



北京首都创业集团有限公司

北京首都创业集团有限公司
BEIJING CAPITAL GROUP COMPANY LIMITED

(住所：北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层)

2022 年公开发行住房租赁专项公司债券

(面向专业投资者)

募集说明书

本次发行金额	不超过人民币 5 亿元
担保情况及其他增信措施：	无
发行人：	北京首都创业集团有限公司
主承销商：	首创证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
受托管理人：	海通证券股份有限公司
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果：	主体评级：AAA；债项评级：AAA；评级展望：稳定

牵头主承销商



(住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座)

联席主承销商、受托管理人、簿记管理人



(住所：上海市广东路 689 号)

签署时间：2022 年 2 月

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、职工监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险提示及说明。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

本期债券的主承销商（和受托管理人）及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

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

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

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

在水务领域，公司意在通过投资和兼并收购等多种方式加大公司在国内水务市场的控制力及占有率，未来几年公司并购及系统改造等投资性支出需求仍将维持在较高水平；在城市轨道交通领域，公司已经加入北京地铁十六号线的投资建设，并力争在未来五年获得多条地铁线路的投资运营权，打造稳固的轨道交通运营地位和运营能力；在城市发展领域，公司业务发展良好，土地储备充足且区位优势明显，未来经营较有保障，但奥

特莱斯业务拓展快速或对公司形成一定的资本支出压力。上述领域战略的实施需要较大规模的资金投入，公司存在一定的资本支出压力。

五、2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合并报表口径资产负债率分别为 75.43%、74.70%、74.61%和 77.48%。母公司报表口径的资产负债率分别为 66.40%、60.50%、67.07%和 70.96%。随着业务的发展，为满足公司的业务发展资金需求，未来发行人的负债规模可能增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响发行人的再融资能力，增加再融资成本。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展十分重要，公司将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

六、2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,190.67 亿元、1,249.94 亿元、1,610.87 亿元和 1,474.54 亿元，占总负债比重分别为 48.19%、46.68%、52.77%和 45.26%。发行人主营业务板块中生态环保产业板块和基础设施板块业务运营周期较长，项目投资回收较慢，流动负债占比较高，不利于公司财务结构稳定，发行人需要进一步调整债务结构匹配长期投资需求，同时降低短期债务偿还压力。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.64、1.74、1.48 和 1.66，速动比率分别为 0.90、0.93、0.76 和 0.90，发行人短期偿债能力较好。目前，发行人的流动比率和速动比率依然保持在比较合理和稳定的状态，且公司货币资金规模较大，公司短期偿债能力较强。

七、2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月期间，发行人实现净利润分别为 41.95 亿元、51.55 亿元、39.29 亿元及 29.75 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 19.21 亿元、25.69 亿元、18.50 亿元和 7.25 亿元。同时，其他收益分别为 36.30 亿元、36.76 亿元、40.44 亿元和 31.85 亿元，波动较大，主要系公司自 2013 年起将京港地铁纳入合并范围，京港地铁于 2018 年、2019 年、2020 年获取的票价及其他补偿收入等财政补贴收入分别为 33.20 亿元、33.11 亿元、36.55 亿元，是公司营业外收入的主要构成部分。由于财政补贴存在一定的不确定性，由此存在对发行人未来的营业收入和净利润造成一定影响的风险。公司对投资收益依赖亦较大，2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月期间，投资收益分别为 43.62 亿元、47.00 亿元、32.53 亿元及 22.30 亿元，投资收益的稳定性和可持续性将会对发行人盈利能力产生影响。

八、2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月期间，发行人基础设施板块的收入

分别为 27.80 亿元、28.22 亿元、24.43 亿元和 21.75 亿元，毛利率分别为-49.52%、-56.09%、-81.95%和-55.10%。该板块毛利率低的原因主要是轨道交通业务中的地铁十四号线中段于 2016 年正式通车，相应资产由在建工程转为固定资产并计提折旧所致。轨道交通业务利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票价差额补偿实现盈利。

九、2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司存货余额分别是 881.98 亿元、1,012.40 亿元、1,162.89 亿元和 1,126.35 亿元，在总资产中占比分别为 26.93%、28.24%、28.42%和 26.79%。发行人存货占总资产比重较高，主要与核心业务城市基础设施建设和房地产建设相关，2018 年末、2019 年末及 2020 年末下属子公司首创置业存货余额分别为 754.04 亿元、859.29 亿元和 1,025.47 亿元，占发行人合并口径存货的 85.49%、84.88%和 88.18%。随着首创集团子公司的房地产经营规模扩大、房地产项目增加，导致集团存货逐年上升，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，公司可能面临较大的存货跌价风险，进而影响公司盈利能力和偿债能力。

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

十一、截至 2018 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 496.96 亿元，其中首创担保对外担保余额 348.84 亿元，农业融资担保对外担保 45.00 亿元。截至 2019 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 410.13 亿元，其中首创担保对外担保余额 289.26 亿元，农业融资担保对外担保 26.54 亿元，首创置业对外担保 81.42 亿元。截至 2020 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 469.88 亿元，其中首创担保对外担保余额 288.90 亿元，农业融资担保对外担保 30.76 亿元，首创置业对外担保 145.73 亿元，首创环保对外担保 1.83 亿元。若被担保公司无法按时偿付债务，公司可能存在一定代偿风险。

十二、截至 2020 年末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 163.21 亿元，占总资产的比例为 3.99%。公司所有权受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。

截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形。但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

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

十四、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

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

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

十六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十七、致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表进行了审计，分别出具了致同审字（2019）第 110ZA7305 号无保留意见的审计报告、致同审字（2020）第 110ZA6636 号无保留意见的审计报告和致同审字（2021）第 110A015205 号无保留意见。2019 年，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具带强调事项段的无保留意见审计报告，编号致同审字（2019）第 110ZA7305，针对其中涉及的强调事项段，致同会计师事务所（特殊普通合伙）及发行人出具了专项说明，表明此强调事项段对本次债券发行不具有实质性影响。2020 年，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具带强调事项段的无保留意见审计报告，编号致同审字（2020）第 110ZA6636，针对其中涉及的强调事项段，致同会计师事务所（特殊普通合伙）及发行人出具了专项说明，表明此强调事项段对本次债券发行不具有实质性影响。2021 年，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具带强调事项段的无保留意见审计报告，编号致同审字（2021）第 110A015205 号，其中涉及的强调事项段，较 2019 年度审计报告中强调事项段内容无重大变化，相关涉及事项已延续多年，对本次债券发行及发行人偿债能力不具有实质性影响。

十八、2021 年 6 月 15 日，发行人发布公告《北京首都创业集团有限公司涉及重大诉讼（仲裁）的公告》，公告称发行人于 2021 年 6 月 10 日收到上海电气通讯技术有限公司（简称“通讯公司”）的《民事起诉状》，受理机构为上海市第二中级人民法院。《民事起诉状》称：2019 年 1 月 30 日至 6 月 27 日期间，通讯公司与发行人贸易分公司签订多笔《产品购销合同》，合同标的为量子数据链多业务通信基站或星状网络数据链通信机，合同总金额合计人民币约 13.09 亿元。通讯公司请求判令发行人贸易分公司支付其货款合计人民币约 11.93 亿元及违约金；请求判令发行人对发行人贸易分公司支付义务承担连带付款责任；请求判令诉讼费由被告承担。若此事项无法妥善解决，发行人或产生一定诉讼和或有负债增加风险。

十九、发行人子公司首创环保（600008.SH）于 2021 年 6 月 1 日发布《北京首创股份有限公司关于变更公司名称、证券简称、营业范围及修订《公司章程》的公告》，公告称拟将公司中文名称由“北京首创股份有限公司”变更为“北京首创生态环保集团股份有限公司”；将英文名称由“Beijing Capital Co., Ltd.”变更为“Beijing Capital Eco-Environment Protection Group Co., Ltd.”。随后公司完成了公司名称、经营范围变更的工商登记手续，并取得北京市西城区市场监督管理局换发的《营业执照》。同时，公司证券简称变为“首创环保”。经过二十多年的深耕细作，首创环保逐渐发展为环保主营业务

占比超过 98%、资产千亿以上的集团化环保企业，业务范围包括城镇水务、水环境综合治理、固废处理和绿色资源管理等。此次名称变更旨在更直观彰显公司业务发展和战略发展方向，未来首创环保将坚持聚焦环保主业，提升专业服务能力，推动产业高质量发展。

二十、2021 年 9 月 29 日，发行人发布《北京首都创业集团有限公司关于子公司吸收合并的公告》，公告称发行人 2021 年 6 月 10 日新设的全资子公司北京首创城市发展集团有限公司于 2021 年 7 月 9 日作为要约人，与本公司子公司首创置业股份有限公司签订吸收合并协议，据此，首创置业与合并方将根据吸收合并协议的条款及条件（包括前提条件、生效条件及实施条件）实施吸收合并。本次吸收合并完成后，合并方作为合并后存续方将承继和承接首创置业的所有资产、负债、权益、业务、人员合约以及所有其他权利及义务，而首创置业最终将注销登记。前提条件及所有生效条件达成后，首创置业已于 2021 年 9 月 30 日撤销 H 股上市地位。若公司私有化后发展战略发生进一步调整，可能将对公司的经营造成一定影响。

二十一、2020 年 4 月 14 日，本次债券发行上市申请经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]706 号），注册规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。本次债券项下首期公司债券——北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券，已于 2020 年 5 月 18 日完成发行，发行规模 10 亿元，期限 3 年。由于发行安排原因，本期债券拟于近期启动发行，发行年度变更为 2022 年，故名称设定为“北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券”。原以“北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券”进行签署的相关协议、约定，无特殊说明下，均适用本期债券，特此说明。

二十二、发行人主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

目录

声明	2
重大事项提示	3
目录	9
释义	12
第一节风险提示及说明	16
一、本期债券的投资风险	16
二、发行人的相关风险	17
第二节发行条款	28
一、本次债券的授权及注册情况	28
二、本期债券发行的基本条款	28
三、本期债券发行及上市安排	30
四、认购人承诺	30
第三节募集资金运用	31
一、本期债券的募集资金规模	31
二、本期债券募集资金使用计划	31
三、募集资金的现金管理	37
四、募集资金使用专户管理安排	37
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	37
六、发行人关于募集资金的承诺	38
七、本期债券募集资金使用计划调整和募集资金用途变更程序	38
八、本期债券募集资金监管制度及措施	38
九、前次公司债券募集资金使用情况	39
第四节发行人基本情况	45
一、发行人概况	45
二、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	61
三、发行人法人治理结构及其运行情况	64
四、发行人内部管理制度的建立及运行情况	72
五、信息披露事务及投资者关系管理	75
六、发行人资金占用和对外担保情况	75
七、发行人主营业务情况	76
八、发行人主营业务分析	103
九、发行人合法合规经营情况	125
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	125
第五节发行人主要财务情况	128
一、最近三年财务报告审计情况	128
二、近三年经审计的财务报告及近一期财务报表的编制基础	128
三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况	128

四、合并报表范围的变化情况.....	144
五、最近三年及一期的财务报表.....	155
六、最近三年及一期的主要财务指标.....	165
七、管理层讨论与分析.....	166
八、发行人有息债务情况.....	202
九、发行人关联交易情况.....	204
十、近三年非标准意见审计报告.....	226
十一、资产权利限制情况.....	226
十二、其他重要事项.....	228
第六节 发行人信用状况	239
一、本期债券的信用评级情况.....	239
二、发行人信用评级结果变化情况.....	239
三、信用评级报告的主要事项.....	239
四、发行人的资信情况.....	241
第七节 增信情况	247
第八节 税项	248
一、增值税.....	248
二、所得税.....	248
三、印花税.....	248
第九节 信息披露安排	249
一、信息披露安排.....	249
二、发行人信息披露机制.....	251
第十节 投资者保护机制	252
一、发行人偿债保障措施承诺.....	252
二、救济措施.....	252
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	254
一、违约情形及认定.....	254
二、违约责任及免除.....	254
三、纠纷解决机制.....	255
第十二节 债券持有人会议	256
一、总则.....	256
二、债券持有人会议的权限范围.....	257
三、债券持有人会议的召集.....	259
四、债券持有人会议议案、授权及出席.....	261
五、债券持有人会议的召开.....	262
六、债券持有人会议的表决、决议及会议记录.....	263
七、附则.....	266
第十三节 债券受托管理人	267
一、债券受托管理人的聘任.....	267

二、债券受托管理协议的主要内容.....	267
第十四节发行有关机构	280
一、与本次发行有关的机构.....	280
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	282
第十五节发行人、中介机构及相关人员声明	284
第十六节备查文件	304

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

一、常用名词解释

发行人、公司、首创集团、集团	指	北京首都创业集团有限公司
本次债券	指	经中国证券监督管理委员会注册后公开发行的不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	本次拟公开发行的不超过 5 亿元（含 5 亿元）的住房租赁专项债券。
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书、《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）募集说明书》
募集说明书摘要、《募集说明书摘要》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）募集说明书摘要》
主承销商	指	首创证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
债券受托管理人	指	海通证券股份有限公司
致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	上交所的营业日

法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
《债券受托管理协议》	指	《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《北京首都创业集团有限公司公司章程》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布并自 2007 年 1 月 1 日起施行的 1 项基本准则和 41 项具体准则以及相关应用指南、解释和其他规定的统称
报告期、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年、2021 年 1-9 月
国资委	指	国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
北京市政府	指	北京市人民政府
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会

二、专业名词释义

BOT	指	Build-Operate-Transfer 建设-运营-移交
TOT	指	Transfer-Operate-Transfer 移交-经营-移交
首创环保，曾用名首创股份	指	北京首创生态环保集团股份有限公司
京津高速	指	天津京津高速公路有限公司
京港地铁	指	北京京港地铁有限公司

首创置业	指	首创置业股份有限公司（现更名为“首创置业有限公司”）
首投发	指	首创投资发展有限公司
首创经中	指	首创经中（天津）投资有限公司
京发投	指	北京经济发展投资公司
首创证券	指	首创证券股份有限公司
首创担保	指	北京首创融资担保有限公司
北京农投	指	北京市农业投资有限公司
北京农担	指	北京市农业融资担保有限公司
首创创投	指	北京首创创业投资有限公司
首创新城镇	指	北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司
新大都	指	北京新大都实业总公司
经中实业	指	北京市经中实业开发总公司
资产管理公司	指	北京首创资产管理有限公司
首创华星	指	首创华星国际投资有限公司
首创恒融	指	北京首创恒融投资发展有限公司
源利恒	指	北京源利恒投资发展有限公司
市基础设施	指	北京市基础设施投资开发公司
首创基础设施	指	北京首创基础设施投资有限责任公司
华宇物业	指	北京华宇物业发展公司
京放经济	指	北京京放经济发展公司
首创世联	指	北京市首创世联贸易有限责任公司
创智信融	指	北京创智信融投资中心（有限合伙）
首创钜大	指	首创钜大有限公司
首创金服	指	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司
BCGNZ	指	BCGNZInvestmentHoldingLtd
ECO	指	ECOIndustrialEnvironmentalEngineeringPteLtd

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

第一节风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在延期偿付的情况；且最近三年，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重的违约行为。但是，由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果由于不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，或导致发行人可能不能从预期还款来源中获得足额资金，进而导致发行人资信水平下降，将可能影响到本期债券本息的按期足额偿付。

（五）评级风险

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。该等级是中诚信国际基于首创集团的运营环境、经营状况以及财务实力等因素综合评估确定的。但发行人无法保证主体信用等级和本期债券的信用等级在本期债券存续期内不会发生变化。在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用等级和/或本期债券信用等级的事项，资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别，进而会对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合并报表口径资产负债率分别为 75.43%、74.70%、74.61%和 77.48%。母公司报表口径的资产负债率分别为 66.40%、60.50%、67.07%和 70.96%。随着业务的发展，为满足公司的业务发展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响发行人的再融资能力，增加再融资成本。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展十分重要，公司将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

2、短期偿债压力较大风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,190.67 亿元、1,249.94 亿元、1,610.87 亿元和 1,474.54 亿元，占总负债比重分别为 48.19%、46.68%、52.77%和 45.26%。发行人主营业务板块中环保产业板块和基础设施板块业务运营周期较长，项目投资回收较慢，流动负债占比较高，不利于公司财务结构稳定，发行人需要进一步调整债务结构匹配长期投资需求，同时降低短期债务偿还压力。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.64、1.74、1.48 和 1.66，速动比率分别为 0.90、0.93、0.76 和 0.90，发行人短期偿债能力较好。目前，发行人的流动比率和速动比率依然保持在比较合理和稳定的状态，且公司货币资金规模较大，公司短期偿债能力较强。

3、公司盈利能力较弱的风险

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业总收入分别为 500.41 亿元、476.06 亿元、527.01 亿元和 374.46 亿元，营业总成本分别为 522.41 亿元、482.23 亿元、526.50 亿元和 388.93 亿元。发行人 2018 年、2019 年及 2021 年 1-9 月的营业总成本均高于营业总收入，营业总收入难以覆盖营业总成本，存在盈利能力较弱的风险。

发行人 2018 年末、2019 年末和 2020 年末的公允价值变动收益、投资收益和营业外收入合计额分别为 53.23 亿元、50.46 亿元和 31.11 亿元，分别占当期利润总额的 85.38%、67.03%和 50.52%。因此，公允价值变动收益、投资收益和营业外收入的稳定性和可持续性将会对发行人盈利能力产生较大的不利影响。公司对投资收益依赖亦较大，2018 年、2019 年及 2020 年度，投资收益分别为 43.62 亿元、47.00 亿元及 32.53 亿元，投资收益的稳定性和可持续性将会对发行人盈利能力产生影响。

公司自 2013 年起将京港地铁纳入合并范围，京港地铁于 2018 年、2019 年及 2020 年期间获取的票价及其他补偿收入等财政补贴收入分别为 33.20 亿元、33.11 亿元及 36.55 亿元，是公司其他收益的主要构成部分。由于财政补贴存在一定的不确定性，由此存在对发行人未来的其他收益和净利润造成一定影响的风险。

4、基础设施板块盈利能力下滑的风险

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月期间，发行人基础设施板块的收入分别为 27.80 亿元、28.22 亿元、24.43 亿元和 21.75 亿元，毛利率分别为-49.52%、-56.09%、

-81.95%和-55.10%。该板块毛利率低的原因主要是轨道交通业务中的地铁十四号线中段于 2016 年正式通车，相应资产由在建工程转为固定资产并计提折旧所致。轨道交通业务利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票价差额补偿实现盈利。

5、未来资本支出较大带来的风险

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

在水务领域，公司意在通过投资和兼并收购等多种方式加快公司在国内水务市场的控制力及占有率，未来几年公司并购及系统改造等投资性支出需求仍将维持在较高水平；在城市轨道交通领域，公司已经加入北京地铁十六号线的投资建设，并力争在未来五年获得多条地铁线路的投资运营权，打造稳固的轨道交通运营地位和运营能力；在城市发展领域，公司业务发展良好，土地储备充足且区位优势明显，未来经营较有保障；但奥特莱斯业务拓展快速或对公司形成一定的资本支出压力。上述领域战略的实施需要较大规模的资金投入，公司存在一定的资本支出压力。

6、对外担保风险

截至 2018 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 496.96 亿元，其中首创担保对外担保余额 348.84 亿元，农业融资担保对外担保 45.00 亿元。截至 2019 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 410.13 亿元，其中首创担保对外担保余额 289.26 亿元，农业融资担保对外担保 26.54 亿元，首创置业对外担保 81.42 亿元。截至 2020 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 469.88 亿元，其中首创担保对外担保余额 288.90 亿元，农业融资担保对外担保 30.76 亿元，首创置业对外担保 145.73 亿元，首创股份对外担保 1.83 亿元。若被担保公司无法按时偿付债务，公司可能存在一定代偿风险。

7、汇率风险

发行人的主要经营活动在中国境内，主要业务以人民币结算，随着首创集团子公司的海外房地产业务和集团收购新西兰固废业务等海外并购及运营业务的开展，如果人民币对美元、港币或其他外币的汇率发生波动，则公司的利润水平也将受到一定影响。公司将进一步加大力度监控公司本部及下属子公司外币交易、外币资产及负债及境外投资的规模，使得公司可以最大程度降低面临的汇率风险。为此，公司及其下属子公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约等方式规避汇率风险。

8、存货跌价准备风险

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货余额分别是 881.98 亿元、1,012.40 亿元和 1,162.89 亿元，在总资产中占比分别为 26.93%、28.24%和 28.42%。发行人存货占总资产比重较高，主要与核心业务城市基础设施建设和房地产建设相关，2018 年末、2019 年末及 2020 年末下属子公司首创置业存货余额分别为 754.04 亿元、859.29 亿元和 1,025.47 亿元，占发行人合并口径存货的 85.49%、84.88%、88.18%。随着首创集团子公司的房地产经营规模扩大、房地产项目增加，导致集团存货逐年上升，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，公司可能面临较大的存货跌价风险，进而影响公司盈利能力和偿债能力。

9、受限资产较大的风险

截至 2020 年末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 163.21 亿元，占总资产的比例为 3.99%。公司所有权受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形。但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

10、其他应收款增长规模较大的风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款分别为 243.85 亿元、262.14 亿元、212.06 亿元和 200.65 亿元，占同期总资产的比重分别为 7.45%、7.31%、5.18%和 4.77%，主要为首创置业与合作项目的其他股东对项目公司同比例投入的股东贷款增加。若未来面临回收风险，确认损失，将直接影响发行人盈利水平。

11、长期股权投资规模较大的风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期股权投资金额分别为 118.17 亿元、125.31 亿元、143.43 亿元和 152.35 亿元，在总资产中所占比重分别为 3.61%、3.50%、3.51%和 3.62%。公司长期股权投资主要为公司对合营企业、联营企业的投资。若未来合营和联营企业出现亏损，将会影响公司盈利能力和偿债能力。

12、涉及未决重大诉讼及潜在的或有负债增加的风险

2021 年 6 月 15 日，发行人发布公告《北京首都创业集团有限公司涉及重大诉讼（仲裁）的公告》，公告称发行人于 2021 年 6 月 10 日收到上海电气通讯技术有限公司（简称“通讯公司”）的《民事起诉状》，受理机构为上海市第二中级人民法院。《民事起诉状》称：2019 年 1 月 30 日至 6 月 27 日期间，通讯公司与发行人贸易分公司签订多笔《产品购销合同》，合同标的为量子数据链多业务通信基站或星状网络数据链通信机，合同总金额合计人民币约 13.09 亿元。通讯公司请求判令发行人贸易分公司支付其货款合计人民币约 11.93 亿元及违约金；请求判令发行人对发行人贸易分公司支付义务承担连带付款责任；请求判令诉讼费由被告承担。若此事项无法妥善解决，发行人或产生一定诉讼和或有负债增加风险。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

发行人子公司所涉及的生态环保、城市开发、金融服务和文创行业，长期来看受到宏观经济增速、城镇化进程和人口结构变化等宏观经济基本面的影响。宏观经济形势的变化，将影响房地产行业与金融服务行业的供求关系、产品价格与产品结构，可能对发行人造成不利影响。人口结构与居民收入的变化，也可能对城市基础设施产业的供需造成不利影响。

2、行业竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据 2020 年 3 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布的《2020 中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额达到 61.50%，该比例创历史新高。但集中度相比其他国民经济支柱行业而言，仍然偏低，反映出房地产市场的充分激烈的竞争。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

3、公共关系风险

公司在经营过程中，建立起了一系列合理的经营管理制度，拥有较强的处理公共关系能力。但由于发行人业务的复杂性和广泛性，在经营过程中，难免会出现突发公共关系风险、诉讼仲裁等相关风险，如果发行人没有相应的应急措施，可能会给公司的声誉和未来盈利能力造成影响。

4、地方政府行政干预风险

公司作为北京市国资委的独资企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着北京市政府指导性项目投资和建设运营。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。

5、多业经营风险

发行人及子公司涉及生态环保、城市开发、金融服务和文创产业等多个行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司人员素质、技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了公司的经营风险。

6、项目开发与建设风险

发行人子公司的房地产开发项目，由于开发周期长、投资大、涉及行业广、合作单位多，并接受规划、国土、建设、房管、环保等多个政府部门的审批、监管，面临一定的项目开发风险。尽管发行人子公司具备较强项目操作能力和丰富的项目开发经验，但如果某个环节出现问题，如产品定位偏差、政府新规与部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配力项目管理和组织等，可能会直接或间接地导致开发周期延长、成本上升，预期经营目标不能实现等。

发行人主营业务板块中的城市基础设施建设，由于城市基础设施行业的特殊性，项目建设过程中存在工程规划风险、勘察设计风险、施工风险以及工程成本风险。

（1）工程规划风险。城市基础设施建设在规划过程中，不但要在多个政府部门之间进行协调，遵守和借鉴大量政策法规，还要综合考虑城市交通管理的需要、考虑工程周边公众利益需要以及工程项目的水位及地质工程状况，如果发行人在项目的规划过程中未能充分考虑上述因素，可能造成规划设计方案的调整或者造成法律纠纷，从而影响项目工期。

（2）勘察设计风险。城市基础设施建设复杂，一方面在勘察设计时，需要将各项施工参数值进行详尽说明，另一方面在施工图设计时需要绘制详尽准确的工程施工图，如果勘察设计不到位或不详尽，工程原始资料的真实性、完整性不足以及设计人员素质、水平或经验不足，将会影响工程进度、质量、安全和成本，甚至造成安全隐患。

（3）施工风险。城市基础设施建设施工复杂，工程施工过程中不明地质条件、施工质量问题和安全生产管理疏漏等都可能引发安全事故以及工程质量等问题的发生，不但使发行人工程进度受到影响，还可能使发行人承担经济赔偿责任，这对工程项目的顺利竣工以及发行人的盈利能力都将产生不利影响。

（4）工程成本风险。城市基础设施建设总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力价格上涨，相关税率增加，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

7、首创置业私有化发展战略调整的风险

发行人子公司首创置业（2868.HK）会同北京首创城市发展集团有限公司（为发行人于 2021 年 6 月 10 日新设的全资子公司）于 2021 年 7 月 9 日发布联合公告。公告称北京首创城市发展集团有限公司作为要约人与首创置业签订合并协议，要约人及首创置业将根据合并协议的条款及条件（包括前提条件及条件）实施合并。根据协议安排，要约人将向首创置业各内外资股东支付注销价款，完成对首创置业的吸收合并。首创置业已于 2021 年 9 月 30 日撤销 H 股上市地位，最终将注销登记。若公司私有化后发展战略可能存在调整，可能将对公司的经营造成一定影响。

（三）管理风险

1、收购兼并的整合风险

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

2、子公司较多的管理风险

发行人为综合性集团公司，下属子公司较多，涵盖水务、城市轨道交通、高速公路、城市发展、证券、担保和基金等行业。发行人下属公司众多，行业分布较宽。整个集团层级较多，管理链条较长。尽管公司拥有较为完善的内部控制与管理制度体系，但仍有可能出现监督管理失控、管理成本增加等现象，存在一定的潜在管理风险。

（四）政策风险

发行人及子公司主要从事的水务、基础设施建设、城市发展等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

1、针对水务行业的宏观政策风险

水务行业具有投资金额大、回收周期长、回报率相对较低等特点，水价能否及时调整、地方财政能否及时支付水费对其收益有一定影响。供水行业属公用事业，直接涉及到工业生产、商业服务和居民的生活质量，国家和地方政府对自来水的价格有严格的规定，企业有权要求进行价格调整，但必须经过复杂的审批程序，水价的调整在很大程度上受政府有关部门的限制，政府对水价的管制和干预可能对公司经营利润和盈利能力造成负面影响。

2、针对房地产行业的宏观政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。

2016 年，“分类调控，因城施政”的政策主线贯穿全年。1-2 月份，中央层面上的政策宽松先后经历了“非限购”城市首付比例下调、交易税费减免（区别对待一线城市）以及央行降准。与此同时，高库存城市则在需求端继续出台财政补贴、交易税费减免、支持农民工购房等政策加快去库存化进程。而进入 3 月份，热点城市开始逐步收紧，其中上海、深圳调控升级，从严限购实现需求层面上的强调控，同时强调供给层面上的多层

次增加供应。此后，苏州、南京、武汉等 20 余城重启或更新限购限贷政策，以抑制房地产市场过热、抑制本地改善性及外地投资性需求，主要内容包括土地限价、房价调控、市场监管、下调公积金和商贷额度等。同时，政府严控不明资金流入土地市场、房地产市场。

2016 年 12 月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。此外，继政治局会议后，会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

2017 年 5 月，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价。2017 年年底召开的中央经济工作会议为中国房地产发展定调称，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持 2018 年房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。此后住建部进一步表示，2018 年要抓好房地产市场分类调控，将针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

2018 年 5 月 14 日，住房城乡建设部与财政部、人民银行、公安部四部门联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，要求优先支持提取住房公积金支付房租，重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。5 月 20 日，针对近期部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头等情况，住建部印发通知，重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出明确要求。

2019 年房地产市场调控继续坚持以“房住不炒”为主要思路，各城市延续多维度实施精准化、差异化调控。“房住不炒”已从行业源头入手，不但要控制房地产开发企业风险，同时通过金融侧调控，有力提升房地产去产能化的节奏。第一步“定调严控”：2019 年 4 月，“房住不炒”基调重申，7 月中央政治局会议“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，9 月国务院常务会议明确要求地方政府专项债券资金不得用于土地储备和房地产相关领域等都是融资从紧的明确信号；第二步“严控信托”：5 月开始监管部门发文严防资金通过信托、金融租赁等方式进入房地产领域，7 月监管部门约谈房地产信托业务发展过猛的信托公司；第三步“加大整治”：8 月上旬银保监会表示将在 32 个城市开展银

行房地产业务专项检查，涉及土地储备贷款、开发贷款。8 月下旬银保监会发布对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报，对中小银行违规为房地产项目提供融资进行了批评。

但尽管如此，房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

3、针对城市轨道交通行业的政策风险

轨道交通客运业务属于公用事业，具有一定社会公益性，车票价格受到政府有关部门的管制，在经营成本一定的情况下，公司的效益在很大程度上取决于政府对服务产品的定价。项目建成运营后，实际票价未必能反映成本费用水平，或与预期票价存在差异，从而影响项目整体收益。因此，实际票价的高低可能会对公司实际收入产生影响。

4、针对金融行业的政策风险

金融行业是受到严格监管的行业，业务经营受到监管政策及其他法律、法规和政策严格规制。目前，我国的资本市场和证券行业正处于发展的重要阶段，随着我国市场经济的稳步发展以及改革开放的不断推进，包括证券、担保在内的金融行业的法制环境将不断完善，监管体制也将持续变革。若公司未能尽快适应法律、法规和监管政策的变化，可能导致公司的经营成本增加、盈利能力下降，并对公司未来金融业务板块的发展带来不利影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

6、金融信贷政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业发展的关键，与金融信贷政策密切相关。房地产信贷包括面向开发商的房地产开发贷款和面向终端购房者的购房按揭贷款。开发贷款政策的变化会影响房地产公司的融资渠道和融资成本，购房按揭贷款政策的变化会对公司产品的销售产生影响。

银行贷款是房地产企业重要的资金来源，房地产开发贷款基准利率的变化将影响公司的融资成本。如果国家未来通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例，以及对金融机构的房地产信贷做出“窗口指导”等方式直接或间接地收紧房地产公司的融资渠道，可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

购房按揭贷款利率的变化会对购房成本产生影响，如首付款比例政策的变化将较大程度上影响购房者的购买意愿和能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品的销售带来不确定性。截至 2020 年末，发行人下属首创置业为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保余额为 116.66 亿元。此外，房地产公司的产品销售受银行按揭贷款规模影响较大，如购房者不能从银行获得按揭贷款，将对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

7、税收政策变动风险

房地产行业受税收政策的影响较大，增值税、土地增值税、企业所得税、契税、印花税等税收政策发生变化，其变动情况将直接影响房地产行业的利润水平和资金周转，特别是增值税、土地增值税、企业所得税等相关的税收政策的变化对房地产行业的调控作用最为显著。

近年来，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施。如果国家进一步在房产的持有环节进行征税，如全面开征房产税，将直接或间接影响潜在客户的购房意愿和能力，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，同时亦将对房地产市场和公司产品的销售带来负面影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的授权及注册情况

2019 年 9 月 23 日，北京首都创业集团有限公司董事会 2019 年第 10 次会议审议决定同意公司申请发行住房租赁专项公司债券。发行规模为不超过人民币 20 亿元，期限不超过五年（含五年），募集资金专项用于新城镇投资建设有限公司下属集租房项目的开发建设运营。

北京市国资委 2019 年 12 月 23 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京首都创业集团有限公司发行 20 亿元住房租赁专项公司债券的批复》（京国资产权[2019]117 号），同意公司发行额度不超过 20 亿元人民币的住房租赁专项公司债券。

2020 年 4 月 14 日，本次债券发行上市申请经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]706 号），注册规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券发行的基本条款

1、债券名称：北京首都创业集团有限公司 2022 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）。

2、发行总额：不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本次发行的公司债券期限为 3 年。

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

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

7、起息日：2022 年 2 月 21 日。

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

9、付息日：本期债券存续期内每年的 2 月 21 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

10、本金兑付日：2025 年 2 月 21 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

11、本息支付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

12、支付金额：本期债券于每个付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

13、担保情况：无担保。

14、募集资金专项账户及资金用途：发行人应在本期债券发行前于募集资金专项账户开户银行处开立募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。本期债券募集的资金在扣除发行费用后拟用于集租房项目的开发建设运营。

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

16、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

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

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

19、主承销商：首创证券股份有限公司、海通证券股份有限公司。

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

21、拟上市和交易流通场所：上海证券交易所。

22、上市安排：本期债券将申请在上海证券交易所上市交易。

23、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日：2022 年 2 月 16 日
- 2、发行首日：2022 年 2 月 18 日
- 3、预计发行期限：2022 年 2 月 18 日与 2022 年 2 月 21 日

本次发行结束后，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）本期债券上市或转让安排

本期债券发行结束后，发行人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。

四、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以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

- （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）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。
- （三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。
- （四）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。
- （五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）人民币的公司债券。

二、本期债券募集资金使用计划

发行人及子公司北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“城发集团”）积极响应党中央提出的“房住不炒”、“租购并举”的政策号召，凭借北京目前规模最大的集租房运营商首创新城镇多年在城镇化领域的经验积累，承担起北京市集租房的研发和实践任务，积极探索集体土地利用模式，成为北京市集租房政策实践基地、投融资创新基地及产品设计研发基地。截至目前，城发集团共有集体土地租赁住房投资项目八宗，位列北京市第一，是北京市集体土地租赁住房最大的建设投资运营平台，高效推动城乡融合发展与乡村振兴战略实施。

本期债券发行规模不超过 5 亿元（含 5 亿元），全部用于住房租赁项目建设与运营。

（一）住房租赁项目建设

本期债券募集资金拟投入使用的住房租赁项目及拟投金额情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资规模	拟使用募集资金
北京市平谷区大兴庄镇白各庄村集体土地租赁住房项目	49,106	24,824
北京市顺义区张镇张各庄村集体土地租赁住房项目	43,429	8,000
北京市顺义区木林镇东沿头村集体土地租赁住房项目	47,261	11,013
北京市平谷区兴谷街道上纸寨村集体土地租赁住房项目	65,684	6,163
合计	205,480	50,000

注：本期债券中拟使用募集资金已剔除地价款，仅用于住房租赁项目的开发建设运营。各项目实际使用募集资金金额可能因项目进度及超额投资等因素与上述拟使用募集资金金额产生差异，但不会将募集资金用于购置土地、拆借等非项目开发建设运营之用途。

1. 北京市平谷区大兴庄镇白各庄村集体土地租赁住房项目

白各庄项目位于平谷区大兴庄镇白各庄村，建设单位为北京蓝海创盈城镇建设开发有限责任公司。项目规划总用地面积 42100 平方米，总建筑面积约 12.8 万平方米，其中租赁住房部分建设面积约 8.2 万平方米。该项目总投资 49,106 万元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	北京市发展和改革委员会关于平谷区大兴庄镇白各庄村集体土地租赁住房项目核准的批复	京发改（核）（2018）487 号	北京市发展和改革委员会	2018 年 12 月 27 日
立项主体变更	北京市发展和改革委员会关于平谷区大兴庄镇白各庄村集体土地租赁住房项目建设主体变更的批复	京发改（核）（2019）59 号	北京市发展和改革委员会	2019 年 4 月 4 日
环评	建设项目环境影响登记表	201911011700000316		2019 年 6 月 18 日
规划	北京市规划和自然资源委员会临时乡村建设规划许可证	2019 规自（平）乡临建字 0001 号	北京市规划和自然资源委员会	2019 年 9 月 27 日
开工	建筑工程施工许可证	【2019】施【平】建字 0061 号	平谷区住房和城乡建设委员会	2019 年 9 月 29 日
土地	中华人民共和国不动产权证书	京（2019）平不动产权第 0003388 号	北京市规划和自然资源委员会	2019 年 6 月 26 日
土地	中华人民共和国不动产权证书	京（2019）平不动产权第 0003389 号	北京市规划和自然资源委员会	2019 年 6 月 26 日

白各庄集体土地租赁住房项目的开工时间为 2019 年 09 月，预计竣工时间为 2022 年 6 月，预计项目总投资额为 49,106 万元，无土地购置费用，截至 2021 年 6 月末，已投资金额约为 33,112 万元，后续投资金额约为 15,994 万元。

发行人现有金融机构借款中，已有 3,019 万元银行借款投入到该住房租赁项目建设、运营中，未来根据资金使用计划不重复通过金融机构借款投入该等项目的建设、运营中，该项目不存在重复融资的情况。

运营模式：依据《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》（市规国土发【2017】376 号文）、《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》（京规自发【2018】64 号文）及与当地村集体签署的合作协议，集体租赁住房是农民集体持有的租赁产业（租赁物业），未经批准，不得出让、转让、出售。项目总建筑面积约 12.8 万平方米，其中租赁住房部分建设面积约 8.2 万平方米，待项目建成后采取集中化管理加市场化运营的方式进行运营。集中化管理：通过对房间进行标准的家

庭化装修，配备统一的物业服务，同时为租客提供生活、工作、社交平台等附加服务，并建立租客数据库，提高标准化管理水平及不可抗事件的应对能力。市场化运营：通过统筹考虑区位、配套、市场需求等因素，并参考周边市场物业水平，制定出租方案；同时可根据当地政府需求提供公租房房源，面向公租房备案家庭或人才配租，或有保障家庭自行承租。

盈利模式：集体土地租赁住房项目的开发成本及由此产生的全部费用由发行人承担。通过运营整个租赁住房项目而获得的出租收入及其他运营收入来平衡项目收益。收益分配上，优先保障农村集体经济组织之利益，前期与农村集体经济组织采用保底分红+超额收益的方式进行分配，待双方累计获得利润比例与股权比例一致后，每年按股权比例对可分配利润进行分配。

2. 北京市顺义区张镇张各庄村集体土地租赁住房项目

顺义区张镇张各庄村集体土地租赁住房项目位于北京市顺义区张镇镇中心区东部，建设单位为北京蓝海创鑫城镇建设开发有限公司。项目规划总用地面积 56,641 平方米，总建筑面积逾 10.8 万平方米。该项目总投资 43,429 万元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	关于顺义区张镇张各庄村集体租赁住房项目核准的批复	京发改（核）【2018】387 号	北京市发展和改革委员会办公室	2018 年 10 月 18 日
环评	建设项目环境影响登记表	201911011300000651		2019 年 7 月 12 日
规划	北京市规划和国土资源管理委员会乡村建设规划条件	2017 规（顺）乡条字 0017 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 年 12 月 19 日
规划	乡村建设规划许可证	2019 规自（顺）乡建字 0006 号	北京市规划和自然资源委员会	2019 年 9 月 25 日
开工	建筑工程施工许可证	[2019]施[顺]建字 0221 号	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2019 年 9 月 27 日
土地	关于顺义区二〇一七年度批次建设用地的批复	京政地字（2017）98 号	北京市人民政府	2017 年 12 月 30 日

