.03	0.30
应收款项类投资	1,039,369.25	5.68	1,822,700.67	10.58	2,530,128.77	15.81
长期股权投资	4,700,874.43	25.69	4,647,307.02	26.98	4,415,132.10	27.59
其他权益工具投资	4,059.79	0.02	1,836.15	0.01	-	-
投资性房地产	576,903.17	3.15	554,166.13	3.22	572,877.35	3.58
固定资产	242,974.78	1.33	188,544.53	1.09	197,426.15	1.23
在建工程	27,762.63	0.15	29,402.42	0.17	20,086.07	0.13
使用权资产	6,236.66	0.03	5,834.29	0.03	-	-
固定资产清理	-29,450.17	-0.16	-25,481.71	-0.15	-19,379.10	-0.12
无形资产	198,423.93	1.08	200,491.06	1.16	199,547.36	1.25
商誉	346,106.73	1.89	338,409.15	1.96	339,577.57	2.12
长期待摊费用	16,529.78	0.09	16,763.39	0.10	14,834.98	0.09
递延所得税资产	202,362.40	1.10	108,301.10	0.63	76,057.75	0.48
其他资产	235,556.96	1.29	181,059.95	1.05	195,330.65	1.22
资产总计	18,298,402.46	100.00	17,225,607.47	100.00	16,001,242.10	100.00

2018年末、2019年末及2020年末，发行人资产总额分别为16,001,242.10万元、17,225,607.47万元及18,298,402.46万元，呈持续增长态势。2019年末资产总额较2018年末增加1,224,365.37万元，增幅为7.65%。2020年末发行人资产总额较2019年末增加1,072,794.99万元，增幅为6.23%。主要包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、发放贷款及垫款、可供出售金融资产、应收款项类投资及长期股权投资等。

2、主要资产情况分析

（1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款、其他货币资金及少量现金。2018年末、2019年末及2020年末，发行人货币资金余额分别为875,697.62万元、1,104,240.16万元及1,469,263.41万元，占资产总额的比重分别为5.47%、6.41%及8.03%。近几年变动的主要原因系公司期末账面资金余额受到客户还款时点、归还银行借款时点、债务融资等各类因素影响，变动较为频繁。2019年末，发行人货币资金余额较2018年末增加228,542.54万元，增幅为26.10%。2020年末，发行人货币资金余额较2019年末增加365,023.26万元，增幅为33.06%。主要原因因为子公司货币资金储备的增长。

（2）应收款项

2018年末、2019年末及2020年末，发行人应收款项账面价值分别为3,419,002.23万元、206,660.05万元及257,636.63万元，占资产总额的比重分别为21.37%、1.20%和1.41%，2018年公司应收款项金额及比例占比较大，2019年及2020年应收款项金额占比较小，主要原因因为2019年起调整了相关业务归属科目。

从款项类别看，发行人应收款项主要为应收融资租赁款、应收与华建项目相关款项及应收保理款。其中，应收融资租赁款和应收保理款主要为发行人子公司中建投租赁的融资租赁业务和保理业务产生。应收与华建项目相关款项为发行人承继自原中国建设银行的相关应收款项，于2018年12月31日已全额计提减值。

图表 4-11：近三年末发行人应收款项分类情况

单位：万元、%

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收融资租赁款	-	-	-	-	3,246,682.43	84.65
应收与华建项目相关款项	330,861.97	55.01	350,597.40	61.70	344,769.35	8.99
应收保理款	-	-	-	-	82,671.19	2.16
应收销售货物款项	138,138.95	22.97	96,508.26	16.98	84,969.36	2.22
应收管理费收入	36,623.31	6.09	26,234.55	4.62	22,391.67	0.58
应收信托报酬	29,206.18	4.86	32,855.02	5.78	13,460.10	0.35
应收股利	264.42	0.04	346.01	0.06	-	-

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	66,371.69	11.03	61,730.87	10.86	40,324.66	1.05
小计	601,466.51	100.00	568,272.11	100.00	3,835,268.76	100.00
坏账准备	343,829.87	-	361,612.06	-	416,266.53	-
合计	257,636.63	-	206,660.05	-	3,419,002.23	-

(3) 发放贷款及垫款

2018年末、2019年末及2020年末，发行人发放贷款及垫款分别为192,085.90万元、3,925,436.19万元及4,328,050.64万元，占总资产的比例分别为1.20%、22.79%和23.65%，主要为应收融资租赁款、抵押贷款及应收保理款等。2019年末发行人发放贷款及垫款较2018年末增加3,733,350.29万元，增幅为1,943.58%，主要原因因为发行人调整了相关业务会计科目归属；2020年末发行人发放贷款及垫款较2019年末增加402,614.45万元，增幅为10.26%。

图表 4-12：2019 年至 2020 年发放贷款及垫款分类

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末
抵押贷款	113,546.21	170,566.21
减： 贷款损失准备	24,590.61	2,710.86
小计	88,955.61	167,855.35
应收融资租赁款	4,266,560.22	3,812,387.48
应收保理款	90,526.88	48,249.29
减： 预期信用损失准备	117,992.07	103,055.93
小计	4,239,095.03	3,757,580.84
发放贷款和垫款净额	4,328,050.64	3,925,436.19

应收融资租赁款为建投租赁的融资租赁业务产生，根据合同约定未来会计年度将收到的最低租赁收款额如下：

图表 4-13：2019 年至 2020 年发行人最低租赁收款额情况

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末
1 年以内（含 1 年）	2,028,634.25	1,910,660.85

类别	2020 年末	2019 年末
1 年至 2 年（含 2 年）	1,222,171.81	1,064,711.63
2 年至 3 年（含 3 年）	856,110.91	681,954.47
3 年以上	755,177.84	723,160.68
最低租赁收款额合计	4,862,094.82	4,380,487.64
减：待以后期间收的增值税销项税	92,104.72	94,972.84
未实现融资收益	503,429.87	473,127.32
小计	4,266,560.22	3,812,387.48
减：预期信用损失准备	107,015.98	99,253.76
应收融资租赁账面价值	4,159,544.24	3,713,133.71

（4）可供出售金融资产

2018年末、2019年末及2020年末，发行人可供出售金融资产分别为2,656,399.88万元、3,287,826.11万元及3,159,103.17万元，占总资产的比例分别为16.60%、19.09%和17.26%，主要为理财产品、股票、信托产品、基金、资管计划、股权投资及债券。2019年末发行人可供出售金融资产较2018年末增加631,426.23万元，增幅为23.77%；2020年末发行人可供出售金融资产较2019年末减少128,722.94万元，降幅为3.92%。

图表 4-14：发行人可供出售金融资产分类情况

单位：万元、%

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
公允价值计量						
信托产品	1,670,640.39	52.88	452,877.74	13.77	125,918.26	4.74
债券	490,379.22	15.52	211,250.27	6.43	284,923.01	10.73
基金	277,165.76	8.77	541,491.40	16.47	683,487.43	25.73
股票	160,164.72	5.07	318,169.99	9.68	388,683.16	14.63
理财产品	135,669.55	4.29	747,471.01	22.73	778,418.46	29.30
资管计划	75,078.92	2.38	699,234.87	21.27	128,099.45	4.82
股权投资	2,516.00	0.08	2,052.29	0.06	8,051.35	0.30
小计	2,811,614.55	89.00	2,972,547.57	90.41	2,397,581.13	90.26
成本计量						

类别	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
股权投资	339,899.60	10.76	316,541.53	9.63	259,534.00	9.77
信托产品	18,311.13	0.58	12,771.77	0.39	11,113.29	0.42
私募基金	15,531.06	0.49	142.80	0.00	393.32	0.01
资管计划	12,528.60	0.40	7,178.60	0.22	8,766.05	0.33
减：减值准备	38,781.77	-1.23	21,356.17	-0.65	20,987.91	-0.79
小计	347,488.62	11.00	315,278.54	9.59	258,818.75	9.74
合计	3,159,103.17	100.00	3,287,826.11	100.00	2,656,399.88	100.00

（5）应收款项类投资

2018年末、2019年末和2020年末，发行人应收款项类投资余额分别为2,530,128.77万元、1,822,700.67万元和1,039,369.25万元，占总资产的比例分别为15.81%、10.58%和5.68%，主要为固定收益类投资。2019年末发行人应收款项类投资较2018年末减少707,428.10万元，降幅为27.96%。2020年末应收款项类投资较2019年末减少783,331.42万元，降幅为42.98%，主要原因因为合并范围内的结构化主体减少，因此分类为应收款项类投资的金融产品减少。

图表 4-15：发行人应收款项类投资分类情况

单位：万元、%

类别	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
信托产品及信 托贷款债权	1,156,498.53	111.27	1,817,855.84	99.73	2,198,391.65	86.89
理财产品	-	-	41,712.31	2.29	306,488.70	12.11
信托保障基金	19,011.56	1.83	27,807.24	1.53	41,111.59	1.62
小计	1,175,510.09	113.10	1,887,375.39	103.55	2,545,991.94	100.63
减：减值准备	136,140.84	-13.10	64,674.72	-3.55	15,863.17	-0.63
合计	1,039,369.25	100.00	1,822,700.67	100.00	2,530,128.77	100.00

（6）长期股权投资

2018年末、2019年末及2020年末，发行人长期股权投资余额分别为4,415,132.10万元、4,647,307.02万元和4,700,874.43万元，占总资产的比例分别为27.59%、26.98%和25.69%，主要为权益法核算下对申万宏源、上海银行及其他公司的投资。报告期内，发行人的长期股权投资呈上升趋势。2019年末发行人长期股权投资较2018年末增加232,174.92万元，增幅为5.26%。2020年末发行人长期股权投资较2019年末增加53,567.40万元，增幅为1.15%。

图表 4-16：发行人长期股权投资明细情况

单位：万元、%

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
权益法						
申万宏源集团股份有限公司	3,432,816.06	73.03	3,294,292.60	70.89	3,133,709.84	70.98
上海银行股份有限公司	920,618.46	19.58	854,388.68	18.38	779,727.18	17.66
Nature's Care Holdings Pty Limited	84,304.48	1.79	82,861.38	1.78	116,888.80	2.65
安徽江淮汽车股份有限公司	95,062.04	2.02	110,660.21	2.38	110,739.39	2.51
西南证券股份有限公司	123,518.81	2.63	113,773.71	2.45	108,186.30	2.45
Bright Food Global Distribution Company Limited	40,760.74	0.87	43,855.69	0.94	43,867.41	0.99
南京莱斯信息技术股份有限公司	23,307.17	0.50	25,636.42	0.55	24,705.97	0.56
江苏龙蟠石化有限公司	16,557.72	0.35	18,768.36	0.40	22,179.31	0.50
Bright Food (Spain) Holding Co., Limited	-	-	20,236.39	0.44	19,347.04	0.44
中粮（北京）农业产业股权投资基金（有限合伙）	8,118.85	0.17	6,008.02	0.13	15,750.09	0.36
北京时代凌宇科技股份有限公司	14,503.84	0.31	13,755.99	0.30	-	-
瑞能半导体有限公司	14,686.07	0.31	14,001.91	0.30	-	-
中安网脉(北京)技术股份有限公司	38,373.22	0.82	36,581.67	0.79	-	-
西安向阳航天材料股份有限公司	9,719.67	0.21	9,828.56	0.21	9,549.31	0.22
新星出版社有限责任公司	8,331.41	0.18	8,194.68	0.18	8,096.66	0.18
建银国际医疗产业股权投资有限公司	2,114.44	0.04	6,675.07	0.14	9,297.19	0.21

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	62,305.95	1.33	50,161.32	1.08	28,669.18	0.65
减：减值准备	198,087.46	4.21	67,288.08	1.45	19,444.52	0.44
小计	4,697,011.49	99.92	4,642,392.58	99.89	4,411,269.16	99.91
成本法						
其他	113,981.41	2.42	115,032.91	2.48	113,968.49	2.58
减：减值准备	110,118.47	-2.34	110,118.47	-2.37	110,105.55	-2.49
小计	3,862.94	0.08	4,914.45	0.11	3,862.94	0.09
合计	4,700,874.43	100.00	4,647,307.02	100.00	4,415,132.10	100.00

（7）投资性房地产

2018年末、2019年末和2020年末，发行人投资性房地产分别为572,877.35万元、554,166.13万元和576,903.17万元，占总资产的比例分别为3.58%、3.22%和3.15%。发行人投资性房地产主要为房屋建筑物及土地使用权。发行人投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照年限平均法计提折旧或摊销。2019年末发行人投资性房地产余额较2018年末减少18,711.22万元，降幅为3.27%，变化不大。2020年末发行人投资性房地产余额较2019年末增加22,737.04万元，增幅为4.10%，变化不大。

（二）负债结构及变动分析

1、负债总体结构分析

发行人2018年末、2019年末及2020年末负债构成如下表：

图表 4-17：发行人近三年末负债结构

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	915,962.20	10.08	350,332.16	4.12	637,718.49	8.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	3,818.84	0.04	25,529.80	0.30	13,794.32	0.17
衍生金融负债	38,806.43	0.43	6,943.20	0.08	7,071.07	0.09

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付款项	401,724.62	4.42	431,441.18	5.08	294,931.96	3.74
卖出回购金融资产款	39,645.62	0.44	19,327.47	0.23	-	-
应付职工薪酬	327,274.54	3.60	258,872.56	3.05	199,495.53	2.53
应交税费	203,179.81	2.24	119,501.37	1.41	98,348.63	1.25
应付利息	78,656.47	0.87	79,198.46	0.93	64,410.18	0.82
长期借款	1,856,278.44	20.43	1,660,384.80	19.54	2,053,700.02	26.05
应付债券	3,640,667.66	40.06	3,822,085.38	44.97	2,462,646.33	31.24
租赁负债	6,293.97	0.07	5,851.93	0.07	-	-
预计负债	268,883.18	2.96	250,240.45	2.94	244,979.61	3.11
递延所得税负债	37,967.41	0.42	32,951.77	0.39	39,631.72	0.50
其他负债	1,268,961.03	13.96	1,436,568.91	16.90	1,765,856.28	22.40
负债合计	9,088,120.20	100.00	8,499,229.42	100.00	7,882,584.14	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人负债总额分别为 7,882,584.14 万元、8,499,229.42 万元和 9,088,120.20 万元，呈持续增长态势。2019 年末负债总额较 2018 年末增加 616,645.28 万元，增幅为 7.82%。2020 年末负债总额较 2019 年末增加 588,890.78 万元，增幅为 6.93%。发行人负债主要包括短期借款、应付款项、长期借款、应付债券及其他负债等。

2、主要负债情况分析

（1）短期借款

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人短期借款分别为 637,718.49 万元、350,332.16 万元及 915,962.20 万元，占负债总额的比例分别为 8.09%、4.12% 及 10.08%，近三年呈增长态势。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末减少 287,386.33 万元，降幅为 45.06%，主要原因归还银行部分短期借款。2020 年末发行人短期借款较 2019 年末增加 565,630.04 万元，增幅为 161.46%，主要原因由于信用借款、保证借款大幅度增加。发行人短期借款主要来自于子公司中建投租赁。租赁行业属于资金密集型行业，对资金需求较大，发行人租赁业务板块近年来发展迅速，对资金需求较大，近三年短期借款持续增加，主要用于支持租赁业务发展。

（2）应付款项

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应付款项分别为 294,931.96 万元、431,441.18 万元及 401,724.62 万元，占负债总额的比重分别为 3.74%、5.08% 及 4.42%。2019 年末发行人应付款项较 2018 年末增加 136,509.22 万元，增幅为 46.29%，主要原因因为子公司收到业务转让款项暂挂账。2020 年末发行人应付款项较 2019 年末减少 29,716.56 万元，降幅为 6.89%。

从账龄结构看，发行人应付款项主要集中在 1 年以内（含 1 年）。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人 1 年以内（含 1 年）的应付款项占期末应付款项的比例分别为 66.89%、76.54% 及 73.15%。发行人近三年应付款项账龄分类明细，如下表所示：

图表 4-18：发行人近三年应付款项账龄结构分析

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	293,880.89	73.15	330,210.88	76.54	197,293.27	66.89
1 至 2 年（含 2 年）	9,348.15	2.33	8,162.32	1.89	27,029.68	9.16
2 至 3 年（含 3 年）	7,142.79	1.78	25,643.25	5.94	15,453.98	5.24
3 年以上	91,352.78	22.74	67,424.73	15.63	55,155.03	18.70
合计	401,724.62	100.00	431,441.18	100.00	294,931.96	100.00

（3）应付职工薪酬

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应付职工薪酬分别为 199,495.53 万元、258,872.56 万元及 327,274.54 万元，占负债总额的比重分别为 2.53%、3.05% 及 3.60%。发行人应付职工薪酬主要为工资、奖金、津贴及补贴。

（4）应交税费

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人应交税费分别为 98,348.63 万元、119,501.37 万元及 203,179.81 万元，占负债总额的比重分别为 1.25%、1.41% 及 2.24%。2019 年末发行人应交税费余额较 2018 年末增加 21,152.74 万元，增幅为 21.51%。2020 年末发行人应交税费余额较 2019 年末增加 83,678.43 万元，增幅为 70.02%，主要原因因为利润增长带来应交税费的增长。

（5）长期借款

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人长期借款分别为 2,053,700.02 万元、1,660,384.80 万元及 1,856,278.44 万元，占负债总额的比重分别为 26.05%、19.54% 及 20.43%。发行人长期借款主要来源于子公司中建投租赁。2019 年末发行人长期借款余额较 2018 年末减少 393,315.22 万元，降幅为 19.15%。2020 年末发行人长期借款余额较 2019 年末增加 195,893.64 万元，增幅为 11.80%。

图表 4-19：发行人近三年长期借款结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	890,331.98	47.96	884,177.74	53.25	909,777.53	44.30
质押借款	856,194.83	46.12	719,725.78	43.35	996,761.94	48.53
信用借款	89,390.64	4.82	33,902.99	2.04	84,079.29	4.09
抵押借款	20,361.00	1.10	22,578.29	1.36	63,081.26	3.07
合计	1,856,278.44	100.00	1,660,384.80	100.00	2,053,700.02	100.00

（6）应付债券

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应付债券分别为 2,462,646.33 万元、3,822,085.38 万元及 3,640,667.66 万元，占负债总额的比重分别为 31.24%、44.97% 及 40.06%。近年来发行人应付债券持续增长，主要由于发行人经营业务不断增加，对直接融资需求增多。2019 年末发行人应付债券余额较 2018 年末增加 1,359,439.05 万元，增幅为 55.20%，主要原因为发行人根据业务需求新发行了部分债券。2020 年末发行人应付债券余额较 2019 年末减少 181,417.72 万元，降幅为 4.75%。

图表 4-20：截至 2020 年末发行人应付债券结构分析

单位：万元、%

项目	金额	占比
高级无抵押债券	1,816,483.94	49.89
公司债	1,143,402.46	31.41
资产证券化	580,974.57	15.96
中期票据	99,806.69	2.74

项目	金额	占比
合计	3,640,667.66	100.00

发行人应付债券中的中期票据和资产证券化产品均由发行人子公司中建投租赁在银行间债券市场和交易所市场发行，公司债由发行人和其子公司中建投租赁在交易所市场发行。

图表 4-21：截至本募集说明书摘要签署日发行人及中建投租赁存续的境内债券

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
中国建投本部							
20 建投 01	2020-01-14	2023-01-14	3.40	一般公司债	3.00	10.00	未到期
19 建银 06	2019-09-17	2024-09-19	3.95	一般公司债	5.00	5.00	未到期
19 建银 05	2019-09-17	2022-09-19	3.55	一般公司债	3.00	15.00	未到期
19 建银 04	2019-07-23	2024-07-25	3.98	一般公司债	5.00	5.00	未到期
19 建银 03	2019-07-23	2022-07-25	3.68	一般公司债	3.00	25.00	未到期
19 建银 01	2019-04-02	2022-04-04	3.87	一般公司债	3.00	20.00	未到期
小计	-	-	-	-	-	80.00	-
中建投租赁							
中期票据							
21 中建投租 MTN001	2021-5-10	2024-5-11	4.24	中期票据	3.00	6.00	未到期
19 中建投租 MTN001	2019-07-08	2022-07-10	4.74	中期票据	3.00	10.00	未到期
小计	-	-	-	-	-	16.00	-
(超)短期融资券							
21 中建投租 CP001	2021-04-30	2022-5-6	3.60	短期融资券	1.00	5.00	未到期
小计	-	-	-	-	-	5.00	-
定向工具							
19 中建投租 PPN001	2019-03-27	2022-03-28	5.20	定向工具	3.00	5.00	未到期
小计	-	-	-	-	-	5.00	
公司债券							
21 建租 04	2021-05-25	2025-05-27	4.02	一般公司债	4.00	3.00	未到期