张镇张各庄村集体土地租赁住房项目的开工时间为 2019 年 09 月，预计竣工时间为 2022 年 8 月，预计项目总投资额为 43,429 万元，无土地购置费用，截至 2021 年 6 月末，已投资金额约为 20,564 万元，后续投资金额约为 22,865 万元。

发行人现有金融机构借款中，无投入到该住房租赁项目建设、运营中，未来根据资金使用计划不重复投入该等项目的建设、运营中，该项目不存在重复融资的情况。

运营模式：依据《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》（市规划国土发【2017】376 号文）、《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》（京规自发【2018】64 号文）及与当地村集体签署的合作协议，集体租赁住房是农民集体持有的租赁产业（租赁物业），未经批准，不得出让、转让、出售。项目总建筑面积逾 12.2 万平方米，待项目建成后采取集中化管理加市场化运营的方式进行运营。**集中化管理：**通过对房间进行标准的家庭化装修，配备统一的物业服务，同时为租客提供生活、工作、社交平台等附加服务，并建立租客数据库，提高标准化管理水平及不可抗事件的应对能力。**市场化运营：**通过统筹考虑区位、配套、市场需求等因素，并参考周边市场物业水平，制定出租方案；同时可根据当地政府需求提供公租房房源，面向公租房备案家庭或人才配租，或有保障家庭自行承租。

盈利模式：集体土地租赁住房项目的开发成本及由此产生的全部费用由发行人承担。通过运营整个租赁住房项目而获得的出租收入及其他运营收入来平衡项目收益。收益分配上，优先保障农村集体经济组织之利益，与农村集体经济组织采用保底分红（递增）的方式进行分配。

3. 北京市顺义区木林镇东沿头村集体土地租赁住房项目

木林镇东沿头村集体租赁住房项目位于顺义区木林镇东沿头村。项目规划总用地面积逾 8.6 万平方米，总建筑面积逾 12.1 万平方米。该项目总投资 47,261 万元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	关于顺义区木林镇东沿头村（居民楼西侧）集体租赁住房项目核准的批复	京发改（核）（2018）388 号	北京市发展和改革委员会	2018 年 10 月 18 日
立项	关于顺义区木林镇东沿头村（居民楼南侧）集体租赁住房项目核准的批复	京发改（核）（2018）385 号	北京市发展和改革委员会	2018 年 10 月 18 日
规划	乡村建设规划条件（居民楼西侧）	2017 规（顺）乡条字 0016 号	北京市规划和自然资源委员会	2017 年 11 月 17 日
规划	乡村建设规划条件（居民楼南侧）	2017 规（顺）乡条字 0015 号	北京市规划和自然资源委员会	2017 年 11 月 17 日
土地	关于顺义区二〇一七年度批次建设用地的批复（居民楼西侧）	京政地字（2017）95 号	北京市人民政府	2017 年 12 月 26 日

土地	关于顺义区二〇一七年度 批次建设用地的批复（居 民楼南侧）	京政地字 （2017）94 号	北京市人民政府	2017 年 12 月 26 日
开工	工程项目施工准备函（居 民楼南侧）	2019 施（顺） 准字 006 号	顺义区住房和城 乡建设委员会	2019 年 12 月 9 日
开工	工程项目施工准备函（居 民楼西侧）	2019 施（顺） 准字 005 号	顺义区住房和城 乡建设委员会	2019 年 12 月 9 日

木林镇东沿头村集体土地租赁住房项目的开工时间为 2020 年 03 月，预计竣工时间为 2023 年 12 月，预计项目总投资额为 47,261 万元，无土地购置费用，截至 2021 年 6 月末，项目已投资金额为 348 万元，后续投资金额约为 46,913 万元。

发行人现有金融机构借款中，无投入到该住房租赁项目中，未来根据资金使用计划不重复投入该等项目，该项目不存在重复融资的情况。

运营模式：依据《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》（市规划国土发【2017】376 号文）、《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》（京规自发【2018】64 号文）及与当地村集体签署的合作协议，集体租赁住房是农民集体持有的租赁产业（租赁物业），未经批准，不得出让、转让、出售。项目总建筑面积逾 12.1 万平方米，待项目建成后采取集中化管理加市场化运营的方式进行运营。集中化管理：通过对房间进行标准的家庭化装修，配备统一的物业服务，同时为租客提供生活、工作、社交平台等附加服务，并建立租客数据库，提高标准化管理水平及不可抗事件的应对能力。市场化运营：通过统筹考虑区位、配套、市场需求等因素，并参考周边市场物业水平，制定出租方案；同时可根据当地政府需求提供公租房房源，面向公租房备案家庭或人才配租，或有保障家庭自行承租。

盈利模式：集体土地租赁住房项目的开发成本及由此产生的全部费用由发行人承担。通过运营整个租赁住房项目而获得的出租收入及其他运营收入来平衡项目收益。收益分配上，优先保障农村集体经济组织之利益，与农村集体经济组织采用保底分红（递增）的方式进行分配。

4.北京市平谷区兴谷街道上纸寨村集体土地租赁住房项目

上纸寨村集体租赁住房项目位于平谷区兴谷街道上纸寨村。项目规划总用地面积逾 5.4 万平方米，总建筑面积逾 11.3 万平方米。该项目总投资约 65,684 万元。该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文 类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
----------	------	----	------	------

立项	北京市发展和改革委员会关于平谷区兴谷街道上纸寨村集体土地租赁住房项目核准的批复	京发改（核）（2019）239 号	北京市发展和改革委员会	2019 年 11 月 4 日
立项	北京市发展和改革委员会关于平谷区兴谷街道上纸寨村集体土地租赁住房项目核准变更的批复	京发改（核）（2021）113 号	北京市发展和改革委员会	2021 年 7 月 6 日
规划	乡村建设规划条件	2019 规自（平）乡条字 0001 号	北京市规划和自然资源委员会	2019 年 2 月 20 日
规划	临时乡村建设规划许可证	2020 规自（平）乡临建字 0003 号	北京市规划和自然资源委员会	2020 年 9 月 28 日
土地	关于平谷区二〇一八年度批次建设用地的批复	京政地字（2018）71 号	北京市人民政府	2018 年 12 月 30 日

上纸寨村集体土地租赁住房项目的开工时间为 2020 年，预计竣工时间为 2023 年 10 月，预计项目总投资额为 65,684 万元，无土地购置费用，截至 2021 年 6 月末，项目已投资 5,661 万元，后续投资金额约为 60,023 万元。

发行人现有金融机构借款中，无投入到该住房租赁项目中，未来根据资金使用计划不重复投入该等项目，该项目不存在重复融资的情况。

运营模式：依据《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》（市规划国土发【2017】376 号文）、《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》（京规自发【2018】64 号文）及与当地村集体签署的合作协议，集体租赁住房是农民集体持有的租赁产业（租赁物业），未经批准，不得出让、转让、出售。总建筑面积逾 11.3 万平方米，待项目建成后采取集中化管理加市场化运营的方式进行运营。集中化管理：通过对房间进行标准的家庭化装修，配备统一的物业服务，同时为租客提供生活、工作、社交平台等附加服务，并建立租客数据库，提高标准化管理水平及不可抗事件的应对能力。市场化运营：通过统筹考虑区位、配套、市场需求等因素，并参考周边市场物业水平，制定出租方案；同时可根据当地政府需求提供公租房房源，面向公租房备案家庭或人才配租，或有保障家庭自行承租。

盈利模式：集体土地租赁住房项目的开发成本及由此产生的全部费用由发行人承担。通过运营整个租赁住房项目而获得的出租收入及其他运营收入来平衡项目。收益分配上，优先保障农村集体经济组织之利益，与农村集体经济组织采用保底分红（递增）的方式进行分配。

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、七天通知存款等。

四、募集资金使用专户管理安排

发行人将按照募集说明书约定的用途，对本期债券募集资金之使用实行集中管理和统一调配，并指定财务管理部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，并建立详细的台账管理，及时做好相关会计记录。同时，受托管理人将定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合相关规定。此外，发行人将于监管银行处开立募集资金专项账户，并委托监管银行对该账户进行管理。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）本次募集资金运用对发行人负债结构的影响

假设本期债券募集资金中 5 亿元全部用于投入使用的住房租赁项目，以 2021 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率由 77.48% 变化为 77.51%，变化不大。

（二）本次募集资金运用对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，发行人合并财务报表口径下的流动比率由 1.66 提升至 1.67，速动比率保持不变。发行人的流动比率有所提高，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步提高发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

（三）对发行人财务成本的影响

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

六、发行人关于募集资金的承诺

发行人承诺，将按照披露的用途使用本期债券募集资金，不转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出。不将募集资金用于购置土地，不将募集资金以拆借、转贷等直接和间接地形式用于下属子公司购置土地。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

七、本期债券募集资金使用计划调整和募集资金用途变更程序

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。在本期债券存续期间，对确有合理原因需要改变募集资金用途的，公司改变债券募集资金用途，应当按照《债券持有人会议规则》等规定和约定履行必要的改变程序，并于募集资金使用前及改变资金用途前，披露拟改变后的募集资金用途等有关信息。

八、本期债券募集资金监管制度及措施

发行人将会制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务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、运用符合《公司债券发行与交易管理办法》规定、公司董事会会议决议、股东大会决议和本次发行的募集说明书披露的募集资金用途，确保募集资金不转借他人。此外，发行人将遵循真实、准确完整的信息披露原则，使发行人募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和公司出资人的监管。

九、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2021 年 8 月 27 日完成发行的北京首都创业集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）（债券简称“21 首创 02”），发行规模 5 亿元人民币，期限 3 年。“21 首创 02”募集资金约定全部用于拟全部用于偿还发行人有息债务。截至募集说明书签署日，募集资金 5 亿元已使用完毕。发行人已使用前次募集资金用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2020 年 5 月 18 日完成发行的北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券(面向专业投资者)（债券简称“20 首集租”），发行规模 10 亿元人民币，期限 3 年。“20 首集租”募集资金约定全部用于住房租赁项目开发、建设与运营。截至 2021 年 12 月 31 日，已使用 67,354.16 万元，未使用 32,645.84 万元。发行人已使用前次募集资金用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人将在本期债券存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。受托管理人将在存续期内定期和临时受托管理报告中对募集资金使用情况进行持续信息披露。

第四节发行人基本情况

一、发行人概况

（一）基本情况

公司中文名称：北京首都创业集团有限公司

公司英文名称：BeijingCapitalGroupCo.,Ltd.

类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91110000101138949N

住所：北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层

法定代表人：贺江川

注册资本：33 亿元

实缴资本：46.68 亿元

成立日期：1994 年 10 月 26 日

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

联系地址邮政编码：100027

信息披露事务负责人：张军

联系电话：010-58385566

传真：010-58383050

所属行业：《上市公司行业分类指引》：S90 综合

经营范围：购销包装食品、医疗器材；授权范围内的国有资产经营管理；购销金属材料、木材、建筑材料、土产品、五金交电化工、化工轻工材料、百货、机械电器设备、电子产品、汽车配件、通讯设备（不含无线电发射设备）、日用杂品、针纺织品、制冷空调设备、食用油；销售汽车（不含九座以下乘用车）；零售粮食；房地产开发、商品房销售；物业管理；设备租赁；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；人才培养；有关旅游、企业管理、投资方面的咨询；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发行人的设立及最近三年实际控制人变化情况

1、发行人的设立及历次变更情况

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

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

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

2020 年 5 月 12 日，首创集团召开主要领导任职调整宣布会，北京市委组织部副部长宣布北京市委、市政府关于首创集团主要领导调整的任命决定，贺江川同志任首创集团党委书记、董事长，李爱庆同志因年龄原因不再担任首创集团党委书记、董事长职务。另外根据发行人章程，公司的董事长为公司的法定代表人。

截至募集说明书签署之日，发行人股权关系无其他变动，股权无质押。

2、最近三年内实际控制人的变化

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

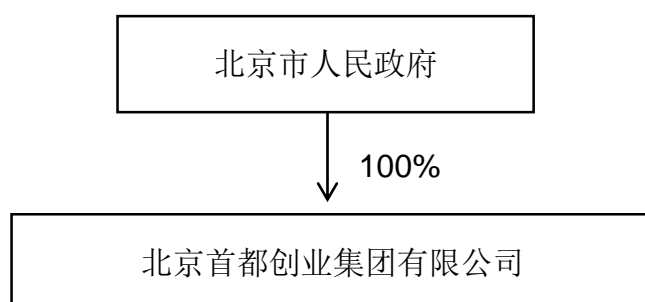
最近三年内，发行人实际控制人未发生变化。

（三）发行人近三年重大资产重组情况

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

（四）发行人控股股东及实际控制人情况

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



（五）发行人前十大股东情况

截至 2021 年 9 月末，北京市人民政府国有资产监督管理委员会根据北京市人民政府授权直接持有发行人 100% 股权，系发行人的唯一股东。

（六）发行人主要控股子公司基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，纳入本集团合并范围各级企业 721 户，其中本部及二级子企业 30 户、三级子企业 298 户、四级子企业 195 户、五级子企业 63 户、六级子企业 70 户、七级子企业 63 户、八级子企业 2 户。

1、纳入合并报表范围的二级子企业及二级以下重要子企业情况如下：

表：发行人二级子企业情况

单位：万元

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	北京首创生态环保集团股份有限公司	首创环保	2	1	北京市西城区	环保产业	734,059.07	47.05	47.05	357,406.96	1
2	北京市北节能源设计研究所	北节所	2	1	北京市丰台区	认证认可服务	50.00	100.00	100.00	-	4
3	北京首创大气环境科技股份有限公司	首创大气	2	1	北京市海淀区	环保设备	15,400.00	63.42	63.42	18,734.20	1
4	首创东风（十堰）水务有限公司	首创东风	2	1	湖北省十堰市	自来水生产和供应	8,000.00	100.00	100.00	8,000.00	1
5	天津京津高速公路有限公司	京津高速	2	1	天津市武清开发区	公路管理与养护	355,000.00	60.00	60.00	213,000.00	1
6	北京京港地铁有限公司	京港地铁	2	1	北京市东城区	城市轨道交通	638,000.00	49.00	51.00	312,620.00	1
7	北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司	绿基公司	2	1	北京市海淀区	其他土木工程建筑	39,000.00	52.56	52.56	46,909.63	2
8	首创置业股份有限公司	首创置业	2	1	北京市怀柔区	房地产开发	436,294.10	56.70	56.70	586,146.55	1
9	首创经中（天津）投资有限公司	首创经中	2	1	天津市宁河县	房地产开发	314,696.67	100.00	100.00	314,696.67	1
10	北京市经中实业开发有限责任公司	经中实业	2	1	北京市西城区	其他土木工程建筑	8,372.40	100.00	100.00	17,442.35	4
11	首创投资发展有限公司	首投发	2	1	北京市海淀区	房地产开发	40,000.00	100.00	100.00	49,723.68	3
12	北京新大都实业有限公司	新大都实业	2	1	北京市西城区	投资与资产管理	523.72	100.00	100.00	10,650.42	3
13	首创新城镇建设投资有限公司	首创新城镇	2	1	北京市密云区	投资与资产管理	100,000.00	100.00	100.00	100,000.00	1

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
14	北京创智信融投资中心（有限合伙）	创智信融	2	1	北京市延庆县	投资与资产管理	31,400.00	100.00	100.00	31,400.00	1
15	首创证券股份有限公司	首创证券	2	2	北京市西城区	证券服务	246,000.00	63.08	63.08	359,701.36	1
16	北京首创融资担保有限公司	首创担保	2	2	北京市西城区	其他资本市场服务	100,230.80	71.73	71.73	57,506.89	1
17	北京市农业投资有限公司	农投公司	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	315,000.00	100.00	100.00	315,000.00	1
18	北京首创金融资产交易信息服务股份有限公司	首创金服	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	20,000.00	80.00	80.00	16,000.00	1
19	北京首创创业投资有限公司	首创创投	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	12,543.00	81.42	81.42	8,917.00	1
20	北京经济发展投资有限公司	京发投	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	58,000.00	100.00	100.00	38,308.96	3
21	北京首创资产管理有限公司	首创资产	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	55,000.00	100.00	100.00	55,000.00	1
22	北京首都创业贸易有限公司	首创贸易	2	1	北京市通州区	其他化工产品批发	33,750.00	100.00	100.00	33,750.00	1
23	北京市首创世联贸易有限责任公司	首创世联	2	1	北京市延庆县	建材批发	5,000.00	98.00	98.00	4,900.00	1
24	北京市基础设施投资开发公司	市基础设施	2	1	北京市东城区	投资与资产管理	7,200.00	100.00	100.00	65,392.00	3
25	北京首创基础设施投资有限责任公司	首创基础设施	2	1	北京市朝阳区	投资与资产管理	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
26	首创华星国际投资有限公司	首创华星	2	3	香港	投资与资产管理	56,637.00	100.00	100.00	53,734.01	1

序号	企业名称	企业简称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
27	北京京放经济发展公司	京放经济	2	1	北京市丰台区	投资与资产管理	10,000.10	100.00	100.00	10,000.10	3
28	北京华宇物业发展公司	华宇物业	2	1	北京市海淀区	投资与资产管理	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	3
29	北京首创恒融投资发展有限公司	首创恒融	2	1	北京市平谷区	投资与资产管理	3,500.00	100.00	100.00	3,500.00	1

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

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

2、母公司拥有被投资单位持股比例不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

单位：万元

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	北京首创生态环保集团股份有限公司	47.05	47.05	734,059.07	357,406.96	2	具备实质控制权
2	北京京港地铁有限公司	49.00	51.00	638,000.00	312,620.00	2	具备实质控制权
3	天津兴泰聚成置业有限公司（以下简称“兴泰聚成”）	20.00	56.00	64,094.32	12,818.86	5	具备实质控制权
4	北京同创金龙置业有限公司（以下简称“同创金龙”）	25.00	57.00	10,000.00	2,500.00	5	具备实质控制权
5	昆明昆仑首置房地产有限公司（以下简称“昆明昆仑”）	49.85	50.15	5,000.00	2,492.50	5	具备实质控制权
6	武汉融城开创投资发展有限公司（以下简称“武汉融城开创”）	49.00	60.00	1,000.00	490.00	5	具备实质控制权
7	北京窦店蓝海创享城镇建设开发有限公司（以下简称“蓝海创享”）	49.00	66.67	30,911.00	15,146.00	5	具备实质控制权

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
8	北京蓝海创盈城镇建设开发有限责任公司（以下简称“蓝海创盈”）	49.00	66.67	15,268.00	7,481.00	5	具备实质控制权

（1）本集团之子公司首创置业下属公司持有兴泰聚成 20% 股权，并持有董事会中 56% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，首创置业下属公司仍可以控制兴泰聚成，因此仍将其作为子公司核算。

（2）本集团之子公司首创置业下属公司持有同创金龙 25% 股权，并持有董事会中 57% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过方为生效，首创置业下属公司可以控制同创金龙，因此将其作为子公司核算。

（3）本集团之子公司首创置业下属公司持有昆明昆仑 49.85% 股权，并持有股东会中 50.15% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由股东会二分之一以上股东表决通过即为生效，本集团可以控制昆明昆仑首置，因此将其作为子公司核算。

（4）本集团之子公司首创置业下属公司持有武汉融城开创 49% 股权，并持有董事会中 60% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会二分之一以上董事表决通过即为生效，本集团可以控制武汉融城开创，因此将其作为子公司。

（5）本集团之子公司首创新城镇下属公司持有蓝海创享 49% 股权，并持有董事会中 66.67% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会三分之二以上董事表决通过方为生效，本集团之子公司首创新城镇下属公司可以控制蓝海创享，因此将其作为子公司核算。

（6）本集团之子公司首创新城镇下属公司持有蓝海创盈 49% 股权，并持有董事会中 66.67% 表决权，根据公司章程，公司日常经营活动相关决策由董事会三分之二以上董事表决通过方为生效，本集团之子公司首创新城镇下属公司可以控制蓝海创盈，因此将其作为子公司核算。

3、母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的持股比例但未能对其形成控制的原因

单位：万元

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	北京市腾飞科技投资开发公司	100.00	100.00	1,010.00	1,010.00	2	停业
2	北京新大都医药公司	100.00	100.00	500.00	288.85	2	吊销
3	北京首创保健品有限公司	51.00	51.00	2,000.00	239.10	2	吊销
4	北京源通电子有限公司	60.00	60.00	200.00	120.00	2	停业
5	北京首放商业发展有限责任公司	100.00	100.00	600.00	900.00	2	吊销

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
6	北京昊成基础设施工程咨询有限责任公司	60.00	60.00	300.00	180.00	3	吊销
7	北京天齐众业高分子材料有限公司	55.00	55.00	110.00	60.50	3	吊销
8	北京首创休闲娱乐俱乐部有限责任公司	70.00	70.00	1,000.00	700.00	3	吊销
9	北京宽沟酒楼有限责任公司	80.00	80.00	100.00	80.00	3	委托第三方管理
10	首万誉业（上海）物业服务服务有限公司	51.00	51.00	500.00	225.00	4	共同控制
11	广州碧增房地产开发有限公司	51.00	51.00	2,040.82	1,040.82	4	共同控制

（七）发行人合营企业、联营企业基本情况

1、截至 2020 年末，发行人合营企业、联营企业如下：

表：发行人合营企业及联营企业

序号	企业名称
合营企业	
1	通用首创水务投资有限公司
2	TranswasteCanterburyLimited
3	MidwestDisposalsLimited
4	北京首创资本投资管理有限公司
5	万创青绿（北京）环境科技有限公司
6	上海华高汇元工程服务有限公司
7	ECO-MastermeltPteLtd
8	PikesPointTransferStationLimited
9	DanielsSharpsmartNewZealandLimited
10	扬州市润信文昌水汇智造股权投资基金（有限合伙）
11	北京远创兴茂置业有限公司
12	首万誉业(上海)物业服务服务有限公司

13	北京万筑房地产开发有限责任公司
14	天津通华强宇投资管理有限公司
15	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理公司
16	北京金海湖文旅投资有限公司
17	北京创远亦程置业有限公司
18	重庆华宇业升实业有限公司
19	珠海横琴成都伟华股权投资中心(有限合伙)
20	天津永元置业有限公司
21	天津睿滨置业有限公司
22	上海首嘉置业有限公司
23	上海恒固房地产开发有限公司
24	上海松铭房地产开发有限公司
25	天津合发房地产开发有限公司
26	北京金龙永辉置业有限公司
27	北京达成光远置业有限公司
28	天津联津房地产开发有限公司
29	北京尚博地投资顾问有限公司
30	上海置悦实业有限公司
31	天津市联展房地产开发有限公司
32	上海赞创体育场馆管理有限公司
33	北京金谷创展置业有限公司
34	北京悦创房地产开发有限公司
35	北京通号北房置业有限公司
36	北京致诚鑫达物业管理有限公司
37	天津和谐霓鲤股权投资基金合伙企业
38	厦门融地置业有限公司
39	宁波首钜翌明投资合伙企业
40	首金德创（天津）股权投资基金合伙企业
41	珠海首正德金股权投资基金

42	云南滇府房地产开发有限公司
43	北京金谷创信置业有限责任公司
44	天津龙马合创股权投资合伙企业(有限合伙)
45	武汉融城开创投资发展有限公司
46	南京曦地鑫科商业管理有限公司
47	湖北融首共创物业服务服务有限公司
48	河南融首共创物业管理有限公司
49	厦门市郎园招商管理有限公司
50	瑞明信德（天津）投资合伙企业（有限合伙）
51	珠海首正德金股权投资基金（有限合伙）
联营企业	
1	青岛首创瑞海水务有限公司
2	渭南通创水务运营有限责任公司
3	武汉华信数据系统有限公司
4	北京首创热力股份有限公司
5	中关村青山绿水基金管理有限公司
6	中水首创投资有限公司
7	山西省改善城市人居环境投资引导基金（有限合伙）
8	北京速通科技有限公司
9	海若斯（北京）能源环保科技有限公司
10	浙江开创环保科技股份有限公司
11	彭泽县三峡水环境综合治理有限责任公司
12	株洲市白石港水环境有限责任公司
13	中信清水入江（武汉）投资建设有限公司
14	首星胜运国际融资租赁（天津）有限公司
15	深圳广业环保再生能源有限公司
16	北京蓝洁利德环境科技有限公司
17	苏州嘉净海风龙泵业有限公司（持有待售）
18	内蒙古康隆环保节能科技有限责任公司

19	北京长安兴业房地产开发有限公司
20	北京金网络置业投资顾问有限公司
21	北京中关村集成电路设计园发展有限公司（17）
22	沈阳首创新资置业有限公司
23	天津首创新明置业有限公司
24	天津首创新青置业有限公司
25	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)（18）
26	南昌华创兴洪置业有限公司
27	北京腾泰亿远置业有限公司
28	青旅首创文化旅游(昆山)有限公司
29	北京开元和安投资管理有限公司
30	北京瑞成永创科技有限公司
31	广州增城区润昱置业有限公司
32	北京远创椿和养老服务有限公司
33	首金元创（天津）置业发展有限公司
34	首金鸿晟（天津）合伙企业（有限合伙）
35	北京同创置地房地产开发有限公司
36	北京市经中阳光石油化工有限公司
37	北京科力博桑食品有限责任公司
38	北京水汇壹号环境投资中心（有限合伙）
39	北京首创青云城镇建设开发有限公司
40	中邮创业基金管理有限公司
41	北京乾元盛创业投资有限责任公司
42	北京农业产业投资基金
43	北京市北农果品产业投资中心（有限合伙）
44	北京亚联财小额贷款有限公司
45	北京农投首诚小额贷款股份有限公司
46	北京市利源小额贷款股份有限公司
47	北京京融小额贷款股份有限公司

48	北京农投丰融小额贷款股份有限公司
49	北京农投庆融小额贷款股份有限公司
50	北京崇信农投小额贷款股份有限公司
51	北京农投国汇小额贷款股份有限公司
52	北京农投金阳小额贷款股份有限公司
53	北京农投顺通小额贷款股份有限公司
54	定州市农业产业发展基金（有限合伙）
55	北京农投东方小额贷款有限公司
56	北京市开原房地产开发有限责任公司
57	北京龙头农业互助公社股份有限公司
58	北京金石农业投资基金管理中心
59	中国物产有限公司
60	北京同仁堂天然药物有限公司
61	南京春浩科技有限公司
62	北京标准前锋商贸有限公司
63	北京城南骑士房地产开发有限责任公司
64	北京联合万华科技发展有限公司
65	烟台锦绣世泰雷克萨斯汽车销售服务有限公司
66	北京华盛宏基投资发展有限公司
67	北京巨源技术发展有限公司
68	北京首时工业设计有限公司
69	首金鸿晟（天津）合伙企业（有限合伙）
70	第一创业证券股份有限公司
71	中国数字文化集团有限公司
72	北京首创阳光房地产有限责任公司
73	北京首创财富投资管理有限公司
74	首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司

2、发行人具有重要影响的合营企业情况如下：

表：重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度		
	通用首创水务投资有限公司	TranswasteCanterburyLimited	天津联津房地产开发有限公
资产合计	424,401.60	55,930.18	179,867.70
负债合计	205,218.52	20,584.64	74,248.80
净资产	219,183.07	35,345.54	105,618.90
营业收入	1,859.92	19,276.59	20,082.00
净利润	5,617.97	4,693.40	3,153.50

3、发行人具有重要影响的联营企业情况如下：

表：重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	2020 年末/2020 年度				
	北京首创阳光房地产有 限责任公司	北京中关村集 成电路设计园 发展有限责任 公司	第一创业证券 股份有限公司	中邮创业基金 管理股份有限 公司	北京首创热力股 份有限公司
资产合计	608,038.77	389,710.30	4,063,643.14	248,915.82	358,330.97
负债合计	488,219.61	287,264.10	2,620,099.40	21,756.46	252,919.51
净资产	119,819.16	102,446.20	1,443,543.74	227,159.36	105,411.45
营业收入	25,836.14	76,198.20	311,981.54	62,290.65	69,660.86
净利润	8,090.37	3,685.60	87,907.21	14,584.43	9,455.19

注：第一创业证券股份有限公司于 2016 年 5 月 11 日在深圳证券交易所完成上市，股票代码 002797.SZ。

（八）发行人主要子公司介绍

发行人上述主要子公司/企业的基本情况如下：

（1）北京首创生态环保集团股份有限公司

首创环保于 2000 年 4 月 27 日在上海证券交易所完成上市，股票代码 600008.SH。

经营范围：

公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；自来水生产和供应；污水处理及其再生利用；海水淡化处理；雨水的收集、处理、利用；微咸

水及其他类似水的收集、处理和再利用；防洪除涝设施管理；水资源管理；天然水收集与分配；水文服务；自然生态系统保护管理；水污染治理；大气污染治理；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；噪声与振动控制服务；光污染治理服务；地质灾害治理服务；环境保护监测；市政设施管理；环境卫生管理；城乡市容管理；绿化管理；城市公园管理；生物质能发电、热力生产和供应（不得从事燃煤、燃油热力生产）；节能技术推广服务；信息系统集成；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品、节能设备、电子产品、建筑材料；住宿，中餐、西餐，零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟，美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅限新大都商品部经营）；危险废物经营。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；以及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 年末，该公司资产总计 1,005.68 亿元，负债合计 651.74 亿元，所有者权益合计 353.94 亿元。2020 年，实现营业总收入 192.25 亿元，实现净利润 16.02 亿元，经营活动现金流量净额 44.54 亿元。

（2）首创置业股份有限公司（现更名为“首创置业有限公司”）

首创置业于 2003 年 6 月 30 日在香港证券交易所完成上市，股票代码 2868.HK，2021 年完成私有化并撤销上市，回归北京城市开发主业。

2021 年 7 月 9 日，发行人全资子公司北京首创城市发展集团有限公司（以下简称“首创城市发展集团”）与首创置业订立吸收合并协议，本次吸收合并完成后，首创城市发展集团作为合并后存续方，将在履行所需各项审批流程后，承继和承接首创置业的所有资产、负债、权益、业务、人员、合约以及所有其他权利及义务，而首创置业最终将注销登记。

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

截至 2020 年末，该公司资产总计 2,105.50 亿元，负债合计 1,632.20 亿元，所有者权益合计 473.30 亿元。2020 年，实现营业总收入 212.48 亿元，实现净利润 12.72 亿元，经营活动现金流量净额 72.22 亿元。

（3）北京京港地铁有限公司

经营范围：根据四号线特许经营协议、十四号线特许经营协议及其他相关协议，投资、建设北京地铁四号线 B 部分项目设施和北京地铁十四号线 B 部分项目设施，及经营、管理、维护四号线项目设施和十四号线项目设施；提供城市快速轨道交通客运服务，利用所服务的项目设施范围内的全部空间和设施直接从事商业零售，及出租经营空间和出租经营设施（涉及行政许可的须取得相关行政许可）；从事运营线路内广告设计、制作、发布、代理业务。

截至 2020 年末，该公司总资产 206.13 亿元，总负债 134.07 亿元。2020 年度，该公司实现营业总收入 13.70 亿元，实现净利润 4.75 亿元，经营活动现金流量净额 21.37 亿元。

（4）天津京津高速公路有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 101.12 亿元，总负债 68.84 亿元，所有者权益 32.29 亿元。2020 年，该公司实现营业总收入 4.22 亿元，净利润-1.11 亿元，经营活动现金流量净额 1.96 亿元。

（5）北京市经中实业开发有限责任公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 40.57 亿元，总负债 32.26 亿元。2020 年度，该公司实现营业总收入 8.08 亿元，净利润 0.63 亿元，经营活动现金流量净额-0.14 亿元。

（6）首创证券股份有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 261.98 亿元，总负债 172.49 亿元。2020 年度，该公司实现营业收入 17.97 亿元，净利润 6.11 亿元，经营活动现金流量净额 24.39 亿元。

（7）北京首创融资担保有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 56.97 亿元，总负债 19.38 亿元。2020 年度，该公司实现营业总收入 3.85 亿元，净利润 1.87 亿元，经营活动现金流量净额 0.29 亿元。

（8）北京市农业投资有限公司

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

截至 2020 年末，该公司总资产 81.58 亿元，总负债 24.59 亿元，所有者权益 56.99 亿元。2020 年，该公司实现营业总收入 10.90 亿元，净利润 0.43 亿元，经营活动现金流量净额 4.57 亿元。

（9）北京首创大气环境科技股份有限公司

首创大气于 2015 年 5 月 18 日完成挂牌上市，股票代码 832496.OC。

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；软件开发；大气污染治理；水污染治理；固体废物污染治理；废气治理；环境监测；专业承包；工程勘察设计；建设工程项目管理；铁路设备及器材的修理和维护；销售化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、针纺织品、软件及辅助设备、电子产品、机械设备、通讯设备；批发汽车；货物进出口、技术进出口、代理进出口；信息系统集成。（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 年末，该公司资产总计 18.31 亿元，负债合计 15.50 亿元，所有者权益合计 2.81 亿元。2020 年，实现营业总收入 6.01 亿元，净利润 0.71 亿元，经营活动现金流量净额-1.22 亿元。

二、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

（一）董事

1、董事会成员表

姓名	出生年月	职务	任职日期
贺江川	1964.03	党委书记、董事长	2020.05
李松平	1962.10	党委副书记、董事、总经理	2018.11 2019.01
刘永政	1968.10	党委副书记、董事、副总经理	2016.11
龚涌涛	1976.10	董事	2017.07
崔也光	1957.11	董事	2019.01
阚振芳	1974.10	董事	2019.01
白彦	1965.07	董事	2020.09

2、董事会成员简历

贺江川先生，正高级经济师。现任首创集团党委书记、董事长。曾任北京市住房制度改革办公室副主任，北京北辰实业集团公司副总经理、党委常委、党委副书记、董事、总经理，北京北辰实业股份有限公司董事、副总经理、党委委员、总经理、党委副书记、党委书记、董事长，北京北辰实业集团公司（北京北辰实业股份有限公司）党委书记、董事长，北京北辰实业集团有限责任公司（北京北辰实业股份有限公司）党委书记、董事长。市十五届人大代表、城市建设环境保护委员会委员。

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

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

龚涌涛先生，博士研究生、工学博士。2017 年 7 月由集团职工代表大会选举成为首创集团职工董事，现任首创集团董事、党群工作部（党委办公室、党委组织部）主任。曾任中国联通云南省分公司信息化部经理、埃森哲管理咨询公司人才与组织管理经理、咨询项目负责人、北京首都创业集团有限公司人力资源部总经理。

崔也光先生，管理学博士。现任首都经济贸易大学校友基金会理事长。曾任北京财贸学院会计系副主任、首都经济贸易大学会计学院讲师、副院长、首都经济贸易大学财务处处长、首都经济贸易大学会计学院院长、首都经济贸易大学校长助理。2018 年 12 月，出任北京首都创业集团有限公司外部董事。

阚振芳先生，中国注册会计师、注册税务师、工商管理硕士。现任北京大账房网络科技有限公司董事长、总经理。曾任深圳石化储运公司财务总监、北京希尔津生物公司财务总监、北京恒永信税务师事务所所长、尤尼泰（北京）税务师事务所有限公司副总经理、北京大通方略投资顾问有限公司执行董事、经理。2018 年 12 月，出任北京首都创业集团有限公司外部董事。

白彦先生，博士研究生、法学博士。现任北京大学继续教育学院副院长、北京大学政府管理学院副教授、北京大学政府管理学院博士生导师。曾任北京大学党委组织部副部长，中央企业际华集团股份有限公司独立董事、薪酬考核委员会主席，北京市地铁运营有限公司外部董事，2020 年 9 月，出任北京首都创业集团有限公司外部董事。

（二）监事

姓名	出生年月	职务	任职日期
----	------	----	------

李章	1966.02	职工监事	2011.11
----	---------	------	---------

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

（三）其他高级管理人员

1、其他高级管理人员表

姓名	出生年月	职务	任职日期
芦育珠	1964.07	党委常委、纪委书记	2017.03
苏朝晖	1969.04	党委常委、副总经理	2011.09
张军	1963.03	总会计师	2018.12
孙宝杰	1970.10	副总经理	2016.10

2、其他高级管理人员简历

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

苏朝晖先生，高级经济师，法律职业资格、企业法律顾问执业资格。现任首创集团副总经理，兼任北京首创环保有限公司董事、投资北京国际有限公司董事、首创企业管理研究院常务副院长。曾任中国黄金集团公司总法律顾问、法律事务部经理、办公室（党委办公室）主任，国家经贸委黄金管理局办公室副主任。

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

孙宝杰女士，工商管理硕士。现任首创集团副总经理，曾任首创置业有限公司副总裁，首创投资发展有限公司党支部书记、董事、总经理，首创置业有限公司非执行董事，首创经中（天津）投资有限公司（北京市经中实业开发总公司）董事。

按照《北京首都创业集团有限公司章程》，首创集团公司设董事会，董事会成员为 8 人；其中市国资委委派 7 人，职工代表董事 1 人，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事每届任期三年，任期届满，经选派机构继续选派可以连任。截至募集说明书签署日，发行人董事会由 7 人组成，其中职工代表 1 人由职工民主选举产生，其他董事由出资者委派。董事每届任期 3 年，任期届满，可以连任。发行人是隶属于北京市国资委的国有独资公司，近年来，北京市国资委加强国有独资公司董事会建设，派出外部董事，并完善职工董事制度。因此，公司董事会结构和成员不时发生变化，但发行人公司章程相关条款规定暂未变更，董事会成员缺位对发行人经营以及对本次发行不构成实质性影响。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在政府公务员兼职情况。

（四）董监高持有发行人股权情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员不持有发行人股权。

三、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）公司治理结构

为加强公司管理，提高运营效率，节约运营成本，发行人制定了完整的规章制度，包括董事会议事规则、董事会战略委员会议事规则、董事会审计委员会议事规则、总经理工作细则、投资管理暂行办法、上市子公司内部信息及知情人管理制度、内部经济责任设计管理暂行办法、投资项目后评价管理暂行办法等。以上制度的实施，有利于公司实现对项目建设、财务管理、投融资、资产运营和管理及内部运营和管理的集中控管，有利于公司对下属子公司、参股公司进行有效监管，稳步实现公司整体战略规划目标，实现股东资产保值增值，实现公司利益最大化，保障相关利益者的合法权益。

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

董事会是公司的决策机构，对市国资委负责，经国资委授权，董事会可行使出资者授予的职权。按照《北京首都创业集团有限公司章程》，首创集团公司设董事会，董事会成员为 8 人；其中市国资委委派 7 人，职工代表董事 1 人，由公司职工代表大会选举

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

根据《北京首都创业集团有限公司章程》，首创集团设监事会。监事会主席由出资者指定。监事列席董事会会议。监事会由 6 人组成。其中，市国资委派出监事 4 人，公司职工代表大会选举产生职工代表 2 人。监事会主席人选按规定程序确定，由市政府任命。根据北京市国有企业监事会工作办公室 2018 年 11 月 9 日《关于市国有企业监事会职责划转的通知》将市国有企业监事会职责划给市审计局，故首创集团不再设立监事会，原监事会履职至 2018 年 11 月 14 日止。截至 2020 年末，首创集团监事实际人数为 1 人，为职工监事。发行人是隶属于北京市国资委的国有独资公司，近年来，北京市国资委加强国有独资公司监事会建设，派出外部监事。因此，公司监事成员发生变化，但发行人公司章程相关条款规定暂未变更。首创集团董事、总经理及财务负责人不得兼任监事。

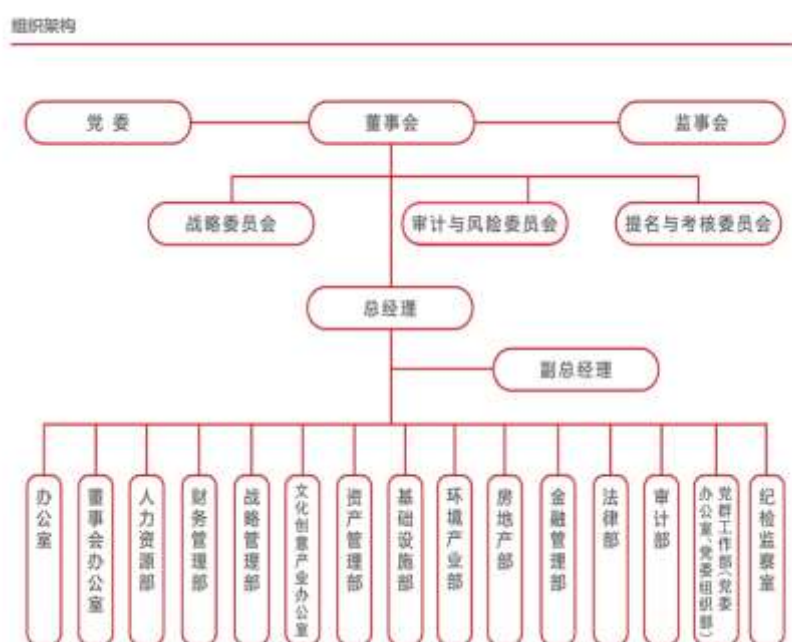
公司设总经理 1 人，由董事会根据出资者的意见聘任或者解聘。总经理每届任期 3 年，可以连续聘任。总经理对董事会负责并行使如下职权：主持首创集团公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；制订并组织实施首创集团公司发展规划、经营计划和投资方案；制订首创集团公司年度财务预算方案、决算方案；制订首创集团公司内部管理机构设置、人员配置方案；制订首创集团公司职工的工资水平和分配方案；制订首创集团公司的基本管理制度；制订首创集团公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘首创集团公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员；聘任或者解聘除应当由董事会聘任或者解聘以外的高级管理人员；决定首创集团公司副总经理以下职工的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

（二）内部组织结构

1、组织结构

截至 2021 年 9 月末，发行人组织机构如下：

发行人组织结构图



公司最高决策机构为董事会，董事会设战略委员会、审计与风险委员会、提名与考核委员会等三个专业委员会，日常管理机构为总经理办公会，集团本部设有办公室（董事会办公室）、人力资源部、财务管理部、战略管理部、资产管理部、基础设施部、环

境产业部、房地产部、金融管理部、文化创意产业办公室、法律部、审计部、党委办公室、党委组织部、党委宣传部、纪检监察室。

2、发行人组织机构设置及其职能

根据业务发展需要，公司设立了以下专门委员会和职能部门，其具体职能为：

（1）集团办公室

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

（2）人力资源部

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

（3）财务管理部

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

财务信息系统的管理工作；负责组织制订集团财务管理、会计核算及与部门职责相关的其他管理制度、管理流程，建立健全集团财务内部控制体系；完成集团交办的其他工作。

（4）战略管理部

负责研究并组织编制集团中长期总体发展战略、发展规划，并组织审批子企业的战略规划；负责对集团战略规划进行年度与中期评估，并依据评估结果向集团提出战略调整建议；负责宏观经济形势分析，集团核心主业相关的行业研究、市场研究和商业模式研究，并定期提交研究分析报告，负责对集团的新业务领域拓展方向进行前瞻性研究，并向集团提出拓展建议；负责重要子企业认定，向市国资委报备其重大事项等相关工作；负责组织编制投资计划，参与投资项目评审，向市国资委报备投资事项等相关工作；负责根据集团战略规划及年度调整思路，会同板块管理部门组织编制年度经营计划、审核计划指标调整方案，并参与子企业经营绩效的考核工作等。

（5）文化创意产业办公室

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

（6）资产管理部

负责集团产权管理工作，包括产权登记工作及产权数据库建设、维护等工作；负责集团重要资产清查统计工作，集团重要资产数据库建设、维护工作；负责集团资产评估事项的管理工作；负责牵头编制集团产业结构调整、劣势企业退出规划和年度计划，指导集团所属企业编制调整退出规划和年度计划，并组织实施；负责牵头编制集团压缩企业层级规划和年度计划，与归口管理部门共同组织指导所属企业进行实施；根据集团决定，负责集团特定资产处置项目的组织实施工作；负责归口管理企业的日常经营监管、协调，集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理、经营计划组织实施与进展状况分析，参与经营计划和预算编制、经营绩效考核工作；负责归口管理企

业增资减资、股权转让、改制等股权变动的管理工作；负责推动归口管理企业的科技创新工作；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团交办的其他工作。

（7）基础设施部

负责集团基础设施板块归口管理企业的经营计划组织实施、日常经营监管、协调工作；负责归口管理企业的集团派驻产权代表业务支持工作；负责归口管理企业的投资管理工作，以及其他业务板块企业的基础设施项目投资审核工作；参与归口管理企业的经营计划和预算编制，并负责进展状况分析等相关工作；负责归口管理企业增资减资、股权转让、改制等股权变动的管理工作；参与归口管理企业的经营绩效考核工作；负责独立或会同归口管理企业获取基础设施项目投资机会，并负责集团决定直接投资的项目的可研（包括提出初步融资方案）、报批、筹备、运作或退出等工作；负责推动归口管理企业的科技创新工作；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团交办的其他工作。

（8）环境产业部

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

（9）房地产部

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

金、基金管理公司的印章、证照、档案等日常行政事务管理）；负责获取房地产项目投资机会，基金投资项目的前期分析与可研，以及基金投资项目的后续监管；负责推动归口管理企业的科技创新工作等。

（10）金融管理部

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

（11）法律部

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

（12）审计部

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

（13）党委办公室、党委组织部、党委宣传部

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

（14）纪检监察室

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

（三）发行人独立经营情况

1、业务独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、资产独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

四、发行人内部管理制度的建立及运行情况

（一）预算管理制度

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

（二）财务管理制度

1、财务管理模式

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

2、资金管理制度

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

（三）重大投融资决策

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

业合理规划、规范运行金融机构借款、债券融资、资金拆借、重大股权投资、固定资产投资、金融产品投资、无形资产投资等重大投融资事项。

（四）担保制度

发行人规范担保行为,有效防范企业担保风险,维护国有资产安全,根据《公司法》、《担保法》、《企业国有资产法》等法律法规制定了《北京首都创业集团有限公司担保管理办法》。集团企业在对内、对外担保事项中,坚持严格程序、审慎处置、依法担保、规范运作的原则,明确了企业担保的直接责任与上级企业的监管职责。集团董事会、总经理办公会、财务管理部、法律部、各子公司等严格按照集团担保条件、担保事项审批规则、担保合同管理规则等内部制度履行相应职责。

（五）关联交易制度

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

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

（六）子公司管理制度

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

（七）人力资源管理制度

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

（八）风险控制制度

发行人加强公司风险防范管理，董事会设立审计与风险委员会并制定《董事会审计与风险委员会议事规则》。委员会对董事会审议的风险防范管理等重要事项进行基础性研究，为董事会决策提供专业咨询或建议，对董事会负责并报告工作。委员会每年召开不少两次的定期会议，审核公司风险管理体系有效性及风险管理制度执行情况。各业务部门依据有关法律法规、行业主管部门规章制度和公司具体业务规则规范运作，并接受风险委员会的监督。

（九）公司信用类债券信息披露事务管理制度

发行人为了规范发行公司信用类债券及存续期间的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，保护投资者合法权益，根据相关法律法规和公司章程，结合公司实际情况，制定了相关信息披露规则。

信息披露事务管理制度包含了如下内容：信息披露事务负责人、信息披露事务管理部门及其职责；应披露的信息及披露标准；对外披露信息流程；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；外部信息沟通制度；涉及子企业的信息披露事务管理和报告制度；档案管理；责任追究机制以及对违规人员的处理措施等。

（十）安全生产管理制度及应急预案

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

五、信息披露事务及投资者关系管理

发行人为了规范发行公司信用类债券及存续期间的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，保护投资者合法权益，根据相关法律法规和公司章程，结合公司实际情况，制定了相关信息披露规则。

信息披露事务管理制度包含了如下内容：信息披露事务负责人、信息披露事务管理部门及其职责；应披露的信息及披露标准；对外披露信息流程；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；公司未公开信息的保密措施、内幕信息知情人员的范围和保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；外部信息沟通制度；涉及子企业的信息披露事务管理和报告制度；档案管理；责任追究机制以及对违规人员的处理措施等。

六、发行人资金占用和对外担保情况

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

公司已明确对外担保的审批权限和审议程序。截至 2018 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 496.96 亿元，其中首创担保对外担保余额 348.84 亿元，农业融资担保对外担保 45.00 亿元。截至 2019 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 410.13 亿元，其中首创担保对外担保余额 289.26 亿元，农业融资担保对外担保 26.54 亿元，首创置业对外担保 81.42 亿元。截至 2020 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 469.88 亿元，其中首创担保对外担保余额 288.90 亿元，农业融资担保对外担保 30.76 亿元，首创置业对外担保 145.73 亿元，首创股份对外担保 1.83 亿元。

表：截至 2020 年末发行人对外担保情况

单位：亿元

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额
北京首创融资担保有限公司	为中小微企业提供融资担保	贷款担保	167.96
北京首创融资担保有限公司	为中小微企业提供融资担保	履约担保	80.60
北京首创融资担保有限公司	为中小微企业提供融资担保	其他担保	40.34
首创置业股份有限公司	北京金谷创展置业有限责任公司	贷款担保	0.53
首创置业股份有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	贷款担保	9.43
首创置业股份有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	贷款担保	9.15
首创置业股份有限公司	云南滇府房地产开发有限公司	贷款担保	0.47
首创置业股份有限公司	北京远创椿和养老服务有限公司	贷款担保	0.81

首创置业股份有限公司	广州碧庆房地产开发有限公司	贷款担保	2.54
首创置业股份有限公司	宁波悦隆房地产开发有限公司	贷款担保	0.28
首创置业股份有限公司	若干物业买家	贷款担保	116.66
北京首置房地产企业管理有限公司	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	贷款担保	5.86
北京市农业融资担保有限公司	农业企业及农户 5516 个	其他担保	30.76
北京首都创业集团有限公司	北京市环境保护监测中心	贷款担保	0.08
北京首创生态环保集团股份有限公司	通用首创水务有限公司	贷款担保	1.83
北京京放经济发展公司	北京凯奇通信总公司	贷款担保	2.03
北京市基础设施投资开发公司	北京市排水集团	履约担保	0.55
合计			469.88

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

北京首都创业集团有限公司是北京市国资委所属的国有大型企业。自 1995 年组建以来，坚持改革，勇于创新，持续优化产业结构，推动管理变革，持续强化公司治理，实现了跨越式发展，为首都经济社会发展以及国家城镇化进程做出了重要贡献。经过多年的快速发展，形成了涵盖生态环保、城市开发、金融服务和文创产业“3+1”的产业体系。拥有资本运作、产业协同、创新研发、国际合作等竞争优势，立足北京，布局全国，进军海外，拥有 3 家上市公司和 1 家新三板挂牌企业，享有响亮的品牌知名度、美誉度和社会影响力。截至 2020 年末，总资产超过 4,000 亿元，连续多年跻身全国 500 强。

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

（二）发行人所在行业状况

1、生态环保行业

（1）水务行业

1) 行业概况

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

从水资源总量来看，由于受降雨量变动等自然条件的影响，水资源量波动性较大，自 2000 年以来在 24,000 亿立方米和 33,000 亿立方米区间波动。据《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》初步统计，排除香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省，2020 年，中国水资源总量为 30,963 亿立方米，与上年持平。

从人均水资源占有情况来看，中国水资源较为匮乏。按照 2020 年末中国大陆总人口 141,178 万人数据计算，人均水资源量为 2,193.18 立方米，不足世界平均水平的二分之一。水资源短缺已成为制约中国经济和社会可持续发展的重要因素。

2) 行业现状

①传统业务需求量大，资源分配不均

2010-2020 年，中国供水总量保持平稳，波动不大。从水源看，用水主要来源于地表水和地下水两部分，其中地表水是供水的主要来源，其供给量占供水总量的 80% 左右。从历年供水量看，中国供水总量平稳增长，生产用水波动不大，生活用水呈现上涨态势。根据中国工程院《中国可持续发展水资源战略研究报告》，随着人口增长，城市化和经济发展，中国供水行业将保持稳定增长，到 2030 年，中国用水需求量将达到 7,000 亿至 8,000 亿立方米。其中，城市供水需求增长将高于其他用水需求量的增长。

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

从中国用水情况来看，根据《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》初步统计，2019 年中国大陆总用水量 5,991 亿立方米，比上年下降 0.4%。其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态补水增长 0.5%。万元国内生产总值用水量 67 立方米，比上年下降 6.1%；万元工业增加值用水量 42 立方米，下降 7.2%；人均用水量 429 立方米，比上年下降 0.8%。从历年供水量看，供水总量平稳增长，生产用水波幅不大，生活用水呈现上涨态势。随着全国供水量的稳步增加，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势，水体污染问题日益突出。

②新业务点凸显、合作模式多样化

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

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

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

③市场化改革逐步加快，水价改革步伐加快

我国水务行业的市场化改革，是我国近些年水务行业发展的最重要驱动因素。而水务行业市场化改革的重点是水价的改革和水务行业的开放。水务行业具备很强的公益性、基础性和战略性，关系居民生活、企业生产和生态环境保护。因此，与完全竞争行业相比较，水务行业受到更多的政府市场监管的影响。其中，水价是政府宏观调控的主要手段。我国水价改革大致经历了公益性无偿供水、政策性低价供水、按成本核算计收水费和按商品价格管理四个阶段。总体来看，水价改革呈现价格水平不断上升、水价分类不断简化、逐步推行阶梯式水价等特征。从定价模式来看，中国水价仍然由各地物价部门

通过举行价格听证会的方式确定，但是自来水价格正在逐步实现市场化调整。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，中国自来水价格也不断上涨。据统计，目前全国 36 个大中城市，居民生活用水（自来水）价格平均为 2.70 元/吨，其中 58% 的城市水价在 2 元-3 元/吨，33% 的城市水价高于 3 元/吨。为体现水资源的稀缺性，充分发挥水价的调节作用，国家正逐步推行工业和服务业用水超额累进加价制度，居民生活用水采用阶梯式水价制度。

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

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

④政府对环保要求提高的影响

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

表：水务行业相关政策

序号	名称	颁布单位
1	《中华人民共和国水法》（主席令第 74 号）	--
2	《中华人民共和国水污染防治法》（主席令第 87 号）	--
3	《城市供水条例》（国务院令第 158 号）	国务院
4	《取水许可证和水资源费征收管理条例》（国务院令第 460 号）	国务院
5	《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发[2011]1 号）	中共中央、国务院
6	《国务院办公厅关于推进水价改革促进节约用水保护水资源的通知》（国务院办公厅[2014]36 号）	国务院办公厅
7	《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发[2012]3 号）	国务院
8	《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）	国务院
9	《取水许可管理办法》（水利部令第 34 号）	水利部
10	《城市排水许可管理办法》（建设部令第 152 号）	建设部

11	《市政公用事业特许经营管理办法》（建设部令第 126 号）	建设部
12	《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的指导意见》（发改价格[2013]2676 号）	国家发改委、住建部
13	《城市供水水质管理规定》（建设部令第 156 号）	建设部
14	《生活饮用水卫生监督管理办法》（建设部、卫生部第 53 号令）	建设部、卫生部
15	《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）	卫生部
16	《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）	环保总局、质检总局
17	《城市给水工程项目建设标准》（建标 120-2009）	住建部、国家发改委
18	《城市污水处理工程项目建设标准》（建标[2001]77 号）	建设部、国家计委
19	《城市供水价格管理办法》（计价格[1998]1810 号）	国家计委、建设部
20	《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》（计价格[2002]515 号）	国家计委、财政部、 建设部、 水利部、环保总局
21	《关于做好城市供水价格管理工作有关问题的通知》（发改价格[2009]1789 号）	国家发改委、住建部
22	《关于加大污水处理费的征收力度建立城市污水排放和集中处理良性运作机制的通知》 （计价格[1999]1192 号）	国家计委、建设部、 国家环保总局
23	《关于印发推进城市污水、垃圾处理产业化发展意见的通知》（计投资[2002]1591 号）	国家计委、建设部、 国家环保总局
24	《国务院办公厅关于印发“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划的通知》 （国办发[2012]24 号）	国务院办公厅
25	《关于印发水利发展规划（2011-2015）的通知》（发改农经[2012]1618 号）	国家发改委、水利部、住建部
26	《重点流域水污染防治规划（2011-2015）》（环发[2012]58 号）	国家发改委、水利部、财政部、环境保护部
27	《全国城镇供水设施改造与建设“十二五”规划及 2020 年远景目标》（建城[2012]82 号）	住建部、国家发改委
28	《水污染防治行动计划》（国发[2015]17 号）	国务院
29	《污水处理费征收使用管理办法》（财税〔2014〕151 号）	国家发改委、财政部、住建部
30	《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（发改委[2015]25 号）	国家发改委
31	《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	中共中央、国务院
32	《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119 号）	国家发改委、财政部、住建部
33	《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（发改环资[2016]2849 号）	国家发改委、住建部
34	《污水处理费免征增值税优惠》	国家税务总局
35	《水利业务需求分析报告》	水利部
36	《加快推进智慧水利指导意见》	水利部

37	《智慧水利总体方案》	水利部
38	《水利网信水平提升三年行动方案（2019-2021 年）》	水利部
37	《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》	国家发改委

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

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

2016 年 12 月，根据国家发展改革委、住房城乡建设部印发《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》的通知，到 2020 年底，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到 95%，全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投资约 5,644 亿元；同时提出加大政策支持、创新运作模式和强化监督管理等保障措施。该政策有望提高公司供水、污水处理的业务规模，中长期来看，有利于公司以水务发展为重点的战略布局。

2018 年 7 月，国家发改委《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》指出，要完善城镇供水价格形成机制，逐步将居民用水价格调整至不低于成本水平，非居民用水价格调整至补偿成本并合理盈利水平。对标先进企业，科学制定用水定额并动态调整，合理确定分档水量和加价标准。

2019 年，水利部先后印发了《水利业务需求分析报告》、《加快推进智慧水利指导意见》、《智慧水利总体方案》和《水利网信水平提升三年行动方案(2019-2021 年)》，系统谋划了水利网信发展的时间表、路线图、任务书，旨在推动水务工作的信息化进程。

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

⑤行业竞争加剧

2002 年，我国出台《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》标志着市政公用行业加快了对外开放的步伐，市场竞争开始显现。水务行业作为公用事业，进入门槛较高，从全国范围来看，行业集中度较低。随着中国水务市场的开放度日益提高，国内环保行业呈现外资水务集团、国有战略性企业、地域性转型企业、民营企业、国内新兴投资类

企业、产业链上下游转型企业竞争发展局面。市场主体的逐渐增加，行业有进一步集中的趋势。激烈的竞争将会给公司业务扩张带来一定的阻力，导致公司参与水务项目的竞标成本增加，降低水务项目的利润率，公司面临市场竞争加剧以及利润率降低的风险。但在当前水环境日益恶化和水资源短缺日益严重的双重压力下，政府加大了节能减排和生态建设力度，并于 2015 年 4 月正式推出《水污染防治行动计划》（简称“水十条”）。公司可抓住国家深化实施节能减排、发展循环经济等政策的良好机遇，发挥公司在核心技术和市场地位的领先优势。

（2）固废处理行业

1) 行业概况

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

我国固废污染防治行业起始于 20 世纪 80 年代初期，相对发达国家起步较晚。1996 年 4 月 1 日起实施的《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》是中国第一部针对固体废物污染环境防治的法律，标志着我国固体废物污染防治工作已被纳入了法制化的管理轨道。2000 年后，国家陆续出台了《城市生活垃圾处理及污染防治技术政策》、《矿山生态环境保护与污染防治技术政策》、《全国危险废物和医疗废物处置设施建设规划》等政策法规，并制定了《生活垃圾填埋场污染控制标准》、《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》等一系列国家标准和行业标准，推动了固废污染防治行业的规范和发展。随着政策的实施和标准的推行，固废污染防治行业正逐步成为环保行业核心组成部分，我国对固废污染防治领域的投资力度也逐渐加大，“十五”、“十一五”期间固废投资占环保投资比重分别达到 11.4% 和 13.7%。“十一五”期间环保部对固废污染防治领域投资达 2,100 亿元，其中主要投资于生活垃圾无害化处理、医疗废物及工业固废的综合利用和危险废物集中处置三大领域，固废处置投资的复合增速达到 18.5%，增速加快并开始超过大气污染治理领域 16.5% 的投资增速，其中生活垃圾处置更是以 25% 的增速成为环保投资中增长最快的领域。“十二五”期间我国环保产业投资规模预计达到 3.4 万亿元，其中固废治理行业达到 8,000 亿元，较“十一五”期间约翻两番；“十三五”全社会环保投资将达到 17 万亿元，是“十二五”的 3 倍以上；环保产业将成为拉动经济增长重要支柱。

2) 行业现状

①固废处理行业面临良好的发展机遇

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

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

②行业准入门槛较高,产业实践性较强

目前来看,我国固废处理行业的产业化程度和市场集中度较低,具备核心竞争力的企业较少。具备领先工艺、设备、技术和丰富运营经验的企业将占据优势地位。一方面,固废处理技术结合了物理、化学和生物等学科技术,具有技术复合型的特点,行业进入门槛较高。尤其是在工业废物处理领域,随着国家环保政策的逐渐完善,对工业废物处置、利用的标准不断提高,生产规模小、处理技术低的企业将被淘汰。另一方面,固废处理行业是一个实践性较强的产业,处理技术的应用需要经过长期的经验积累。对行业运行规律和发展模式的理解是进入固废处理行业的基本前提,项目经验不足成为潜在进入者面临的主要壁垒之一。

③我国固废行业发展问题

首先,我国人口基数大,固体废物产量和堆积量大,且国民的环保意识相对较低,对固体废弃物分类以及回收缺乏认识;其次,我国垃圾处理服务供给不足,且垃圾管理体制不够灵活,服务供给主体单一;最后,我国位处发展中国家行列,经济快速发展的同时各种各样的环境问题也凸显出来,虽然近年国家在环境保护方面的力度不断加大,但仍然无法保证二者的平衡,加上许多企业只一味追求经济利益,导致固体废物的产量

难以控制，回收利用难度加大。固体废弃物的处置与资源化技术要求较高，而我国目前固废处理方法、综合利用的加工设备、生产工艺等都比较落后，且固废处理部门覆盖率不高，这些都严重制约着固体废物处理处置与资源化工程的发展。如我国固体废弃物的处理方法主要是焚烧、填埋和堆肥，焚烧过程会产生许多有毒物质，如二恶英、呋喃类化合物、氯化氢等，同时还产生大量二氧化碳，造成二次污染；填满则会占据大量土地，并且一些有毒的渗沥液会造成土壤及地下水的污染。一些城市垃圾处理系统不完善，其环保要求、技术规范等也达不到国家规定的标准。我国一些小城镇无垃圾处理系统，垃圾的分类回收几乎全靠拾荒者。虽然我国制定了相关环保法规，各级环保机构在固废管理中积累了大量经验，建立了相关的管理体制，但在处理和资源化方面，仍缺乏具体细则，且没有强有力的、长期的激励机制和制约措施。到目前为止，我国关于固体废物的法律仅有一部《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，对于固体废物资源化综合利用相关的法律、法规还处于空缺状态。

2、城市开发板块

（1）基础设施

1）轨道交通行业

①行业概况

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

②行业现状

我国城市轨道交通获得了长足发展，线路长度、机车数量以及客运数量等指标都有大幅增长，我国已成为世界最大的城市轨道交通建设市场。

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

截至 2019 年底，共有 40 个城市开通城轨交通运营线路 208 条，运营线路总长度达 6,736.2 公里；其中，地铁运营线路 5,180.6 公里，占比 76.9%；其他制式城轨交通运营线路 1,555.6 公里，占比 23.1%。当年新增运营线路长度 974.8 公里。2019 年城轨交通全年累计完成客运量 237.1 亿人次，比上年增长 12.5%。

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

截至 2019 年末，北京地区轨道交通运营线路 23 条，比上年新增 1 条；运营线路长度 701.39 公里，增加 65.39 公里；2019 年客运总量 39.6 亿人次，增长 2.86%。

2）高速公路行业

①行业概况

高速公路是现代经济社会重要的基础设施，是现代化交通的重要基础，是国防、经济和政治发展的重要纽带，受到国家产业重点政策扶持。在我国，公路客运量、货运量、客货周转量等方面均遥遥领先于其他运输方式的总和，高速公路已成为我国经济持续稳定快速发展的重要保障。随着《国家高速公路网规划》“7918”网布局方案逐步实施，包括 7 条北京放射线、9 条纵向路线和 18 条横向路线组成，总规模约 8.5 万公里，其中主线 6.8 万公里，地区环线、联络线等其它路线约 1.7 万公里。

②行业发展现状

根据《2019 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2019 年底，全国高速公路里程 14.96 万公里，增加 0.70 万公里；高速公路车道里程 66.94 万公里，增加 3.61 万公里。国家高速公路里程 10.86 万公里，增加 0.31 万公里。2018 年国家高速公路年平均日交通量为 27,936 辆，增长 4.1%，年平均日行驶量为 147,826 万车公里，增长 3.4%。

在《“十二五”综合交通体系规划》的基础上，国家制定了《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》，以缓解经济发展给交通运输带来的巨大压力，解决交通运输的制约瓶颈。“十三五”期间，交通部将进一步落实国家高速公路网规划，到 2020 年，全国高速公路总里程将达到 15 万公里，基本建成由 7 条放射线、11 条纵线和 18 条横线组成的国家高速公路网，基本覆盖 20 万以上人口城市。随着国民经济的快速发展，物流、人流大幅度增加，提高运输效率、降低运输成本的要求日益迫切。经济比较发达的珠江三角洲、长江三角洲和京津冀地区，仍将是高速公路的重点需求区域，通行费收入仍有增长潜力。

（2）房地产行业情况

1) 行业概况

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

2) 行业现状

2017 年以来，房地产调控政策再次升级，调控思路逐渐向更长期更全面的方向转变，强调坚持政策连续稳定、加快建立长效机制，房地产市场逐步走入偏紧的调控期。

同时，重点城市成交下行，三四线城市成长显著。一方面，重点城市在政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减；另一方面，三四线城市楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。全国各类土地推出量由降转升，住宅用地推地量增幅最大。2017 年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。2020 年一季度，全国 300 个城市共推出各类用地 4.2 亿平方米，同比下降 11.4%，其中住宅用地推出 1.8 亿平方米，同比下降 14.5%；成交方面，全国 300 个城市各类用地共成交 3.2 亿平方米，同比下降 20.0%，其中住宅用地成交 1.3 亿平方米，同比下降 28.9%。

2019 年全国商品销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 15%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。

2019 年，房地产行业优质公司凭借其土地存储，销售，经营管控，资金等优势，与行业向下周期对抗，取得相对不错的业绩表现。2020 年上半年，行业销售集中度延

续此前增长势头进一步提高，行业 TOP10 公司及 TOP50 公司销售额分别占行业销售额的 23.6% 和 46.0%。疫情影响下，房地产行业结算、业绩持续下滑，但仍处于可观水平。

2019 年，金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧，5 月份以来房企融资环境持续收紧，重点涉及信托、外债、开发贷等多领域。央行调整房贷利率定价机制，定价方式调整为“LPR 加基点”，尽管 LPR 利率中枢下移，但房贷利率依旧易涨难跌。棚改开工量显著缩水，“计划减量、实际超量”也在预期之中，货币化安置比例降低，多数调研城市拆迁进度显著放缓。中央定调三阶段变化：3 月份两会表态“防止房市大起大落”，7 月底政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12 月份新华社重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。地方调控历经三阶段变化：1-4 月份，多城调降人才落户门槛，呼和浩特、宁波等市更是出台人才购房补贴这类刺激性政策；5-7 月份，地方调控关注房价红线，苏州、西安等市相继升级调控；8 月份以来，人才新政不断发力，“四限”调控局部放松。

中央政策层面从年初的平稳预期转变为年中的加码预期，再到年末的平稳预期。2019 年 3 月两会表态“防止房市大起大落”，4 月份中央政治局会议重申“房住不炒”，7 月份中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12 月份中央经济工作会议重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。

2019 年 3 月 3-15 日，两会作为政策风向标，引发市场广泛关注，主要涉及以下 4 个方面：其一，从“坚决遏制房价上涨”到“防止房市大起大落”，侧面印证未来楼市预期的转变；其二，平衡稳增长与防风险关系，调控强调地方主体责任，地方政府将有更多的政策自主权，可以根据市场实际情况，及时调整政策走向，以便提高政策的针对性以及有效性；其三，信贷政策适度纠偏，企业去杠杆居民稳杠杆，着力缓解小微企业融资难、融资贵的困境；其四，稳步推进房地产税立法，考虑到立法程序的复杂性，2020 年或将提交审议。

2019 年 4 月 19 日，中央政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效机制。与此同时，住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的 6 个城市进行了预警提示。5 月 18 日，住建部又对近 3 个月新建商品住宅、

二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示。我们认为中央始终坚持“房住不炒”的定位，保持政策的连续性和稳定性，防止房地产市场出现大起大落，进而落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。而在具体的执行层面，中央已将更多的政策自主权赋予地方政府，要求夯实城市政府主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。

2019 年 7 月 30 日，中央政治局会议明确提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。我们认为市场默认的“夜壶”理论已经失效，即使中国经济再困难，也不会重走刺激房地产进而挽救经济颓势的老路。房地产政策层面已由年初的平稳预期转变为年中的加码预期，意即“四限”调控仍将从紧执行，房价仍是不能碰的红线，城市房价也是决策层监管房地产市场的重要信号。

2019 年 12 月 12 日，中央经济工作会议提出：要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。区别于 7 月底中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，本次会议重申坚持房住不炒的定位，落实因城施策、“三稳”的长效机制，房地产政策层面明显缓和，稳定将是下一阶段调控政策主基调。

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

2020 年第一季度全国房地产销售受疫情冲击较大，全国商品房销售额和面积分别同比下降 24.70% 和 26.30%，均降至 2017 年以来同期最低水平。4 月以来，市场需求不断释放叠加房企加快推盘节奏，商品房销售逐月恢复，并于 9 月恢复至 2019 年同期水平。进入四季度以来，房企加速去化，带动全年销售面积和金额超越上年，全年商品房销售额和面积分别同比增长 2.6% 和 8.7%；房地产行业表现出较强韧性。从商品房去化情况看，近年来我国商品房整体库存周期处于较低水平，2020 年疫情爆发

初期商品房去化速度受到显著影响，待售面积环比增幅明显提升，2020 年二、三季度疫情得到控制后，去化明显提速，商品房待售面积逐月下降并快速恢复至上年同期水平。但值得注意的是此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的弱能级城市库存压力仍然较大。

2020 年 12 月末，央行联合银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（以下简称“《通知》”），划定银行房地产贷款集中度“红线”，《通知》明确对 7 家中资大型银行、17 家中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行，共 5 档机构分类分档设置明确的房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限，《通知》旨在防止房地产贷款在银行体系全部贷款中的比重偏离合理水平，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险。未来银行资源将进一步向优质房企集中，资质偏弱的房企或将面临较大融资及回款压力。此外，2021 年 2 月自然资源部组织召开“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”，要求各地主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争，22 座重点城市或将实施住宅供地“两集中”政策。

3、金融服务行业

（1）证券行业

1) 行业概况

近年来，在大力发展资本市场的政策导向下，针对证券市场和证券公司的深层次改革陆续展开，多层次资本市场逐步壮大和完善，证券市场进入良性发展阶段。受益于 2015 年上半年股票市场行情较好和债券市场扩容，证券公司经纪业务、资产管理业务和投资银行业务均较上年有较大增长且收入结构进一步优化。同时，中国经济着力推进供给侧结构性改革，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，为资本市场长期健康稳定发展奠定了坚实基础。在这一转型路径下，证券行业的监管机构以关键制度改革、多层次资本市场建设、资本市场内外开放、提升投融资功能、强化事中事后监管等为主要抓手，不仅在新股发行制度、优先股试点、国企改革、沪港通、再融资审核机制、并购重组配套融资政策、公司债券市场化改革等方面取得了进展，还加强了法治建设和稽查执法，营造了良好的市场环境，持续为证券行业注入发展活力，进一步拓宽了创新发展空间。

2) 行业现状

2016 年，A 股市场跌宕起伏，股市行情一波三折，成交量较去年同期大幅萎缩。截至 2016 年 12 月 31 日，上证综指较 2015 年下跌 12.31%，深证成指下跌 19.64%，中小板指数下跌 22.89%，创业板指数下跌 27.71%。全年 A 股成交额 126.51 万亿元，同比下降 50.06%；融资融券业务也出现一定较大程度回落，截至 2016 年 12 月 31 日，沪深两市融资融券余额 9,392.49 亿元，较 2015 年底下降 20.01%；同时，一级市场融资规模持续扩张，股权融资规模为 19,672.50 亿元（含资产部分），同比增长 27.58%；新三板市场持续快速发展，2016 年末挂牌企业总数 10,163 家，同比增长 98.15%。企业债券发行规模达 5,925.70 亿元，同比增长 73.21%；公司债券融资规模达 27,797.24 亿元，同比增长 167.95%。

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

2019 年，全行业 133 家证券公司 2019 年度实现营业收入 3,604.83 亿元（同比 35.37%），各主营业务收入分别为代理买卖证券业务净收入（含席位租赁）787.63 亿元、证券承销与保荐业务净收入 377.44 亿元、财务顾问业务净收入 105.21 亿元、投资咨询业务净收入 37.84 亿元、资产管理业务净收入 275.16 亿元、证券投资收益（含公允价值变动）1,221.60 亿元、利息净收入 463.66 亿元，2019 年度实现净利润 1,230.95 亿元，120 家公司实现盈利。截至 2019 年 12 月 31 日，133 家证券公司总资产为 7.26 万亿元，净资产为 2.02 万亿元，净资本为 1.62 万亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）1.30 万亿元，受托管理资金本金总额 12.29 万亿元。

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

（2）担保行业

1）行业概况

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

2）行业现状

自北京第一家担保机构成立以来，北京市担保行业无论是注册资金还是累计担保额都以较高的速度增长，面对日益庞大的市场需求和发展潜力，北京市担保行业仍面临着担保放大倍数低（注册资金或担保资金与在保余额之间的比例）、政府支持力度有限、风险分散机制有待完善等问题，制约着北京担保业持续做大做强。根据北京市信用担保协会的相关工作报告显示，2019 年，北京市担保行业新增担保规模 1,145 亿元，同比增长 2%，其中，新增融资担保规模 840 亿元，同比增长 10%；新增非融资担保规模 305 亿元，同比下降 16%。全年行业在保余额 1453 亿元，同比下降 8%；其中，融资担保在保余额 895 亿元，同比增长 4%；非融资担保在保余额 558 亿元，同比下降 23%。从担保代偿风险来看，2019 年，行业新增代偿总额 24.3 亿元，同比增长 88%，其中新增融资担保代偿额 20.4 亿元，新增非融资担保代偿 3.9 亿元。年度全口径代偿率为 2.48%，其中融资担保代偿率为 3.07%，分别比上年同期增长了 121%和 57%。全年代偿回收额 12.4 亿元，实际代偿回收率 51%。2019 年行业经营总体平稳，虽处于风险高发期，但基本在可控范围内，发生系统性风险的可能性较低。

（三）发行人面临的主要竞争状况、竞争优势、经营方针及战略

1、生态环保板块

（1）行业地位

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

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

1）大型外资水务集团

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

2）投资型水务公司

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

3）改制后的国有企业

改制后的国有企业主要是以深圳水务集团、北京排水集团为代表的大型国有水务集团，依赖政府背景、水务资产规模和占据的地利优势，改制后的国有企业在管理体制上

引进符合市场竞争的经营机制，改革重组，逐步发展成为国内水务行业的优势企业，并开始积极突破地域限制，对外并购扩张，成为水务市场的主力军之一。

4) 民营企业

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

首创环保利用其强大的政府资源和融资能力，通过一系列大手笔的收购兼并、BOT、合资等多种手段，迅速占领水务市场，投资达到 2,804.58 万吨/日的水处理能力和 5,000 多万人口的服务规模；同时，又凭借着清晰的发展战略、灵活的资本运作能力、高效的水务项目管理能力及突出的水务产业整合能力、合作共赢的投资理念，发展成为国内水务行业增长快、规模大、影响力强的龙头企业。

(2) 竞争状况

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

2) 水务企业面临转型，新兴产业引起市场关注："十二五"期间，国家通过政策发布引导各水务企业把各自的战略定位向综合环境服务商或系统解决方案提供商转变，这一转型也正在被市场和越来越多的企业所认同。近年来，固废处理、污泥处置、海水淡化、再生水循环利用、餐厨垃圾处置、景观水治理等新兴产业逐渐成为环保类企业深入挖掘的投资热点，行业竞争模式从单一的水务项目争夺向开拓环保产业多元化领域发展。

3) 政府监管加强，行业标准提升带来机遇与挑战：随着国家新《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的正式实施，2013 年度各项环保政策、条例陆续出台，《城镇排水与污水处理条例》也自 2014 年度起开始实施，在可预见的未来，监督行业标准的执行、不断完善行业规范将成为政府对于水务行业监控的主要工作之一。因此，提标改造在近几年中将会成为拥有存量项目水务企业的一项重要工作，对企业的技术升级能力

与运营管控能力都是一项重要考验，同时大量的设备升级制造和技术改造服务也存在必然的市场机会，将会为具有相应技术能力的公司提供一定的利润空间。

（3）竞争优势

“十三五”规划的十个目标中，生态文明建设是一个包括生态空间、生态资源、生态环境、生态经济、生态社会、生态制度等在内的多维度、统筹性的完整体系，环保行业企业的生存发展需要在保持自身现有优势的基础上，突破传统思维模式、传统商业模式，不断创新突破。作为北京市国资委下属国有企业控股的上市企业，首创环保在国内环保行业处于领先地位，拥有良好的社会声誉和品牌美誉、丰富的建设运营经验、领先的技术实力等，首创环保通过前瞻性的战略布局、创新性的商业模式，致力于成为“最值得信赖的生态环境公共服务商”。

1) 行业地位优势

近年来，首创环保及下属公司持续通过 BOT、TOT、收购兼并等方式开拓水务市场，通过签约 PPP 项目等扩大市场区域。目前，首创环保的水务投资、工程项目分布于全国 23 个省、市、自治区，超过 100 个城市，已基本形成了全国性布局，在湖南省、山东省等地实现了一定的地域优势，形成了规模效应，并向乡镇实现了纵深化拓展。首创环保合计拥有约 2,804.58 万吨/日的水处理能力，服务人口超过 5,000 万人，位居国内水务行业前列。公司积极开拓固废处理业务，通过投资、收购等方式扩大在固废处理行业的影响力，已在全国 14 个省市和新西兰、新加坡开展业务，并已具有一定规模。在品牌影响力方面，公司自 2003 年以来，每年均获得“水业十大影响力企业”称号，具有广泛的品牌影响力。

2) 较强的融资能力

目前首创环保与国内外多家大型银行构建立了长期的战略合作关系，截至 2020 年末，首创环保已获得国家开发银行、中国建设银行、中国银行等多家银行共计获得银行授信 454 亿元，已使用授信额度为 55 亿元，未用银行授信额度 399 亿元。此外，公司亦通过发行中期票据、境外人民币债券以及超短期融资券等方式获得优于市场利率水平的资金储备。首创环保较强的融资能力有利于其保障项目建设资金的充足。同时，首创环保多渠道的融资模式也有助于其引进“期限长、规模大、成本低”的资金，优化债务结构，降低财务成本。

3) 融资模式创新

作为 A 股上市企业，首创环保能为业务发展提供充足资金支持。首创环保旗下拥有香港上市公司首创环境，以及首创香港、首创新加坡等平台公司，打通了境内外融资通道。首创环保取得中诚信国际授予的 AAA 信用评级，优质的基本面和良好的公司信用为融资提供了保障。