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
21 建租 03	2021-05-25	2025-05-27	3.73	一般公司债	4.00	8.00	未到期
21 建租 02	2021-03-11	2024-03-11	4.15	一般公司债	3.00	10.00	未到期
21 建租 01	2021-02-04	2024-02-04	4.20	一般公司债	3.00	5.00	未到期
20 建租 02	2020-09-15	2023-09-17	4.30	一般公司债	3.00	4.00	未到期
20 建租 01	2020-03-05	2023-03-09	3.79	一般公司债	3.00	6.00	未到期
19 建租 01	2019-02-20	2022-02-22	5.50	私募债	3.00	5.00	未到期
小计	-	-	-	-	-	41.00	
资产证券化							
建租 02A1	2021-06-10	2022-4-22	3.70	ABS	0.87	6.81	未到期
建租 02A2	2021-06-10	2023-4-25	4.10	ABS	1.87	3.50	未到期
建租 02A3	2021-06-10	2024-4-22	4.55	ABS	2.87	2.49	未到期
建租 02 次	2021-06-10	2026-4-21	-	ABS	4.87	0.94	未到期
21 建上 A1	2021-04-29	2022-01-26	3.78	ABS	0.75	4.35	未到期
21 建上 A2	2021-04-29	2023-01-30	4.25	ABS	1.76	3.25	未到期
21 建上 A3	2021-04-29	2024-01-26	4.70	ABS	2.75	3.58	未到期
21 建上次	2021-04-29	2025-10-27	-	ABS	4.50	1.14	未到期
建租 1A1	2021-04-07	2022-03-14	3.78	ABS	0.93	6.00	未到期
建租 1A2	2021-04-07	2023-03-14	4.28	ABS	1.93	4.43	未到期
建租 1A3	2021-04-07	2024-03-14	4.70	ABS	2.94	3.27	未到期
建租 1 次	2021-04-07	2026-03-13	-	ABS	4.93	0.72	未到期
PR4A1	2021-01-15	2022-01-14	3.90	ABS	1.00	7.61	未到期
建租 4A2	2021-01-15	2023-01-13	4.40	ABS	1.99	4.86	未到期
建租 4A3	2021-01-15	2023-07-14	4.65	ABS	2.49	1.99	未到期
建租 4 次	2021-01-15	2025-10-14	0.00	ABS	4.75	0.76	未到期
PR2A1	2020-12-30	2021-11-22	4.20	ABS	0.90	5.45	未到期
建上 2A2	2020-12-30	2023-11-20	4.70	ABS	2.89	7.39	未到期
建上 2C	2020-12-30	2025-08-20	0.00	ABS	4.64	0.69	未到期
建租 3A1	2020-11-20	2021-11-23	4.29	ABS	1.01	7.50	未到期
建租 3A2	2020-11-20	2022-11-23	4.60	ABS	2.01	3.00	未到期
建租 3A3	2020-11-20	2023-05-23	4.70	ABS	2.50	0.93	未到期
建租 3 次	2020-11-20	2024-08-23	0.00	ABS	3.76	0.60	未到期

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
20 中建上海 ABN001 优先 A2	2020-08-19	2023-05-26	3.80	ABN	2.76	4.73	未到期
20 中建上海 ABN001 次	2020-08-19	2024-08-26	0.00	ABN	4.02	0.46	未到期
PR2A1	2020-07-16	2021-11-17	3.40	ABS	1.34	9.65	未到期
建租 2A2	2020-07-16	2022-08-23	3.80	ABS	2.10	3.15	未到期
建租 2A3	2020-07-16	2023-02-23	3.98	ABS	2.61	0.92	未到期
建租 2 次	2020-07-16	2024-11-25	0.00	ABS	4.36	0.81	未到期
20 建上 A2	2020-03-25	2023-01-15	3.90	ABS	2.81	5.56	未到期
20 建上 B	2020-03-25	2023-04-15	4.99	ABS	3.06	0.78	未到期
20 建上 C	2020-03-25	2025-01-15	0.00	ABS	4.81	0.62	未到期
PR 建租 A2	2020-01-22	2022-03-01	5.00	ABS	2.11	4.55	未到期
20 建租 A3	2020-01-22	2022-05-26	4.60	ABS	2.34	0.88	未到期
20 建租 B	2020-01-22	2022-11-23	5.20	ABS	2.84	0.95	未到期
20 建租次	2020-01-22	2024-11-25	0.00	ABS	4.85	0.80	未到期
19 建租 1B	2019-12-10	2024-03-29	5.50	ABS	2.06	1.80	未到期
19 建租 1C	2019-12-10	2024-03-29	0.00	ABS	4.30	0.43	未到期
PR 建津 1B	2019-06-14	2021-09-30	5.50	ABS	2.30	2.73	未到期
建租津 1C	2019-06-14	2024-03-29	0.00	ABS	4.79	0.54	未到期
19 中建上海 ABN001 次级	2019-05-06	2022-05-26	0.00	ABN	3.05	1.53	未到期
小计	-	-	-	-	-	122.15	
合计	-	-	-	-	-	269.15	

境外债状况如下：

图表 4-22：截至本募集说明书摘要签署日发行人及子公司存续的境外债券

单位：亿美元、%、年

序号	债券/债务融资工具名称	发行总额	票面利率	起息日	债券期限	偿还情况
1	建投致信 3.50% B2027	4.00	3.50	2017-11-24	10.00	未到期
2	建投致信 3.00% B2022	5.00	3.00	2017-11-24	5.00	未到期
3	XINGSHENGB2109	5.00	4.50	2018-09-20	3.00	未到期
4	XINGSHENGB2022	5.00	3.38	2019-07-25	3.00	未到期

5	建投致信 1.50%	4.00	1.50	2020-08-27	5.00	未到期
6	建投致信 2.125%	5.00	2.125	2020-08-27	10.00	未到期

(7) 其他负债

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人其他负债分别为 1,765,856.28 万元、1,436,568.91 万元和 1,268,961.03 万元，占负债总额的比重分别为 22.40%、16.90% 及 13.96%。2019 年末发行人其他负债余额较 2018 年末减少 329,287.37 万元，降幅为 18.65%，主要原因为合并结构化主体形成的其他负债的减少。2020 年末发行人其他负债余额较 2019 年末减少 167,607.88 万元，降幅为 11.67%，主要原因为合并结构化主体形成的其他负债的减少。

图表 4-23：发行人近三年其他负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合并结构化主体形成的其他受益人权益	344,361.55	27.14	678,073.80	47.20	1,083,707.96	61.37
租赁保证金	328,451.54	25.88	321,652.79	22.39	280,138.12	15.86
委托贷款基金结余	249,897.97	19.69	242,547.30	16.88	242,379.31	13.73
其他应付款	79,256.10	6.25	60,699.09	4.23	66,138.25	3.75
代扣信托项目税费	-	-	-	-	26,443.01	1.50
基金业务专项风险准备金	23,179.50	1.83	17,674.22	1.23	20,892.78	1.18
应付信托业保障基金款项	157,500.00	12.41	50,000.00	3.48	14,000.00	0.79
其他	86,314.37	6.80	65,921.71	4.59	32,156.86	1.86
合计	1,268,961.03	100.00	1,436,568.91	100.00	1,765,856.28	100.00

(三) 所有者权益

公司 2018 年末、2019 年末和 2020 年末所有者权益情况如下表：

图表 4-24：发行人近三年所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	2,069,225.00	22.47	2,069,225.00	23.71	2,069,225.00	25.49
资本公积金	372,830.38	4.05	361,507.16	4.14	360,431.25	4.44
其它综合收益	8,727.93	0.09	163,723.42	1.88	71,362.22	0.88
盈余公积	703,482.05	7.64	666,120.62	7.63	631,351.24	7.78
一般风险准备金	179,675.94	1.95	146,900.13	1.68	115,388.66	1.42
未分配利润	5,572,132.35	60.50	5,051,030.24	57.88	4,666,458.19	57.48
归属于母公司所有者权益合计	8,906,073.66	96.70	8,458,506.56	96.93	7,914,216.56	97.48
少数股东权益	304,208.60	3.30	267,871.49	3.07	204,441.40	2.52
所有者权益合计	9,210,282.25	100.00	8,726,378.05	100.00	8,118,657.96	100.00

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人所有者权益合计分别为 8,118,657.96 万元、8,726,378.05 万元和 9,210,282.25 万元，规模逐步增长。2019 年末所有者权益较 2018 年末增加 607,720.09 万元，增幅 7.49%。2020 年末所有者权益较 2019 年末增加 483,904.20 万元，增幅为 5.55%。

1、实收资本

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人实收资本均为 2,069,225.00 万元，占所有者权益的比重分别为 25.49%、23.71% 和 22.47%，近三年末发行人未有注册资本的增减变化情况。

2、盈余公积

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人盈余公积分别为 631,351.24 万元、666,120.62 万元和 703,482.05 万元，占所有者权益的比重分别为 7.78%、7.63% 及 7.64%，近三年末发行人盈余公积呈逐年增长的态势，2019 年末盈余公积较 2018 年年末增加了 34,769.38 万元，增幅为 5.51%。2020 年末盈余公积较 2019 年年末增加了 37,361.43 万元，增幅为 5.61%。

3、未分配利润

未分配利润是企业留待以后年度进行分配的结存利润，从数量上看，未分配利润是期初未分配利润，加上本次实现的净利润，减去提取的各种盈余公积和分出利

润后的余额。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人未分配利润分别为 4,666,458.19 万元、5,051,030.24 万元及 5,572,132.35 万元。占所有者权益的比重分别为 57.48%、57.88% 和 60.50%。2019 年末未分配利润较 2018 年末增加 384,572.05 万元，增幅为 8.24%。2020 年末未分配利润较 2019 年末增加了 521,102.11 万元，增幅为 10.32%。发行人未分配利润近年来持续增加，主要原因是发行人积极构建多元化的投资组合，不断提升盈利能力，因此近年来由净利润结转的未分配利润持续增加。

（四）现金流量分析

图表 4-25：发行人近三年现金流量分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	3,602,940.36	3,134,838.63	2,885,736.97
经营活动现金流出小计	3,563,658.73	2,909,817.47	3,129,209.32
经营活动产生的现金流量净额	39,281.62	225,021.16	-243,472.35
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	7,851,638.49	9,452,282.26	7,048,156.35
投资活动现金流出小计	7,620,750.05	9,829,128.87	7,766,057.19
投资活动产生的现金流量净额	230,888.43	-376,846.61	-717,900.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	3,858,962.61	3,029,248.76	2,807,801.03
筹资活动现金流出小计	3,544,455.34	2,723,020.31	2,583,210.03
筹资活动产生的现金流量净额	314,507.28	306,228.45	224,591.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,926.61	10,481.73	31,602.17
五、现金及现金等价物增加(减少)额	575,750.72	164,884.72	-705,180.01
加：期初现金及现金等价物余额	866,727.71	701,842.98	1,407,022.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,442,478.43	866,727.71	701,842.98

1、经营活动产生的现金流量

发行人经营活动现金流入主要包括销售商品和提供劳务收到的现金、收取租金和手续费等经营活动收到的现金、收取保证金收到的现金、拆入资金净增加额、收

到的税费返还及收到其他与经营活动有关的现金。发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经营活动产生的现金流入分别为 2,885,736.97 万元、3,134,838.63 万元和 3,602,940.36 万元。

发行人经营活动现金流出主要包括购买商品和接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金。

2018 年、2019 年和 2020 年，发行人经营活动产生的现金流出分别为 3,129,209.32 万元、2,909,817.47 万元和 3,563,658.73 万元。

2018 年、2019 年及 2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-243,472.35 万元、225,021.16 万元及 39,281.62 万元。发行人 2019 年经营活动净现金流较 2018 年增加 468,493.51 万元，增幅为 192.42%，主要系子公司经营情况向好，经营流入增长。发行人 2020 年经营活动净现金流较 2019 年减少 185,739.54 万元，降幅为 82.54%，主要原因因为租赁板块项目投放增加。

2、投资活动产生的现金流量

发行人投资活动现金流入主要包括收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金、处置固定资产和无形资产和其他长期资产收回的现金净额及收到其他与投资活动有关的现金。发行人 2018 年、2019 年及 2020 年投资活动产生的现金流入分别为 7,048,156.35 万元、9,452,282.26 万元和 7,851,638.49 万元。

发行人投资活动现金流出主要包括投资支付的现金、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额及支付的其他与投资活动有关的现金。发行人 2018 年、2019 年及 2020 年投资活动产生的现金流出分别为 7,766,057.19 万元、9,829,128.87 万元及 7,620,750.05 万元。

2018 年、2019 年及 2020 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-717,900.83 万元、-376,846.61 万元及 230,888.43 万元。

3、筹资活动产生的现金流量

发行人筹资活动现金流入主要包括吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金、发行债券收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金。发行人 2018 年、2019 年及 2020 年筹资活动产生的现金流入分别为 2,807,801.03 万元、3,029,248.76 万元及 3,858,962.61 万元。

发行人筹资活动现金流出主要包括偿还债务支付的现金、分配股利和利润或偿付利息支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。发行人 2018 年、2019 年及 2020 年筹资活动产生的现金流出分别为 2,583,210.03 万元、2,723,020.31 万元及 3,544,455.34 万元。

2018 年、2019 年及 2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 224,591.00 万元、306,228.45 万元及 314,507.28 万元。

（五）盈利能力分析

图表 4-26：近三年发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,718,467.35	1,358,614.37	1,059,455.05
营业支出	863,831.55	687,522.90	532,545.34
营业利润	854,635.80	671,091.47	526,909.71
加：营业外收入	8,004.85	7,385.81	45,131.85
减：营业外支出	22,876.99	6,802.48	2,870.28
利润总额	839,763.65	671,674.80	569,171.28
净利润	663,690.68	553,392.98	468,828.85
归属于母公司所有者的净利润	586,983.78	485,385.53	434,417.10
资产总计	18,298,402.46	17,225,607.47	16,001,242.10
股东权益总计	9,210,282.25	8,726,378.05	8,118,657.96
归属于母公司股东权益合计	8,906,073.66	8,458,506.56	7,914,216.56
总资产收益率（%）	3.74	3.33	2.99
加权平均净资产收益率（%）	7.40	6.57	5.89
净利润率（%）	38.62	40.73	44.25

注：（1）总资产收益率=净利润/资产总额平均余额；

（2）加权平均净资产收益率按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）；

（3）净利润率=净利润/营业收入。

1、营业收入构成

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人营业收入分别为 1,059,455.05 万元、1,358,614.37 万元和 1,718,467.35 万元。2019 年的营业收入相比 2018 年增加 299,159.32 万元，增幅 28.24%。2020 年的营业收入相比 2019 年增加 359,852.98 万元，增幅 26.49%。

从收入结构看，发行人营业收入主要来源为主营业务净收入、中间业务净收入及投资收益等。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人主营业务净收入、中间业务净收入及投资收益合计占发行人营业收入的比例为 92.88%、95.34% 及 96.69%。

图表 4-27：近三年发行人营业收入构成

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度		单位：万元、%
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
主营业务净收入	527,261.49	30.68	455,290.61	33.51	351,520.06	33.18	
中间业务净收入	162,565.48	9.46	174,054.20	12.81	104,676.22	9.88	
投资收益	971,715.03	56.55	666,012.66	49.02	527,847.22	49.82	
汇兑收益	-21,926.85	-1.28	6,150.52	0.45	10,275.09	0.97	
公允价值变动损失	14,396.76	0.84	8,519.61	0.63	5,030.39	0.47	
资产处置收益	28.27	0.00	51.36	0.00	6,462.99	0.61	
其他业务收入	51,739.41	3.01	42,488.44	3.13	50,082.86	4.73	
其他收益	12,687.76	0.74	6,046.98	0.45	3,560.21	0.34	
营业收入	1,718,467.35	100.00	1,358,614.37	100.00	1,059,455.05	100.00	

（1）主营业务净收入³

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人主营业务净收入分别为 351,520.06 万元、455,290.61 万元及 527,261.49 万元。2019 年较 2018 年主营业务净收入增长 103,770.55 万元，增幅为 29.52%。2020 年较 2019 年主营业务净收入增长 71,970.88 万元，增幅为 15.81%。

① 主营业务收入

图表 4-28：近三年发行人主营业务收入构成情况表

³ 主营业务净收入=主营业务收入-主营业务成本

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售商品收入	326,785.85	28.17	314,790.74	29.65	345,311.56	37.46
利息收入	313,247.46	27.00	281,055.45	26.47	227,866.05	24.72
手续费及佣金收入（非银行类企业）	267,179.37	23.03	214,433.67	20.20	146,769.54	15.92
提供劳务收入	194,754.58	16.79	174,715.16	16.46	136,547.92	14.81
租赁业务收入	58,174.07	5.01	76,744.72	7.23	65,292.65	7.08
合计	1,160,141.33	100.00	1,061,739.75	100.00	921,787.72	100.00

② 主营业务成本

图表 4-29：近三年发行人主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售商品成本	258,373.96	40.83	256,665.50	42.32	283,803.52	49.77
利息支出	168,902.56	26.69	162,015.00	26.72	146,319.50	25.66
提供劳务成本	184,476.36	29.15	152,185.78	25.09	112,141.82	19.66
租赁业务成本	21,126.97	3.34	35,582.85	5.87	28,002.83	4.91
合计	632,879.85	100.00	606,449.13	100.00	570,267.66	100.00

（2）中间业务净收入

发行人中间业务净收入主要来自建投信托的手续费及佣金净收入。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人中间业务净收入分别为 104,676.22 万元、174,054.20 万元和 162,565.48 万元。2019 年度较 2018 年度，发行人中间业务净收入增加了 69,377.98 万元，增幅为 66.28%。2020 年度较 2019 年度，发行人中间业务净收入减少了 11,488.71 万元，降幅为 6.60%。

图表 4-30：近三年发行人中间业务净收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
手续费及佣金 净收入 (银行类企 业)	162,565.48	100.00	174,054.20	100.00	104,676.22	100.00
其他	-	-	-	-	-	-
合计	162,565.48	100.00	174,054.20	100.00	104,676.22	100.00

（3）投资收益

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人投资收益分别为 527,847.22 万元、666,012.66 万元和 971,715.03 万元。2019 年投资收益较 2018 年增加 138,165.44 万元，增幅为 26.18%。2020 年投资收益较 2019 年增加了 305,702.37 万元，增幅为 45.90%。

图表 4-31：近三年发行人投资收益构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产收 益	503,954.80	51.86	310,269.09	46.59	161,457.25	30.59
长期股权投资收益	334,386.40	34.41	244,754.33	36.75	215,409.99	40.81
贷款和应收款类金融 资产收益	88,639.00	9.12	82,283.93	12.35	137,128.61	25.98
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融资产收益	33,785.48	3.48	14,628.83	2.20	6,996.90	1.33
持有至到期投资收益	10,949.35	1.13	14,076.47	2.11	6,854.48	1.30
合计	971,715.03	100.00	666,012.66	100.00	527,847.22	100.00

（4）其他收入

发行人其他收入主要为提供劳务收入、利息收入、购入债权收益及其他收入。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人其他收入分别为 50,082.86 万元、42,488.44 万元和 51,739.41 万元。2019 年相较 2018 年，发行人其他收入减少了

7,594.42 万元，降幅为 15.16%。2020 年相较 2019 年，发行人其他收入增加了 9,250.97 万元，增幅为 21.77%。

2、营业支出构成

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人营业支出分别为 532,545.34 万元、687,522.90 万元和 863,831.55 万元。2019 年的营业支出相比 2018 年增加 154,977.56 万元，增幅 29.10%，主要系经营规模扩大带来管理费用上升以及资产减值损失上升。2020 年的营业支出相比 2019 年增加 176,308.65 万元，增幅为 25.64%，主要系经营规模扩大带来管理费用上升以及资产减值损失上升。

图表 4-32：近三年发行人营业支出构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
税金及附加	17,374.41	2.01	16,325.47	2.37	17,495.79	3.29
业务及管理费	412,437.53	47.75	393,501.55	57.23	341,100.80	64.05
其他业务成本	84,290.56	9.76	108,850.51	15.83	98,575.13	18.51
信用减值损失	96,294.27	11.15	38,881.13	5.66	-	-
资产减值损失	253,434.78	29.34	129,964.25	18.90	75,373.62	14.15
营业支出	863,831.55	100.00	687,522.90	100.00	532,545.34	100.00