首创环保还不断探索新的融资模式。2017 年 4 月，首创股份关于污水处理 PPP 项目收费收益权资产证券化产品挂牌上市，为首单 PPP 资产证券化项目。2017 年 5 月，首创股份成功发行了绿色企业认证体系下首单非公开可续期绿色公司债。

4) 前瞻性的战略布局

首创环保是第一个锁定水务环保领域的国有上市企业，历经多年积累，已成为国内水务运营经验最丰富的企业之一，可以提供涵盖供水、污水处理以及管网、泵站建设、运营维护的城镇水体综合治理一体化服务；全面布局人居环境改善领域，构建了包含市政废物处理、危险废弃物处理以及资源再利用在内的全覆盖式服务体系。通过前瞻性战略布局，公司目前已形成环境综合服务的整体能力。

5) 丰富的运营经验

首创环保是国内水务综合服务运营经验最丰富的公司之一，也是最早实现全国布局和市场化的企业。遵循社会满意、政府满意、员工满意、股东满意的理念，以做强总部、做实大区、做精项目公司为指导原则，构建起总部、大区、项目公司一线水厂的立体化运营管理架构。首创环保拥有 300 多个水厂、近 15,000 名员工，其中包括 1,600 名专业技术管理人员，能够集中优势资源、优势业务和群体智慧形成合力，进行统一的调度管理，逐步形成了系统化、专业化、智慧化的运营管理体系。

此外，首创环保依托覆盖全国的水务运营大数据，通过整合信息平台，提升了首创环保运营管理的智慧化水平。

6) 全产业链布局，积极探索新兴业务

近年来，首创环保以传统业务为基础，进一步拓展业务范围，已经形成了传统水务、固废处理、区域环境综合服务（村镇环境、城市生态环境、流域治理等）、能源及资源管理（绿色供热、非常规水源、资源回收等）的全产业链布局。2016 年首创股份在海绵城市建设方面取得了突出业绩，与宁夏固原市政府签署了《固原市海绵城市建设 PPP 项目协议》，这是全国第二批海绵城市建设试点中第一个成功确定 PPP 合作模式的项目。报告期内首创环保与政府方、行业合作伙伴等主体共同成立产业基金，为协同各方资源、合作共赢拓展了新途径。

7) 产业整合能力

首创环保目前运营的重资产水务项目规模达到 2,804.58 万吨/日。首创集团整体环境板块覆盖水、固废、大气三大领域，同时还设有基础设施板块和金融板块，首创环保可以充分利用集团内资源优势，探索在污水、污泥及固废处置过程中实现废物资源化，促进能源有效回收利用，倡导节能减排，挖掘废物价值，实现能源增值，提供绿色清洁能源。

8) 技术创新与储备

首创环保重视技术创新，与国内外高校、科研院所、市政设计院及市政工程公司、技术设备公司等建立强大的技术联盟，开展技术研发与合作，陆续搭建起针对供水的“未来水质净化与水资源可持续利用技术产业化中心”、针对污水资源化的“中—荷未来水处理技术研究中心”和针对水环境综合治理的“王浩院士工作站”等技术平台，形成了供水、污水处理、水环境治理三大技术支撑体系。

2016 年，首创股份与荷兰代尔夫特理工大学、北京建筑大学共同成立“中—荷未来水处理技术研究中心”，通过借助荷兰代尔夫特理工大学丰富的水处理技术实力，在北京建筑大学建立技术研究中心实验基地，并在公司东坝污水处理厂建立中试基地。三方在未来污水处理国际先进技术的推广应用、技术孵化和产业化应用进行全面合作，将国际先进的污水处理理念、技术植入公司。

2017 年初，首创股份成立院士专家工作站，引入高端人才，进一步落实产、学、研、用的有机结合，加快技术创新体系建设，加快科技成果转化，提升企业自主创新和业务服务能力。2017 年 8 月，首创股份与哈尔滨工业大学共同成立“未来水质净化与水资源可持续利用技术产业化中心”，该技术产业化中心将在供水厂水质安全保障、水厂废水回用解决方案、新型消毒工艺优化、模块化拼装式水厂建设等方面开展技术升级研发，在二次优质供水、水环境治理、中水回用等领域提供技术支持，该中心所有的技术成果将依托公司来推进产业化落地工作。

9) 工程建设能力

首创环保拥有数百家水厂的工程建设经验，下属工程公司拥有多项工程类专业资质，包括市政公用工程施工总承包壹级、建筑工程施工总承包壹级、工程咨询单位市政公用工程（给排水）甲级等资质。首创环保建立了一整套工程建设的管理体系，为项目按时、保质交付提供有力保障，公司承建的环保水务项目已覆盖全国大部分地区。

（4）经营方针与战略

1) 基本原则

公司遵循既定的发展战略和经营计划的安排，强化后评价工作，通过不断调整、完善投资模型，根据国家宏观政策导向优化资金杠杆的使用等环节，对现有项目进行适当的调整，确保已投资项目的优质、高效运营；公司继续大力拓展市场，在扩大业务规模同时推进产业链细分领域的比重，从而巩固公司在行业中的地位和影响力；继续通过资本市场再融资和境内外低成本的债务融资，为公司的后续发展提供资金保障；升级境外平台，拓展境外平台的业务领域；同时，进一步推动国有企业改革，强化信息技术的开发和应用，提速管理人才和后续梯队的建设，全面提升公司管理水平。

2019 年，公司将紧密关注宏观经济、产业政策、行业技术等方面的动态，根据实际情况不断调整、优化战略导向，细化发展目标。合作模式方面，公司将持续与行业内各方主体保持紧密的沟通、积极参与行业标准的制定和优化、多方尝试互利共赢的合作新模式、共同倡导“绿色生活”的价值观，以期在未来与各方一起共同推动环保行业的良性发展，打造可持续发展的社会环境。与此同时，公司也将致力于保持自身在行业中的领先地位、进一步提升行业敏锐度、打造行业示范项目，通过调整整体布局与规划、重点发展主营业务等方式，逐步实现公司价值的最大化。

未来，公司将继续以水务及其他环保业务为主体，进一步提升投资规模和质量，保持国内的行业领先地位；在原有投资项目布点的基础上，充分利用下属项目公司在当地的优势，积极实施周边区域化拓展，巩固下属项目公司在当地的优势和影响力，形成区域化规模效应；通过强化运营管理、提升技术实力等方式打造核心竞争能力；通过完善与拓展产业链的方式向成为“具有世界影响力的国内领先的城市环境综合服务商”迈进，实现纵向一体化发展。

2) 发展战略与经营计划

①发展战略

公司致力于深化改革、全面提升管理水平，积极应对市场变化、强化创新理念、优化产业结构、延伸环保产业价值链。公司将以公司升级规划为指引，全面推进传统业务、起步业务、新兴业务，部署延展业务和探索业务。

公司在遵循既定的发展战略和经营计划的基础上，确定了“生态+”的发展战略和“生态引领未来”的战略构想，形成了“生态+”发展、业务发展、组织发展、管理发展、人才发展、战略发展的战略主题，致力将公司发展为“最值得依赖的生态环境公共服务商”。公司在做强城镇供水、污水处理以及固废业务的基础上，加快拓展村镇污水、生态环境

业务等领域，加快培育污泥处理、绿色供热、再生水、工业废水等新兴业务，完善公司产业链，巩固行业地位和影响力；继续通过资本市场再融资和境内外低成本的债务融资，为公司发展提供有力的资金保障；同时进一步加强公司精细化管理，提高管理能力，实施科学高效管理，提升公司市场竞争力。

公司将以“生态+”发展战略为引领，通过构建以水生态为核心、产学研相融合的价值提升、价值管理和价值体系，充分发挥人才、资金、投资、工程、运营等优势，增强核心竞争能力，培育新兴业务，从而提升企业价值，最终实现成为“最值得依赖的生态环境公共服务商”的战略目标。

②经营计划

公司将在董事会的正确领导下，以“城镇水务高质量发展、生态环境业务快速发展、绿色资源业务突破发展”为业务发展主线，持续深化投资体系、工程体系和运营体系建设，构建项目全周期业务运作、财务管理、风险控制机制，通过稳定增长有质量，全面发展可持续，勇于创新求再造，资产优化提效益，实现公司主营利润较大幅度增长。公司将立足发展战略，持续专注于环境产业，聚焦主业，稳步推进城镇水务发展，积极推进生态业务拓展，依托传统业务的优势，争取在新兴业务取得突破。

2、城市开发板块

（1）基础设施板块

1) 行业地位及竞争状况

以道路交通为核心是发行人重点投资建设的领域。首创集团先后对京石高速公路、京通快速路、京津高速公路、北京地铁十三号线、五号线、四号线及十四号线进行了大规模投资。其中，京津高速公路（天津段）、北京地铁四号线和十四号线已成为首创集团基础设施板块中最为核心的部分。

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

北京地铁四号线是发行人联合香港地铁有限公司投资建设的我国第一条以 PPP 模式开发运营的地铁项目。这是北京市基础设施投融资领域的一项重要创新，是国内第一个利用外资、引入社会资金运作的地铁项目，也是国内公用事业改革的又一创新成果。2012 年，在京港洽谈会上，北京市交通委代表北京市政府和北京京港地铁有限公司签

署《北京地铁十四号线项目特许协议》。中标地铁十四号线，对确立发行人在北京市基础设施建设地位具有十分重要的意义。2015 年 2 月 8 日，京港地铁与北京市政府签署《北京地铁十六号线项目特许协议》，再次中标北京地铁十六号线。发行人在北京城市轨道交通行业的布局已经具有相当规模。

2) 经营方针与战略

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

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

(2) 城市发展板块

1) 行业地位及竞争状况

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

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

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

员工的努力拼搏，经过多年积累，首创置业的城市发展业务规模不断提升，经营业绩逐年稳步上升。

2) 经营方针与战略

① 聚焦优势区域和优势业务，打造核心竞争力

在对全国主要市场进行深度调研的基础上，本公司将坚持聚焦核心城市圈及潜力型强二线单核城市、实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的核心城市圈及潜力型强二线单核城市投资力度。同时，继续坚持发展现有业务板块，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。本公司将通过以下举措提升竞争力：（1）发挥核心区域优势，扩充优质土地储备；（2）聚焦核心业务线，实现差异化竞争和规模提升；（3）完善业务营运价值链，全面提升运营效率；（4）依托现有项目成功模式，探索推进海外业务。

② 探索创新业务及轻资产转型，打造长期利润增长点

发行人将战略转型的核心聚焦到市场和终端每一位客户身上，并制定了以“创享美好新生活”为品牌愿景的整体服务提升方案。本公司与万科在物业管理层面展开战略合作，共同出资成立物业管理公司“首万誉业”，借助万科物业丰富的物业管理经验和信息化的“睿服务”体系，本公司将从整体上提升物业服务水平，用更高效率为客户创造更好的体验，同时加强对房地产行业的深度持续运营。

公司未来也将致力于打造不动产资管平台，全面提升项目运营，获取稳定现金流与资产增值，并持续联动主业获取优质资源；打造文创与产业地产平台，聚焦泛文创、高精尖与大健康三大产业，重点发掘北京地区旧厂房、旧商场、旧办公楼等存量物业改造升级机会；把握高科技产业升级浪潮，成功搭建首创高科平台，定位高科技产业地产运营平台和创新综合服务商，与中科院、清华大学等顶尖科技资源建立战略合作关系；积极响应“房住不炒”和“租售并举”号召，发挥自身优势，发展集体用地租赁住房业务，创新租赁住房盈利模式。

③ 充分利用多种融资渠道，优化资本结构

发行人未来将继续发挥信用优势及资本运作优势，不断拓宽债务及股权融资渠道，加大合作开发等权益性融资力度，做大做强基金平台，业务拓展与资本运营复合驱动；积极应对资金面趋紧的市场环境，持续拓宽融资渠道、优化融资成本、控制融资风险，尤其是进一步拓宽资本市场直接融资渠道，企业债、中期票据、住房租赁可续期债、境

外债等多品种债券共同推进，为业务发展提供多元化、低成本资金支持。同时，公司也将继续积极探索投资物业证券化、房地产股权投资基金等房地产金融创新等，不断优化资本结构，严控财务风险，支持公司业务发展并助力公司业务转型。

④ 稳步推进奥莱业务，打造中国最大的奥特莱斯专业运营商

随着中国居民人均可支配收入的增加以及对优质品牌商品的追求，中国的奥特莱斯产业未来将有极大的发展潜力。发行人将积极把握该发展趋势，轻重并举，快速布局全国，机会性把握行业并购、整合机遇，巩固全国奥特莱斯布局规模优势；精益运营加速提质增效进程，加强数字化运营和大数据分析能力，全面提升经营业绩，将首创钜大打造成全国最大的奥特莱斯运营商。

⑤ 加强企业文化建设，持续提升人力资本，为长足发展打好基础

为了提升公司整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，发行人将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。发行人倡导激情进取、值得信赖的统一文化导向，营造幸福工作、协同创新的组织氛围，增强公司凝聚力与商业生态影响力。

同时，公司将坚持精英型人才策略，不断创新人才机制，拓展职业平台，纳贤引才，积极打造更为高效、更具竞争力的国际化、职业化与复合型人才梯队。发行人将持续关注团队发展可持续性，呼应战略需求，对中高层管理人员实施新产业、领导力提升、管理垂范等专项计划，对基层管理人员、核心专业人员与高潜力青年人才开展培训、轮岗与轮训等系列成长工程。本公司还聚焦投资者收益视角，积极变革管理激励理念，建立价值回报与分享联动的共创共享性绩效激励杠杆机制，进一步优化价值的合理分配。

3、金融服务板块

（1）行业地位和竞争状况

金融服务板块方面，发行人的金融服务产业涵盖证券、担保、农业投资、风险投资等领域，形成了除银行、保险以外比较完整的金融服务体系。此外，发行人还管理着证券投资基金、农业投资基金、小城镇基金、地产基金、股权投资基金等多只基金。完善的金融产业结构为发行人的资本运作提供了重要的平台，也为发行人的快速发展提供了重要的融资渠道。

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

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

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

（2）发行人经营模式及方针

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

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

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

（3）发行人未来战略

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

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

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

八、发行人主营业务分析

（一）发行人拥有的经营资质情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其主要子公司拥有的经营资质情况如下：

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

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

3、京港地铁具备北京地铁四号线、十四号线、十六号线的特许经营权、京津高速公路（天津段）的经营及收费权及首创环保拥有的京通快速路的特许经营权。根据京港地铁与北京市人民政府签订的《北京地铁四号线项目特许协议》、《北京地铁十四号线项目特许协议》及《北京地铁十六号线项目特许协议》，京港地铁以 PPP 模式参与投资、建设并运营北京地铁 4 号线、14 号线、16 号线，特许经营期均为 30 年。依据《北京轨道交通大兴线委托运营协议》，京港地铁取得北京轨道交通大兴线的委托运营权，负责大兴线资产运营管理和养护维修，并提供客运服务。

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

（二）经营情况综述

报告期内，发行人分别实现营业总收入 500.41 亿元、476.06 亿元、527.01 亿元和 374.46 亿元。公司营业收入主要来源于生态环保、城市开发、金融服务三大板块，发行人营业总收入保持较高规模并呈现逐年递增趋势。

在生态环保领域，首创集团拥有水务、固废和大气治理的完整产业链，已构建起“碧水、蓝天、净土”的大环保产业格局。A 股上市子公司首创环保集团是国内最早以市场化方式投资水务项目的企业，目前水处理能力超过 3,000 万吨/天，业务范围覆盖 23 省市近百个城市；固废领域，构建了包括垃圾收运、焚烧、填埋、餐厨处理、资源化利用等完整的业务体系，稳居“中国固废行业十大影响力企业”。新三板子公司首创大气是国内最早致力于公共环境下大气污染综合防治服务的国家级高新技术企业，经过多年发展，形成了城市大气治理、工业企业大气综合治理、抑尘设备与抑尘产品销售的综合能力，已成为国内领先的大气综合治理服务商。

在城市发展领域，首创集团围绕城市建设和运营构建起了包括市场化及政策性地产开发、轨道交通运营、高速公路、市政基建等多元融合的业务体系。其中，首创置业聚焦市场化地产开发，在行业中具备较强的影响力；首创奥莱已成为全国布局最广的奥莱运营商；首创经中利用自有土地开发保障性住房，美澜湾等项目成为行业标杆；首创新城镇积极参与集租房和乡村文旅建设，成为首都美丽乡村建设的重要载体；京港地铁运营地铁 4 号线等 5 条线路，运营里程占北京轨道交通市场的近 20%；绿基公司服务绿化隔离地区市政道路建设，已累计投资建设道路 120 余条。2021 年 6 月发行人创立首创城发集团作为城市发展板块平台，2021 年下半年以来首创城发集团吸收合并了首创置业，同时首创集团向其注入旗下首创经中、首创新城镇和北京绿基三大业务平台。首创城发集团未来将基于商业本质的追求，以打造“卓越的城市发展综合运营商”为愿景，以可持续发展作为业务核心，形成三大业务主航道：以城市开发为根基，以城市运营为重心，以城市更新为新篇，未来形成以大资管为主导的业务生态系统，助力集团健康长远可持续发展。

在金融服务领域，发行人业务范围涵盖证券、担保、基金、小贷、租赁、保理等。首创证券逐步发展成为业务种类齐全、拥有多家分公司及营业部的综合类证券公司，资本收益率行业领先；政策性的首创担保及北京农投公司每年为近 2 万家中小微及“三农”领域提供各类融资支持服务，是北京市中小微金融服务的主渠道。

在文创领域，文化体育产业是近年来首创集团响应市委市政府号召，积极服务“四个中心”建设而快速发展起来的一个新兴产业，目前业务范围包括文创园区运营、文化内容培育、文体产业运营等。发行人组织举办的中网赛事是集团文体产业的核心，赛事筹办和场馆改造升级顺利推进，赛事影响力不断提升，成为首都体育赛事的“金名片”；此外，文创园区坚持做优做亮，行业影响力不断扩大。

报告期内，发行人主营业务情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入情况

单位：亿元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
生态环保类	157.59	42.15	202.29	38.22	156.2	33.08	130.31	28.50
基础设施类	21.75	5.82	24.43	4.62	28.22	5.98	27.8	6.08
城市发展类	173.23	46.34	269.79	50.97	251.62	53.29	254.3	55.62
其中：房地产开发与销售	153.09	40.95	217.30	41.05	169.82	35.96	203.97	44.61
金融服务类	21.28	5.69	32.82	6.20	36.15	7.66	44.84	9.81
合计	373.85	100.00	529.33	100.00	472.19	100.00	457.25	100.00

注：报告期内业务分版块收入、成本、毛利润、毛利率情况分别采用 2018 年审计报告、2019 年审计报告及 2020 年财务报表期末数。

表：发行人最近三年及一期主营业务成本情况

单位：亿元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
生态环保类	110.21	38.75	142.19	35.44	110.18	32.93	90.17	26.61
基础设施类	33.74	11.86	44.45	11.08	44.05	13.16	41.56	12.27
城市发展类	137.05	48.18	198.48	49.47	159.32	47.61	180.15	53.17
其中：房地产开发与销售	123.93	43.57	165.89	41.35	116.45	34.80	152.91	45.13
金融服务类	3.43	1.21	16.06	4.00	21.06	6.29	26.92	7.95
合计	284.43	100.00	401.18	100.00	334.61	100.00	338.8	100.00

表：发行人最近三年及一期各板块毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业毛利	占比	营业毛利	占比	营业毛利	占比	营业毛利	占比
生态环保类	47.38	52.99	60.10	46.90	46.02	33.45	40.14	33.89
基础设施类	-11.99	-13.41	-20.02	-15.62	-15.83	-11.51	-13.76	-11.62
城市发展类	36.18	40.46	71.31	55.65	92.3	67.09	74.15	62.61

其中：房地产开发与销售	29.16	32.61	51.41	40.12	53.37	38.79	51.06	43.11
金融服务类	17.85	19.96	16.76	13.08	15.09	10.97	17.91	15.12
合计	89.42	100.00	128.15	100.00	137.58	100.00	118.44	100.00

表：发行人最近三年及一期各板块毛利率情况

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
生态环保类	30.07%	29.71%	29.46%	30.80%
基础设施类	-55.13%	-81.95%	-56.09%	-49.52%
城市发展类	20.89%	26.43%	36.68%	29.16%
其中：房地产开发与销售	23.53%	23.66%	31.43%	25.03%
金融服务类	83.88%	51.07%	41.74%	39.95%
合计	23.92%	24.21%	29.14%	25.90%

（三）发行人（合并）主要业务板块经营情况分析

1、生态环保行业

首创集团环保业务主要通过首创环保（600008.SH）承接。首创环保成立于 1999 年 8 月，由首创集团作为主发起人，联合北京市国有资产经营公司等 4 位法人股东组建，初始注册资本为 8 亿元；2000 年 4 月，首创股份在上海证券交易所上市；2006 年 4 月，首创股份完成股权分置改革。截至 2020 年末，首创股份总股本为 73.41 亿股，其中首创集团持股比例为 46.37%。目前，首创环保主要负责城市供水、污水处理以及垃圾处理等业务。

水务处理业务是首创环保的核心业务之一，也是目前最具竞争实力、收入总额最高的业务，主要包括自来水生产销售、污水处理以及环保建设等。目前，首创环保已形成全国性的业务布局，公司水务投资、工程项目分布于 23 个省、市、自治区，超过 100 个城市，并在湖南、山东等地区实现了一定的地域优势，形成了规模效应，并向乡镇实现了纵深化拓展。首创环保合计拥有约 2,736.48 万吨/日的水处理能力，服务人口超过 5,000 万人，位居国内水务行业前列。

（1）自来水供水

首创环保通过与地方企业共同设立供水公司及收购地方供水企业股权等方式参与多个供水项目。除直接持股外，首创环保还与法国通用水务公司合资成立通用首创水务投资有限公司，对宝鸡威创水务公司、深圳水务（集团）有限公司和渭南通创水务公司等投资。随着供水项目的增加和原有项目的扩建，首创环保供水能力不断增加，2018~2020 年首创股份供水能力分别为 1,402.92 万吨/日、1,417.01 万吨/日和 1,456.65 万

吨/日。同期，首创股份实现供水量分别为 10.11 亿立方米、11.69 亿立方米和 12.42 亿立方米，售水量分别为 8.58 亿立方米、9.97 亿立方米和 11.14。

表：首创环保供水业务运营情况

单位：个、万吨/日

项目	2020 年	2019 年	2018 年
项目数*	41	38	38
供水能力*	1,456.65	1,417.01	1,402.92
供水总量	12.42	11.69	10.11
售水总量	11.14	9.97	8.58
产能利用率	59.14%	61.90%	54.71%

1) 关键生产制作工艺

公司下属各水厂均采用较为先进的自来水制水工业流程，引进了部分投加设备和监测、计量装置，质量控制正确，水质符合国家生活饮用水卫生标准。公司购买原水后经过沉淀、净化等过程，通过输、配水管网向终端用户提供自来水。公司所属大部分水务公司都拥有或租赁当地的输、配水管网，直接面向终端用户供水和收取水费，可最大程度受益于水价长期渐进式的上涨。

图：自来水生产工艺流程图



2) 主要成本构成及供应

发行人自来水业务主要成本包括直接材料（含水资源费缴纳支出和药剂支出等）、人工成本、动力成本（含电力能源支出）、折旧和摊销和原水成本，2020 年度分别占总成本的比重约为 0.37%、2.95%、1.58%、3.91%和 1.62%。

表：首创环保主要成本构成及占比

单位：万元

成本项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	4,994.39	3.15%	5,450.60	3.79%	4,128.05	3.44%
人工成本	39,540.32	24.91%	37,630.58	26.19%	33,784.80	28.12%
动力成本	21,128.91	13.31%	22,629.01	15.75%	20,795.29	17.31%

成本项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧和摊销	52,335.77	32.97%	41,146.41	28.64%	35,032.31	29.16%
原水成本	21,696.53	13.67%	14,981.36	10.43%	7,657.98	6.37%
其他成本	19,035.34	11.99%	21,828.51	15.19%	18,742.82	15.60%
合计	158,731.25	100.00%	143,666.47	100.00%	120,141.25	100%

注：其他成本主要包括维修费用，以及生产部门的检测费、办公费、劳动保护费等。

公司自来水厂主要分布在安徽、浙江、江苏、内蒙古等多个地区，原水主要取自河流及地下水，包括长江、黄河等大型水系，原水供应比较充足。

公司自来水业务生产所需要的混凝剂主要采用聚合氯化铝、碱式氯化铝，消毒剂主要采用液氯。上述药剂全部根据下属各相关子公司生产需求，向生产厂商以招标的方式集中采购。目前，公司所使用的药剂，市场供货充足，供应渠道畅通，产品质量可靠，能够满足发行人下属各相关子公司自来水生产、技术及质量等方面的要求。

公司自来水业务所耗能源主要为电力。公司的电力供应主要由项目所在地当地电力公司负责。由于供水生产关系到国计民生和生态环境，电力部门将公司属各水厂作为重点电力保障对象，即使在电力紧缺的情况下也会保障供电。公司近年来新建的自来水厂均采用“双回路”供电方式，以两套供电系统保证生产用电，在一些重点部位配备 UPS 储电装置和自备发电机，以应对突发性电力中断。所以，非遇不可抗力的突发事件外，公司基本不存在电力短缺或中断的风险，可以满足公司生产经营的需求。

3) 经营模式

公司在自来水领域的扩张主要通过与其地方政府签署特许经营权转让协议、共同设立水务公司及收购地方水务企业股权的方式进行。

特许经营权是指由政府授予企业在一定时间和范围对某项目进行经营的权利，并通过合同协议或其他方式明确政府与获得特许权的企业之间的权利和义务，公司供水特许经营权的授权期限为 25-30 年，公司需根据约定对当地输、配水管网进行日常维护及建设。

公司供水业务的用户主要为居民用户、商业用户和工业用户，客户集中度低，其中主要工业用户有东方希望包头稀土铝业有限责任公司、神华包头煤化工有限责任公司、上海铁路局徐州供电段、蒙牛乳业（马鞍山）有限公司、安徽工业大学（校本部），占供水业务总收入的比重不足 15%。

4) 定价机制及结算模式

a. 水价确定原则

按照国家现行法规，公司在特许经营区域内对水费的收取额应足以覆盖本公司供水业务的合理成本+税金（以及法定规费）+合理利润，公司的合理利润水平须符合国家有关规定。合理成本包括合理投资成本+合理经营成本。公司所属供水企业的固定资产投资应限于直接用于生产和服务。此类投入应使公司能够具有合理的、可满足特许经营区域内人口增长需求的、适度超前的供水能力，能够提供不低于国家标准的供水水质。用于固定资产投资的融资成本和用于日常经营的流动资金的融资成本应当接近于同期当地银行的平均条件。公司所需采购设施数量、质量、价格和工程建设成本应当不高于同行业的、可比较的合理水平。日常经营性成本亦应根据质量标准、供水数量以及供水企业合理历史成本水平确定。在特许经营期内，公司应接受项目所在地当地政府主管部门或其受托机构的财务审计。

b. 价格调整

凡因物价水平上升而导致公司供水成本上升，而不能达到供水企业合理利润水平时，可由公司向涉及区县的政府主管部门提出水价格调整申请，并接受政府有关部门的审核，国家另有规定除外。供水价格经审定并通过听证等价格调整相关程序后，及时做出调整。

c. 水资源费

《中华人民共和国水法》中明确规定，“直接从江河、湖泊或者地下取用水资源的单位和个人，应当按照国家取水许可制度和水资源有偿使用制度的规定，向行政主管部门或者流域管理机构申请领取取水许可证，并缴纳水资源费，取得取水权”。

目前，城市居民用水水资源费在城市居民用户缴纳自来水的终端供水价格时一并缴纳，同时计入公司下属供水企业主营业务收入和主营业务成本。

d. 代收污水处理费

污水处理费为城市污水集中处理设施按照国家规定向排污者提供污水处理服务，而收取的服务费，以保证污水集中处理设施的正常运行。根据《中华人民共和国水污染防治法》、2002 年 4 月发布的《关于进一步推进城市供水价格改革工作的通知》和 2002 年 9 月 10 日发布的《关于推进城市污水、垃圾处理产业化发展的意见》中都对污水处理费的征收标准做出了指导性规定。公司在供水服务特许经营区域内代各级政府向接受公司供水服务的自来水终端用户征收污水处理费。公司代收的污水处理费不计入公司的收入和成本。

e. 自来水费用的结算和支付

公司结算期间自来水销售费用=单位结算价格×各自来水用户结算供水量。公司与用户签订供用水合同，售水后每月按抄表水量及物价局核定的水价直接向用户收费。公司涉及自来水销售的地区中，居民用户基本采取银行代扣、网上银行支付、营业厅缴纳及上门收取等方式，按月、2 月、一季度、半年或年结算；非居民用户采取银行托收、用户送缴等方式，按月、2 月、一季度、半年或年结算。

（2）污水处理

首创环保通过 BOT、收购兼并及委托运营等方式逐步开拓污水处理市场。随着污水处理项目的不断扩张，首创环保污水处理能力逐年提升，2018~2020 年末，污水处理能力分别为 1,226.00 万吨/日、1,387.57 万吨/日和 1,591.22 万吨/日；同期首创股份实现污水处理量分别为 17.52 亿立方米、19.69 亿立方米和 22.69 亿立方米。

表：首创环保污水处理业务运营情况

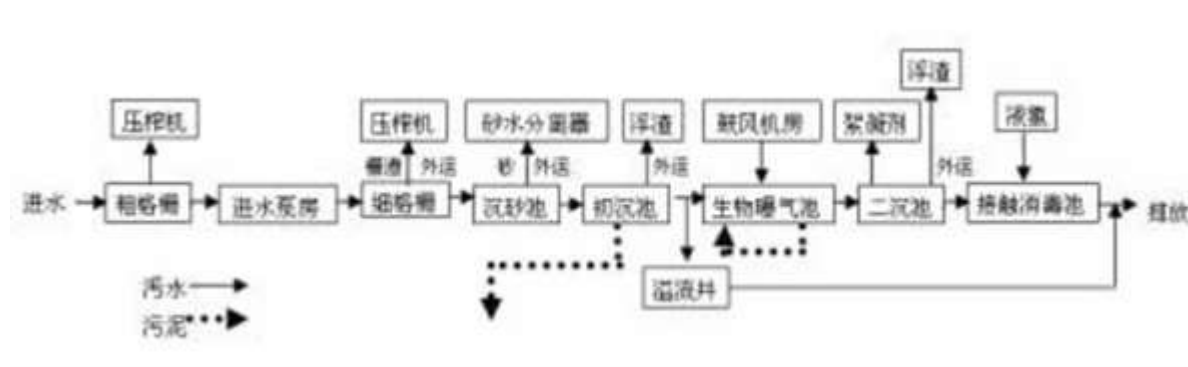
单位：万吨/日、亿吨

项目	2020 年	2019 年	2018 年
污水处理项目*	181	154	126
污水处理能力	1,591.22	1,387.57	1,226
污水处理量	22.69	19.69	17.52
产能利用率	82.55%	83.62%	85%

1) 关键生产新工艺

公司下属各污水处理厂均采用较先进的污水处理工艺流程，引进了先进污水处理设备和检测、计量装置，质量控制正确，污水处理后的水质符合国家相关标准。

图：污水处理技术工艺流程图



2) 主要成本及供应

发行人污水处理业务主要成本包括直接材料支出（包括药剂支出等）、人工支出、动力成本（含电力能源支出）以及折旧摊销支出，2020 年度分别占总成本的比重约为 2.95%、2.19%、2.70% 和 7.15%。

表：首创环保污水处理成本占比明细表

单位：万元

成本项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	39,484.18	16.84%	21,682.39	12.92%	17,868.44	13.02%
人工成本	29,303.77	12.50%	24,322.53	14.50%	19,882.22	14.49%
动力成本	36,167.48	15.43%	32,820.73	19.56%	28,270.53	20.60%
折旧和摊销	95,731.59	40.84%	66,830.39	39.83%	54,194.24	39.48%
其他成本	33,714.55	14.38%	22,131.35	13.19%	17,041.56	12.42%
小计	234,401.58	100.00%	167,787.39	100.00%	137,256.99	100%

3) 经营模式

在污水处理方面，公司在当地设立全资或控股的水务公司，就污水处理特许经营权、污水处理服务收费等问题与地方政府签署相关协议，一般在协议中约定处理水量、单价、付费方式、付费周期、调价机制等，由政府根据协议约定向公司支付污水处理服务费。公司污水处理特许经营权的授权期限为 25-30 年，由公司承担污水处理厂的融资建设和运营维护责任。

4) 定价机制及结算模式

公司享有在特许经营期限和特许经营区域内提供了充分、连续和合格服务的条件下收取合理服务费用的权利。公司收取的服务费用原则上应覆盖本公司污水处理业务的合理成本+税金和（或）法定规费+合理利润。

合理成本在计入包括折旧在内的完全成本并参考同期物价指数后予以确定。公司应本着实事求是和努力降低服务成本的原则进行合理、适度的资本性和经营性融资，其融资投向应严格限于生产和服务目的、符合项目所在地总体规划、满足特许经营区域内日常需求、具备适度的储备能力以及满足国家规定的处理和排放标准。公司所需采购设施数量、质量、价格和工程建设成本不宜高于同行业的可比较的合理水平。

合理利润为公司提供污水处理服务所应获取的合理收益，包括污水处理业务的净资产收益及通过效率管理等措施所实现的盈利。用于核定污水处理结算价格的净资产收益率应符合国家相关法律法规的规定。公司享有在特许经营区域内提供了充分、连续和合

格服务后获取合理利润的权利，除非出现因公司本身投资、经营等失误而造成亏损，或其成本过高、明显超出当地可比合理水平、弄虚作假等情况。

政府采购公司污水处理服务的结算价格每 2 年核定一次。公司结算期间污水处理费用=单位结算价格×各污水处理厂结算污水处理量（若实际污水处理量<设计污水处理量的 60%，则结算污水处理量为设计污水处理量的 60%；若实际污水处理量>设计污水处理量的 60%，结算污水处理量为实际污水处理量）。项目所在地财政局或授权单位应根据已核定的结算价格和本公司提交的合格支付凭据，于每季末之后的 15 个工作日内支付污水处理服务费。项目所在地财政局或授权单位有权对支付凭证、支付程序和支付结果进行核查，并有权对明显不合理的支付进行调整。

（3）水务工程建设

1) 总体情况

公司的水务建设主要专注于市政与环境工程领域。近年来业务发展良好，业务范围逐步扩展到国内主要省市。目前公司已具备工程咨询（市政公用工程）甲级资质、环境保护设施运营甲级资质、市政给、排水设计乙级资质、环境工程（水污染防治工程）专业设计乙级资质（包括工程总承包、项目管理）。

2) 盈利模式

目前，公司工程施工及安装业务分为自营和外包两种模式，自营模式即下属具备安装资质的工程公司在通过公开招标或邀请招标的方式承接安装工程，与用户签订安装合同，自行施工完成该项安装工程，并按照合同收取安装费用。外包模式即子公司与用户签订安装合同并约定收取安装费用事宜，再通过招标等方式，确认外部工程施工单位并签订工程承包合同，具体工程施工由外部施工单位完成，待工程完工验收后，再由公司与施工方进行结算。

3) 资金结算模式

在工程施工及安装业务收入结算方面，一般按照各经营子公司与客户签订的安装合同执行，安装合同将约定安装工程项目的承包工程内容、质量标准、承包工期、具体费用结算方式，包括预付金额、施工进度量与对应需支付金额、结算时间要求、质保金（一般为不超过总价的 10%）等。

（4）固废处理

1) 业务经营介绍

除传统水务业务外，首创环保还积极拓展固废处理业务，通过投资、收购等方式扩大在固废处理行业的影响力。目前，首创环保固废处理业务的运营主体主要为下属全资子公司湖南首创投资有限责任公司（以下简称“湖南首创”）、控股公司首创环境控股有限公司（以下简称“首创环境”）、BCGNZ 公司和新加坡 ECOIndustrialEnvironmentalEngineeringPteLtd 公司（以下简称“ECO 公司”）。

截至 2020 年末，湖南首创垃圾处理能力 1,390 吨/日，2018-2020 年，湖南首创垃圾处理量分别为 51.15 万吨、64.79 万吨和 61.08 万吨。

表：湖南首创固废处理运营情况

单位：吨/日、万吨

年度	处理能力	处理量
2018	1,390	51.15
2019	1,390	64.79
2020	1,390	61.08

截至 2020 年末，首创股份通过下属全资子公司首创（香港）有限公司（以下简称“首创香港”）等合计持有首创环境 66.92% 股份，为其第一大股东。首创环境是香港联交所上市公司（股票代码：3989.HK），主要从事垃圾处理、电子拆解等环保业务。

表：首创环境近三年运营情况

单位：吨/日、万吨、万千瓦时

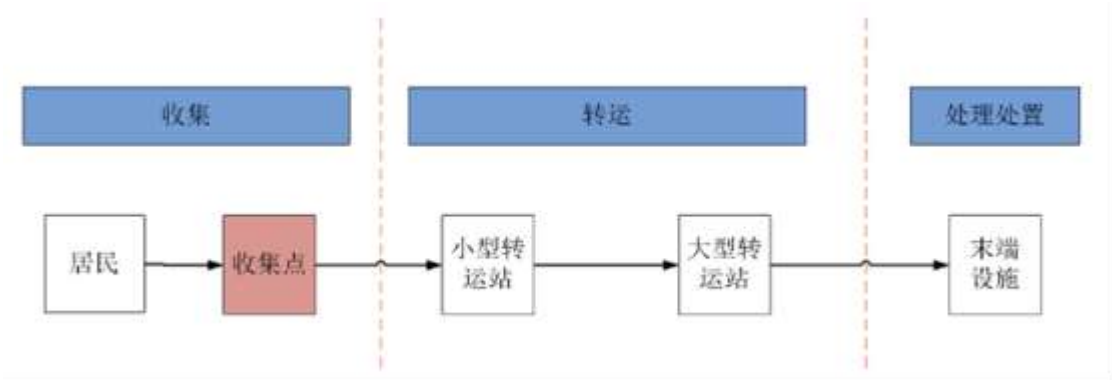
年度	垃圾处理能力	垃圾处理量	发电量	售电量
2018	12,026	312.75	29,509.79	23,847.92
2019	12,031	396.80	38,893.39	31,622.32
2020	18,890	519.29	80,896.34	68,441.92

2) 生产工艺技术流程

固废处理分为生活垃圾处理、餐厨垃圾、电子拆检、危险废弃物这四大类，公司目前垃圾处理主要采用填埋法、焚烧法及厌氧法，填埋法占大部分。

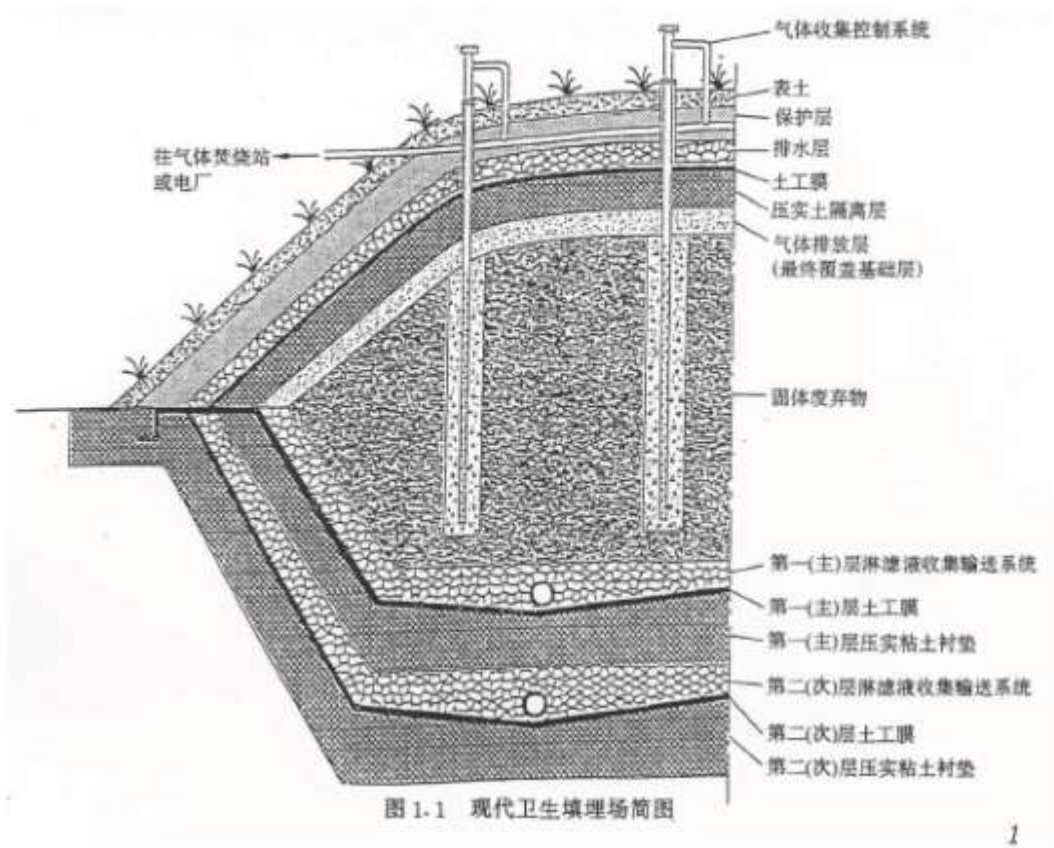
a. 垃圾收运

图：主要固废处理工艺流程图

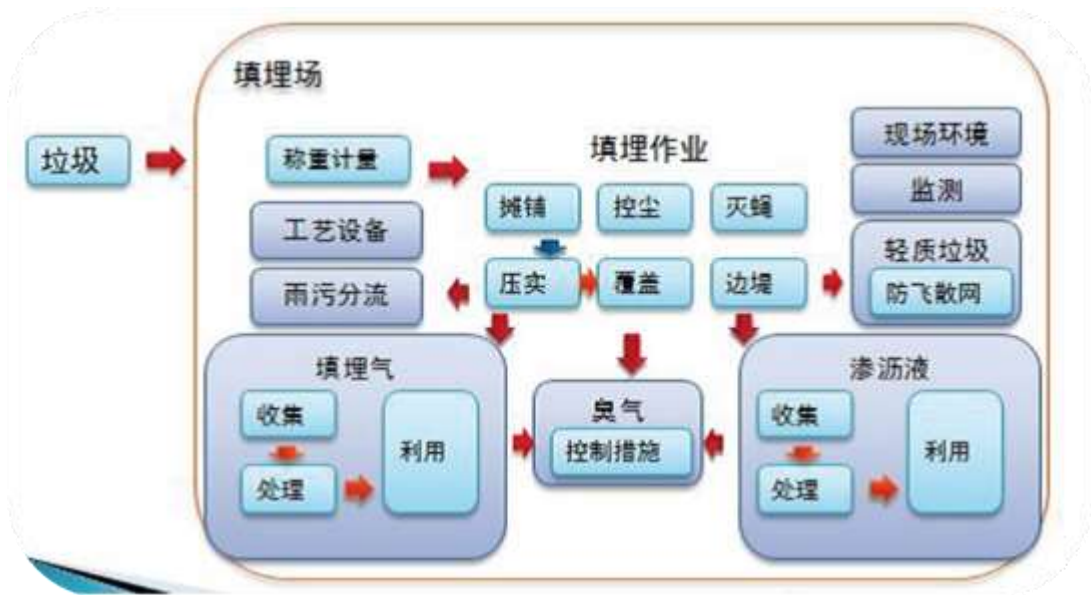


b.垃圾填埋

图：现代卫生填埋场库区简图



图：垃圾填埋场作业流程

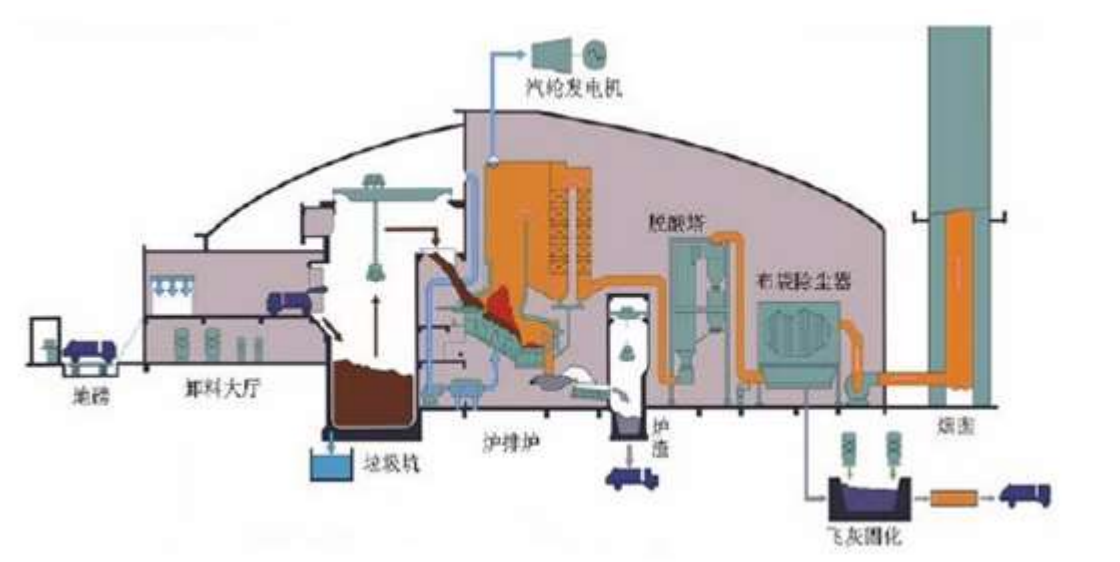


c.垃圾焚烧

图:垃圾焚烧厂主要工艺组成



图：生活垃圾焚烧处理工艺流程（炉排炉）



3) 盈利模式介绍

固废处理方式主要有填埋和焚烧。焚烧法可以发电，将电输送给国家电网，作为一部分收入。填埋法只能依靠处理垃圾的单价来作为收入。餐厨垃圾还可以发酵处理，通过厌氧处理把产生的沼气卖掉获取一部分收入。公司目前在山东临沂开始运营承揽垃圾处理前端到终端，都进行专业化分类处理，提高处理效率。

2、城市开发板块

（1）基础设施板块

首创集团基础设施板块主要由城市交通业务组成，包括对区域内高速公路、地铁等基础设施的投资建设和运营。该业务板块运营主体包括首创环保、京津高速公路有限公司（以下简称“京津高速公司”）和北京京港地铁有限公司（以下简称“京港地铁公司”）。

1) 京通快速路

首创环保主要负责京通快速路的运营管理，拥有其 30 年的收费权限。京通快速路西起朝阳区大望桥，东至通州区北苑桥，全长 18.4 公里，于 1995 年 12 月通车，近年来通行费收入平稳，2018~2020 年分别为 3.48 亿元、3.37 亿元和 2.45 亿元。

表：京通快速路运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
累计通行费收入（亿元）	2.45	3.37	3.48
日均收入（万元）	67.12	92.33	95.34

2) 京津高速

京津高速公司成立于 2004 年，由首创集团、天津高速公路投资发展公司等共同出资组建，注册资本 35.5 亿元，其中首创集团持股比例为 60%。京津高速公司主要负责京津高速（天津段）的筹资、建设及经营管理，经营期限控制在 25 年以内。经营期内，收取车辆通行费作为投资回报，各方按投资比例分配利润。经营期满后，将京津高速公路天津段及相关配套设施无偿移交天津市地方交通管理部门。京津高速于 2008 年 7 月正式通车，极大的缓解了京津两地交通紧张的局面。2018~2020 年，京津高速（天津段）累计通行费收入分别为 5.82 亿元、5.94 亿元和 4.13 亿元，累计车流量分别为 1,782 万辆次、1,841 万辆次和 1,230 万辆次。

表：京津高速（天津段）运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
累计通行费收入（亿元）	4.13	5.94	5.82
日均收入（万元）	144	163	159
累计车流量（万辆次）	1,230	1,841	1,782
日均出口车流量（万辆次）	4.28	5.04	4.88

注：2020 年 79 天免通行费，因此收费日为 287 天。

3) 京港地铁

京港地铁公司成立于 2006 年 1 月，由北京市基础设施投资有限公司、首创集团和香港铁路有限公司共同出资组建，其中首创集团持股比例为 49%，主要负责投资运营北京地铁四号线及其南延长线、北京地铁十四号线、北京地铁十六号线等。

① 北京地铁四号线

京港地铁公司与北京市人民政府签订《北京地铁四号线项目特许协议》，以 PPP 模式参与北京地铁四号线的投资、建设和后期运营，特许经营期限为 30 年。北京地铁四号线全长 28.65 公里，总投资约 153.8 亿元，于 2009 年 9 月通车运营。2018~2020 年，北京地铁四号线累计车票收入分别为 7.52 亿元、7.85 亿元和 3.98 亿元，累计人流量分别达 4.33 亿人次、4.36 亿人次和 2.39 亿人次。

表：北京地铁四号线运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
累计车票收入（亿元）	3.98	7.85	7.52
日均收入（万元）	108.81	215.13	206.02
累计人流量（亿人次）	2.39	4.36	4.33
日均人流量（万人次）	65.29	119.43	118.73

② 北京地铁十四号线

2012 年 11 月，京港地铁以 PPP 方式取得了北京地铁十四号线的投资建设权，负责 B 部分的投资建设。北京地铁十四号线全长 47.3 公里，共设车站 37 座。2018~2020 年，北京地铁十四号线分别实现累计车票收入 4.60 亿元、4.96 亿元和 2.94 亿元，累计人流量分别为 2.36 亿人次、2.51 亿人次和 1.48 亿人次。

表：北京地铁十四号线运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
累计车票收入（亿元）	2.94	4.96	4.60
日均收入（万元）	80.26	135.88	126.03
累计人流量（亿人次）	1.48	2.51	2.36
日均人流量（万人次）	40.54	68.64	64.66

③ 北京地铁十六号线

2015 年 2 月，京港地铁公司采用 PPP 模式参与十六号线的投资、建设和运营，并获得 30 年的运营权。地铁十六号线全长约 49.8 公里，共设车站 29 座。

2018 年至 2020 年，北京地铁十六号线分别累计实现车票收入 0.77 亿元、0.91 亿元和 0.60 亿元，日均收入分别为 21.09 万元、24.83 万元和 16.29 万元，累计客流量分别为 0.34 亿人次、0.39 亿人次和 0.25 亿人次，日均客流量分别为 9.26 万人次、10.55 万人次和 6.89 万人次。

表：北京地铁十六号线运营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
累计车票收入（亿元）	0.60	0.91	0.77
日均收入（万元）	16.29	24.83	21.09
累计人流量（亿人次）	0.25	0.39	0.34
日均人流量（万人次）	6.89	10.55	9.26

总体来看，集团城市交通收入可为首创集团提供较为稳定的收入来源。公司在城市轨道交通建设领域积累了丰富的经验，未来公司基础设施板块的盈利能力有望进一步改善。

（2）城市发展板块

公司城市发展板块的核心运营主体为北京首创城市发展集团有限公司，其中以首创置业为主。

首创置业成立于 2002 年 5 月，由首创集团作为主发起人，将其房地产开发经营的核心业务及相关资产作为出资，联合北京阳光房地产综合开发公司等 6 家法人股东共同组建；2003 年 6 月，首创置业在香港联合交易所主板挂牌上市。2015 年 11 月，首创置业对首创集团定向增发 10 亿普通股。截至 2020 年末，首创置业总股本 43.63 亿股，首创集团对其持股比例为 56.70%。目前，首创置业主要负责住宅开发和核心物业租赁等业务，2018~2020 年实现营业收入分别为 232.57 亿元、207.86 亿元及 212.48 亿元，其中房地产销售是其收入的主要来源，同期分别为 192.20 亿元、155.80 亿元及 176.39 亿元，近年来房地产销售收入占营业收入比重在 74% 以上。

2021 年 6 月 10 日，发行人新设的全资子公司北京首创城市发展集团有限公司于 2021 年 7 月 9 日作为要约人，与首创置业股份有限公司签订吸收合并协议，据此，首创置业与合并方将根据吸收合并协议的条款及条件（包括前提条件、生效条件及实施条件）实施吸收合并。本次吸收合并完成后，合并方作为合并后存续方将承继和承接首创置业的所有资产、负债、权益、业务、人员合约以及所有其他权利及义务，而首创置业最终将注销登记。于前提条件及所有生效条件达成后，首创置业已于 2021 年 9 月 30 日撤销 H 股上市地位。

1) 房地产开发与销售

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

① 销售情况

从项目销售情况来看，首创置业凭借其合理的产品定位，构建多元化销售渠道，近年销售取得了较好的业绩增长。2018~2020 年，首创置业实现签约销售面积分别为 306.3 万平方米、316.3 万平方米及 292.70 万平方米，签约销售金额分别为 706.4 亿元、808.1 亿元和 708.60 亿元。从销售区域来看，首创置业房地产销售仍主要来自于京津冀、长三角、粤港澳三大核心城市圈。2020 年首创置业在上述区域城市实现的签约合同销售金额约 563.40 亿元，合计占当期总签约销售额的比重达 80%。

表：首创置业房地产业务运营情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2020年	2019年	2018年
签约销售面积	292.70	316.3	306.3
签约销售金额	708.60	808.1	706.4
签约销售单价	24,209.09	25,548	23,063

② 发展物业

从项目运作情况来看，首创置业根据房地产市场环境变化及其自身发展情况调整开发节奏。2018~2020 年公司新开工面积分别为 436 万平方米、429 万平方米和 448 万平方米，同期竣工面积分别为 183 万平方米、232 万平方米和 187 万平方米。

表：首创置业房地产业务开工及竣工情况

单位：万平方米

指标	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积	448	429	436
竣工面积	187	232	183

③ 土地储备

首创置业土地投资坚持聚焦三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，尤其抓住京津冀协同发展之机，加大京津区域土地投资，巩固公司在京津冀一体化中的优势地位，同时探索推进海外业务。

2018 年，首创置业土地投资 408.7 亿元，总建筑面积 403.8 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 357.8 亿元，占比 87.6%；合作开发项目投资额 331.9 亿元，占比 81.2%。

2019 年，首创置业土地投资 355.5 亿元，总建筑面积 778.9 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 238.4 亿元，占比 67.1%；合作开发项目投资额 241.9 亿元，占比达 68.0%。

2020 年，首创置业土地投资 189.90 亿元，总建筑面积 419.60 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 138.90 亿元，占比 73.20%。

截至 2020 年 12 月 31 日，首创置业拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,683.2 万平方米，现有的土地储备可以满足公司未来三年发展需要，规模适中。

2) 投资物业租赁

首创置业的投资性物业目前主要为奥特莱斯综合体，通过旗下商业地产发展平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营。报告期内首创置业的奥特莱斯综合体业务线经营业绩快速增长，首创钜大通过公开市场、股权合作等多种方式，轻重并举，

于南昌、杭州、武汉、长沙、西安、郑州、济南、合肥、重庆等地获取新的奥特莱斯项目，实现快速布局，行业影响力迅速提升。截至 2020 年末，发行人已布局 17 家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有 13 家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。

同时，首创置业已组建了专业的奥特莱斯招商管理团队，采用多种方式优化奥特莱斯运营，与租户品牌形成良好协同，通过提升租户销售额方式最终确保本公司租金收入的提升。2018 年，发行人奥特莱斯共实现营业额近 51 亿元，同比增长约 57.41%，年客流量达 3,120 万人次，同比增长约 23%。2019 年，发行人奥特莱斯共实现营业额 78.3 亿元，同比增长约 53%，年客流量达 4,129 万人次，同比增长约 32%。2020 年，首创置业奥特莱斯共实现营业额近 74 亿元，年客流量达 3,810 万人次。

3) 土地一级开发

首创置业的土地一级开发项目主要位于京津冀地区。一般获得政府相关部门或机构授权和委托后，首创置业会向发改委申请立项核准，并对所约定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行外部专业审查并出具规划意见，而后会在统一规划的基础上组织征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设。当该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件后，再对地块进行有偿出让或转让。

4) 咨询业务

首创置业的咨询业务经营模式，主要是通过与合作方签订《委托管理协议》的形式，由首创置业为对方公司提供品牌使用服务和管理服务，并收取一定的管理咨询费用。相应项目的管理团队由首创置业所在城市公司的团队人员负责。

3、金融服务

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

(1) 证券

首创证券成立于 2000 年 2 月，由首创集团、北京能源投资（集团）有限公司、中国石化财务有限责任公司等 7 家法人股东出资组成。2015 年 5 月 12 日，集团受让中国石化财务有限责任公司 5,000 万股股权（占比 7.69%），股权变更后，集团持有首创证券 53.84% 股权，形成绝对控股。截至 2020 年末，集团对首创证券持股比例为 63.08%。

首创证券经营范围包括证券经纪、承销、自营、投资咨询、资产管理、融资融券等多项金融业务。截至 2020 年末，首创证券下设河北、四川等 12 家分公司，共 53 家证券营业部网点。截至 2020 年末，首创证券总资产为 261.98 亿元，净资产 89.48 亿元。2020 年首创证券实现营业总收入 16.59 亿元。

表：首创证券经营情况

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
代理买卖证券业务净收入	2.10	12.66	1.61	12%	14,113	17%
证券承销保荐业务净收入	2.71	16.34	2.30	17%	11,383	14%
受托客户资产管理业务净收入	3.58	21.58	1.69	12%	13,694	17%
利息净收入	0.67	4.04	0.18	1%	-16,827	-21%
投资净收益	6.70	40.39	4.35	32%	60,041	73%
公允价值变动净收益	-0.03	-0.18	2.35	17%	-4,768	-6%
其他	0.86	5.18	1.06	8%	4,096	5%
营业收入合计	16.59	100%	13.53	100%	81,732	100%

（2）担保

1）首创担保

首创担保成立于 1997 年 12 月，由首创集团作为主发起人，联合北京市崇信担保中心、北京市国有资产经营有限责任公司、中国投资担保有限公司等 5 位法人股东共同组建，截至 2020 年末，首创担保注册资本为 10.02 亿元。首创担保主要对北京市中小企业提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保等其他融资性担保服务。2018~2020 年末，首创担保在保项目分别为 4,709 个、5,906 个和 7,186 个；同期，在保余额分别为 348.84 亿元、289.26 亿元和 291.50 亿元，呈震荡上扬趋势。2020 年首创担保发生代偿责任项目 43 个，代偿金额为 2.28 亿元，代偿率为（解除口径）0.97%，较上年增加 0.43 个百分点。运作机制方面，首创担保服务对象主要为北京市中小企业，北京市及各区（县）政府对于公司业务给予了大力支持。

表：首创担保经营情况

单位：亿元

业务指标	2020 年	2019 年	2018 年
期末在保余额（亿元）	291.50	289.26	348.84
期末在保项目（个）	7,186	5,906	4,709
当期代偿金额（亿元）	2.28	1.24	1.45
当期代偿项目（个）	43	48	64

代偿率（解除口径）	0.97%	0.54%	0.56%
代偿回收金额（亿元）	1.34	2.16	1.71

2) 北京农投

在农业金融服务方面，经北京市人民政府批准，由政府出资授权公司设立北京农业投资有限公司（以下简称“北京农投”）。截至 2020 年末，农投公司注册资本为 31.5 亿元，公司持股比例为 100%。

截至 2020 年末，农投公司在农产品流通及农村金融领域完成投资额约 32.37 亿元，各级控股、参股企业近 43 家，涉及担保公司、交易所、融资租赁、小额贷款、商业保理、基金等多种类型，其中仅小贷公司已达 16 家。2020 年末，公司在流通板块康安公司投资 3.5 亿元，占比 10.81%；金融板块小额贷款投资 7.14 亿元，占比 22.07%；农担投资 7.5 亿元，占比 23.17%；基金板块投资 4.84 亿元，占比 14.95%；融资租赁投资 3.5 亿元，占比 9.27%；商业保理投资 3 亿元，占比 9.27%；产品交易所和产权交易所合计投资 2.1 亿元，占比 6.49%；其他金融服务类投资 0.79 亿元，占比 2.44%。

3) 北京农担

北京市农业融资担保有限公司（以下简称“北京农担”）成立于 2009 年 3 月，是全国首家省级专业化农业融资担保机构。目前北京农担注册资本 11.36 亿元，来源于国家、省市、区县三级财政。资本市场主体评级 AA 级，合作银行 30 余家。

截至 2020 年末，北京农担拥有 8,467 个在保项目，在保余额为 30.76 亿元，代偿率 2.62%。

表：北京农担经营情况

单位：亿元

业务指标	2020 年	2019 年	2018 年
期末在保余额	30.76	26.54	45.00
期末在保项目	8,467	4,406	10,161
代偿率	2.62%	2.92%	1.86%
当期代偿金额	0.82	1.19	1.08
当期代偿项目	73	67	55
代偿回收金额	0.44	0.79	0.72

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

（四）发行人（本部）主要业务板块经营情况

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

表：发行人本部主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
1、主营业务						
销售商品	-	-	-	-	282,739.71	95.66
其他	1,263.67	8.09	520.07	1.44	-	-
主营业务小计	1,263.67	8.09	520.07	1.44	282,739.71	95.66
2、其他业务						
资金占用费	3,239.48	20.74	24,327.47	67.22	770.51	0.26
非主业租赁	157.02	1.01	197.17	0.54	955.19	0.32
担保费收入	10,955.59	70.16	11,145.31	30.80	11,093.95	3.75
其他业务小计	14,352.09	91.91	35,669.95	98.56	12,819.65	4.34
合计	15,615.76	100.00	36,190.02	100.00	295,559.36	100.00

（五）发行人业务战略定位

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

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

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

- 1、坚定实施环保产业扩张战略，狠抓综合能力建设，持续保持市场竞争优势

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

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

3、积极适应房地产政策调控，统筹存量和增量资源，确保房地产业务平稳发展

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

4、持续增强金融服务实业功能，用好政策性资源优势，打造首创金融自身特色

充分适应金融监管的政策变化，发挥好金融板块的金融服务功能。突破金融板块发展的资本瓶颈问题，获取新的金融牌照，做大金融板块业务规模。

九、发行人合法合规经营情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》的规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事会由 7 人构成，低于公司章程规定的 8 人，但不低于法定最低人数，不会影响公司董事会和公司经营工作正常运作。

根据十三届全国人大一次会议通过的国务院机构改革方案，不再设立国有重点大型企业监事会。根据北京市国资委机构改革相关通知，北京市国资委将监事会相关职能移交北京市审计局，未来北京市审计局将履行外部监督职能。自 2018 年 11 月 14 日起，北京市国资委派出到市属大型重点企业的监事会不再履职。因此，截至本募集说明书签署日，公司监事会仅包含 1 名职工监事，对本期债券发行无实质影响。

十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

发行人依据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等相关文件的规定及中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》、上海证券交易所《关于试

行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》及其他法律、法规及规范性文件的规定，对报告期内（2018 年度、2019 年度及 2020 年度）集团及下属公司在房地产开发过程中的已完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查、在重点调控的热点城市竞拍“地王”、以异常高价购买土地等违法违规行为进行了专项自查，自查情况如下：

（一）关于是否存在闲置土地的情形的自查

经自查，报告期内，发行人及其控股子公司进行的房地产项目不存在闲置土地而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地的行为的自查

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

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形的自查

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

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

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

（五）结论意见

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

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

第五节 发行人主要财务情况

除非特别说明，本募集说明书正文中引用的财务数据均摘自发行人财务报告，其中 2018 年的财务数据均采用 2019 年度审计报告的期初数；2019 年的财务数据均采用 2020 年度审计报告的期初数；2021 年 9 月 30 日的资产负债表及 2021 年 1-9 月的利润表和现金流量表摘自未经审计的 2021 年三季报。

一、最近三年财务报告审计情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表进行了审计，分别出具了致同审字（2019）第 110ZA7305 号无保留意见的审计报告、致同审字（2020）第 110ZA6636 号无保留意见的审计报告和致同审字（2021）第 110A015205 号的审计报告。

二、近三年经审计的财务报告及近一期财务报表的编制基础

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月合并及母公司财务报表均执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》和 38 项具体会计准则及其后续规定。2018 年、2019 年和 2020 年经审计财务报表按照新会计准则编制，审计机构具有证券从业资格。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以编制。以纳入合并范围内的子公司财务报表及其他相关资料为依据，抵消各公司间重大关联交易、资金往来、债权债务等交易事项的基础上，合并各项目数据后编制而成。

三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

（一）会计政策变更

1、发行人 2018 年度应披露的会计政策变更事项

（1）财务报表格式

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

A、资产负债表

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

B、利润表

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

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

C、所有者权益变动表

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

发行人对可比期间的比较数据按照“财会[2018]15 号”进行调整。

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

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

（3）新收入准则（已经执行新收入准则的公司）

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

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

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

受影响的报表项目	影响金额	
	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日
存货	-3,044,606,000.00	-4,476,206,000.00
预付款项	-89,961,000.00	-120,826,000.00
应收账款	-2,644,000.00	-
合同资产	2,978,291,000.00	4,436,823,000.00
其他流动资产	89,454,000.00	99,759,000.00
长期股权投资	799,000.00	-1,300,000.00
合同负债	21,014,691,000.00	17,102,209,000.00
预收账款	-21,113,831,000.00	-17,212,108,000.00
应交税费	11,342,000.00	3,444,000.00
应付账款	535,000.00	134,000.00
递延所得税负债	3,907,000.00	11,473,000.00
未分配利润	13,760,000.00	23,583,000.00

其中主要变动原因如下：

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

发行人执行新收入准则对利润表项目未产生重大影响。

（4）新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

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

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

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

单位：元

列报项目	原金融工具准则计量类别	账面价值	列报项目	新金融工具准则计量类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	73,844,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	73,844,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	235,605,000.00	交易性金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	235,605,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	2,590,462,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	270,000,000.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,320,462,000.00
一年内到期的非流动资产	摊余成本	1,368,733,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,368,733,000.00
长期应收款	摊余成本	3,201,838,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,346,446,000.00
			长期应收款	摊余成本	855,392,000.00
衍生金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益	138,572,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	137,617,000.00

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

发行人对澳大利亚房地产项目提供的债权投资，其合同现金流量特征并非仅对本金和已偿付本金金额为基础的利息的支付，故于二零一八年一月一日，本集团将该债权投资从长期应收款重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，根据合同

到期日将一年内到期的部分列示为交易性金融资产，将到期日超过一年部分列示为其他非流动金融资产。

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

单位：元

衍生金融负债	账面价值
2017 年 12 月 31 日	138,572,000.00
重新计量：公允价值计量变动	-955,000.00
2018 年 1 月 1 日	137,617,000.00

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

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

3、发行人 2019 年度应披露的会计政策变更事项

（1）财务报表格式

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

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

本公司对可比期间的比较数据按照财会〔2019〕6 号文进行调整。

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

（2）新金融工具准则（已经执行新金融工具准则的公司）

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第 24 号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(修订)》（统称“新金融工具准则”），本公司之子公司首创置业自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。本公司之子公司首创环保、首创大气、首创证券（以下简称“已执行新金融工具准则的子公司”）自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,642,258,759.99	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	4,206,821,771.13
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	400,606,348.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	34,830,640.86
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	-	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	3,423,822,212.38	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,588,101,282.85
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	67,525,619.23
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,768,195,310.30
	以成本计量（权益工具）	52,235,964.47	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,235,964.47
应收票据	摊余成本	181,166,142.65	应收票据	摊余成本	152,270,716.39
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	28,895,426.26
应收账款	摊余成本	3,021,408,543.95	应收账款	摊余成本	3,021,408,543.95

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	1,927,164,280.68	其他流动资产	摊余成本	-
			其他应收款	摊余成本	1,818,045,514.20
			应收账款	摊余成本	22,679,020.41
			买入返售金融资产	摊余成本	86,439,746.07
长期应收款	摊余成本	4,230,350,756.13	长期应收款	摊余成本	4,230,350,756.13
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	-
			债权投资	摊余成本	-
应收利息	摊余成本	288,608,201.42	买入返售金融资产	摊余成本	31,057,905.51
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	88,282,198.70
			其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	65,598,630.29
			其他流动资产	摊余成本	103,649,303.60
			应收利息	摊余成本	20,163.32
			交易性金融资产-估值	以公允价值计量且其变动计入当期损益	17,078,314.75
			其他权益工具投资-估值	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-15,102,242.40
			其他流动资产-减值准备	摊余成本	-4,039,640.08
			买入返售金融资产-减值准备	摊余成本	15,911,931.42

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

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

单位：元

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,642,258,759.99	- 4,642,258,759.99	-	-
交易性金融资产	-	5,883,205,252.68	17,078,314.75	5,900,283,567.43
应收票据	181,166,142.65	-28,895,426.26	-	152,270,716.39
应收账款	3,021,408,543.95	22,679,020.41	-717,500.00	3,043,370,064.36
应收款项融资	-	28,895,426.26	-	28,895,426.26
其他应收款	2,215,772,482.10	-397,706,804.58	-937,270.68	1,817,128,406.84
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
-以摊余成本计量	-	-	-	-
-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-	-	-	-
-其他	-	-	-	-
买入返售金融资产	2,984,724,434.88	117,497,651.58	-15,911,931.42	3,086,310,155.04
其他流动资产	3,633,526,053.50	103,649,303.60	4,039,640.08	3,741,214,997.18
可供出售金融资产	3,476,058,176.85	- 3,476,058,176.85	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	794,248,358.51	-29,745,421.08	-	764,502,937.43
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	2,234,400,288.59	-	2,234,400,288.59
长期应收款	4,230,350,756.13	-	-	4,230,350,756.13
其他权益工具投资	-	154,592,224.56	-15,102,242.40	139,489,982.16
递延所得税资产	78,511,418.77	2,066,721.58	-	80,578,140.35
其他非流动金融资产	-	-	-	-
负债：				
拆入资金	650,000,000.00	10,352,842.47	-	660,352,842.47
以公允价值计量	48,996,550.00	-48,996,550.00	-	-

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债	-	49,609,495.21	-	49,609,495.21
卖出回购金融资产款	4,975,693,808.45	27,315,269.91	-	5,003,009,078.36
代理买卖证券款	3,254,583,235.09	-	-	3,254,583,235.09
其他应付款	173,893,370.94	-173,893,370.94	-	-
其他流动负债	1,053,006,000.00	12,718,817.39	-	1,065,724,817.39
应付债券	4,268,050,000.00	122,893,495.96	-	4,390,943,495.96
递延所得税负债	4,354,246.08	-821,025.84	-	3,533,220.24
股东权益：	-	-	-	-
其他综合收益	22,273,639.18	-	13,189,035.17	35,462,674.35
盈余公积	1,321,423,569.93	-	-	1,321,423,569.93
一般风险准备	701,565,471.37	-	-6,618,306.56	694,947,164.81
未分配利润	4,461,742,695.74	-	-23,940,799.68	4,437,801,896.06
少数股东权益	6,261,482,479.36	-	-21,038,592.26	6,240,443,887.10

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

单位：元

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

（3）新租赁准则（已经执行新租赁准则的公司）

财政部于 2018 年颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（以下简称“新租赁准则”），本公司之子公司首创置业自 2019 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

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

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

单位：元

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

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

（4）新债务重组准则

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

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

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

新债务重组准则对本公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

（5）新非货币性交换准则

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

新非货币性资产交换准则对本公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

4、发行人 2020 年度应披露的会计政策变更事项

（1）新收入准则（首次执行新收入准则的子公司）

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本集团之子公司首创环保、首创大气、首创证券（以下简称“首次执行新收入准则的子公司”）自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整首次执行新收入准则的子公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

单位：元

受影响的报表项目	影响金额
	2020年1月1日
应收账款	-21,260,812.33
存货	-122,051,243.79
合同资产	138,759,313.42
其他流动资产	471,698.11
在建工程	-16,256,376,930.28
其他非流动资产	16,260,929,672.98
资产总计	471,698.11

受影响的报表项目	影响金额
	2020年1月1日
预收账款	-1,676,583,091.93
合同负债	1,519,480,133.27
其他流动负债	147,688,964.39
其他非流动负债	11,300,786.72
负债合计	1,886,792.45
一般风险准备	-178,528.31
未分配利润	-624,849.05
归属于母公司所有者权益合计	-803,377.36
少数股东权益	-611,716.98
所有者权益合计	-1,415,094.34

说明：

①因执行新收入准则，首创股份将与销售商品及工程建设相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将建设中的 PPP 项目从在建工程调整至合同资产核算，重分类至其他非流动资产列示；将与销售商品及提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。

②根据证监会 2020 年 1 月 16 日发布的《发行监管问答——关于申请首发企业执行新收入准则相关事项的问答》，首创证券于 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则。

（2）企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本集团采用未来适用法对上述会计政策变

更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本集团财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

（3）新冠肺炎疫情引发的租金减让

财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。本集团在编制 2020 年度财务报表时，已参照上述通知中的简化方法进行处理。

（二）会计估计变更

发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

1、发行人 2018 年应该披露的会计差错更正

由于更正前期差错，本年度调整了 2018 年期初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润项目调减 39,219,387.05 元，调整减少 2017 年期初未分配利润 3,174,575.25 元，调整减少 2017 年当期未分配利润 36,044,811.8 元；资本公积项目调减 70,661,925.64 元，调整减少 2017 年当期资本公积 70,661,925.64 元。

（1）京发投

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

（2）资产管理

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

（3）首投发

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

（4）农业投资

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

年当期未分配利润 26,484,786.27 元。

（5）集团总部

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

2、发行人 2019 年应该披露的会计差错更正

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

（1）北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司

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

（2）北京市农业投资有限公司

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

（3）其他子公司前期差错更正

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

3、发行人 2020 年应该披露的会计差错更正

由于更正前期差错，本年度调整了 2020 年期初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润调整减少 16,688,189.90 元，调整减少 2019 年期初未分配利润 19,697,537.16 元，调整增加 2019 年当期未分配利润 3,009,347.26 元。主要调整事项如下：

（1）首创证券

首创证券对报告期内母子公司新三板股票估值参数进行统一调整公允价值变动损益等会计差错，进行追溯调整，调整减少 2020 年期初未分配利润 7,113,843.08 元，其中调整减少 2019 年期初未分配利润 15,461,721.29 元，调整增加 2019 年当期未分配利润 8,347,878.21 元。本集团合并报表相应调整减少 2020 年期初未分配利润 3,313,238.43 元，其中调整减少 2019 年期初未分配利润 9,753,253.79 元，调整增加 2019 年当期未分配利润 6,440,015.36 元。

（2）北京首都创业集团有限公司总部

首创集团总部补缴以前年度税款，进行追溯重述，调整减少 2020 年期初未分配利润 14,805,710.91 元，其中调整减少 2019 年期初未分配利润 9,944,283.37 元，调整减少 2019 年当期未分配利润 4,861,427.54 元。

（3）其他子公司前期差错更正

由于更正其他子公司前期差错，合计调整增加 2020 年期初未分配利润 2,627,925.49 元，其中调整增加 2019 年当期未分配利润 2,627,925.49 元。相应集团合并报表合计调整增加 2020 年期初未分配利润 1,430,759.44 元，其中调整增加 2019 年当期未分配利润 1,430,759.44 元。

四、合并报表范围的变化情况

（一）2018 年合并报表范围变化情况

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

表：2018 年度新增合并主体情况

序号	企业名称	纳入合并原因
1	成都金强自来水有限责任公司	并购
2	水城县首诚环保发展有限公司	投资设立

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

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

表：2018年度减少合并主体情况

序号	企业名称	不再合并的原因
1	包头首创城市制水有限公司	清算注销
2	盘锦首创红海水务有限责任公司	清算注销
3	四川首创环境投资有限公司	清算注销
4	苏州首创嘉净环保科技有限公司	其他
5	北京首创资本投资管理有限公司	其他
6	贵州首创环境建设有限公司	清算注销
7	海口首创海岸投资建设有限公司	清算注销
8	沐阳首创嘉净环保科技有限公司	其他
9	苏州首创嘉净环境工程有限公司	其他
10	福建首创嘉净环保科技有限公司	其他
11	云南滇池嘉净环保科技有限公司	其他
12	泗阳首创水务有限公司	其他
13	美利控股集团有限公司	清算注销
14	醴陵首创垃圾综合处理有限责任公司	清算注销
15	新乡市新源水表有限公司	清算注销

16	百玛士绿色能源控股有限公司	清算注销
17	百玛士环保科技集团有限公司	清算注销
18	BiomaxEnvironmentalTechnologyGermanyGmbH	清算注销
19	胜创企业有限公司	清算注销
20	SuperPrideInvestmentLtd	清算注销
21	北京开元和安投资管理有限公司	转让出售
22	浙江首信置业有限公司	清算注销
23	浙江汇盛置业有限公司	清算注销
24	上海远袁投资管理咨询有限公司	清算注销
25	北京万安锦富投资管理有限公司	清算注销
26	上海钜歆企业管理咨询有限公司	清算注销
27	北京首创景鑫投资有限公司	清算注销
28	北京市天堂河电镀喷漆厂	清算注销
29	北京格林世纪物业管理有限公司	清算注销
30	北京市能达开发贸易公司	清算注销
31	北京源利恒投资发展有限公司	清算注销

（二）2019 年合并报表范围变化情况

2019年末，公司新纳入合并报表范围的主体93家，不再纳入合并报表范围的主体52家。本期新增和减少的合并单位情况如下：

表：2019年末新增合并主体情况

单位：万元

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
1	龙山首创水务有限责任公司	3	首创股份	24,272.00	-
2	湖南首创水务有限责任公司	3	首创股份	12,810.64	-9.36
3	凤凰首创污水处理有限责任公司	3	首创股份	12,610.92	1,190.92
4	龙山首创水环境综合治理有限责任公司	3	首创股份	12,080.00	-
5	庆阳陇沣海绵城市建设管理运营有限责任公司	3	首创股份	9,107.70	-
6	淮南首创环境治理有限公司	3	首创股份	8,000.00	-
7	临沭首创水务有限公司	3	首创股份	5,912.93	-0.07
8	河北雄安首创环境治理有限公司	3	首创股份	4,706.45	279.45
9	泗县首创污水处理有限公司	3	首创股份	2,138.50	48.50
10	北京长兴首创水务有限公司	3	首创股份	1,520.00	-
11	合肥蔡田铺首创水务有限责任公司	3	首创股份	514.97	414.97
12	北京龙庆首创污泥处理技术有限责任公司	3	首创股份	342.08	140.87
13	三亚市海创水务环保有限公司	3	首创股份	254.93	-0.07
14	长治漳泽首创水务有限公司	3	首创股份	119.00	-
15	宁波首创环保科技服务有限公司	3	首创股份	45.29	-4.71