（1）税金及附加

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人税金及附加分别为 17,495.79 万元、16,325.47 万元和 17,374.41 万元，发行人税金及附加主要包括房产税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、营业税及其他。2019 年相较 2018 年，发行人税金及附加减少 1,170.32 万元，降幅为 6.69%。2020 年相较 2019 年，发行人税金及附加增加 1,048.94 万元，增幅为 6.43%。

（2）业务及管理费

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人业务及管理费分别为 341,100.80 万元、393,501.55 万元及 412,437.53 万元。2019 年相较 2018 年，发行人业务及管理

费增加了 52,400.75 万元，增幅为 15.36%。2020 年相较 2019 年，发行人业务及管理费增加了 18,935.98 万元，增幅为 4.81%。

图表 4-33：近三年发行人业务及管理费构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	254,934.48	61.81	245,931.34	62.50	205,506.65	60.25
租赁费	20,515.10	4.97	21,251.84	5.40	17,782.71	5.21
折旧及摊销	20,796.65	5.04	19,676.48	5.00	18,936.26	5.55
专业服务费	13,440.83	3.26	13,827.67	3.51	14,599.08	4.28
办公及差旅费	6,705.33	1.63	13,297.90	3.38	15,961.70	4.68
业务宣传费	5,455.27	1.32	4,945.65	1.26	3,663.69	1.07
电子设备运转费	3,563.72	0.86	3,377.17	0.86	2,591.45	0.76
会议费	2,294.09	0.56	1,119.63	0.28	2,321.94	0.68
邮电费	577.66	0.14	525.28	0.13	363.42	0.11
客户维护费	58,768.49	14.25	41,730.26	10.60	33,040.92	9.69
其他	25,385.92	6.16	27,818.33	7.07	26,332.98	7.72
合计	412,437.53	100.00	393,501.55	100.00	341,100.80	100.00

（3）其他业务成本

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人其他业务成本分别为 98,575.13 万元、108,850.51 万元和 84,290.56 万元。2019 年其他业务成本较 2018 年增加 10,275.38 万元，增幅为 10.42%。2020 年其他业务成本较 2019 年减少 24,559.95 万元，降幅为 22.56%。

（4）资产减值损失

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人资产减值损失分别为 75,373.62 万元、129,964.25 万元及 253,434.78 万元。2019 年资产减值损失较 2018 年增加 54,590.63 万元，增幅为 72.43%，主要系经济下行，部分投资项目计提减值准备。2020 年资产减值损失较 2019 年增加 123,470.53 万元，增幅为 95.00%。近三年，发行人资产减值损失波动较大，有所上升，主要系应收款项类投资及长期股权投资减值准备增长较多。

图表 4-34：近三年发行人资产减值损失构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收款项类投资减值准备	48,345.11	19.08	50,231.55	38.65	4,429.84	5.88
长期股权投资减值准备	136,733.96	53.95	47,919.39	36.87	4,482.78	5.95
可供出售金融资产减值准备	49,908.31	19.69	20,280.86	15.60	33,427.81	44.35
应收款项坏账准备	-17,785.15	-7.02	5,580.21	4.29	29,504.75	39.14
其他资产减值准备	11,495.19	4.54	3,976.88	3.06	481.28	0.64
持有至到期投资减值准备	3,885.69	1.53	1,716.09	1.32	-	-
应收利息减值准备	-1,281.05	-0.51	1,117.99	0.86	163.06	0.22
发放贷款和垫款减值准备	21,879.74	8.63	-1,093.24	-0.84	2,884.10	3.83
无形资产减值准备	202.59	0.08	-	-	-	-
固定资产减值准备	50.39	0.02	234.52	0.18	-	-
合计	253,434.78	100.00	129,964.25	100.00	75,373.62	100.00

3、营业外收入/支出分析

（1）营业外收入

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人营业外收入分别为 45,131.85 万元、7,385.81 万元及 8,004.85 万元。2019 年营业外收入较 2018 年减少 37,746.04 万元，降幅为 83.64%，主要系预计负债转回。2020 年营业外收入较 2019 年增加 619.04 万元，增幅为 8.38%。

图表 4-35：近三年发行人营业外收入构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府补助	3,088.10	38.58	2,733.41	37.01	6,629.27	14.69
自办实体预计负债转回	1,503.09	18.78	1,452.37	19.66	37,974.00	84.14

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	3,413.66	42.64	3,200.03	43.33	528.58	1.17
合计	8,004.85	100.00	7,385.81	100.00	45,131.85	100.00

(2) 营业外支出

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人营业外支出分别为 2,870.28 万元、6,802.48 万元及 22,876.99 万元。2019 年营业外支出较 2018 年增加 3,932.20 万元，增幅为 137.00%。2020 年营业外支出较 2019 年增加 16,074.52 万元，增幅为 236.30%。主要原因系自办实体预计负债计提大幅度增加。

图表 4-36：近三年发行人营业外支出构成

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自办实体预计负债计提	9,662.33	42.24	1,858.05	27.31	-	-
捐赠支出	4,554.68	19.91	3,136.94	46.11	2,197.76	76.57
赔偿金及违约金	115.51	0.50	61.11	0.90	560.58	19.53
其他	8,544.46	37.35	1,746.38	25.67	111.93	3.90
合计	22,876.99	100.00	6,802.48	100.00	2,870.28	100.00

六、发行人有息债务情况

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人有息债务余额分别为 5,154,064.84 万元、5,832,802.34 万元及 6,412,908.30 万元。

截至 2020 年末，发行人有息债务期限结构如下：

图表 4-37：截至 2020 年末发行人有息债务期限结构表

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	余额	占比
短期借款	915,962.20	14.28

项目	2020 年末	
	余额	占比
长期借款	1,856,278.44	28.95
应付债券	3,640,667.66	56.77
合计	6,412,908.30	100.00

截至 2020 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

图表 4-38：截至 2020 年末发行人有息债务担保结构表

单位：万元、%

项目	短期借款		长期借款	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	829,849.67	90.60	89,390.64	4.82
质押借款	41,294.20	4.51	856,194.83	46.12
保证借款	43,266.23	4.72	890,331.98	47.96
抵押借款	1,552.10	0.17	20,361.00	1.10
合计	915,962.20	100.00	1,856,278.44	100.00

最近三年末，公司有息负债种类结构如下：

图表 4-39：最近三年末发行人有息债务种类结构表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	2,772,240.64	43.23	2,010,716.92	34.47	2,691,418.47	52.22
发行债券	3,640,667.66	56.77	3,822,085.38	65.53	2,462,646.33	47.78
非标债务 融资工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	6,412,908.30	100.00	5,832,802.30	100.00	5,154,064.80	100.00

七、关联方及关联交易

（一）关联方

1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东、实际控制人情况详见第四节“三、发行人股权结构情况”。

2、存在控制关系的关联企业情况

发行人的存在控制关系的关联企业情况详见第四节“五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人参股企业基本情况

发行人参股企业情况详见第四节“五（一）、参、控股子公司情况”。

4、其他关联方

图表 4-40：其他关联方情况

关联方名称	关联方关系
中央汇金旗下公司	与本公司同受一母公司控制或重大影响的其他企业

（二）关联交易

1、关联交易定价原则

发行人母公司中央汇金是根据国家授权，对国有重点金融企业进行股权投资的企业。中央汇金不开展其他任何商业性活动，不干预其控股的国有重点金融企业的日常经营活动。因此，发行人在经营活动中与中央汇金投资的金融企业发生的交易俱以市场定价为基础，按商业条款进行。

2、关联方交易及交易往来情况

（1）销售

图表 4-41：近三年发行人关联方销售情况

单位：万元

项目	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
出售资产及设备			
中央汇金旗下公司	19,773.13	20,077.63	33,909.53
其他关联方	-	-	-
合计	19,773.13	20,077.63	33,909.53

（2）接受及提供服务

图表 4-42：近三年发行人关联方接受及提供服务情况

单位：万元

项目	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数

提供服务			
中央汇金旗下公司	121,004.55	112,303.15	94,997.48
其他关联方	-	-	-
合计	121,004.55	112,303.15	94,997.48
接受服务			
中央汇金旗下公司	29,553.49	10,140.52	11,513.28
其他关联方	-	-	-
合计	29,553.49	10,140.52	11,513.28

(3) 租赁

图表 4-43：近三年发行人关联方租赁情况

单位：万元

项目	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
租出			
中央汇金旗下公司	37,160.09	37,949.97	37,839.98
合计	37,160.09	37,949.97	37,839.98

(4) 债权债务往来余额

图表 4-44：近三年发行人关联方债权债务情况

单位：万元

项目	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
银行存款			
存入关联银行	244,175.74	274,022.31	227,861.51
应收款项			
中央汇金旗下公司	23,311.89	21,141.16	14,116.01
短期借款			
中央汇金旗下公司	60,953.29	20,397.05	85,376.16
上海银行	23,148.70	-	-
合计	84,101.99	-	-
应付款项			
中央汇金旗下公司	21,347.16	11,890.32	32,333.34
持有关联方发行的投资产品余额			
上海银行	19,450.00	116,360.36	3,602.13

项目	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
中央汇金旗下公司	699,652.07	377,621.70	405,828.85
合计	719,102.07	493,982.06	409,430.98
长期借款			
上海银行	127,727.04	57,882.44	67,750.09
中央汇金旗下公司	955,762.90	1,010,704.74	1,178,885.40
合计	1,083,489.94	1,068,587.18	1,246,635.49

(5) 关联方发行的投资产品收益

图表 4-45：近三年发行人关联方投资产品收益情况

单位：万元

关联方名称	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
上海银行	1,105.49	84.16	2,343.65
中央汇金旗下公司	46,245.62	5,747.88	15,758.81
合计	47,351.11	5,832.04	18,102.46

(6) 借款利息支出

图表 4-46：近三年发行人关联方借款利息支出情况

单位：万元

关联方名称	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
上海银行	6,031.37	4,279.69	3,254.06
中央汇金旗下公司	28,412.88	31,940.14	40,460.77
合计	34,444.25	36,219.82	43,714.83

(7) 关键管理人员报酬

图表 4-47：近三年发行人关键管理人员报酬情况

单位：万元

项目	2020 年累计数	2019 年累计数	2018 年累计数
关键管理人员报酬	256.04	320.91	314.30

关键管理人员 2020 年报酬数据为根据财政部规定公司关键管理人员 2020 年 1-12 月预发的基本薪酬和绩效奖金，年度薪酬最终数据将根据财政部对本公司 2020 年度的绩效评价结果和中国投资有限责任公司对于本公司关键管理人员的个人考核结果确定。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