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
16	北京恒润慧创环境技术有限公司	3	首创股份	40.88	5.88
17	临沂首创博源水务有限公司	4	首创股份	14,335.20	-
18	ECOSpecialWasteManagementPteLtd	5	首创股份	38,544.67	7,246.99
19	福州首创海环环保科技有限公司	5	首创股份	11,369.00	-
20	ECOResourceRecoveryCentrePteLtd	5	首创股份	5,388.05	-1.79
21	遂川首创环保能源有限公司	6	首创股份	8,018.00	-
22	福州首拓环境发展有限公司	6	首创股份	51.93	-0.07
23	任丘首创环境治理有限公司	7	首创股份	5,858.23	-26.77
24	深州首创环保能源有限公司	7	首创股份	5,670.59	1.29
25	杞县首创生物质能源有限公司	7	首创股份	5,400.00	-
26	都昌县首创环保能源有限公司	7	首创股份	4,377.05	-2.95
27	鲁山首创生物质能源有限公司	7	首创股份	3,900.00	-
28	唐河首创环保能源有限公司	7	首创股份	3,000.00	-
29	湘西自治州首创环保有限公司	7	首创股份	1,400.00	-
30	北京首创顺政环保能源科技有限公司	7	首创股份	1,038.98	38.98
31	普洱首创环保能源有限公司	7	首创股份	791.47	0.02
32	获嘉县首创环境治理有限公司	7	首创股份	735.58	-31.42
33	农安首创环保能源有限公司	7	首创股份	550.21	0.21
34	定西首拓环保能源有限公司	7	首创股份	399.90	-48.10
35	洛阳首拓环境服务有限公司	7	首创股份	196.74	-43.26
36	乐亭首创大气环境科技有限公司	3	首创大气	11,743.21	1,743.21
37	湖北水道盛建设工程有限公司	3	首创东风	-209.68	-196.09
38	北京首置健康管理有限公司	3	首创置业	-	-
39	北京首创新都置业有限公司	3	首创置业	-83.44	-83.44
40	珠海横琴瑞元天信股权投资中心（有限合伙）	3	首创置业	-2,914.04	-9,420.92
41	昆明昆仑首置房地产有限公司	4	首创置业	119,937.25	-62.75
42	厦门首置翔发房地产开发有限公司	4	首创置业	84,197.94	-102.06
43	昆明首置新业房地产开发有限公司	4	首创置业	9,317.45	-682.55
44	成都首阅华创置业有限公司	4	首创置业	5,000.43	0.43
45	厦门首京置业有限公司	4	首创置业	4,955.10	-44.90
46	东莞首望房地产开发有限公司	4	首创置业	4,851.86	-148.14
47	北京晟云置业有限公司	4	首创置业	2,999.40	-0.60
48	天津兴泰吉明置业有限公司	4	首创置业	2,878.22	-121.78
49	沈阳龙京置地有限公司	4	首创置业	1,073.10	-926.90

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
50	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	4	首创置业	716.64	-83.36
51	杭州首创郎园文化发展有限公司	4	首创置业	-149.83	-149.83
52	启金壹号股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	5	首创置业	4,110.08	10.08
53	首金洪创（天津）实业发展有限公司	5	首创置业	-0.02	-0.02
54	首钜（宁波）企业管理咨询有限公司	5	首创置业	-1.28	-1.28
55	合肥首钜多金房地产开发有限公司	5	首创置业	-	-
56	厦门钜大奥莱商业管理有限公司	6	首创置业	32,972.50	-27.50
57	首金盛创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	3,430.63	3,430.63
58	首金盈创投资管理（珠海）有限公司	6	首创置业	3,114.10	-159.67
59	首金嘉创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	1,996.09	-3.91
60	北京西朗园文化发展有限公司	6	首创置业	1,409.40	-
61	首金衡锦（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.99	-0.01
62	首金瑞祥（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.91	-0.09
63	首金渝瑞（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.78	-0.22
64	首置金鲁（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.66	-0.34
65	首金兴江（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	9.57	-0.43
66	重庆昂迪建设工程有限公司	6	首创置业	-	-
67	首金万创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.02	-0.02
68	首金茂创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.07	-0.07
69	首金杰创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.08	-0.08
70	首金骅创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.12	-0.12
71	首金浩创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.12	-0.12
72	首金悦创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.12	-0.12
73	首金惠创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.19	-0.19
74	首金天科（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.27	-0.27
75	首金合创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.96	-0.96
76	首金隆创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-274.16	-274.16
77	首金元创（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-	-
78	上海钜溧商贸有限公司	6	首创置业	-	-
79	佛山首瑞房地产开发有限公司	7	首创置业	2,580.50	-419.5
80	天津瑞吉置业有限公司	7	首创置业	-12.30	-12.3
81	天津天科置业有限公司	7	首创置业	-50.39	-50.39
82	经中天业（天津）置业发展有限公司	3	经中实业	54.69	-2,945.31
83	经中天华（天津）置业发展有限公司	3	经中实业	-514.19	-3,514.19

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
84	天津首创天业房地产开发有限公司	4	经中实业	-353.30	-2,853.30
85	天津首创天华房地产开发有限公司	4	经中实业	-912.72	-3,412.72
86	北京蓝海创鑫城镇建设开发有限公司	4	新城镇	8,968.43	-58.83
87	北京蓝海创融城镇建设开发有限公司	4	新城镇	7,752.43	-34.80
88	北京天河溪谷旅游有限责任公司	5	新城镇	-	-
89	北农兴邦投资咨询（北京）有限公司	4	农投公司	29.62	-0.34
90	北京首创创投投资管理有限公司	3	首创创投	1,000.00	-
91	北京首创文化产业投资基金（有限合伙）	3	首创创投	-	-
92	北京市北节能源设计研究所	2	集团总部	108.83	5.87
93	首创新城镇建设投资有限公司	2	集团总部	-	-

表：2019年末减少合并主体情况

序号	企业名称	本期不再成为子公司的原因
1	东方水务投资有限公司	清算、注销
2	MBTRecyclingLtd	清算、注销
3	百玛士环保科技有限公司	清算、注销
4	新疆精诚博桑环保科技有限公司	清算、注销
5	北京绿元投资有限公司	清算、注销
6	CapitalQueenLtd	清算、注销
7	北京永元金泰投资管理有限公司	清算、注销
8	ProspermaxHoldingsLtd	清算、注销
9	StarKeyLtd	清算、注销
10	MasterAsia	清算、注销
11	BestCrystalLimited	清算、注销
12	CrownSmartLimited	清算、注销
13	RecoCamellia	清算、注销
14	RecoHibiscusPrivateLimited	清算、注销
15	BestProvisionLtd	清算、注销
16	RichSpiritLtd	清算、注销
17	RosyEstateLtd	清算、注销
18	BondwayHoldingsLimited	清算、注销
19	NovelModernLtd	清算、注销
20	VictoryBestLtd	清算、注销
21	UltraDynamicLtd	清算、注销
22	FirstBasePropertiesLtd	清算、注销

序号	企业名称	本期不再成为子公司的原因
23	昆山市首创东兴置业有限公司	清算、注销
24	昆山市首创奥特莱斯置业有限公司	清算、注销
25	ShengfaLimited	清算、注销
26	ROSYCAPITALGLOBALLIMITED	清算、注销
27	EXCELEMPERORLIMITED	清算、注销
28	WisdomSourceHoldingsLimited	清算、注销
29	RaiseTreasureInvestmentsLimited	清算、注销
30	PositiveReachLimited	清算、注销
31	CapitalJudaEnterpriseLimited	清算、注销
32	CHERISHVIGORLIMITED	清算、注销
33	SMARTORIGINHOLDINGSLIMITED	清算、注销
34	CapitalJudaOutletsConstrutionLimited	清算、注销
35	CapitalJudaOutletsInnovationLimited	清算、注销
36	FLUFFYPONYLIMITED	清算、注销
37	SUNRISECEDARLIMITED	清算、注销
38	CapitalJudaAdministrativeManagementLimited	清算、注销
39	ZECUIInvestmentsLimited	清算、注销
40	LeadingTalentInvestmentsLimited	清算、注销
41	ProsperousCastleLimited	清算、注销
42	北京天城永元置业有限公司	出售转让
43	北京中金元泰销售有限公司	清算、注销
44	首金元创（天津）置业发展有限公司	出售转让
45	北京市真强物业管理有限责任公司	子公司吸收合并
46	北京首创魏善庄城镇建设开发有限公司	清算、注销
47	西双版纳景缘投资开发有限公司	出售转让
48	北京威信建信科技有限公司	清算、注销
49	北京锦绣通商汽车贸易有限公司	破产清算
50	北京中伟汽车维修服务有限公司	破产清算
51	北京丰西创达钢材贸易有限公司	破产清算
52	北京源利恒生态农业发展有限公司	破产清算

（三）2020 年合并报表范围变化情况

2020年末，公司新纳入合并报表范围的主体61家，不再纳入合并报表范围的主体32

家。本期新增和减少的合并单位情况如下：

表：2020 年末新增合并主体情况

单位：万元

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
1	濮阳首创环保能源有限公司	7	首创股份	1,409.99	-
2	吴忠市首拓环境科技有限公司	7	首创股份	812.43	-
3	大连大孤山污水处理有限公司	6	首创股份	27,141.00	2,857.84
4	大连大开污水处理有限公司	6	首创股份	24,607.27	2,382.97
5	大连金普新区恒基环保职业培训学校有限公司	6	首创股份	179.99	23.72
6	大连恒基新润水务有限公司	5	首创股份	61,933.69	6,557.35
7	江苏润城水务有限公司	5	首创股份	22,525.78	-
8	大连汇安生态环保有限公司	4	首创股份	142,616.76	3,832.06
9	烟台首创水务有限公司	4	首创股份	23,045.03	-
10	水星投资（天津）合伙企业（有限合伙）	3	首创股份	187,500.00	-
11	乐亭首创工业水处理有限公司	3	首创股份	42,134.25	-
12	首创生态环境（中山）有限公司	3	首创股份	39,383.85	-6.73
13	中山水汇生态环境有限公司	3	首创股份	33,197.12	-61.78
14	铜川首创水环境治理有限公司	3	首创股份	31,630.16	-
15	中山水环境治理有限公司	3	首创股份	28,012.96	10.81
16	晋州市首创城市污水处理有限公司	3	首创股份	27,985.96	681.99
17	石家庄首创水汇环境治理有限公司	3	首创股份	18,458.79	-
18	铜陵悦江首创水务有限责任公司	3	首创股份	11,294.24	-
19	杭州领图信息科技有限公司	3	首创股份	5,745.36	837.96
20	深圳光明首创水务有限责任公司	3	首创股份	34.67	-
21	乐亭首创大气环境工程有限公司	3	首创大气	5,203.72	203.72
22	北京优信永科检测技术有限公司	3	首创大气	405.25	5.25
23	河南融首新创文旅置业有限公司	8	首创置业	175,082.15	-1,988.37
24	河南融首新越文旅开发有限公司	8	首创置业	26,971.97	-119.68
25	河南融创奥新房地产开发有限公司	7	首创置业	157,000.83	0.83
26	北京景辉置业有限公司	7	首创置业	4,961.40	-38.60
27	江阴首融置业有限公司	7	首创置业	4,943.99	-56.01
28	北京创阅新科置业有限公司	7	首创置业	-265.60	-265.60
29	武汉融城开创投资发展有限公司	6	首创置业	454,672.24	-1,466.76
30	首金睿志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	328,000.26	0.26
31	首金敏志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	121.27	121.27

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
32	首金晟志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	2.65	2.65
33	首金恒志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	2.26	2.26
34	首金泰志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	2.04	2.04
35	首金骏创（天津）实业发展有限公司	6	首创置业	1.59	1.59
36	首金禹志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	0.21	0.21
37	首金博志（天津）商业管理有限公司	6	首创置业	-	-
38	首金辉志（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-	-
39	首金朗志（天津）商业管理有限公司	6	首创置业	-	-
40	首金博成（天津）置业发展有限公司	6	首创置业	-0.07	-0.07
41	首金祺志（天津）投资管理有限公司	6	首创置业	-1.47	-1.47
42	重庆首泓科技发展有限公司	5	首创置业	49,987.61	-12.39
43	青岛首智投资开发有限公司	4	首创置业	88,398.32	-61.68
44	上海首嘉置业有限公司	4	首创置业	48,863.34	16.88
45	北京首万物业服务服务有限公司	4	首创置业	2,291.94	4,501.52
46	北京钜麦电子商务有限公司	4	首创置业	-1.20	-1.20
47	北京尚博地投资顾问有限公司	3	首创置业	22,535.51	2,049.79
48	首奥物业管理（上海）有限公司	3	首创置业	1,073.93	73.93
49	首经物业管理（上海）有限公司	3	首创置业	1,000.01	0.01
50	首商物业管理（上海）有限公司	3	首创置业	999.96	-0.04
51	首万誉业（上海）物业服务服务有限公司	3	首创置业	531.73	42.43
52	BECLPropertyManagementHoldingLimited	3	首创置业	-0.76	-0.76
53	BECLPropertyManagementLtd	3	首创置业	-1.32	-1.32
54	首创光年城（天津）产业服务有限公司	3	首创经中	1,768.46	-231.54
55	北京蓝海创达城镇建设开发有限公司	5	首创新城镇	4,350.12	0.12
56	北京蓝海创森城镇建设开发有限公司	5	首创新城镇	3,761.27	-0.73
57	北京首创城乡融合企业运营管理有限公司	4	首创新城镇	-	-
58	首金数科信息科技（北京）有限公司	3	首创金服	-	-
59	北京首创百工文化投资中心（有限合伙）	4	首创创投	21,197.02	197.02
60	北京磐园文化科技有限公司	3	首创创投	-814.99	-814.99
61	北京岚达文化科技发展有限公司	3	首创创投	-2,822.13	-2,822.13

表：2020 年末减少合并主体情况

序号	企业名称	不再合并的原因
1	首拓绿色能源投资有限公司	吸收合并

序号	企业名称	不再合并的原因
2	升兴企业有限公司	清算、注销
3	首创(新加坡)有限公司	清算、注销
4	BeclFortuneHoldingLtd	清算、注销
5	侨恩有限公司	清算、注销
6	首创置业（香港）有限公司	清算、注销
7	飞鹏控股有限公司	清算、注销
8	AotelaisiRenownedBrandOutletDiscountStoreDevelopmentLimited	清算、注销
9	FexonHoldingLimited	清算、注销
10	PacificFieldPropertiesLimited	清算、注销
11	CapitalJudaOutletsInvestmentLimited	清算、注销
12	CapitalJudaOutletsResourcesLimited	清算、注销
13	首创置业（国际）有限公司	清算、注销
14	GoodDynastyPropertiesLtd	清算、注销
15	SimplySmartLtd	清算、注销
16	RenownedBrandOutletStoreDevelopmentLimited	清算、注销
17	首创（成都）投资管理有限公司	清算、注销
18	首创置业投资有限公司	清算、注销
19	SoaringEmpireLtd	清算、注销
20	首创光年城（天津）智慧环境投资有限公司	吸收合并
21	首创光年城（天津）基础设施投资有限公司	吸收合并
22	北京市天河汽车驾驶技术培训有限公司	清算、注销
23	北京首金嘉元资产管理有限公司	清算、注销
24	北京向明投资管理有限公司	清算、注销
25	包头原创香江置业有限责任公司	出售转让
26	北京协信投资有限公司	吸收合并
27	北京华企纵横产权经纪有限公司	吸收合并
28	北京银华同邦保险代理有限公司	其他
29	天津港保税区首创国际贸易有限公司	破产清算
30	北京市首创中伟贸易有限责任公司	破产清算
31	凯达标准二手车鉴定评估有限责任公司	破产清算
32	北京时代华康医疗设备租赁有限公司	破产清算

（四）2021 年 9 月合并报表范围变化情况

2021年1-9月，公司新纳入合并报表范围的主体1家，不再纳入合并报表范围的主体0家。本期新增和减少的合并单位情况如下：

表：2021 年 9 月末新增合并主体情况

单位：万元

序号	公司名称	级次	归属二级	期末净资产	本期净利润
1	呼和浩特首创城环污泥处置有限公司	3	首创股份	4,096.10	0

五、最近三年及一期的财务报表

（一）最近三年及一期的合并财务报表

发行人于 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月合并利润表和合并现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	52,580,801,869.66	58,212,053,815.47	41,827,550,973.60	39,012,007,971.98
结算备付金	1,453,070,063.34	1,793,004,118.49	894,744,996.37	875,799,551.56
交易性金融资产	19,577,147,580.01	8,045,062,678.73	10,542,439,916.71	8,924,533,567.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	883,199,759.54	455,182,886.15	668,771,943.73
衍生金融资产	167,948,269.18	48,828,000.00	95,931,000.00	262,202,000.00
应收票据	205,429,154.65	264,969,968.00	186,815,604.90	183,544,078.44
应收账款	9,376,915,990.44	7,607,076,049.24	10,146,897,611.49	7,211,354,988.40
应收款项融资	29,864,081.58	13,956,330.81	38,965,042.86	28,895,426.26
预付款项	3,474,675,086.34	2,965,663,022.28	3,817,790,762.11	1,519,972,445.58
其他应收款	20,064,663,304.10	21,205,547,563.52	26,214,248,176.57	24,384,508,963.14
买入返售金融资产	1,094,224,210.32	1,742,967,238.23	2,051,997,518.88	3,767,387,655.04
存货	112,634,683,773.41	116,289,025,723.33	101,240,075,576.34	88,198,074,766.95
合同资产	10,923,762,634.36	5,349,477,969.64	5,873,478,313.42	4,436,823,000.00
划分为持有待售的资产	610,220,161.29	696,224,695.43	697,480,492.15	746,693,463.21
一年内到期的非流动资产	794,377,408.49	966,561,116.30	1,199,174,556.45	5,312,849,901.47
其他流动资产	12,186,804,969.51	11,972,679,317.19	11,990,685,265.17	9,973,033,187.25
流动资产合计	245,174,588,556.68	238,056,297,366.20	217,273,458,693.17	195,506,452,910.44
非流动资产：				
发放贷款及垫款	439,890,097.00	872,708,260.47	1,105,433,398.80	783,267,805.73
债权投资	2,618,597,129.78			
可供出售金融资产		3,393,089,219.27	3,495,812,288.10	3,259,142,172.78
其他债权投资	3,629,615,293.14	4,233,277,795.80	1,846,547,466.03	2,234,400,288.59
持有至到期投资		640,000,000.00	381,000,000.00	535,000,000.00

长期应收款	6,299,625,470.93	17,903,337,636.03	7,079,928,195.46	5,465,319,968.63
长期股权投资	15,234,802,640.65	14,343,387,280.19	12,530,609,242.95	11,816,972,518.08
其他权益工具投资	1,178,897,623.19	145,157,165.51	343,232,232.57	427,772,982.16
其他非流动金融资产	5,635,072,275.00	5,803,041,000.00	3,450,024,000.00	3,226,200,000.00
投资性房地产	18,870,753,410.21	18,024,767,752.07	16,111,732,124.58	19,950,667,464.84
固定资产	25,158,885,978.91	25,743,707,566.54	23,746,418,171.53	24,539,053,857.36
在建工程	4,193,283,253.10	4,323,249,387.28	7,033,925,119.17	18,473,579,893.47
生产性生物资产	1,703,639.18	1,638,061.85	2,528,644.42	3,311,082.09
使用权资产	3,104,065,435.00	1,394,713,000.00	915,045,000.00	564,475,000.00
无形资产	57,122,671,573.46	43,532,963,240.78	37,238,370,705.71	32,469,521,856.75
开发支出	48,904,301.83	33,568,704.63	9,703,105.40	16,226,551.45
商誉	2,938,290,267.52	3,046,425,576.27	3,106,895,616.55	3,042,231,550.82
长期待摊费用	827,900,850.33	850,372,421.07	656,965,791.45	384,196,161.44
递延所得税资产	3,766,103,500.59	3,376,449,785.51	2,543,783,735.73	1,853,318,681.70
其他非流动资产	24,228,373,749.15	23,409,589,906.64	19,619,070,373.44	2,973,142,810.37
非流动资产合计	175,297,436,488.97	171,071,443,759.91	141,217,025,211.89	132,017,800,646.26
资产总计	420,472,025,045.65	409,127,741,126.11	358,490,483,905.06	327,524,253,556.70
流动负债：				
短期借款	10,851,936,498.02	9,016,084,752.37	6,776,906,520.38	9,335,171,831.58
拆入资金	752,799,999.99	1,253,537,952.81	956,849,384.48	660,352,842.47
交易性金融负债	430,113,861.37	151,270,000.00	52,200,540.41	65,458,495.21
衍生金融负债	36,906,511.00	238,764,000.00	-	32,871,000.00
应付票据	426,488,749.14	140,472,645.89	119,474,224.08	105,806,000.00
应付账款	27,643,219,459.77	30,684,763,056.53	24,067,761,132.25	22,052,028,098.73
预收款项	1,291,718,365.37	2,455,626,587.96	3,122,952,969.67	4,503,893,616.41
合同负债	38,206,757,164.10	28,366,597,269.51	20,994,762,133.27	17,102,209,000.00
卖出回购金融资产款	9,129,385,176.12	4,616,013,447.92	4,073,074,813.88	5,003,009,078.36
应付职工薪酬	1,065,646,336.25	1,275,973,199.60	1,025,527,060.26	965,041,262.24
其中：应付工资	-	1,139,433,551.82	851,789,921.59	837,448,743.33
应付福利费	-	7,405,878.29	6,247,847.42	5,254,116.72
#其中：职工奖励及福利基金	-	3,786,558.96	2,809,568.24	1,788,393.79
应交税费	5,032,139,043.79	6,493,488,341.06	6,559,172,604.50	4,439,731,809.25
其中：应交税金	-	6,460,282,916.61	6,535,361,549.70	4,413,199,522.40
其他应付款	14,210,212,440.26	17,880,209,062.09	18,739,285,653.80	18,929,068,282.45
代理买卖证券款	5,528,291,386.55	5,768,312,246.32	4,063,321,896.32	3,254,583,235.09
持有待售的负债	496,056,086.52	517,982,691.62	473,228,442.15	466,853,678.59
一年内到期的非流动负债	22,710,098,077.59	45,656,999,583.72	27,478,521,876.32	28,433,923,914.00
其他流动负债	9,641,936,165.57	6,570,415,541.96	6,491,021,464.05	3,716,943,427.96
流动负债合计	147,453,705,321.41	161,086,510,379.36	124,994,060,715.82	119,066,945,572.34
非流动负债：				
长期借款	100,335,049,270.53	77,980,812,956.39	78,825,532,138.66	72,679,274,909.56

应付债券	55,166,992,493.55	42,787,221,416.14	49,056,368,947.22	43,071,957,360.19
租赁负债	2,928,212,240.73	1,339,577,000.00	875,318,000.00	532,668,000.00
长期应付款	13,500,567,731.33	14,135,871,508.27	7,768,161,111.67	6,312,665,751.81
长期应付职工薪酬	-	234,816,791.88	254,368,254.14	274,656,686.61
预计负债	351,938,116.00	2,699,450,928.68	2,086,855,991.55	1,761,546,453.22
递延收益	863,474,870.99	688,547,654.36	479,838,330.45	230,164,065.79
递延所得税负债	3,970,718,673.73	3,491,560,924.55	2,791,631,986.70	3,121,463,416.63
其他非流动负债	1,222,652,744.48	820,176,862.41	660,934,671.99	2,554,836.06
非流动负债合计	178,339,606,141.34	144,178,036,042.68	142,799,009,432.38	127,986,951,479.87
负债合计	325,793,311,462.75	305,264,546,422.04	267,793,070,148.20	247,053,897,052.21
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,818,077,526.22	4,668,077,526.22	4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
其他权益工具	13,500,000,000.00	12,960,000,000.00	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
其中：优先股		-	-	-
永续债		12,960,000,000.00	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
资本公积	7,555,466,250.36	7,770,364,364.74	7,595,725,816.33	8,010,484,215.36
其他综合收益	-163,441,767.56	-119,226,335.42	-264,126,527.04	-346,676,373.43
其中：外币报表折算差额		-685,214,937.96	-987,973,511.91	-932,849,952.44
一般风险准备	668,830,617.78	668,830,617.78	581,893,340.07	518,578,278.30
未分配利润	550,690,768.67	777,263,302.38	181,843,600.46	-1,449,682,530.95
归属于母公司所有者权益合计	26,929,623,395.48	26,725,309,475.70	24,663,413,756.04	20,800,781,115.50
少数股东权益	67,749,090,187.42	77,137,885,228.37	66,034,000,000.82	59,669,575,388.99
所有者权益合计	94,678,713,582.90	103,863,194,704.07	90,697,413,756.86	80,470,356,504.49
负债和所有者权益总计	420,472,025,045.65	409,127,741,126.11	358,490,483,905.06	327,524,253,556.70

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	37,446,457,345.83	52,700,943,787.80	47,606,061,348.36	50,040,754,737.00
其中：营业收入	36,175,477,637.46	50,832,365,018.56	46,043,238,482.19	48,964,973,038.44
利息收入	412,268,008.22	646,095,268.59	745,312,586.46	563,186,401.68
手续费及佣金收入	858,711,700.15	1,222,483,500.65	817,510,279.71	512,595,296.88
二、营业总成本	38,892,722,863.45	52,650,230,975.65	48,222,722,705.90	52,240,675,935.27
其中：营业成本	28,505,257,485.14	39,106,488,641.17	32,858,699,898.87	37,919,611,666.93
利息支出	388,988,152.96	463,531,568.63	593,897,544.49	641,928,010.27
手续费及佣金支出	279,599,343.59	347,800,293.61	183,717,220.06	100,550,597.70
税金及附加	802,846,172.00	1,438,653,643.38	2,425,320,732.49	2,437,255,998.28
销售费用	587,045,064.24	865,755,516.56	1,003,095,992.58	893,308,046.07
管理费用	4,169,928,156.58	5,190,057,501.32	5,319,386,428.93	4,578,462,206.94
研发费用	105,284,990.15	116,402,240.51	78,637,171.94	67,966,941.00

财务费用	4,053,773,498.79	5,121,541,570.47	5,759,967,716.54	5,601,592,468.08
其中：利息费用	3,679,992,465.49	5,801,900,724.89	5,943,776,969.48	5,357,914,577.34
利息收入	-216,453,559.50	547,130,635.11	476,724,665.37	473,205,242.45
汇兑净损失		-421,664,971.72	32,185,471.11	500,054,772.78
加：其他收益	3,184,955,022.35	4,043,910,091.62	3,675,647,433.72	3,629,860,606.30
投资收益（损失以“-”号填列）	2,230,347,398.90	3,253,415,395.26	4,699,801,954.38	4,362,358,753.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	735,554,362.14	450,432,284.34	644,633,412.46	681,729,522.67
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-138,451.95	-1,392,467.61	378,791.42	1,010,508.69
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	17,605,000.00	7,199,000.00
公允价值变动损益	249,115,949.65	-247,251,381.71	188,807,235.05	358,171,400.46
信用减值损失	30,047,600.84	-133,982,950.50	-64,201,340.48	-141,219,000.00
资产减值损失	11,119,163.10	-859,176,075.58	-487,306,782.83	-282,989,840.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13,093,278.86	7,422,774.54	52,975,798.77	35,422,507.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,272,274,444.13	6,113,658,198.17	7,467,046,732.49	5,769,892,737.62
加：营业外收入	116,521,215.22	105,289,946.73	157,055,861.83	602,663,587.43
其中：政府补助	-	-	-	6,002,905.41
减：营业外支出	56,054,810.77	60,102,021.37	96,502,949.78	137,675,753.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,332,740,848.58	6,158,846,123.53	7,527,599,644.54	6,234,880,571.15
减：所得税费用	1,357,708,200.66	2,230,075,404.44	2,372,266,781.58	2,040,200,156.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,975,032,647.92	3,928,770,719.09	5,155,332,862.96	4,194,680,414.99
归属于母公司所有者的净利润	724,761,352.90	1,850,298,041.08	2,569,187,673.18	1,921,428,683.21
少数股东损益	2,250,271,295.01	2,078,472,678.01	2,586,145,189.78	2,273,251,731.78
六、其他综合收益的税后净额	-	328,863,850.50	-12,797,544.15	45,737,511.82
七、综合收益总额	-	4,257,634,569.59	5,142,535,318.81	4,240,417,926.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	1,995,198,232.70	2,642,763,710.79	1,786,471,426.88
归属于少数股东的综合收益总额	-	2,262,436,336.89	2,499,771,608.02	2,453,946,499.93

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	42,137,893,867.29	52,607,724,167.84	49,699,085,951.80	41,471,015,645.39
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-600,886,141.48	-224,087,636.69	-396,107,173.46
收取利息、手续费及佣金的现金	1,011,084,489.49	1,786,575,717.43	1,383,670,854.16	1,112,730,134.76
拆入资金净增加额	-500,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	-100,000,000.00
回购业务资金净增加额	5,085,410,729.26	660,414,651.97	264,608,322.45	-712,452,250.45
代理买卖证券收到的现金净额	-512,567,947.15	1,662,977,967.28	696,799,007.97	-274,103,607.04
收到的税费返还	729,961,304.56	135,421,138.88	173,815,022.31	148,886,712.10
收到的其他与经营活动有关的现金	6,992,392,236.38	9,171,368,332.20	6,861,749,207.45	2,094,952,228.69
经营活动现金流入小计	54,944,174,679.83	65,723,595,834.12	59,155,640,729.45	43,344,921,689.99
购买商品、接受劳务支付的现金	22,795,503,513.16	30,493,573,673.83	34,902,524,555.29	31,037,009,348.73
客户贷款及垫款净增加额	-439,481,896.15	-347,954,545.75	-154,894,038.70	560,471,668.47
支付利息、手续费及佣金的现金	471,920,273.59	492,186,849.86	377,881,527.44	540,925,759.31
支付给职工以及为职工支付的现金	5,850,641,654.73	6,645,795,083.22	6,668,047,244.69	5,881,265,603.77
支付的各项税费	5,051,278,204.28	6,489,246,536.60	6,156,360,060.50	6,436,486,672.63
支付的其他与经营活动有关的现金	16,060,736,162.12	7,274,012,197.43	5,096,354,300.66	1,282,126,722.04
经营活动现金流出小计	49,790,597,911.73	51,046,859,795.19	53,046,273,649.88	45,738,285,774.95
经营活动产生的现金流量净额	5,153,576,768.10	14,676,736,038.93	6,109,367,079.57	-2,393,364,084.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,432,532,380.05	12,677,256,151.99	18,896,264,025.97	18,052,800,632.87
取得投资收益收到的现金	1,025,394,739.35	673,320,094.44	857,875,522.11	1,199,907,655.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	28,053,742.19	86,011,674.55	985,462,024.59	204,095,947.09
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	5,239,593.71	2,458,527,000.00	3,994,908,317.27	1,679,380,933.64
收到的其他与投资活动有关的现金	2,327,688,364.15	8,490,163,659.34	8,774,418,563.46	4,079,186,044.45
投资活动现金流入小计	15,818,908,819.45	24,385,278,580.32	33,508,928,453.40	25,215,371,213.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,890,110,771.76	15,819,812,755.59	15,307,773,907.25	12,519,456,474.64
投资支付的现金	15,594,411,836.90	18,325,826,521.69	20,697,351,333.20	17,479,645,523.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,070,183,476.65	1,413,765,718.70	2,327,695,343.40

支付的其他与投资活动有关的现金	3,546,028,057.50	4,422,106,541.47	11,838,807,915.91	12,309,727,661.59
投资活动现金流出小计	29,030,550,666.16	39,637,929,295.40	49,257,698,875.06	44,636,525,003.56
投资活动产生的现金流量净额	-13,211,641,846.71	-15,252,650,715.08	-15,748,770,421.66	-19,421,153,790.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	5,583,144,600.94	14,355,042,125.23	18,283,973,194.89	18,321,762,233.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,437,144,600.94	13,280,041,750.23	15,789,007,537.39	15,717,762,233.38
取得借款收到的现金	76,069,135,122.83	90,824,131,564.47	73,568,347,072.92	90,247,262,757.12
发行债券收到的现金	-	-	-	5,705,919,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,817,256,050.51	11,684,974,734.29	6,513,688,658.73	2,318,823,972.24
筹资活动现金流入小计	90,469,535,774.28	116,864,148,423.99	98,366,008,926.54	116,593,767,962.74
偿还债务支付的现金	78,220,996,301.34	76,943,682,802.87	66,544,339,363.73	79,234,246,271.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,953,986,422.51	13,103,158,859.33	12,200,748,204.39	9,423,622,751.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	605,953,311.05	610,644,426.66	688,133,610.32	623,434,982.64
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,503,609,681.03	7,831,455,820.64	8,766,591,140.41	1,517,134,879.54
筹资活动现金流出小计	92,678,592,404.88	97,878,297,482.84	87,511,678,708.53	90,175,003,902.95
筹资活动产生的现金流量净额	-2,209,056,630.60	18,985,850,941.15	10,854,330,218.01	26,418,764,059.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-37,141,537.07	-194,544,871.13	111,126,463.56	-22,699,311.74
五、现金及现金等价物净增加额	-10,304,263,246.28	18,215,391,393.87	1,326,053,339.48	4,581,546,872.82
加：期初现金及现金等价物余额	56,906,022,566.35	38,690,631,172.48	37,364,577,833.00	32,783,030,960.16
六、期末现金及现金等价物余额	46,601,759,320.07	56,906,022,566.35	38,690,631,172.48	37,364,577,832.98

（二）最近三年及一期母公司财务报表

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,850,242,238.12	774,746,499.48	1,464,368,629.09	1,168,181,240.64
交易性金融资产	504,345.65			
应收票据		-	25,857,000.00	26,013,000.00
应收账款	417,938,100.00	438,976,648.00	716,887,698.00	388,004,100.00
预付款项	3,925,658.82	5,770,938.16	740,905,035.07	273,329,281.23
其他应收款	10,128,755,218.20	7,913,691,736.38	4,645,872,914.71	4,010,135,202.94

存货	128,225,628.14	130,826,548.41	-	53,444,614.62
其他流动资产		20,000,000.00	20,000,000.00	20,995,466.44
流动资产合计	17,529,591,188.93	9,284,012,370.43	7,613,891,276.87	5,940,102,905.87
非流动资产：				
可供出售金融资产		414,164,345.65	607,150,764.30	506,868,533.62
长期股权投资	34,776,110,627.58	31,913,951,337.41	26,289,701,528.65	23,169,765,281.50
其他权益工具投资	413,660,000.00	-	-	-
投资性房地产	56,326,469.34	58,597,605.84	34,368,850.33	36,417,567.61
固定资产	145,587,469.20	149,494,611.67	181,619,416.06	187,705,665.03
无形资产	6,458,084.59	6,378,715.42	6,185,881.11	6,197,321.20
长期待摊费用	2,248,538.39	1,964,395.51	2,134,044.56	2,363,763.78
递延所得税资产	265,000,000.00	265,000,000.00	267,947,500.00	2,947,500.00
非流动资产合计	35,665,391,189.10	32,809,551,011.50	27,389,107,985.01	23,912,265,632.74
资产总计	53,194,982,378.03	42,093,563,381.93	35,002,999,261.88	29,852,368,538.61
流动负债：				
短期借款	6,377,641,612.05	6,186,000,000.00	2,730,000,000.00	3,850,000,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	540,512,037.02	577,973,097.02	802,163,975.03	389,789,000.03
预收款项	-	304,250.07	666,832,775.07	218,117,897.33
合同负债	14,309,302.07	-	-	-
应付职工薪酬	22,343,032.69	22,343,032.69	22,343,032.69	22,692,027.48
其中：应付工资	-	22,325,810.14	22,325,810.14	22,325,810.14
应付福利费	-	8,323.39	8,323.39	8,323.39
应交税费	3,784,124.97	4,741,942.49	17,288,964.32	4,029,171.74
其中：应交税金	-	4,741,942.49	16,845,067.73	4,029,171.74
其他应付款	4,801,820,623.59	2,630,933,850.54	3,251,908,121.96	4,126,443,598.36
一年内到期的非流动负债	1,838,000,000.00	1,970,000,000.00	92,000,000.00	4,994,000,000.00
其他流动负债	3,003,298,630.14	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-
流动负债合计	16,601,709,362.53	12,392,296,172.81	8,582,536,869.07	13,605,071,694.94
非流动负债：				
长期借款	6,392,415,111.98	5,371,380,000.00	6,624,000,000.00	3,734,750,000.00
应付债券	14,754,661,708.03	10,470,236,913.48	5,970,062,727.04	2,482,529,708.74
递延所得税负债	-	-	771,285.36	771,285.36
非流动负债合计	21,147,076,820.01	15,841,616,913.48	12,594,834,012.40	6,218,050,994.10
负债合计	37,748,786,182.54	28,233,913,086.29	21,177,370,881.47	19,823,122,689.04
所有者权益：				
实收资本	4,818,077,526.22	4,668,077,526.22	4,568,077,526.22	4,568,077,526.22
其他权益工具	13,500,000,000.00	13,000,000,000.00	12,000,000,000.00	9,500,000,000.00
资本公积	4,653,941,619.33	4,653,941,619.33	4,571,679,488.53	4,577,813,142.02
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	188,651,754.36	188,651,754.36	322,786,094.92	212,242,671.30
未分配利润	-7,714,474,704.42	-8,651,020,604.27	-7,636,914,729.26	-8,828,887,489.97
所有者权益合计	15,446,196,195.49	13,859,650,295.64	13,825,628,380.41	10,029,245,849.57

负债和所有者权益总计	53,194,982,378.03	42,093,563,381.93	35,002,999,261.88	29,852,368,538.61
------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	145,361,129.29	156,157,574.78	361,900,214.62	2,955,593,578.57
其中：营业收入	145,361,129.29	156,157,574.78	361,900,214.62	2,955,593,578.57
利息收入	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	925,641,321.03	988,391,425.37	998,005,767.30	3,829,635,238.40
其中：营业成本	2,201,407.19	5,319,404.81	3,322,205.46	2,822,479,802.32
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
税金及附加	2,884,291.53	4,399,025.71	5,620,147.44	1,243,934.29
销售费用		1,565.09	870,676.85	184,827.28
管理费用	186,109,370.73	199,190,962.04	220,905,425.91	174,211,558.04
财务费用	734,446,251.58	779,480,467.72	767,287,311.64	831,515,116.47
其中：利息费用	816,194,998.81	887,416,998.85	803,551,815.58	871,030,533.18
利息收入	102,873,462.88	110,456,491.67	53,055,316.61	51,846,052.56
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	-
加：其他收益	217,738.09	240,740.94	-	1,532,046.55
投资收益（损失以“-”号填列）	2,575,108,735.50	1,589,256,050.32	2,300,010,124.62	848,575,426.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	44,738,538.17	213,393,849.62	51,640,001.90	12,931,150.38
资产减值损失		-609,313,777.67	127,289,137.89	235,428,823.70
信用减值损失	1,232,476.03			
资产处置收益		-22,850.28	-	43,032.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,796,278,757.88	147,926,312.72	1,791,193,709.83	211,537,669.70
加：营业外收入	-	19,179.35	695,000.00	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
非货币性资产交换利得	-	-	-	-
政府补助	-	-	-	-
债务重组利得	-	-	-	-
减：营业外支出	10,000,000.00	5,200,002.54	1,605,000.00	855,233.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,786,278,757.88	142,745,489.53	1,790,283,709.83	210,682,435.71
减：所得税费用	-	-	-265,000,000.00	-

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,786,278,757.88	142,745,489.53	2,055,283,709.83	210,682,435.71
归属于母公司所有者的净利润	--	142,745,489.53	2,055,283,709.83	210,682,435.71
少数股东损益	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-134,134,340.56	110,543,423.62	-103,977,053.12
七、综合收益总额	-	8,611,148.97	2,165,827,133.45	106,705,382.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	8,611,148.97	2,165,827,133.45	106,705,382.59
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	147,612,339.31	156,684,383.35	53,420,232.36	3,386,359,213.53
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,247,546,583.54	5,426,519,880.62	4,654,243,887.61	4,024,233,468.78
经营活动现金流入小计	12,395,158,922.85	5,583,204,263.97	4,707,664,119.97	7,410,592,682.31
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	3,286,383,947.93
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	129,182,299.34	142,087,277.28	127,747,584.43	117,531,615.48
支付的各项税费	8,899,680.87	29,767,434.34	20,058,927.01	14,067,473.06
支付的其他与经营活动有关的现金	12,175,537,433.17	8,758,043,307.82	6,213,535,913.82	3,107,152,971.29
经营活动现金流出小计	12,313,619,413.38	8,929,898,019.44	6,361,342,425.26	6,525,136,007.76
经营活动产生的现金流量净额	81,539,509.47	-3,346,693,755.47	-1,653,678,305.29	885,456,674.55
二、投资活动产生的现金流量：				-
收回投资收到的现金	207,000,000.00	1,698,000,000.00	3,500,000,000.00	2,649,750,510.92
取得投资收益收到的现金	2,551,757,653.33	950,143,430.26	1,054,388,818.26	782,779,327.90