发行人严格执行担保制度，截至募集说明书签署之日，发行人不存在对外担保的情况。

（二）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至 2021 年 3 月末，公司无重大未决诉讼及仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2020 年末，公司重大承诺包括资本承诺及经营租赁承诺情况如下：

1、资本承诺

图表 4-48：近三年发行人资本承诺情况

单位：万元

已签约但尚未于财务报表中确认的	2020 年末	2019 年末	2018 年末
权益类投资承诺	767.80	1,711.50	-
构建长期资产承诺	1,913.27	-	601.41
其他	3.60	3.60	-
合计	2,684.67	1,715.09	601.41

2、经营租赁承诺

图表 4-49：近三年发行人经营租赁承诺情况

单位：万元

不可撤销的经营租赁的最 低租赁付款额	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	34,993.67	40,867.39	29,607.96
1 年以上至 2 年以内（含 2 年）	6,547.95	20,143.53	14,111.04
2 年以上至 3 年以内（含 3 年）	2,485.21	8,929.91	10,831.63
3 年以上	3,216.09	23,519.85	3,239.75
合计	47,242.92	93,460.68	57,790.38

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 207.02 亿元，其中，货币资金 2.68 亿元，发放贷款和垫款 204.01 亿元，固定资产 0.33 亿元。

图表 4-50：截至 2020 年末发行人受限资产情况

单位：亿元、%

类别	金额	比重
货币资金	2.68	1.29
发放贷款和垫款	204.01	98.55
固定资产	0.33	0.16
合计	207.02	100.00

第五节 企业信用状况

一、信用评级情况

（一）本次债券信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）发行人评级情况

2014 年 12 月 10 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具评级报告（新世纪债评[2014]010555），首次对发行人的主体信用评级为 AAA 级，评级展望为稳定；本级别的含义为：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。

2021 年 5 月 24 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）010692），评定发行人的主体信用评级为 AAA 级，评级展望为稳定；本级别的含义为：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。上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定本次债券信用等级为 AAA，本级别的含义为：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。

（三）评级报告的主要内容

1、优势

（1）股东支持。中国建投是中央汇金的全资子公司，由中投公司管理，公司由原中国建设银行分立设立，承担承继资产的管理及处置工作，并曾参与多家金融机构的重组工作，发挥了维护金融稳定的功能，目前系中投公司旗下重要投资企业，能够获得股东方的有力支持；

（2）多元产业经营。中国建投在金融领域控股基金、信托及融资租赁等子公司，参股证券、银行、保险等金融机构；实业领域在承继资产的运营管理的基础

上，通过并购实现外延式扩张，并大力开展股权投资业务。公司通过多元化投资、经营能够在业务协同、资本运作、风险分散等方面发挥优势；

（3）资本实力雄厚。中国建投资本实力雄厚，有助于支持公司的长期稳定发展；

（4）流动性管理能力强。中国建投持有较大规模短期可变现资产，能够对短期债务与有息债务形成较高覆盖。

2、关注

（1）经济及金融环境风险。中国建投在金融服务与实业板块的基础上，持续开展股权投资业务，涉及国内外多个行业，且部分并购项目投资规模较大，易受金融及相关行业政策、宏观经济和金融市场波动及国际经济形势变化的影响；

（2）金融资产价值波动。中国建投金融资产投资规模较大，权益类资产价值受市场波动影响较大，债权类资产在宏观经济底部震荡运行、金融监管从去杠杆调整为稳杠杆，市场信用风险事件爆发的环境下面临的信用风险管理压力有所上升；

（3）内部管理压力。随着投资业务的开展，中国建投的业务领域及投资规模不断扩大，使公司在战略协同、投后管理及内部控制方面面临一定压力。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

（五）发行人历史评级情况

自 2014 年 12 月起，发行人主体评级信用评级情况及因发行其他债券、债务融资工具等进行公开评级情况如下：

图表 5-1：发行人历史评级情况表

信用级别	评级类型	评级展望	变动方向	评级机构	评级时间
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2021 年 05 月 24 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2020 年 06 月 29 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2019 年 12 月 24 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2019 年 09 月 09 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2019 年 07 月 15 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2019 年 03 月 25 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2018 年 12 月 29 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2018 年 11 月 14 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2018 年 07 月 31 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2017 年 07 月 28 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2016 年 07 月 29 日
AAA	主体	稳定	维持	上海新世纪	2015 年 06 月 05 日
AAA	主体	稳定	首次	上海新世纪	2014 年 12 月 10 日

二、发行人的资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人在各银行的信用良好，无不良贷款记录。截至募集说明书签署之日，发行人及其子公司银行授信总额为人民币 963.11 亿元、欧元 8.84 亿元、美元 5.89 亿元及卢比 2.90 亿元，已使用授信人民币 317.59 亿元、欧元 8.64 亿元、美元 1.22 亿元及卢比 0.22 亿元，未使用授信人民币 629.56 亿元、欧元 0.21 亿元、美元 4.67 亿

元及卢比 2.68 亿元。发行人拥有较为充裕的授信额度和较强的融资能力，为本期债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

图表 5-2：截至 2021 年 4 月末发行人主要银行授信及使用情况

单位：亿元				
公司名称	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	授信额度余额
人民币授信				
中国建银投资有限责任公司	工商银行	50.00	38.14	11.86
	招商银行	20.00	6.00	14.00
	邮政储蓄银行	45.00	2.39	42.61
	浦发银行	23.10	4.00	19.10
	光大银行	6.00	1.00	5.00
	交通银行	50.00	0.00	50.00
小计		194.10	51.53	142.57
SGD Asia Pacific	PSB	0.30	0.00	0.30
小计		0.30	0.00	0.30
建投华文投资有限责任公司	招商银行股份有限公司北京分行	1.00	0.00	1.00
小计		1.00	0.00	1.00
中建投租赁股份有限公司	中国银行	28.00	8.81	19.19
	农业银行	18.00	0.00	18.00
	工商银行	16.00	0.29	15.71
	交通银行	30.00	1.72	28.28
	进出口银行	30.00	5.73	24.27
	北京农商银行	15.00	9.94	5.06
	光大银行	10.00	7.00	3.00
	浦发银行	20.43	7.34	13.09
	民生银行	5.00	3.25	1.75
	招商银行	15.00	0.00	15.00
	兴业银行	18.00	5.64	12.36
	广发银行	15.00	4.80	10.20
	中信银行	6.00	0.00	6.00
	平安银行	8.00	3.00	5.00
	华夏银行	13.50	9.27	4.23
	北京银行	25.00	3.86	21.14

公司名称	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	授信额度余额
	浙商银行	10.00	7.99	2.01
	宁波银行	3.00	2.00	1.00
	上海银行	20.00	9.03	9.97
	杭州银行	5.00	0.00	5.00
	天津银行	3.20	1.02	2.18
	恒生银行	4.50	1.43	1.94
	东亚银行	8.00	1.29	6.72
	华侨银行	2.00	2.00	0.00
	星展银行	5.50	4.32	1.18
	厦门国际	5.00	1.83	3.17
	厦门农商银行	0.48	0.00	0.48
	中国信托	2.00	0.00	2.00
	恒丰银行	13.00	8.84	4.16
	大连银行	1.00	0.00	1.00
	开泰银行	1.00	0.00	1.00
	汇丰银行	3.00	0.85	1.19
	新韩银行	1.50	1.50	0.00
	华商银行	3.00	0.00	3.00
	瑞穗银行	4.50	3.40	1.10
	富邦华一银行	1.20	1.20	0.00
	韩国产业银行	2.70	0.00	2.70
	友利银行	0.50	0.00	0.50
	国民银行	0.30	0.00	0.30
	韩国企业银行	0.30	0.00	0.30
	三井住友	3.00	1.30	0.00
	集友银行	4.00	2.00	2.00
小计		380.61	120.65	255.18
中建投融资租赁 (上海)有限公司	交通银行	17.00	16.27	0.73
	中国银行	20.00	19.69	0.31
	建设银行	25.00	0.00	25.00
	农业银行	13.39	5.28	8.11
	工商银行	6.00	0.00	6.00
	招商银行	5.00	2.47	2.53

公司名称	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	授信额度余额
	华侨银行	3.50	2.83	0.67
	进出口银行	25.00	0.00	25.00
	国家开发银行	4.50	3.97	0.53
	北京银行	15.00	7.60	7.40
	民生银行	8.00	1.69	6.31
	华商银行	1.00	0.00	1.00
	东亚银行	7.00	2.57	4.43
	上海银行	18.00	9.49	8.51
	宁波银行	1.50	1.50	0.00
	浦发银行	5.00	2.50	2.50
	上海农商银行	5.55	4.89	0.66
	渤海银行	8.80	6.78	2.02
	平安银行	5.00	1.87	3.13
	光大银行	5.00	0.00	5.00
	华夏银行	3.00	1.65	1.35
	华润银行	5.00	0.00	5.00
	中原银行	2.00	0.00	2.00
	农业发展银行	25.79	9.79	16.00
	厦门国际	2.00	1.00	1.00
	首都银行	1.30	0.72	0.58
	集友银行	1.80	1.80	0.00
	前海兴邦	2.00	0.00	2.00
	兴业银行	4.00	0.00	4.00
	浙商银行	3.00	0.86	2.14
	郑州银行	1.00	0.00	1.00
	华鑫思佰益	1.00	0.00	1.00
	中广核	3.96	2.69	1.27
	邮储银行	3.00	1.93	1.08
	瑞穗银行	3.00	3.00	0.00
	恒丰银行	3.00	0.00	3.00
	恒生银行	3.30	2.06	1.24
	大新银行	1.71	1.71	0.00
	中信银行	5.00	4.88	0.12