处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	98,860.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	803,334,466.71	-	4,710,981.61
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,758,757,653.33	3,451,477,896.97	4,554,388,818.26	3,437,339,680.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,862,959.26	4,231,397.10	1,823,018.53	5,279,581.96
投资支付的现金	3,045,808,208.00	7,528,688,609.88	4,895,096,414.02	4,349,208,467.00
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,048,671,167.26	7,532,920,006.98	4,896,919,432.55	4,354,488,048.96
投资活动产生的现金流量净额	-289,913,513.93	-4,081,442,110.01	-342,530,614.29	917,148,368.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,146,000,000.00	1,075,000,375.00	2,494,965,657.50	2,604,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	17,573,435,358.09	24,526,588,264.84	18,029,000,000.00	11,040,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	34,573,372.08
筹资活动现金流入小计	20,719,435,358.09	25,601,588,639.84	20,523,965,657.50	13,678,573,372.08
偿还债务支付的现金	12,996,655,796.41	15,946,000,000.00	16,661,750,000.00	13,381,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,386,872,599.78	1,930,502,260.50	1,569,819,349.47	1,348,973,018.06
支付的其他与筹资活动有关的现金	38,017,407.30	-	1,000,592,454.97	-
筹资活动现金流出小计	14,421,545,803.49	17,876,502,260.50	19,232,161,804.44	14,730,473,018.06
筹资活动产生的现金流量净额	6,297,889,554.60	7,725,086,379.34	1,291,803,853.06	1,051,899,645.98

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	--	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,089,515,550.14	296,950,513.86	-704,405,066.52	1,083,591,339.96
加：期初现金及现金等价物余额	760,726,687.98	463,776,174.12	1,168,181,240.64	2,251,772,580.60
六、期末现金及现金等价物余额	6,850,242,238.12	760,726,687.98	463,776,174.12	1,168,181,240.64

六、最近三年及一期的主要财务指标

表：发行人近三年及一期合并口径主要财务指标

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/2020 年 度	2019 年末/2019 年 度	2018 年末/2018 年度
总资产（亿元）	4,204.72	4,091.28	3,584.90	3,275.24
总负债（亿元）	3,257.93	3,052.65	2,677.93	2,470.54
全部债务（亿元）	2,084.17	1,943.07	1,757.20	1,643.77
所有者权益（亿元）	946.79	1,038.63	906.97	804.70
营业收入（亿元）	361.75	508.32	460.43	489.65
利润总额（亿元）	43.33	61.59	75.28	62.35
净利润（亿元）	29.75	39.29	51.55	41.95
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.25	18.50	25.69	19.21
经营活动产生现金流量净额（亿元）	51.54	146.77	61.09	-23.93
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-132.12	-152.53	-157.49	-194.21
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-22.09	189.86	108.54	264.19
流动比率	1.66	1.48	1.74	1.64
速动比率	0.90	0.76	0.93	0.90
资产负债率（%）	77.48	74.61	74.70	75.43
债务资本比率（%）	68.76	65.17	65.96	67.13
利息保障倍数	-	1.29	1.55	1.53
营业毛利率（%）	21.20	23.07	28.64	22.56
平均总资产回报率（%）	1.93	3.12	3.93	3.81
EBITDA（亿元）	-	162.83	170.75	147.45
EBITDA 全部债务（%）	-	8.38	9.72	8.97

EBITDA 利息倍数	-	1.75	1.96	1.95
应收账款周转率	4.26	5.73	5.31	7.68
存货周转率	0.25	0.36	0.35	0.47

表：发行人近三年及一期母公司口径主要财务指标

财务指标	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率（%）	70.96	67.07	60.50	66.40
流动比率（倍）	1.06	0.75	0.89	0.44
速动比率（倍）	1.05	0.74	0.89	0.43

上述财务指标的计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债
（应付短期融资债券、超短期融资债券）+长期应付款（不含专项应付款）+卖出回购金融资产款

资产负债率=负债总额/资产总额

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

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

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/总资产平均余额×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，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如下重点讨论与分析。

（一）合并报表口径分析

1、资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产构成

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动资产：								

货币资金	525.81	12.51	582.12	14.23	418.28	11.67	390.12	11.91
结算备付金	14.53	0.35	17.93	0.44	8.95	0.25	8.76	0.27
交易性金融资产	195.77	4.66	80.45	1.97	105.42	2.94	89.25	2.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	8.83	0.22	4.55	0.13	6.69	0.20
衍生金融资产	1.68	0.04	0.49	0.01	0.96	0.03	2.62	0.08
应收票据	2.05	0.05	2.65	0.06	1.87	0.05	1.84	0.06
应收账款	93.77	2.23	76.07	1.86	101.47	2.83	72.11	2.20
应收款项融资	0.30	0.01	0.14	0.00	0.39	0.01	0.29	0.01
预付款项	34.75	0.83	29.66	0.72	38.18	1.06	15.20	0.46
其他应收款	200.65	4.77	212.06	5.18	262.14	7.31	243.85	7.45
买入返售金融资产	10.94	0.26	17.43	0.43	20.52	0.57	37.67	1.15
存货	1,126.35	26.79	1,162.89	28.42	1,012.40	28.24	881.98	26.93
合同资产	109.24	2.60	53.49	1.31	58.73	1.64	44.37	1.35
持有待售资产	6.10	0.15	6.96	0.17	6.97	0.19	7.47	0.23
一年内到期的非流动资产	7.94	0.19	9.67	0.24	11.99	0.33	53.13	1.62
其他流动资产	121.87	2.90	119.73	2.93	119.91	3.34	99.73	3.04
流动资产合计	2,451.75	58.31	2,380.56	58.19	2,172.73	60.61	1,955.06	59.69
非流动资产：		0.00						
发放贷款及垫款	4.40	0.10	8.73	0.21	11.05	0.31	7.83	0.24
债权投资	26.19	0.62	-	0.00	-	0.00	-	0.00
可供出售金融资产	-	-	33.93	0.83	34.96	0.98	32.59	1.00
其他债权投资	36.30	0.86	42.33	1.03	18.47	0.52	22.34	0.68
持有至到期投资	-	-	6.40	0.16	3.81	0.11	5.35	0.16
长期应收款	63.00	1.50	179.03	4.38	70.80	1.97	54.65	1.67
长期股权投资	152.35	3.62	143.43	3.51	125.31	3.50	118.17	3.61
其他权益工具投资	11.79	0.28	1.45	0.04	3.43	0.10	4.28	0.13
其他非流动金融资产	56.35	1.34	58.03	1.42	34.50	0.96	32.26	0.99
投资性房地产	188.71	4.49	180.25	4.41	161.12	4.49	199.51	6.09
固定资产	251.59	5.98	257.44	6.29	237.46	6.62	245.39	7.49
在建工程	41.93	1.00	43.23	1.06	70.34	1.96	184.74	5.64
生产性生物资产	0.02	0.00	0.02	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00
使用权资产	31.04	0.74	13.95	0.34	9.15	0.26	5.64	0.17
无形资产	571.23	13.59	435.33	10.64	372.38	10.39	324.70	9.91
开发支出	0.49	0.01	0.34	0.01	0.10	0.00	0.16	0.00
商誉	29.38	0.70	30.46	0.74	31.07	0.87	30.42	0.93
长期待摊费用	8.28	0.20	8.50	0.21	6.57	0.18	3.84	0.12
递延所得税资产	37.66	0.90	33.76	0.83	25.44	0.71	18.53	0.57
其他非流动资产	242.28	5.76	234.10	5.72	196.19	5.47	29.73	0.91
非流动资产合计	1,752.97	41.69	1,710.71	41.81	1,412.17	39.39	1,320.18	40.31
资产总计	4,204.72	100.00	4,091.28	100.00	3,584.90	100.00	3,275.24	100.00

报告期内，随着业务规模的不断扩大，公司资产规模保持增长态势。2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人资产总额分别为3,275.24亿元、3,584.90亿元、

4,091.28亿元及4,204.72亿元，其中：发行人流动资产分别为1,955.06亿元、2,172.73亿元、2,380.56亿元和2,451.75亿元，占同期资产总额的比重分别为59.69%、60.61%、58.19%和58.31%；发行人非流动资产分别为1,320.18亿元、1,412.17亿元、1,710.71亿元和1,752.97亿元，占同期资产总额的比重分别为40.31%、39.39%、41.81%和41.69%。报告期内，发行人的流动资产与非流动资产结构基本保持稳定，流动资产占比较高。

（1）流动资产分析

表：发行人最近三年及一期流动资产构成

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	525.81	12.51	582.12	14.23	418.28	11.67	390.12	11.91
结算备付金	14.53	0.35	17.93	0.44	8.95	0.25	8.76	0.27
交易性金融资产	195.77	4.66	80.45	1.97	105.42	2.94	89.25	2.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	8.83	0.22	4.55	0.13	6.69	0.20
衍生金融资产	1.68	0.04	0.49	0.01	0.96	0.03	2.62	0.08
应收票据	2.05	0.05	2.65	0.06	1.87	0.05	1.84	0.06
应收账款	93.77	2.23	76.07	1.86	101.47	2.83	72.11	2.20
应收款项融资	0.3	0.01	0.14	0.00	0.39	0.01	0.29	0.01
预付款项	34.75	0.83	29.66	0.72	38.18	1.06	15.20	0.46
其他应收款	200.65	4.77	212.06	5.18	262.14	7.31	243.85	7.45
买入返售金融资产	10.94	0.26	17.43	0.43	20.52	0.57	37.67	1.15
存货	1,126.35	26.79	1,162.89	28.42	1,012.40	28.24	881.98	26.93
合同资产	109.24	2.60	53.49	1.31	58.73	1.64	44.37	1.35
持有待售资产	6.1	0.15	6.96	0.17	6.97	0.19	7.47	0.23
一年内到期的非流动资产	7.94	0.19	9.67	0.24	11.99	0.33	53.13	1.62
其他流动资产	121.87	2.90	119.73	2.93	119.91	3.34	99.73	3.04
流动资产合计	2,451.75	58.31	2,380.56	58.19	2,172.73	60.61	1,955.06	59.69

2018 年末和 2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动资产分别为 1,955.06 亿元、2,172.73 亿元、2,380.56 亿元和 2,451.75 亿元，占同期资产总额的比重分别为 59.69%、60.61%、58.19%和 58.31%。报告期内，发行人最近三年及一期流动资产占总资产比重稳定，且占比较高，维持在 60%左右。

公司的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，上述三项各年合计分别为 1,515.95 亿元、1,692.82 亿元、

1,957.07 亿元和 1,852.81 亿元，占流动资产比例分别为 77.54%、77.91%、82.21% 和 75.57%，占比基本保持稳定。

① 货币资金

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 390.12 亿元、418.28 亿元、582.12 亿元和 525.81 亿元，报告期内货币资金余额保持增长态势，占资产总额的比重分别为 11.91%、11.67%、14.23% 和 12.51%。2019 年货币资金较上一年增长 7.22%，2020 年货币资金较上一年增长 39.17%，2021 年 9 月末发行人货币资金为 525.81 亿元。

公司货币资金由库存现金、银行存款以及其他货币资金组成，主要以银行存款为主。截至 2018 年末，库存现金、银行存款和其他货币资金为 0.12 亿元、382.61 亿元及 7.39 亿元，分别占货币资金 0.03%、98.07% 和 1.89%。截至 2019 年末，库存现金、银行存款和其他货币资金为 0.04 亿元、399.43 亿元及 18.80 亿元，分别占货币资金 0.01%、95.50% 和 4.50%。截至 2020 年末，库存现金、银行存款和其他货币资金为 0.03 亿元、575.86 亿元及 6.23 亿元，分别占货币资金 0.01%、98.92% 和 1.07%。

表：最近三年及一期发行人货币资金构成

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	0.03	0.04	0.12
银行存款	575.86	399.43	382.61
其他货币资金	6.23	18.80	7.39
合计	582.12	418.28	390.12

② 交易性金融资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 89.25 亿元、105.42 亿元、80.45 亿元和 195.77 亿元。在总资产中的比重分别为 2.72%、2.94%、1.97% 和 4.66%。2019 年末该资产较 2018 年末增加 16.18 亿元，增长了 18.13%，主要原因为发行人子公司首创证券按新准则调整。2020 年末该资产较 2019 年末减少 24.97 亿元，减少了 23.69%，主要原因为发行人子公司首创置业预计一年内收回的澳大利亚房地产投资款减少，2021 年 9 月末发行人交易性金融资产为 195.77 亿元。

③ 应收账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 72.11 亿元、101.47 亿元、76.07 亿元和 93.77 亿元，在总资产中占比分别为 2.20%、2.83%、1.86% 和 2.23%。

2019 年末，发行人的应收账款较 2018 年末增加 40.71%，主要原因系首创股份应收铁岭、开原等地污水处理费的增加以及首创置业的天津市武清区土地整理中心应收账款的增加。2020 年末应收账款余额较 2019 年末减少 25.40 亿元，减少 25.03%，主要原因为首创置业收回应收土地一级开发款。2021 年 9 月末发行人应收账款为 93.77 亿元。

表：2020 年末发行人应收账款前五名

单位：亿元、%

序号	债务人名称	与公司关系	金额	占应收账款余额比例 (%)
1	天津市武清区土地整理中心	非关联方	8.00	10.05
2	浙江鑫网能源工程有限公司	非关联方	3.96	4.97
3	北京市人民政府	非关联方	2.93	3.68
4	北京霓鲤百如企业管理有限公司	非关联方	2.79	3.51
5	余姚市住房和城乡建设局	非关联方	2.24	2.81
	合计		19.92	25.02

表：发行人最近三年按账龄分析法计提应收账款的坏账准备

单位：亿元、%

账龄	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	4.52	49.52	-	9.46	97.41	-	5.43	95.89	-
1-2 年(含 2 年)	4.40	48.14	0.00	0.09	0.95	0.00	0.13	2.24	0.00
2-3 年(含 3 年)	0.06	0.65	0.00	0.06	0.65	0.01	0.02	0.41	0.00
3 年以上	0.15	1.69	0.09	0.10	0.99	0.08	0.08	1.46	0.07
合计	9.14	100	0.10	9.71	100	0.08	5.66	100	0.08

注：上表数据为尚未执行新金融工具准则的公司按账龄分析法计提应收账款的坏账准备。

从账龄来看，发行人应收账款主要集中在 1 年以内（含 1 年）。截至 2020 年末，公司 1 年以内（含 1 年）、1 至 2 年、2-3 年、3 年以上应收账款账面余额分别 4.52 亿元、4.40 亿元、0.06 亿元和 0.15 亿元。

公司应收账款集中度较高。以 2020 年末数据为例，2020 年末公司应收账款前五大欠款人合计欠款余额占同期末公司应收账款余额的比重 25.02%，其中天津市武清区土地整理中心的应收账款占到了同期末公司应收账款余额的 10.05%。

④ 预付款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预付账款余额分别为 15.20 亿元、38.18 亿元、29.66 亿元和 34.75 亿元，在总资产中占比分别为 0.46%、1.06%、0.72% 和 0.83%。

2019 年末，公司预付账款余额同比增加 151.17%，主要增加的为上海闵行区财政局、成都市规划和自然资源局等的预付账款。2020 年末，公司预付账款余额同比减少 22.32%，主要系相应结转存货等科目所致。2021 年 9 月末发行人预付款项为 34.75 亿元。从账龄来看，发行人预付账款主要集中在 1 年以内（含 1 年）。以 2020 年为例，截至 2020 年末，公司 1 年以内（含 1 年）、1 至 2 年、2-3 年、3 年以上预付账款账面余额分别 27.59 亿元、2.54 亿元、0.51 亿元和 0.63 亿元。

表：发行人 2020 年末预付账款结构

单位：亿元

账龄	2020 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内(含 1 年)	27.59	88.25	-
1-2 年(含 2 年)	2.54	8.12	1.29
2-3 年(含 3 年)	0.51	1.62	0.00
3 年以上	0.63	2.01	0.31
合计	31.26	100.00	1.61

表：截至 2020 年末按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

单位：亿元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例	归属二级
北京市政建设集团有限责任公司	1.87	5.98	绿基公司
上海连濠贸易有限公司	1.20	3.82	集团总部
河南省新乡市原阳县财政局	1.13	3.63	首创置业
华升富士达电梯有限公司	0.66	2.12	首创置业
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	0.46	1.46	首创置业
合计	5.32	17.01	

⑤ 其他应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款分别为 243.85 亿元、262.14 亿元、212.06 亿元和 200.65 亿元，占同期总资产的比重分别为 7.45%、7.31%、5.18%和 4.77%，占比略有下滑。

2019 年，发行人其他应收款较 2018 年末增加 18.30 亿元，增幅 7.50%，变动不大。2020 年末，该资产较 2019 年底减少了 19.10%，出现大幅下滑，主要原因是首创置业收回合作项目款项。2021 年 9 月末发行人其他应收款为 200.65 亿元。

公司其他应收款计提坏账准备方法与应收账款相同。发行人其他应收款计划回收期限以 1 年以内（含 1 年）为主，已按计划安排资金回收工作。截至 2020 年末，公司 1 年以内（含 1 年）、1 至 2 年、2-3 年、3 年以上其他应收账款账面余额分别 3.42 亿元、1.08 亿元、0.04 亿元和 2.44 亿元，占其他应收账款余额比重分别为 49.01%、15.47%、0.57%和 34.96%。

表：发行人最近三年按账龄计提坏账准备的其他应收款情况

单位：亿元

账龄	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	3.42	49.01	-	1.82	39.65	3.42	6.54	60.95	-
1-2 年(含 2 年)	1.08	15.47	0.00	0.17	3.70	1.08	1.20	11.18	0.03
2-3 年(含 3 年)	0.04	0.57	0.00	0.15	3.27	0.04	0.38	3.54	0.04
3 年以上	2.44	34.96	2.06	2.45	53.38	2.44	2.60	24.23	1.79
合计	6.98	100.00	2.06	4.59	100.00	6.98	10.73	100.00	1.86

注：上表数据为尚未执行新金融工具准则的公司按账龄分析法计提其他应收款的坏账准备。

公司其他应收款集中度较低。以 2020 年末数据为例，2020 年末公司其他应收款前五大欠款人合计欠款余额 20.29 亿元，合计欠款占同期末公司其他应收账款的比重为 7.86%；公司不存在其他应收款过度依赖单一欠款人的情形。

表：发行人 2020 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位：亿元，%

欠款单位	金额	占比	是否关联	性质或内容	形成原因
------	----	----	------	-------	------

北汽蓝谷新能源科技股份有限公司	6.99	2.71	否	经营性	往来款
四川新泰克数字设备有限责任公司	5.94	2.30	否	经营性	往来款
北京乐智汇科技有限公司	2.59	1.00	否	经营性	平台到期款项
天津金港通商港湾建设有限公司	2.53	0.98	是	经营性	往来款及借款、保证金
珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	2.24	0.87	是	股权转让款	股权转让往来款
合计	20.29	7.86	-	-	-

截至 2020 年末，公司其他应收款前五大欠款人合计欠款余额 20.29 亿元，合计欠款占同期末公司其他应收款的比重为 7.86%，公司不存在其他应收款过度依赖单一欠款人的情形。

发行人非经营性其他应收款所涉相关业务均通过公司内部有权机构审批方予办理。发行人与非关联方往来形成的其他应收款主要依据公司《财务管理制度》进行决策和管理，发行人及其所属企业严格按照上级监管机构要求及公司规定予以执行。债券存续期内发行人无新增非经营性往来占款事项计划，发行人将严格按照相关审批权限及审批程序对非经营性往来占款及资金拆借事项进行审批管理。发行人将在本期债券存续期内各年度报告中持续披露非经营性其他应收款的变动情况。

⑥ 买入返售金融资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司买入返售金融资产分别是 37.67 亿元、20.52 亿元、17.43 亿元和 10.94 亿元，占总资产比重分别为 1.15%、0.57%、0.43% 和 0.26%。

2019 年末发行人买入返售金融资产较 2018 年末减少 45.53%，因系到期金额较大，买入减少。2020 年末发行人该资产较 2019 年末减少了 3.09 亿元，降幅 15.06%。2021 年 9 月末发行人买入返售金融资产金额为 10.94 亿元。

⑦ 存货

发行人存货主要包括原材料、自制半成品及在产品、产成品、工程施工（已完工未结算款）等。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司存货余额分别是 881.98 亿元、1,012.40 亿元、1,162.89 亿元和 1,126.35 亿元，在总资产中占比分别为 26.93%、28.24%、28.42% 和 26.79%。2019 年末发行人存货较 2018 年末增加了 130.42 亿元，同比增长 14.79%，主要系房地产公司存货增加。2020 年末发行人存货较 2019 年

末增加了 150.49 亿元，增长 14.86%，主要原因系房地产公司存货增加。2021 年 9 月末发行人存货为 1,126.35 亿元。

公司存货主要与核心业务城市基础设施建设和子公司的房地产建设相关，2018 年末、2019 年末及 2020 年末下属子公司首创置业存货余额分别为 754.04 亿元、859.29 亿元和 1,025.47 亿元，占发行人合并口径存货的 85.49%、84.88%和 88.18%。

表：发行人最近三年存货构成情况

单位：亿元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	5.09	0.44	5.29	0.52	4.65	0.53
自制半成品及在产品	879.45	75.63	782.82	77.32	684.01	77.55
库存商品（产成品）	251.34	21.61	200.15	19.77	183.93	20.85
周转材料（包装物、低值易耗品等）	0.04	0.00	0.03	0.00	0.04	0.00
消耗性生物资产	0.01	0.00	0.02	0.00	0.02	0.00
工程施工（已完工未结算款）	8.54	0.73	7.33	0.72	-	-
其他	18.41	1.58	16.75	1.65	9.33	1.06
合计	1,162.89	100.00	1,012.40	100.00	881.98	100.00

⑧ 合同资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合同资产分别为 44.37 亿元、58.73 亿元、53.49 亿元和 109.24 亿元，在总资产中占比分别为 1.35%、1.64%、1.31%和 2.60%。

根据财政部 2017 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》准则，截至 2018 年原分类为存货的已完工未结算土地一级开发业务款项 44.37 亿元重分类至合同资产核算。2019 年末，发行人合同资产为 58.73 亿元，较 2018 年末增长 32.38%，主要原因系土地一级开发业务收到的预付款增加所致。2020 年末，发行人合同资产为 53.49 亿元，较 2019 年末减少 8.92%，主要原因系土地一级开发业务款项减少。2021 年 9 月末，发行人合同资产为 109.24 亿元。

⑨ 一年内到期的非流动资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动资产余额分别为 53.13 亿元、11.99 亿元、9.67 亿元和 7.94 亿元，分别占资产比重为

1.62%、0.33%、0.24%和 0.19%。一年内到期的非流动资产由一年内到期的长期应收款、信托产品、持有至到期投资和 1 年内摊销的长期待摊费用构成，主要为一年内到期的长期应收款。截至 2020 年末，发行人一年内到期的长期应收款占一年内到期的非流动资产的 86.76%。2019 年末发行人一年内到期的非流动资产较 2018 年末减少了 41.14 亿元，降幅达到 77.43%，主要系主要系发行人子公司首创置业收回部分黄村一级开发项目之垫付款；2020 年末发行人一年内到期的非流动资产较 2019 年末减少了 2.33 亿元，减少了 19.40%，主要原因系 2019 年部分一年内到期应收款本期收回。

⑩ 其他流动资产

2018 年末、2019 年、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 99.73 亿元、119.91 亿元、119.73 亿元和 121.87 亿元，在总资产中占比分别为 3.04%、3.34%、2.93%和 2.90%。其他流动资产主要由委托贷款、预缴税金、财政托管担保资金、短期理财产品、融出资金及证券等构成。

2019 年末，发行人该资产较 2018 年增加了 20.18 亿元，增幅为 20.23%，主要是因合并报表中委托贷款金额列示于其他流动资产科目，故有增长。

2020 年末，发行人该资产较 2019 年减少了 0.18 亿元，减幅为 0.15%，基本保持稳定。

（2）非流动资产分析

表：最近三年及一期发行人非流动资产构成

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
发放贷款及垫款	4.4	0.10	8.73	0.21	11.05	0.31	7.83	0.24
债权投资	26.19	0.62	-	0.00	-	0.00	-	0.00
可供出售金融资产	-	-	33.93	0.83	34.96	0.98	32.59	1.00
其他债权投资	36.3	0.86	42.33	1.03	18.47	0.52	22.34	0.68
持有至到期投资	-	-	6.40	0.16	3.81	0.11	5.35	0.16
长期应收款	63	1.50	179.03	4.38	70.80	1.97	54.65	1.67
长期股权投资	152.35	3.62	143.43	3.51	125.31	3.50	118.17	3.61
其他权益工具投资	11.79	0.28	1.45	0.04	3.43	0.10	4.28	0.13
其他非流动金融资产	56.35	1.34	58.03	1.42	34.50	0.96	32.26	0.99
投资性房地产	188.71	4.49	180.25	4.41	161.12	4.49	199.51	6.09
固定资产	251.59	5.98	257.44	6.29	237.46	6.62	245.39	7.49
在建工程	41.93	1.00	43.23	1.06	70.34	1.96	184.74	5.64

生产性生物资产	0.02	0.00	0.02	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00
使用权资产	31.04	0.74	13.95	0.34	9.15	0.26	5.64	0.17
无形资产	571.23	13.59	435.33	10.64	372.38	10.39	324.70	9.91
开发支出	0.49	0.01	0.34	0.01	0.10	0.00	0.16	0.00
商誉	29.38	0.70	30.46	0.74	31.07	0.87	30.42	0.93
长期待摊费用	8.28	0.20	8.50	0.21	6.57	0.18	3.84	0.12
递延所得税资产	37.66	0.90	33.76	0.83	25.44	0.71	18.53	0.57
其他非流动资产	242.28	5.76	234.10	5.72	196.19	5.47	29.73	0.91
非流动资产合计	1,752.97	41.69	1,710.71	41.81	1,412.17	39.39	1,320.18	40.31

发行人非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产等，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的非流动资产分别为 1,320.18 亿元、1,412.17 亿元、1,710.71 亿元和 1,752.97 亿元，分别占总资产的 40.31%、39.39%、41.81%和 41.69%，占比较为稳定。

① 可供出售金融资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司可供出售金融资产分别为 32.59 亿元、34.96 亿元、33.93 亿元和 0.00 亿元，在总资产中占比分别为 1.00%、0.98%和 0.83%和 0.00%。

2019 年末发行人该资产较 2018 年末增加 2.37 亿元，增幅为 7.26%，变动不大；2020 年末发行人该资产较 2019 年末减少 1.03 亿元，降幅为 2.94%，没有明显变动。2021 年 9 月末，发行人该资产较 2020 年末减少 100%，主要原因为按照新准则调整所致。

② 持有至到期投资

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人持有至到期投资余额分别为 5.35 亿元、3.81 亿元、6.40 亿元和 0.00 亿元，在总资产中占比分别为 0.16%、0.11%、0.16%和 0.00%。

2019 年末发行人该项资产减少了 28.79%，主要是因为子公司北京市农业投资有限公司债券投资到期以及首创担保信托计划到期所致。2020 年末较 2019 年末，发行人该项资产增加 2.59 亿元，增幅为 67.98%，主要原因为子公司北京市农业投资有限公司购买理财产品增加。2021 年 9 月末，发行人该资产较 2020 年末减少 100%，主要原因为新准则调整所致。

③ 长期应收款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应收款余额分别为

54.65 亿元、70.80 亿元、179.03 亿元和 63.00 亿元，占总资产比重分别是 1.67%、1.97%、4.38%和 1.50%。

2019 年末，公司长期应收款较 2018 年末增加 16.15 亿元，增幅 29.54%，主要原因系一年内到期的长期应收款较 2018 年末大幅减少。

2020 年末，公司长期应收款较 2019 年末增加 108.23 亿元，增幅 152.87%，原因系首创股份 BOT 特许经营权金融资产核算增加、首创置业应收土地以及开发款增加。

④ 长期股权投资

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期股权投资金额分别为 118.17 亿元、125.31 亿元、143.43 亿元和 152.35 亿元，在总资产中所占比重分别为 3.61%、3.50%、3.51%和 3.62%。公司长期股权投资主要为公司对合营企业、联营企业的投资。

2019 年末，公司长期股权投资账面价值较 2018 年末增加 6.04%，主要原因有首创置业新增合营公司，包括天津和谐霓鲤股权投资基金合伙企业（有限公司）、宁波首钜翌明投资合伙企业（有限合伙）、北京金谷创展置业有限公司、北京悦创房地产开发有限公司等。

2020 年末，发行人长期股权投资金额较上年增加 18.13 亿元，增长 14.47%，变动原因系增加对合营、联营公司投资。

表：2020 年发行人长期股权投资分类

单位：亿元

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	54.70	41.05	30.58	65.17
对联营企业投资	70.87	10.32	2.66	78.53
小计	125.57	51.37	33.24	143.70
减：长期股权投资减值准备	0.27	-	-	0.27
合计	125.31	51.37	33.24	143.43

⑤ 投资性房地产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 199.51 亿元、161.12 亿元、180.25 亿元和 188.71 亿元，在总资产中所占比重分别为 6.09%、4.49%、4.41%和 4.49%，占比略微下滑。发行人的投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及正在建设中将来用于出

租的建筑物。

2019 年末发行人投资性房地产较 2018 年末减少 38.39 亿元，降幅 19.24%，主要因为首创置业投资性房地产处置出售。2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 11.87%，主要因为首创置业奥特莱斯商业成本投入增加、运营管理首创郎园项目的北京尚博地公司纳入首创置业合并报表范围、公允价值变动收益。

⑥ 固定资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司固定资产净额分别为 245.39 亿元、237.46 亿元、257.44 亿元和 251.59 亿元，在总资产中占比分别是 7.49%、6.62%、6.29%和 5.98%。2019 年末，固定资产账面价值较 2018 年末减少了 7.93 亿元，降幅为 3.23%，变动不大。2020 年末，固定资产账面价值较 2019 年末增加 19.97 亿元，增幅为 8.41%，变动不大。

发行人固定资产主要包括土地资产、房屋建筑物、机器设备、运输工具和电子设备等。其中，固定资产中机器设备和房屋及建筑物价值占比较大，2020 年末公司机器设备账面价值 192.43 亿元，占固定资产比重 74.75%；房屋、建筑物账面价值 38.90 亿元，占固定资产比重 15.11%。2020 年末，公司各类固定资产原价、累计折旧、减值准备明细参见下表：

表：2020 年末发行人固定资产构成

单位：亿元

项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地资产	0.04	-	-	0.04
房屋及建筑物	61.71	22.14	0.67	38.90
机器设备	291.32	98.83	0.05	192.43
运输工具	1.56	1.22	0.00	0.35
电子设备	1.18	0.88	-	0.30
办公设备	3.16	2.46	0.00	0.69
其他	41.44	16.71	0.00	24.73
合计	400.40	142.23	0.73	257.44

⑦ 在建工程

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司在建工程余额分别为 184.74 亿元、70.34 亿元、43.23 亿元和 41.93 亿元，在总资产中占比分别是 5.64%、1.96%、1.06%和 1.00%。2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末减少 114.4 亿元，同比减少 61.92%，主要原因系会计政策变更及在建工程转固所致。2020 年末，发行人在建工程

较 2019 年末减少 27.11 亿元，同比减少 38.54%，主要原因系会计政策变更及在建工程转固所致。

表：发行人 2020 年末重要在建工程情况

单位：亿元

项目名称	预算数	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	资金来源
16 号线项目投资	150.00	17.96	52.34	52.34	自筹
河北省沧州渤海新区海水淡化项目	3.85	3.52	91.60	91.60	自筹
淄博市临淄区危险废弃物综合利用及处置中心项目	3.60	2.90	80.63	80.63	自筹
铜陵第五水厂工程	2.76	2.31	83.85	83.85	自筹
首创经中办公基地	9.71	2.19	22.60	30.00	自筹
窦店集租房项目	8.64	2.04	24.00	24.00	自筹
白各庄集租房项目	6.14	2.04	34.00	34.00	自筹
14 号线项目投资	150.00	0.31	95.23	95.23	自筹
合计	334.69	33.28	-	-	-

⑧ 无形资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 324.70 亿元、372.38 亿元、435.33 亿元和 571.23 亿元，在总资产中所占比例较高，分别为 9.91%、10.39%、10.64%和 13.59%。

发行人无形资产主要包括生产经营所需的特许权、土地使用权、专利权等，其中特许权占比超过 90%，主要为公司所拥有的与水务、环保、基础设施建设经营相关的特许权。报告期内，公司无形资产规模平稳增长，主要系公司下属子公司环保项目逐年增加所致。

表：发行人 2020 年末无形资产构成

单位：亿元

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	443.04	84.49	3.43	524.09
软件	2.61	0.55	0.26	2.90
土地使用权	11.81	1.11	0.03	12.89
专利权	0.20	-	-	0.20
非专利技术	0.01	-	-	0.01

商标权	7.35	0.00	-	7.35
著作权	0.05	-	-	0.05
特许权	416.10	78.04	3.11	491.03
其他	4.92	4.78	0.03	9.67
二、累计摊销合计	70.62	18.25	0.14	88.73
软件	1.39	0.28	0.11	1.56
土地使用权	2.26	0.35	-	2.61
专利权	0.20	-	-	0.20
非专利技术	0.01	-	-	0.01
商标权	0.00	-	-	0.00
著作权	0.05	-	-	0.05
特许权	64.87	16.81	-	81.68
其他	1.84	0.81	0.03	2.63
三、无形资产减值准备合计	0.03	-	-	0.03
软件	-	-	-	-
土地使用权	0.03	-	-	0.03
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	372.38	-	-	435.33
软件	1.21	-	-	1.34
土地使用权	9.52	-	-	10.26
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	7.35	-	-	7.35
著作权	-	-	-	-
特许权	351.22	-	-	409.35
其他	3.08	-	-	7.04

⑨ 其他非流动资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他非流动资产分别为 29.73 亿元、196.19 亿元、234.10 亿元和 242.28 亿元。在总资产中的占比分别为 0.91%、5.47%、5.72%和 5.76%。2019 年末公司其他非流动资产较 2018 年末增加 166.46 亿元，增幅 559.88%。主要原因为在建 PPP 项目调整至合同资产核算调整至其他非流动资产列

示影响。

截至 2020 年末，公司其他非流动资产较 2019 年末增加 37.91 亿元，增幅 19.32%。主要原因为一年以上合同资产增加。

2、负债结构分析

表：发行人最近三年及一期负债结构

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	108.52	3.33	90.16	2.95	67.77	2.53	93.35	3.78
拆入资金	7.53	0.23	12.54	0.41	9.57	0.36	6.60	0.27
交易性金融负债	4.30	0.13	1.51	0.05	0.52	0.02	0.65	0.03
衍生金融负债	0.37	0.01	2.39	0.08	-	-	0.33	0.01
应付票据	4.26	0.13	1.40	0.05	1.19	0.04	1.06	0.04
应付账款	276.43	8.48	306.85	10.05	240.68	8.99	220.52	8.93
预收款项	12.92	0.40	24.56	0.80	31.23	1.17	45.04	1.82
合同负债	382.07	11.73	283.67	9.29	209.95	7.84	171.02	6.92
卖出回购金融资产款	91.29	2.80	46.16	1.51	40.73	1.52	50.03	2.03
代理买卖证券款	55.28	1.70	57.68	1.89	40.63	1.52	32.55	1.32
应付职工薪酬	10.66	0.33	12.76	0.42	10.26	0.38	9.65	0.39
其中：应付工资	-	-	11.39	0.37	8.52	0.32	8.37	0.34
应付福利费	-	-	0.07	0.00	0.06	0.00	0.05	0.00
#其中：职工奖励及福利基金	-	-	0.04	0.00	0.03	0.00	0.02	0.00
应交税费	50.32	1.54	64.93	2.13	65.59	2.45	44.40	1.80
其中：应交税金			64.60	2.12	65.35	2.44	44.13	1.79
其他应付款	142.10	4.36	178.80	5.86	187.39	7.00	189.29	7.66
持有待售的负债	4.96	0.15	5.18	0.17	4.73	0.18	4.67	0.19
一年内到期的非流动负债	227.10	6.97	456.57	14.96	274.79	10.26	284.34	11.51
其他流动负债	96.42	2.96	65.70	2.15	64.91	2.42	37.17	1.50
流动负债合计	1,474.54	45.26	1,610.87	52.77	1,249.94	46.68	1,190.67	48.19
非流动负债：								
长期借款	1,003.35	30.80	779.81	25.55	788.26	29.44	726.79	29.42
应付债券	551.67	16.93	427.87	14.02	490.56	18.32	430.72	17.43

租赁负债	29.28	0.90	13.40	0.44	8.75	0.33	5.33	0.22
长期应付款	135.01	4.14	141.36	4.63	77.68	2.90	63.13	2.56
长期应付职工薪酬			2.35	0.08	2.54	0.09	2.75	0.11
预计负债	3.52	0.11	26.99	0.88	20.87	0.78	17.62	0.71
递延收益	8.63	0.26	6.89	0.23	4.80	0.18	2.30	0.09
递延所得税负债	39.71	1.22	34.92	1.14	27.92	1.04	31.21	1.26
其他非流动负债	12.23	0.38	8.20	0.27	6.61	0.25	0.03	0.00
非流动负债合计	1,783.40	54.74	1,441.78	47.23	1,427.99	53.32	1,279.87	51.81
负债合计	3,257.93	100.00	3,052.65	100.00	2,677.93	100.00	2,470.54	100.00

报告期内,随着公司业务规模的不断扩大,资金需求逐年增加,负债规模持续增长,2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人负债总额分别为 2,470.54 亿元、2,677.93 亿元、3,052.65 亿元和 3,257.93 亿元,流动负债占总负债比例维持在 50%左右,负债结构基本保持稳定。

(1) 流动负债分析

表：发行人最近三年及一期流动负债结构

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	108.52	3.33	90.16	2.95	67.77	2.53	93.35	3.78
拆入资金	7.53	0.23	12.54	0.41	9.57	0.36	6.60	0.27
交易性金融负债	4.30	0.13	1.51	0.05	0.52	0.02	0.65	0.03
衍生金融负债	0.37	0.01	2.39	0.08	-	-	0.33	0.01
应付票据	4.26	0.13	1.40	0.05	1.19	0.04	1.06	0.04
应付账款	276.43	8.48	306.85	10.05	240.68	8.99	220.52	8.93
预收款项	12.92	0.40	24.56	0.80	31.23	1.17	45.04	1.82
合同负债	382.07	11.73	283.67	9.29	209.95	7.84	171.02	6.92
卖出回购金融资产款	91.29	2.80	46.16	1.51	40.73	1.52	50.03	2.03
代理买卖证券款	55.28	1.70	57.68	1.89	40.63	1.52	32.55	1.32
应付职工薪酬	10.66	0.33	12.76	0.42	10.26	0.38	9.65	0.39
其中：应付工资	-	-	11.39	0.37	8.52	0.32	8.37	0.34
应付福利费	-	-	0.07	0.00	0.06	0.00	0.05	0.00
#其中：职工奖励及福利基金	-	-	0.04	0.00	0.03	0.00	0.02	0.00
应交税费	50.32	1.54	64.93	2.13	65.59	2.45	44.40	1.80

其中：应交税金	-	-	64.60	2.12	65.35	2.44	44.13	1.79
其他应付款	142.10	4.36	178.80	5.86	187.39	7.00	189.29	7.66
持有待售的负债	4.96	0.15	5.18	0.17	4.73	0.18	4.67	0.19
一年内到期的非流动负债	227.1	6.97	456.57	14.96	274.79	10.26	284.34	11.51
其他流动负债	96.42	2.96	65.70	2.15	64.91	2.42	37.17	1.50
流动负债合计	1,474.54	45.26	1,610.87	52.77	1,249.94	46.68	1,190.67	48.19