公司名称	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	授信额度余额
中建投租赁（天津）有限责任公司	江苏银行	5.00	0.00	5.00
	平安租赁	2.00	1.65	0.35
	华电租赁	3.00	3.00	0.00
	宁波通商	1.00	0.00	1.00
	韩国产业银行	1.30	0.19	1.11
	国泰世华银行	0.80	0.12	0.68
	小计	287.20	126.45	160.76
	中国银行	6.00	4.00	2.00
	农业银行	5.83	0.23	5.59
	工商银行	6.00	1.81	4.19
	交通银行	10.00	0.00	10.00
	北京银行	5.00	0.17	4.83
兴夏租赁（天津）有限责任公司	民生银行	5.00	0.00	5.00
	汇丰银行	3.00	0.96	1.19
	上海银行	20.00	1.00	9.97
	广发银行	13.00	3.00	10.00
	招商银行	2.00	0.00	2.00
	恒生银行	1.50	1.14	0.36
	三井住友	3.00	1.70	0.00
	小计	80.33	14.01	55.13
	农业银行	1.98	1.98	0.00
	小计	1.98	1.98	0.00
建投控股有限责任公司	兴业银行	5.00	0.00	5.00
	交通银行	2.00	0.00	2.00
小计		7.00	0.00	7.00
建投数据科技股份有限公司	北京银行	0.60	0.47	0.13
	浦发银行	0.60	0.30	0.30
	平安银行	0.30	0.15	0.15
	光大银行	0.30	0.18	0.12
小计		1.80	1.09	0.71

公司名称	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	授信额度余额
建投数据科技 (山东)有限公司	兴业银行	0.75	0.29	0.46
	中国银行	0.15	0.15	0.00
	青岛银行	0.10	0.10	0.00
	小计	1.00	0.54	0.46
建投物联网股份有限公司	招商银行	0.30	0.02	0.28
	光大银行	0.10	0.00	0.10
	中国银行	0.10	0.10	0.00
小计		0.50	0.12	0.38
北京建投科信科技发展股份有限公司	北京银行	0.10	0.05	0.05
小计		0.10	0.05	0.05
建投嘉昱置业股份有限公司	交通银行	0.28	0.28	0.00
	浙商银行	0.30	0.30	0.00
	民生银行	0.50	0.50	0.00
小计		1.08	1.08	0.00
山东建银科技有限责任公司	民生银行	0.35	0.09	0.26
小计		0.35	0.09	0.26
建投嘉昱置地股份有限公司	北京银行	0.76	0.00	0.76
小计		0.76	0.00	0.76
中建投信托股份有限公司	平安银行	3.00	0.00	3.00
	浙江民泰商业银行	2.00	0.00	2.00
小计		5.00	0.00	5.00
总计		963.11	317.59	629.56
欧元授信				
中建投致远(香港)有限公司	中国建设银行(亚洲)	5.30	5.12	0.18
小计		5.30	5.12	0.18
JIC Firmiana SAS	CCB London	3.05	3.05	0.00
	CCB Paris	0.45	0.45	0.00
SGD	BPI	0.02	0.02	0.00
	Palatine	0.03	0.00	0.03

公司名称	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	授信额度余额
	总计	8.84	8.64	0.21
印度卢比授信				
SGD Pharma India	SBI	2.90	0.22	2.68
	总计	2.90	0.22	2.68
美元等值授信				
中国建投（香港）有限公司	瑞穗银行	0.50	0.00	0.50
	法外贸银行	0.75	0.26	0.49
中建投租赁股份有限公司	恒生银行	0.70	0.00	0.70
	华侨银行	0.16	0.16	0.00
	星展银行	0.75	0.06	0.69
	中信国际	1.00	0.00	1.00
	汇丰银行	0.50	0.35	0.15
	创兴银行	0.28	0.00	0.28
中建投融资租赁（上海）有限公司	远东国际	0.25	0.00	0.25
中建投租赁（香港）有限公司	中国银行澳门分行	1.00	0.39	0.61
	总计	5.89	1.22	4.67

截至募集说明书签署之日，发行人上述主要银行授信情况未发生重大变化。

（二）发行人最近三年的债务违约记录

截至募集说明书签署之日，发行人已发行的债券、其他债务融资工具没有违约或延迟支付本息的情形。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

报告期，发行人发行的债券、债务融资工具及偿还情况如下：

1、境内债

图表 5-3：报告期内发行人境内发行的债券、债务融资工具及偿还情况

单位：亿元、%、年

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
中国建投本部							
20 建投 01	2020-01-14	2023-01-14	3.40	一般公司债	3.00	10.00	未到期
19 建银 06	2019-09-17	2024-09-19	3.95	一般公司债	5.00	5.00	未到期
19 建银 05	2019-09-17	2022-09-19	3.55	一般公司债	3.00	15.00	未到期
19 建银 04	2019-07-23	2024-07-25	3.98	一般公司债	5.00	5.00	未到期
19 建银 03	2019-07-23	2022-07-25	3.68	一般公司债	3.00	25.00	未到期
19 建银 01	2019-04-02	2022-04-04	3.87	一般公司债	3.00	20.00	未到期
小计						80.00	
中建投租赁							
中期票据							
21 中建投租 MTN001	2021-5-10	2024-5-11	4.24	中期票据	3.00	6.00	未到期
19 中建投租 MTN001	2019-07-08	2022-07-10	4.74	中期票据	3.00	10.00	未到期
小计	-	-	-	-	-	16.00	
(超)短期融资券							
21 中建投租 CP001	2021-04-30	2022-5-6	3.60	短期融资券	1.00	5.00	未到期
20 中建投租 SCP001	2020-04-09	2020-06-12	2.37	超短期融资券	0.16	5.00	已按时兑付
20 中建投租 CP001	2020-01-02	2020-01-03	3.80	短期融资券	1.00	10.00	已按时兑付
19 中建投租 SCP001	2019-06-10	2020-01-07	3.92	超短期融资券	0.57	6.00	已按时兑付
18 中建投租 SCP003	2018-06-11	2018-10-19	5.13	超短期融资券	0.35	4.00	已按时兑付
18 中建投租 SCP002	2018-05-22	2019-01-19	5.14	超短期融资券	0.66	5.00	已按时兑付
18 中建投租 CP002	2018-03-13	2019-03-14	5.45	短期融资券	1	5.00	已按时兑付
18 中建投租 CP001	2018-02-26	2019-02-28	5.34	短期融资券	1	5.00	已按时兑付
18 中建投租 SCP001	2018-01-03	2018-10-01	5.68	超短期融资券	0.74	4.00	已按时兑付

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
小计	-	-	-	-	-	49.00	
定向工具							
21 中建投租 PPN001	2021-02-24	2021-05-26	4.10	定向工具	0.25	6.00	已按时兑付
19 中建投租 PPN001	2019-03-27	2022-03-28	5.20	定向工具	3.00	5.00	未到期
18 中建投租 PPN003	2018-9-19	2020-9-20	5.80	定向工具	2.00	5.00	已按时兑付
18 中建投租 PPN002	2018-08-30	2020-08-31	5.80	定向工具	2.00	5.00	已按时兑付
18 中建投租 PPN001	2018-05-16	2021-05-17	6.38	定向工具	3.00	5.00	已按时兑付
小计	-	-	-	-	-	26.00	
公司债券							
21 建租 04	2021/5/25	2025/5/27	4.02	一般公司债	4.00	3.00	未到期
21 建租 03	2021/5/25	2025/5/27	3.73	一般公司债	4.00	8.00	未到期
21 建租 02	2021-03-11	2024-03-11	4.15	一般公司债	3.00	10.00	未到期
21 建租 01	2021-02-04	2024-02-04	4.20	一般公司债	3.00	5.00	未到期
20 建租 02	2020-09-15	2023-09-17	4.30	一般公司债	3.00	4.00	未到期
20 建租 01	2020-03-05	2023-03-09	3.79	一般公司债	3.00	6.00	未到期
19 建租 01	2019-02-20	2022-02-22	5.50	私募债	3.00	5.00	未到期
18 建租 05	2018-04-25	2021-04-27	6.76	私募债	3.00	4.40	已按时兑付
18 建租 04	2018-04-09	2021-04-11	6.40	私募债	3.00	5.00	已按时兑付
18 建租 03	2018-04-09	2021-04-11	6.00	私募债	2.00	11.00	已按时兑付
18 建租 02	2018-03-16	2020-03-20	6.44	私募债	2.00	5.00	已按时兑付
18 建租 01	2018-02-07	2020-02-09	6.79	私募债	2.00	9.60	已按时兑付
小计	-	-	-	-	-	76.00	
资产证券化							
21 建上 A1	2021-04-29	2022-01-26	3.78	ABS	0.75	4.35	未到期
21 建上 A2	2021-04-29	2023-01-30	4.25	ABS	1.76	3.25	未到期
21 建上 A3	2021-04-29	2024-01-26	4.70	ABS	2.75	3.58	未到期

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
21 建上次	2021-04-29	2025-10-27	-	ABS	4.50	1.14	未到期
建租 1A1	2021-04-07	2022-03-14	3.78	ABS	0.93	6	未到期
建租 1A2	2021-04-07	2023-03-14	4.28	ABS	1.93	4.43	未到期
建租 1A3	2021-04-07	2024-03-14	4.70	ABS	2.94	3.27	未到期
建租 1 次	2021-04-07	2026-03-13	-	ABS	4.93	0.72	未到期
PR4A1	2021-01-15	2022-01-14	3.90	ABS	1.00	7.61	未到期
建租 4A2	2021-01-15	2023-01-13	4.40	ABS	1.99	4.86	未到期
建租 4A3	2021-01-15	2023-07-14	4.65	ABS	2.49	1.99	未到期
建租 4 次	2021-01-15	2025-10-14	-	ABS	4.75	0.76	未到期
PR2A1	2020-12-30	2021-11-22	4.20	ABS	0.90	5.45	未到期
建上 2A2	2020-12-30	2023-11-20	4.70	ABS	2.89	7.39	未到期
建上 2C	2020-12-30	2025-08-20	-	ABS	4.64	0.69	未到期
建租 3A1	2020-11-20	2021-11-23	4.29	ABS	1.01	7.50	未到期
建租 3A2	2020-11-20	2022-11-23	4.60	ABS	2.01	3.00	未到期
建租 3A3	2020-11-20	2023-05-23	4.70	ABS	2.50	0.93	未到期
建租 3 次	2020-11-20	2024-08-23	-	ABS	3.76	0.60	未到期
20 中建上海 ABN001 优先 A1	2020-08-19	2021-05-26	3.30	ABN	0.76	4.00	已按时兑付
20 中建上海 ABN001 优先 A2	2020-08-19	2023-05-26	3.80	ABN	2.76	4.73	未到期
20 中建上海 ABN001 次	2020-08-19	2024-08-26	-	ABN	4.02	0.46	未到期
PR2A1	2020-07-16	2021-11-17	3.40	ABS	1.34	9.65	未到期
建租 2A2	2020-07-16	2022-08-23	3.80	ABS	2.10	3.15	未到期
建租 2A3	2020-07-16	2023-02-23	3.98	ABS	2.61	0.92	未到期
建租 2 次	2020-07-16	2024-11-25	-	ABS	4.36	0.81	未到期
20 建上 A1	2020-03-25	2021-01-15	3.40	ABS	0.81	4.70	已按时兑付
20 建上 A2	2020-03-25	2023-01-15	3.90	ABS	2.81	5.56	未到期
20 建上 B	2020-03-25	2023-04-15	4.99	ABS	3.06	0.78	未到期
20 建上 C	2020-03-25	2025-01-15	-	ABS	4.81	0.62	未到期
PR 建租 A1	2020-01-22	2021-03-02	4.00	ABS	1.11	8.80	已按时兑付
PR 建租 A2	2020-01-22	2022-03-01	5.00	ABS	2.11	4.55	未到期

证券名称	发行日期	到期日期	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模	偿还情况
20 建租 A3	2020-01-22	2022-05-26	4.60	ABS	2.34	0.88	未到期
20 建租 B	2020-01-22	2022-11-23	5.20	ABS	2.84	0.95	未到期
20 建租次	2020-01-22	2024-11-25	-	ABS	4.85	0.80	未到期
19 建租 1A	2019-12-10	2021-12-31	3.85	ABS	1.06	6.17	已按时兑付
19 建租 1B	2019-12-10	2024-03-29	5.50	ABS	2.06	1.80	未到期
19 建租 1C	2019-12-10	2024-03-29	-	ABS	4.30	0.43	未到期
PR 建津 1A	2019-06-14	2020-09-30	4.50	ABS	1.30	7.47	已按时兑付
PR 建津 1B	2019-06-14	2021-09-30	5.50	ABS	2.30	2.73	未到期
建租津 1C	2019-06-14	2024-03-29	-	ABS	4.79	0.54	未到期
19 中建上海 ABN001 优先 A	2019-05-06	2021-05-26	4.50	ABN	2.05	8.00	已兑付
19 中建上海 ABN001 优先 B	2019-05-06	2021-08-26	5.78	ABN	2.30	0.71	已提前结清
19 中建上海 ABN001 次级	2019-05-06	2022-05-26	-	ABN	3.05	1.53	未到期
19 中建投租 ABN001 优先 A	2019-04-01	2020-09-26	4.37	ABN	1.48	8.19	已按时兑付
19 中建投租 ABN001 优先 B	2019-04-01	2020-12-26	6.00	ABN	1.73	0.30	已按时兑付
19 中建投租 ABN001 次	2019-04-01	2023-06-26	-	ABN	4.23	1.50	已提前结清
19 中建投租 ABN002 优先 A	2019-03-25	2020-07-26	4.45	ABN	1.34	10.07	已按时兑付
19 中建投租 ABN002 优先 B	2019-03-25	2020-07-26	5.80	ABN	1.34	0.56	已按时兑付
19 中建投租 ABN002 次	2019-03-25	2023-01-26	-	ABN	3.84	1.95	已提前结清
小计	-	-	-	-	-	170.83	
合计	-	-	-	-	-	417.83	

2、境外债

图表 5-4：报告期内发行人境外发行的债券、债务融资工具及偿还情况

单位：亿美元、%、年

序号	债券/债务融资工具名称	发行总额	票面利率	起息日	债券期限	偿还情况
----	-------------	------	------	-----	------	------

境外债						
1	XINGSHENGB2022	5.00	3.38	2019/7/25	3.00	未到期
2	XINGSHENGB2109	5.00	4.50	2018/9/20	3.00	未到期
3	建投致信 1.50%	4.00	1.50	2020/8/27	5.00	未到期
4	建投致信 2.125%	5.00	2.125	2020/8/27	10.00	未到期

（四）最近三年与主要客户发生业务的违约情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，最近三年未发生过严重违约现象。

（五）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次发行后累计公开发行公司债券余额为 263.97 亿元，占发行人截至 2021 年 3 月末净资产的比例为 28.44%。

图表 5-5：发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20 建投 01	2020-01-14	-	2023-01-14	3	10.00	3.40	10.00
2	19 建银 06	2019-09-17	-	2024-09-19	5	5.00	3.95	5.00
3	19 建银 05	2019-09-17	-	2022-09-19	3	15.00	3.55	15.00
4	19 建银 04	2019-07-23	-	2024-07-25	5	5.00	3.98	5.00
5	19 建银 03	2019-07-23	-	2022-07-25	3	25.00	3.68	25.00
6	19 建银 01	2019-04-02	-	2022-04-04	3	20.00	3.87	20.00
7	21 建租 04	2021-05-25	2024-05-27	2025-05-27	4	3.00	4.02	3.00
8	21 建租 03	2021-05-25	2023-05-27	2025-05-27	4	8.00	3.73	8.00
9	21 建租 02	2021-03-11	2023-03-11	2024-03-11	3	10.00	4.15	10.00
10	21 建租 01	2021-02-04	-	2024-02-04	3	5.00	4.20	5.00
11	20 建租 02	2020-09-15	-	2023-09-17	3	4.00	4.30	4.00
12	20 建租 01	2020-03-05	-	2023-03-09	3	6.00	3.79	6.00
13	19 建租 01	2019-02-20	-	2022-02-22	3	5.00	5.50	5.00
公司债券小计								121.00
1	21 中建投租 MTN001	2021-05-10	-	2024-05-11	3	6.00	4.24	6.00
2	21 中建投租 CP001	2021-04-30	-	2022-05-06	1	5.00	3.60	5.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
3	19 中建投租 MTN001	2019-07-08	-	2022-07-10	3	10.00	4.74	10.00
4	19 中建投租 PPN001	2019-03-27	-	2022-03-28	3.00	5.00	5.20	5.00
债务融资工具小计								26.00
1	建租 02A1	2021-06-10	-	2022-4-22	0.87	6.81	3.70	6.81
2	建租 02A2	2021-06-10	-	2023-4-25	1.87	3.50	4.10	3.50
3	建租 02A3	2021-06-10	-	2024-4-22	2.87	2.49	4.55	2.49
4	建租 02 次	2021-06-10	-	2026-4-21	4.87	0.94	-	0.94
5	21 建上 A1	2021/4/29	-	2022/1/26	0.75	4.35	3.78	4.35
6	21 建上 A2	2021/4/29	-	2023/1/30	1.76	3.25	4.25	3.25
7	21 建上 A3	2021/4/29	-	2024/1/26	2.75	3.58	4.7	3.58
8	21 建上次	2021/4/29	-	2025/10/27	4.5	1.14	-	1.14
9	建租 1A1	2021/4/7	-	2022/3/14	0.93	6	3.78	6.00
10	建租 1A2	2021/4/7	-	2023/3/14	1.93	4.43	4.28	4.43
11	建租 1A3	2021/4/7	-	2024/3/14	2.94	3.27	4.7	3.27
12	建租 1 次	2021/4/7	-	2026/3/13	4.93	0.72	-	0.72
13	PR4A1	2021/1/15	-	2022/1/14	1	7.61	3.9	5.15
14	建租 4A2	2021/1/15	-	2023/1/13	1.99	4.86	4.4	4.86
15	建租 4A3	2021/1/15	-	2023/7/14	2.49	1.99	4.65	1.99
16	建租 4 次	2021/1/15	-	2025/10/14	4.75	0.76	-	0.76
17	PR2A1	2020/12/30	-	2021/11/22	0.9	5.45	4.2	2.26
18	建上 2A2	2020/12/30	-	2023/11/20	2.89	7.39	4.7	7.39
19	建上 2C	2020/12/30	-	2025/8/20	4.64	0.69	-	0.69
20	建租 3A1	2020/11/20	-	2021/11/23	1.01	7.5	4.29	2.48
21	建租 3A2	2020/11/20	-	2022/11/23	2.01	3	4.6	3.00
22	建租 3A3	2020/11/20	-	2023/5/23	2.5	0.93	4.7	0.93
23	建租 3 次	2020/11/20	-	2024/8/23	3.76	0.6	-	0.60
24	20 中建上海 ABN001 优先 A2	2020/8/19	-	2023/5/26	2.76	4.73	3.8	4.60
25	20 中建上海 ABN001 次	2020/8/19	-	2024/8/26	4.02	0.46	-	0.46
26	PR2A1	2020/7/16	-	2021/11/17	1.34	9.65	3.4	1.88
27	建租 2A2	2020/7/16	-	2022/8/23	2.1	3.15	3.8	3.15
28	建租 2A3	2020/7/16	-	2023/2/23	2.61	0.92	3.98	0.92
29	建租 2 次	2020/7/16	-	2024/11/25	4.36	0.81	-	0.81
30	20 建上 A2	2020/3/25	-	2023/1/15	2.81	5.56	3.9	4.61
31	20 建上 B	2020/3/25	-	2023/4/15	3.06	0.78	4.99	0.78
32	20 建上 C	2020/3/25	-	2025/1/15	4.81	0.62	-	0.62

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
33	PR 建租 A2	2020/1/22	-	2022/3/1	2.11	4.55	5	3.07
34	20 建租 A3	2020/1/22	-	2022/5/26	2.34	0.88	4.6	0.88
35	20 建租 B	2020/1/22	-	2022/11/23	2.84	0.95	5.2	0.95
36	20 建租次	2020/1/22	-	2024/11/25	4.85	0.8	-	0.80
37	19 建租 1B	2019/12/10	-	2024/3/29	2.06	1.8	5.5	0.60
38	19 建租 1C	2019/12/10	-	2024/3/29	4.3	0.43	-	0.43
39	PR 建津 1B	2019/6/14	-	2021/9/30	2.3	2.73	5.5	0.16
40	建租津 1C	2019/6/14	-	2024/3/29	4.79	0.54	-	0.54
41	19 中建上海 ABN001 次级	2019/5/6	-	2022/5/26	3.05	1.53	-	1.12
其他小计								96.97
合计								243.97

第六节 备查文件

一、备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- (一) 发行人报告期审计报告或财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 中国证监会接受本次发行注册的文件；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 债券持有人会议规则。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问 www.sse.com.cn 查阅本期债券募集说明书及其摘要。

(本页无正文，为《中国建银投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页)



中国建银投资有限责任公司

2021 年 7 月 8 日