报告期内，发行人流动负债占负债总额的比重分别为 48.19%、46.68%、52.77% 和 45.26%。流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末上述科目合计占流动负债比率分别为 80.50%、78.45%、81.70% 和 77.06%，占比较稳定。

① 短期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别为 93.35 亿元、67.77 亿元、90.16 亿元和 108.52 亿元，在负债中占比分别为 3.78%、2.53%、2.95% 和 3.33%。

由于发行人资信状况优良，融资能力强，发行人短期借款主要以信用借款为主。2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末减少 25.58 亿元，减幅为 27.40%，主要原因系首创集团信用借款偿还完毕，从而导致短期借款金额整体有所下降。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 22.39 亿元，增幅为 33.04%，主要原因系公司为弥补暂时性的流动性短缺而增加相应的融资规模。2021 年 9 月末，发行人短期借款较 2020 年末增加 18.36 亿元，增幅为 20.36%。

表：公司短期借款构成情况

单位：亿元

借款种类	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	10.40	3.30	8.43	13.70
抵押借款	0.75	0.30	2.43	1.45
保证借款	19.42	5.63	9.99	1.86
信用借款	77.95	80.93	46.92	76.34
合计	108.52	90.16	67.77	93.35

② 应付账款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款分别为 220.52 亿元、240.68 亿元、306.85 亿元和 276.43 亿元，在负债中占比分别为 8.93%、8.99%、10.05% 和 8.48%。2019 年末发行人该负债较 2018 年末增加 20.16 亿元，增幅为 9.14%，主要是因为业务正常变动。2020 年末发行人该负债较 2019 年末增加 66.17 亿元，增幅为 27.49%，主要原因系工程款增加。

公司应付账款主要在 1 年以内（含一年）。发行人 2020 年末公司应付账款账龄在一年以内（含一年）的占比 79.46%，账龄在 1 至 2 年的占比 10.57%，账龄在 2 至 3 年的占比 2.93%，账龄在 3 年以上的占比为 7.04%。

表：发行人最近三年应付账款账龄明细

单位：亿元

账龄	2020 年	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	243.82	194.82	179.38
1-2 年（含 2 年）	32.43	20.92	20.22
2-3 年（含 3 年）	9.00	5.48	2.57
3 年以上	21.60	19.46	18.34
合计	306.85	240.68	220.52

③ 预收款项

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预收账款分别为 45.04 亿元、31.23 亿元、24.56 亿元和 12.92 亿元，在负债中占比分别为 1.82%、1.17%、0.80% 和 0.40%。2019 年末企业预收账款较上年减少 13.81 亿元，降幅 30.66%，主要原因为新准则将预收账款调整至合同负债。2020 年末，企业预收账款较上年末减少 6.67 亿元，降幅 21.37%。主要原因是首创股份执行新准则将预收账款结转收入。

2020 年末，账龄超过 1 年的重要预收款项主要源自绿基公司，达到 2.86 亿元，占所有预收账款的 11.62%。

表：2020 年末发行人账龄超过一年的重要预收账款如下

单位：亿元

债权单位名称	期末余额	未结转原因	所属二级
东风汽车集团有限公司	0.55	未完工	首创东风
北京市土地整理储备中心丰台分中心	1.69	未到结算期	绿基公司
北京市土地整理储备中心	0.85	未到结算期	绿基公司
北京广安融达置业有限公司	0.32	未到结算期	绿基公司
北京富勤食用菌科技有限公司	0.20	未到结算期	农投公司

预售房款	0.93	尚未达到收入确认条件	创智信融
合计	4.53		

表：发行人最近三年预收账款构成

单位：亿元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含）	17.54	18.28	23.88
1 年以上	7.02	12.95	21.16
合计	24.56	31.23	45.04

④ 合同负债

合同负债主要由开发项目预售款和预售商品款构成。根据财政部 2017 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》发行人对会计政策进行了调整，原分类为预收款项的开发项目预收款及其他款项重分类至合同负债核算。调整过后 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人合同负债为 171.02 亿元、209.95 亿元、283.67 亿元和 382.07 亿元，分别占总负债的 6.92%、7.84%、9.29%和 11.73%。截至 2018 年末，开发项目预收款占到合同负债总额的 99.31%，至 2019 年末，开发项目预收款占到合同负债总额的 92.66%，2020 年末，开发项目预收款占到合同负债总额的 91.40%，

⑤ 卖出回购金融资产

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司卖出回购金融资产余额分别是 50.03 亿元、40.73 亿元、46.16 亿元和 91.29 亿元，占总负债的比重分别为 2.03%、1.52%、1.51%和 2.80%。2019 年末发行人卖出回购金融资产余额同比减少 18.59%，主要原因系发行人持有金融债减少所致。2020 年末发行人卖出回购金融资产余额同比增加 13.33%，变动较大的原因系首创证券业务正常波动。

⑥ 其他应付款

公司的其他应付款主要为往来款、保证金、工程及项目款等款项。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应付款余额分别是 189.29 亿元、187.39 亿元、178.80 亿元和 142.10 亿元，在总负债中的占比分别是 7.66%、7.00%、5.86%和 4.36%，逐年下降。

2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末减少 1.90 亿元，减少 1.00%，变动不大。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 8.59 亿元，减少 4.58%，主要原因系应

付北京禧瑞学府项目往来款、京禧瑞春秋项目往来款项、代收代付中山特许经营项目工程建设款导致增加以及首创经中房源占用款结转收入导致减少。2021 年 9 月末，发行人其他应付款为 142.10 亿元。

表：2020 年末公司账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：亿元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因	归属二级	是否为关联方
北京云星宇交通科技股份有限公司	0.27	尚未结算	京津高速	否
代收小南庄地下室房款	0.42	尚未结算	经中实业	否
小南庄 758 房改	0.37	尚未结算	经中实业	否
北京诚通新新建设有限公司	0.31	尚未结算	经中实业	是
重庆首汇置业有限公司	2.07	尚未结算	创智信融	是
北京京龙天诚房地产开发有限公司	0.40	尚未结算	创智信融	是
北京泽润嘉源商贸有限责任公司	0.20	尚未结算	首创担保	否
北京市腾飞科技投资开发公司	0.32	尚未结算	京发投	是
北京嘉信长城商品交易市场	0.52	尚未结算	首创资产	否
中国通达电子网络有限公司	0.35	尚未结算	首创资产	否
北京纵横四海投资顾问有限公司	0.35	尚未结算	首创资产	否
第五大道钱柜	0.35	尚未结算	首创资产	否
博拓投资有限公司	0.20	尚未结算	市基础设施	否
中国华融资产管理公司	0.23	尚未结算	京放经济	否
北京华宇宏基房地产开发有限公司	0.23	尚未结算	华宇物业	是
合计	6.58	-	-	

⑦ 一年内到期的非流动负债

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 284.34 亿元、274.79 亿元、456.57 亿元和 227.10 亿元，在总负债中占比分别为 11.51%、10.26%、14.96%和 6.97%。该项目金额是由发行人负债期限结构决定的，发行人由于业务发展需要借入不同期限的债务，一年内到期的长期债务金额会出现变化。

2019 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 9.55 亿元，降幅 3.36%，变动不大。

2020 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 181.78 亿元，增幅 66.16%，变动较大的原因系一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券增加。

（2）非流动负债分析

表：发行人最近三年及一期非流动负债结构

单位：亿元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,003.35	30.8	779.81	25.55	788.26	29.44	726.79	29.42
应付债券	551.67	16.93	427.87	14.02	490.56	18.32	430.72	17.43
租赁负债	29.28	0.9	13.40	0.44	8.75	0.33	5.33	0.22
长期应付款	135.01	4.14	141.36	4.63	77.68	2.90	63.13	2.56
长期应付职工薪酬			2.35	0.08	2.54	0.09	2.75	0.11
预计负债	3.52	0.11	26.99	0.88	20.87	0.78	17.62	0.71
递延收益	8.63	0.26	6.89	0.23	4.80	0.18	2.30	0.09
递延所得税负债	39.71	1.22	34.92	1.14	27.92	1.04	31.21	1.26
其他非流动负债	12.23	0.38	8.20	0.27	6.61	0.25	0.03	0.00
非流动负债合计	1,783.40	54.74	1,441.78	47.23	1,427.99	53.32	1,279.87	51.81

公司的非流动负债主要为长期借款和应付债券构成。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，这两项合计占非流动负债比率分别为 90.44%、89.55%、83.76% 和 87.19%，占比基本保持稳定。

① 长期借款

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期借款分别为 726.80 亿元、788.26 亿元、779.81 亿元和 1,003.35 亿元，在总负债中占比分别为 29.42%、29.44%、25.55% 和 30.80%。

报告期内，2019 年末发行人长期借款较 2018 年末增加 61.46 亿元，增长 8.46%。2020 年末发行人长期借款较 2019 年末减少 8.45 亿元，降幅为 1.07%。报告期内，公司长期借款存在波动，主要是因为基建行业及房地产行业项目开发周期的特点，长期借款的配置有利于公司负债的期限结构与业务发展的合理匹配，缓解公司短期流动性压力。

表：最近三年及一期发行人长期借款构成情况

单位：亿元

借款类别	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	92.38	210.27	172.65	151.34
抵押借款	96.99	106.10	97.42	94.01
保证借款	263.75	81.04	108.96	105.25
信用借款	634.09	567.36	543.08	489.06
小计	1,087.21	964.76	922.10	839.66
减：一年内到期部分	83.86	184.95	133.85	112.86
合计	1,003.35	779.81	788.26	726.79

② 应付债券

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付债券分别为 430.72 亿元、490.56 亿元、427.87 亿元和 551.67 亿元，在负债中占比分别为 17.43%、18.32%、14.02% 和 16.93%。

2019 年末，公司应付债券余额较 2018 年末增加 13.89%，主要系集团本部应付债券增长 34.84 亿元左右，子公司首创股份增加 12.00 亿元左右，首创置业增加 31.73 亿元左右所致。2020 年末，公司应付债券余额较 2019 年末减少 12.78%。

表：2020 年末发行人应付债券情况表

单位：亿元

项目	期末余额	年初余额
首创集团 2018 年第一期中期票据	24.90	24.86
首创集团 19 首集 01	10.00	10.00
首创集团 19 首集 MTN001	24.88	24.84
首创集团 20 首集 01	10.00	-
首创集团 20 首集租	10.00	-
首创集团 20 首集 MTN002	24.93	-
首创股份 10 亿小公募	-	10.00
首创股份 2018 年中期票据	-	8.00
首创股份 3 亿美元绿色债券	-	20.80
首创股份 2018 年绿色公募债	20.00	20.00
首创股份 2019 年第一期中期票据	6.00	6.00
首创股份 2019 年第二期中期票据	6.00	6.00
首创股份 2020 年第一期公司债	10.00	-
首创股份 2020 年第二期公司债	8.57	-
首创环境控股有限公司 2020 年第一期公司债券	9.96	-
首创置业 5 亿美元中期票据	-	34.67
首创置业 4 亿美元债券	-	27.76
首创置业 25 亿私募债	-	24.92
首创置业 20 亿私募债	-	19.95
首创置业 15 亿私募债	-	14.96
首创置业 15 亿私募债	-	14.93
首创置业 10 亿私募债	9.98	9.97
首创置业 5 亿私募债	-	4.99
首创置业 23 亿私募债	-	6.39
首创置业 17 亿私募债	-	7.49
首创置业 10 亿私募债	-	3.79
首创置业 15 亿私募债	14.93	14.87
首创置业 15 亿私募债	-	14.96
首创置业 10 亿私募债	9.98	9.97
首创置业 34.6 亿私募债	34.52	34.49
首创置业 21.3 亿私募债	21.25	21.23
首创置业 20 亿私募债	19.72	19.57

首创置业 7.9 亿私募债	7.87	-
首创置业 15 亿私募债	14.95	-
首创置业 30 亿私募债	29.91	-
首创置业 14.19 亿公司债	14.14	-
首创置业 3 亿债权融资计划	2.93	-
首创置业 5 亿债权融资计划	4.98	-
首创置业 4.5 亿美元中票	29.13	-
首创证券 19 首正 C1	5.13	5.13
首创证券 19 首正 C2	5.04	5.04
首创证券 2018 年债券	-	10.12
首创证券 2018 年次级债	-	5.26
首创证券 20 首创 01	5.12	-
首创证券 17 首创债	4.93	-
首创证券收益凭证	3.17	5.40
农投公司 2017 年小公募	-	5.99
农投公司 2018 年小公募	3.99	3.98
首创华星 5 亿美元债	-	34.23
首创华星 3 亿美金债	19.48	-
首创大气债 166668	1.49	-
合计	427.87	490.56

③ 长期应付款

公司长期应付款主要由国债资金、财政资金、政府托管担保资金、融资租赁款，开发建设费、非银行金融机构融资等构成 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应付款余额分别是 63.13 亿元、77.68 亿元、141.36 亿元和 135.01 亿元，占总负债的比重分别是 2.56%、2.90%、4.63%和 4.14%。

2019 年末，公司长期应付款比 2018 年末增加 23.06%，主要原因系首创置业旗下首创钜大 REITs 产品优先级资产支持证券款项增加 26.92 亿元以及首创股份与新兴际华融资租赁有限公司增加 5.30 亿元。2020 年末，公司长期应付款同比上升 81.97%，主要原因因为京津高速通行费收费收益权支持证券增加 42.34 亿、首创置业应付股权转让款增加 13 亿。

3、所有者权益分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益构成情况如下：

表：发行人最近三年及一期所有者权益构成

单位：亿元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

实收资本（或股本）	48.18	5.09	46.68	4.49	45.68	5.04	45.68	5.68
其他权益工具	135.00	14.26	129.60	12.48	120.00	13.23	95.00	11.81
资本公积	75.55	7.98	77.70	7.48	75.96	8.37	80.10	9.95
其他综合收益	-1.63	-0.17	-1.19	-0.11	-2.64	-0.29	-3.47	-0.43
一般风险准备	6.69	0.71	6.69	0.64	5.82	0.64	5.19	0.64
未分配利润	5.51	0.58	7.77	0.75	1.82	0.20	-14.50	-1.80
归属于母公司所有者 权益合计	269.30	28.44	267.25	25.73	246.63	27.19	208.01	25.85
少数股东权益	677.49	71.56	771.38	74.27	660.34	72.81	596.70	74.15
所有者权益合计	946.79	100.00	1,038.63	100.00	906.97	100.00	804.70	100.00

发行人所有者权益科目主要包括实收资本、资本公积、其他权益工具、其他综合收益、未分配利润等。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的所有者权益分别为 804.70 亿元、906.97 亿元、1,038.63 亿元和 946.79 亿元。

①实收资本

2020 年末发行人实收资本较 2019 年末增加 1.00 亿元，增幅 2.19%，增幅较小。实收资本增加的两大原因为根据北京市财政局下发的京财资产指[2020]2237 号《北京市财政局关于下达市国资委 2020 年国有资本经营预算的通知》，2020 年国有资本经营预算资金增加 10,000 万元资本金，用于支持京津合作示范区-清河地区配套公共基础设施建设项目。

表：发行人 2020 年末资本公积情况表

单位：亿元

投资者名称	2020 年初		本期增加	本期减少	2020 年末	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京市国有资产监督管理委员会	45.68	100.00	1.00	-	46.68	100.00

②资本公积

资本公积由资本（股本）溢价和其他资本公积构成。

（1）2020 年资本（股本）溢价共计净增加 1.53 亿元，主要原因如下：

①首创股份向原股东配股公开发行人民币普通股，本集团增资后持股比例增加，资本公积相应减少 24,545,376.38 元；

②首创置业按每持有 10 股现有股份可获配发 5 股供股股份之基准供股，本集团增资后持股比例增加，资本公积相应增加 197,475,063.70 元；

③首创置业偿还其他权益工具，资本公积相应减少 74,660,616.40 元；

④集团总部由于被投资单位联营企业第一创业证券股份有限公司增发股份、集团总部未同比例增资导致持股比例下降，资本公积相应增加 54,684,423.68 元。

（2）其他资本公积共计净增加 0.22 亿元，主要如下：

①首创股份购买子公司少数股东权益，资本公积净减少 4,340,973.37 元；

②北京节能环保中心无偿划转首创创投 10.32% 股权给集团总部，资本公积相应增加 19,867,277.97 元；

③集团总部权益法核算联营企业，资本公积增加 7,655,603.21 元；

④集团总部收到以前年度已全额计提减值准备的对外股权投资强制清算剩余财产，转回减值准备计入资本公积 54,825.94 元；

⑤农投公司购买子公司少数股东权益，资本公积增加 48,320.06 元；

⑥京发投无偿划转北京市服装进出口股份有限公司，资本公积减少 1,600,000.00 元。

表：发行人 2020 年末资本公积情况表

单位：亿元

项目	2020 年初	本期增加	本期减少	2020 年末
资本（或股本）溢价	22.15	2.52	0.99	23.68
其他资本公积	53.81	0.28	0.06	54.02
合计	75.96	2.80	1.05	77.70
其中：国有独享资本公积	45.72	0.82	-	46.54

③ 其他权益工具

“第六节发行人信用情况”中“四、发行人的资信情况”之“（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况”。

4、现金流量分析

表：发行人最近三年及一期现金流量

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
经营活动产生的现金流量净额	51.54	146.77	61.09	-23.93
投资活动产生的现金流量净额	-132.12	-152.53	-157.49	-194.21
筹资活动产生的现金流量净额	-22.09	189.86	108.54	264.19
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.37	-1.95	1.11	-0.23
现金及现金等价物净增加额	-103.04	182.15	13.26	45.82

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司经营活动净现金流分别为-23.93 亿元、61.09 亿元、146.77 亿元和 51.54 亿元。2018 年公司经营活动现金流为负，主要系下属公司首创置业 2018 年加大了土地投资规模，全年支付土地款 83 亿元。支付的土地款主要包括杭州余杭临平新城地块、重庆茶园 B37 地块、上海青浦盈浦 24-01 地块、上海闵行华漕地块和成都天府新区地块等。并且由于 2018 年房地产行业面临限售、限价、限购、限贷等多项定向调控政策，首创置业销售回款减少，从而导致 2018 年企业经营性活动现金净流量下降。随着项目的陆续开发销售，目前的项目储备将为发行人带来相应的现金流入，并为偿债资金的获取与积累提供保障。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司投资活动净现金流分别为-194.21 亿元、-157.49 亿元、-152.53 亿元和-132.12 亿元。投资活动净现金流量净额为负，主要是由于近年来，在国家扩大基础设施投资的政策支持下，公司旗下首创环保在全国多地开展污水处理项目的收购以及其他基础设施领域的投资和并购活动，使得投资活动现金流出较多。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动净现金流分别为 264.19 亿元、108.54 亿元、189.86 亿元和-22.09 亿元。筹资活动现金流量净额 2020 年增幅较大，主要系因业务发展需求，增加融资所致。由于前期债务的逐渐到期，偿债压力有所增加，公司具备良好的信用度，融资渠道畅通，未来随着投资项目的完工及运营，盈利能力和现金流入不断得到提升，偿债压力将得到缓解。

5、偿债能力分析

表：发行人最近三年及一期主要偿债能力指标

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
资产负债率（%）	77.48	74.61	74.70	75.43
流动比率（倍）	1.66	1.48	1.74	1.64
速动比率（倍）	0.90	0.76	0.93	0.90
EBITDA 利息倍数	-	1.75	1.96	1.95
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

从短期偿债能力来看，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.64、1.74、1.48 和 1.66，速动比率分别为 0.90、0.93、0.76 和 0.90，公司短期偿债能力较好。公司流动比率与速动比率基本保持稳定，体现公司主营业务开展能够保持稳定的趋势。公司目前流动比率和速动比率依然保持在比较合理和稳定的状态，且公司货币资金规模较大，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产负债率分别为 75.43%、74.70%、74.61%和 77.48%，公司资产负债率较高，主要系公司主营业务中市政基础建设占比较高，建设期间通过银行借款或发行债券等方式筹集资金，使得负债金额较大，但符合行业特点。2018 年、2019 年和 2020 年，公司 EBITDA 利息倍数分别为 1.95 和 1.96 和 1.75，公司的息税折旧及摊销前利润足以覆盖利息支出。

从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。基于公司良好的经营状况和资信状况，公司具有较好的间接与直接融资能力，这有助于公司在必要时可通过银行贷款补充流动资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。

6、盈利能力分析

表：发行人最近三年及一期盈利能力

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
营业总收入	374.46	527.01	476.06	500.41
其中：营业收入	361.75	508.32	460.43	489.65
营业总成本	388.93	526.50	482.23	522.41
其中：营业成本	285.05	391.06	328.59	379.20
销售费用	5.87	8.66	10.03	8.93
管理费用	41.70	51.90	53.19	45.78
研发费用	1.05	1.16	0.79	0.68
财务费用	40.54	51.22	57.60	56.02
营业利润	42.72	61.14	74.67	57.70
利润总额	43.33	61.59	75.28	62.35
净利润	29.75	39.29	51.55	41.95

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司分别实现营业总收入 500.41 亿元、476.06 亿元、527.01 亿元和 374.46 亿元。公司营业收入主要来源于生态环保、城市开发、金融服务三大板块，受益于房屋销售、商品销售、工程项目建设以及采暖与污水

处理业务的稳定发展，报告期内公司营业收入保持较高规模并呈现逐年递增趋势。2019 年因房地产政策调控等原因发行人营业收入有所下降。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司分别实现净利润 41.95 亿元、51.55 亿元、39.29 亿元和 29.75 亿元，盈利能力有所波动，主要系 2020 年受疫情影响。2019 年较 2018 年营业利润增加 16.97 亿元，增幅为 29.41%，2020 年较 2019 年营业利润减少 13.53 亿元，减幅为 18.12%。

（1）营业收入分析

表：发行人最近三年及一期各板块营业总收入情况

单位：亿元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
生态环保类	157.59	42.15	202.29	38.22	156.2	33.08	130.31	28.50
基础设施类	21.75	5.82	24.43	4.62	28.22	5.98	27.8	6.08
城市发展类	173.23	46.34	269.79	50.97	251.62	53.29	254.3	55.62
其中：房地产开发与销售	153.09	40.95	217.30	41.05	169.82	35.96	203.97	44.61
金融服务类	21.28	5.69	32.82	6.20	36.15	7.66	44.84	9.81
合计	373.85	100.00	529.33	100.00	472.19	100.00	457.25	100.00

公司营业收入主要来源于生态环保板块、城市开发板块和金融服务板块，2020 年度，上述板块分别占营业收入的 38.22%、55.59%和 6.20%。2021 年 1-9 月，生态环保板块、城市开发板块和金融服务板块分别占营业收入的 42.15%、52.16%和 5.69%。

（2）营业毛利及毛利率分析

表：发行人最近三年及一期各板块毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业毛利	占比	营业毛利	占比	营业毛利	占比	营业毛利	占比
生态环保类	47.38	52.99	60.10	46.90	46.02	33.45	40.14	33.89
基础设施类	-11.99	-13.41	-20.02	-15.62	-15.83	-11.51	-13.76	-11.62
城市发展类	36.18	40.46	71.31	55.65	92.3	67.09	74.15	62.61
其中：房地产开发与销售	29.16	32.61	51.41	40.12	53.37	38.79	51.06	43.11
金融服务类	17.85	19.96	16.76	13.08	15.09	10.97	17.91	15.12
合计	89.42	100.00	128.15	100.00	137.58	100.00	118.44	100.00

表：发行人最近三年及一期各板块毛利率情况

单位：%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
------	--------------	---------	---------	---------

生态环保类	30.07%	29.71%	29.46%	30.80%
基础设施类	-55.13%	-81.95%	-56.09%	-49.52%
城市发展类	20.89%	26.43%	36.68%	29.16%
其中：房地产开发与销售	23.53%	23.66%	31.43%	25.03%
金融服务类	83.88%	51.07%	41.74%	39.95%
合计	23.92%	24.21%	29.14%	25.90%

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司综合毛利率分别为 25.90%、29.14%、24.21%和 23.92%。2019 年，公司毛利润较 2018 年增加 19.14 亿元，毛利率由 25.90%上升至 29.14%，主要是由于首创置业回款上升促进房地产板块毛利率上升所致。房地产土地开发方面主要由于国家政策影响土地价格，得益于 2019 年首创置业核心城市结算均价提升，发行人房地产板块毛利率显著提升。2020 年，公司毛利润较 2019 年降低 9.43 亿元，毛利率由 29.14%降低至 24.21%，主要原因为疫情期间房地产行业结算、业绩持续下滑导致。

（3）期间费用分析

表：发行人最近三年及一期的期间费用情况

单位：亿元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重	金额	占营业总收入比重
销售费用	5.87	1.57	8.66	1.64	10.03	2.11	8.93	1.79
管理费用	41.70	11.14	51.90	9.85	53.19	11.17	45.78	9.15
研发费用	1.05	0.28	1.16	0.22	0.79	0.17	0.68	0.14
财务费用	40.54	10.83	51.22	9.72	57.60	12.10	56.02	11.19
其中：利息费用	36.80	9.83	58.02	11.01	59.44	12.49	53.58	10.71
利息收入	-2.16	-0.58	5.47	1.04	4.77	1.00	4.73	0.95
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-4.22	-0.80	0.32	0.07	5.00	1.00
合计	123.80	33.06	112.94	21.43	121.61	25.55	111.41	22.27

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司期间费用总额分别为 111.41 亿元、121.61 亿元、112.94 亿元和 123.80 亿元，占营业总收入的比重分别为 22.27%、25.55%、21.43%和 33.06%，保持基本稳定。

2019 年管理费用较 2018 年上升 16.18%，主要原因系职工薪酬及办公费略有增加。公司研究与开发费用规模以及占营业收入比重较低，与公司所处行业相适应。2020 年管理费用较 2019 年降低 2.43%，变化不大。

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司财务费用分别为 56.02 亿元、57.60 亿元、51.22 亿元和 40.54 亿元。2019 年，公司财务费用较 2018 年增长 1.58 亿元，增幅为 2.83%，变化不大。2020 年，公司财务费用较 2019 年减少 6.38 亿元，降幅为 11.08%，主要原因为汇兑损益变动所致。

（4）投资收益分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司实现投资收益分别为 43.62 亿元、47.00 亿元、32.53 亿元和 22.30 亿元。2019 年投资收益较 2018 年增加 7.74%，主要原因系处置长期股权投资所增加的投资收益。2020 年投资收益较 2019 年减少 30.78%，主要原因系受疫情影响，子公司或参股公司盈利能力受影响所致。

表：发行人最近三年投资收益构成情况

单位：亿元

产生投资收益的来源	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4.50	6.45	6.82
处置长期股权投资产生的投资收益	2.43	20.11	16.94
持有交易性金融资产期间取得的投资收益（新金融准则适用）	3.30	2.75	-
处置交易性金融资产取得的投资收益（新金融准则适用）	3.41	1.06	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	0.19	0.14	2.08
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	0.00	-0.11	1.94
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.26	0.38	0.48
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.01	0.00	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	1.90	1.30	3.35
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1.07	0.36	1.34
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	7.57	12.80	11.29
其他债权投资处置收益（新准则适用）	0.05	0.22	-
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	7.72	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	0.08
持有其他权益工具期间取得的股利收入（新准则适用）	-	0.02	-

产生投资收益的来源	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
其他	0.12	1.52	-0.70
合计	32.53	47.00	43.62

（5）营业外收入分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司营业外收入分别为 6.03 亿元、1.57 亿元、1.05 亿元和 1.17 亿元。2019 年营业外收入减少 4.46 亿元，减幅 73.94%，主要原因系违约赔偿收入和盘盈利得减少所致。2020 年营业外收入减少 0.52 亿元，减幅 32.96%。

表：发行人最近三年营业外收入构成

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产毁损报废利得	0.00	0.01	0.01
存货评估增值	-	-	2.98
非同一控制下企业合并购买成本低于可辨认净资产公允价值部分	-	-	2.20
无法支付的往来款	0.21	0.51	0.12
无需支付的违约金	0.14	0.10	0.11
政府补助	-	-	0.06
违约赔偿收入	0.16	0.35	0.02
盘盈利得	0.00	0.00	0.00
其他	0.54	0.60	0.52
合计	1.05	1.57	6.03

公司政府补贴收入主要由财政奖励及税收返还、京港地铁票价补偿收入和京通快速路补贴收入构成，会计科目由营业外收入中的政府补助和其他收益组成。

（6）营业外支出分析

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司营业外支出分别为 1.38 亿元、0.97 亿元、0.60 亿元和 0.56 亿元。2019 年末，营业外支出减少 0.41 亿元，减幅 29.91%，主要系非流动资产毁损报废损失和其他支出减少导致。2020 年末，营业外支出减少 0.36 亿元，减幅 37.72%。

表：发行人最近三年营业外支出构成

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

非常损失	-	-	-
盘亏损失	-	-	0.00
非流动资产报废、毁损损失	0.05	0.07	0.19
对外捐赠	0.28	0.04	0.12
赔偿金、违约金及罚款支出	0.11	0.76	0.82
其他支出	0.17	0.10	0.24
合计	0.60	0.97	1.38

（7）公允价值变动收益分析

表：发行人最近三年公允价值变动收益构成

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
交易性金融资产（新准则适用）	-4.79	2.29	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（旧准则适用）	-	0.43	-0.50
衍生金融资产	-0.05	-0.03	-0.04
其他非流动金融资产（新准则适用）	1.06	-	-
交易性金融负债	0.01	0.00	1.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（旧准则适用）			-0.01
按公允价值计量的投资性房地产	2.84	0.92	3.23
其他	-1.54	-1.73	-0.59
合计	-2.47	1.89	3.58

2018-2020 年，发行人分别实现公允价值变动收益 3.58 亿元、1.89 亿元以及-2.47 亿元，波动较大，主要系会计准则调整导致科目余额变化。

（二）母公司财务报表口径分析

1、资产结构分析

表：母公司最近三年及一期资产结构情况

单位：亿元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产：								
货币资金	68.50	12.88	7.75	1.84	14.64	4.18	11.68	3.91
交易性金融资产	0.01	0.00	-	-	-	-	-	-
应收票据	0.00	0.00	-	-	0.26	0.07	0.26	0.09

应收账款	4.18	0.79	4.39	1.04	7.17	2.05	3.88	1.30
预付款项	0.04	0.01	0.06	0.01	7.41	2.12	2.73	0.92
其他应收款	101.29	19.04	79.14	18.80	46.46	13.27	40.10	13.43
存货	1.28	0.24	1.31	0.31	0.00	0.00	0.53	0.18
其他流动资产	0.00	0.00	0.20	0.05	0.20	0.06	0.21	0.07
流动资产合计	175.30	32.95	92.84	22.06	76.14	21.75	59.40	19.90
非流动资产：								
可供出售金融资产	0.00	0.00	4.14	0.98	6.07	1.73	5.07	1.70
长期股权投资	347.76	65.37	319.14	75.82	262.90	75.11	231.70	77.61
其他权益工具投资	4.14	0.78	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	0.56	0.11	0.59	0.14	0.34	0.10	0.36	0.12
固定资产	1.46	0.27	1.49	0.36	1.82	0.52	1.88	0.63
无形资产	0.06	0.01	0.06	0.02	0.06	0.02	0.06	0.02
长期待摊费用	0.02	0.00	0.02	0.00	0.02	0.01	0.02	0.01
递延所得税资产	2.65	0.50	2.65	0.63	2.68	0.77	0.03	0.01
非流动资产合计	356.65	67.05	328.10	77.94	273.89	78.25	239.12	80.10
资产总计	531.95	100.00	420.94	100.00	350.03	100.00	298.52	100.00

报告期内，母公司总资产逐年增加，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司总资产余额分别为 298.52 亿元、350.03 亿元、420.94 亿元和 531.95 亿元。从资产结构看，母公司作为大型国有集团的投资控股平台，资产以长期股权投资和其他应收款为主。报告期内，长期股权投资占比呈增长趋势，而其他应收款占比存在波动。截至 2018 年末，长期股权投资与其他应收款分别占母公司总资产的 77.61%和 13.43%。截至 2019 年末，分别占母公司总资产的 75.11%和 13.27%。截至 2020 年末，分别占母公司总资产的 75.82%和 18.80%。截至 2021 年 9 月末，分别占母公司总资产的 65.37%和 19.04%。

2、负债结构分析

表：母公司最近三年及一期负债结构情况

单位：亿元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
流动负债：								
短期借款	63.78	16.90	61.86	21.91	27.30	12.89	38.50	19.42
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	5.41	1.43	5.78	2.05	8.02	3.79	3.90	1.97

预收款项	-	-	-	-	6.67	3.15	2.18	1.10
合同负债	0.14	0.04	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.22	0.06	0.22	0.08	0.22	0.11	0.23	0.11
其中：应付工资	-	0.00	0.22	0.08	0.22	0.11	0.22	0.11
应付福利费	-		-	-	-	-	-	-
应交税费	0.04	0.01	0.05	0.02	0.17	0.08	0.04	0.02
其中：应交税金	-		0.05	0.02	0.17	0.08	0.04	0.02
其他应付款	48.02	12.72	26.31	9.32	32.52	15.36	41.26	20.82
一年内到期的非流动负债	18.38	4.87	19.70	6.98	0.92	0.43	49.94	25.19
其他流动负债	30.03	7.96	10.00	3.54	10.00	4.72	-	-
流动负债合计	166.02	43.98	123.92	43.89	85.83	40.53	136.05	68.63
非流动负债：								
长期借款	63.92	16.93	53.71	19.02	66.24	31.28	37.35	18.84
应付债券	147.55	39.09	104.70	37.08	59.70	28.19	24.83	12.52
递延所得税负债	-	-	-	-	0.01	0.00	0.01	0.00
非流动负债合计	211.47	56.02	158.42	56.11	125.95	59.47	62.18	31.37
负债合计	377.49	100.00	282.34	100.00	211.77	100.00	198.23	100.00

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，母公司负债总额分别是 198.23 亿元、211.77 亿元、284.34 亿元和 377.49 亿元。母公司作为集团公司的重要融资主体，负债主要由短期借款、长期借款、应付债券和其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，截至 2019 年末，上述五项负债项目分别占总负债的 12.89%、31.28%、28.19%、15.36%和 0.43%。截至 2020 年末，上述五项负债项目分别占总负债的 21.91%、19.02%、37.08%、9.32%和 6.98%。截至 2021 年 9 月末，上述五项负债项目分别占总负债的 16.90%、16.93%、39.09%、12.72%和 4.87%。

3、现金流量分析

表：母公司最近三年及一期现金流量情况

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	0.82	-33.47	-16.54	8.85
投资活动产生的现金流量净额	-2.90	-40.81	-3.43	-9.17
筹资活动产生的现金流量净额	62.98	77.25	12.92	-10.52
现金及现金等价物净增加额	60.90	2.97	-7.04	-10.84

经营活动产生的现金流量方面，母公司作为控股公司，经营活动产生的现金流主要以员工工资和与子公司往来形成的现金流为主。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 8.85 亿元、-16.54 亿元、-33.47 亿元和 0.82 亿元。

投资活动产生的现金流量方面，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，母公司投资活动产生的现金流量净额分别为-9.17 亿元、-3.43 亿元、-40.81 亿元和 -2.90 亿元，投资活动产生的现金流量净额为负主要是由于母公司投资支付的现金规模较大。

筹资活动产生的现金流量方面，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-10.52 亿元、12.92 亿元、77.25 亿元和 62.98 亿元。近年来公司对外融资以母公司为主，母公司筹资活动现金流入主要为银行借款。

4、盈利能力分析

表：母公司最近三年及一期盈利能力情况

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1.45	1.56	3.62	29.56
营业成本	0.02	0.05	0.03	28.22
销售费用	0.00	-	0.01	0.00
管理费用	1.86	1.99	2.21	1.74
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7.34	7.79	7.67	8.32
营业利润	17.96	1.48	17.91	2.12
利润总额	17.86	1.43	17.90	2.11
净利润	17.86	1.43	20.55	2.11

母公司不从事具体的经营业务，以投资管理为主，报告期内营业收入规模较低，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，母公司营业收入分别为 29.56 亿元、3.62 亿元、1.56 亿元和 1.45 亿元；净利润分别是 2.11 亿元、20.55 亿元、1.43 亿元和 17.86 亿元。母公司的期间费用以财务费用为主，2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月财务费用分别是 8.32 亿元、7.67 亿元、7.79 亿元和 7.34 亿元。

八、发行人有息债务情况

（一）有息债务情况

截至 2020 年末，公司有息债务总额为 1,943.07 亿元，具体明细如下：

表：发行人有息债务情况

单位：亿元，%

项目	2020 年末	
	金额	占比
短期借款	90.16	4.64
一年内到期非流动负债	456.57	23.50
卖出回购金融资产款	46.16	2.38
长期借款	779.81	40.13
应付债券	427.87	22.02
应付票据	1.40	0.07
其他流动负债（应付短期融资债券、超短期融资券）	35.57	1.83
长期应付款	105.52	5.43
合计	1,943.07	100.00

注：上表有息负债主要根据会计科目核算统计，其中长期应付款不含专项应付款，包含部分无息项未剔除。

（二）有息债务期限结构

表：截至 2020 年末发行人有息负债的期限结构明细

单位：亿元、%

项目	1 年以内（含 1 年）	1 年以上	合计
金额	629.86	1313.2	1943.06
占比	32.42	67.58	100.00

（三）信用融资与担保融资的结构

表：短期借款余额分类

单位：亿元、%

借款类别	2020 年末	
	金额	占比
质押借款	3.30	3.66
抵押借款	0.30	0.33
保证借款	5.63	6.25
信用借款	80.93	89.77
合计	90.16	100.00

表：长期借款分类

单位：亿元、%

借款类别	2020 年末	
	金额	占比
质押借款	210.27	21.79
抵押借款	106.10	11.00
保证借款	81.04	8.40
信用借款	567.36	58.81
合计	964.76	100.00
减：一年内到期部分	184.95	19.17
合计	779.81	100.00

（四）本次发行债券后公司财务结构变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 5 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的合并资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 5 亿元全部用于住房租赁项目建设与运营；
- 5、假设本期债券于 2021 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行对合并资产负债结构影响情况

单位：亿元、%、次

项目	2021 年 9 月 30 日	本期债券发行后
流动资产	2451.75	2456.75
非流动资产	1752.97	1752.97
资产总计	4,204.72	4209.72
流动负债	1,474.54	1474.54
非流动负债	1,783.40	1788.4
负债合计	3,257.93	3262.93
资产负债率	77.48	77.51
流动比率	1.66	1.67
速动比率	0.90	0.90

九、发行人关联交易情况

（一）关联方及关联交易

1、发行人的实际控制人是北京市人民政府。

2、发行人的子公司情况

关于发行人子公司情况请详见本募集说明书第四节、一、（六）发行人主要控股子公司基本情况。

3、发行人合营和联营企业的基本情况

关于发行人合营和联营企业的基本情况请详见本募集说明书第四节、一、（七）发行人合营和联营企业基本情况。

4、其他关联方情况

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，其他关联方还包括关键管理人员或与其关系密切的家庭成员、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业及重要子公司少数股东。关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见“第四节发行人基本情况”之“二、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

表：发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	与本公司关系
1	BurwoodResourceRecoveryParkLimited	子公司的其他关联方
2	DanielsSharpsmartNewZealandLimited	子公司的其他关联方
3	ECO-MastermeltPteLtd	子公司的其他关联方
4	TranswasteCanterburyLimited	子公司的其他关联方
5	WasteDisposalServices	子公司的其他关联方
6	宝鸡创威水务有限责任公司	子公司的其他关联方
7	北京都润生态环境工程有限公司	子公司的其他关联方
8	北京创元新都企业管理有限公司	子公司的其他关联方
9	海若斯(北京)环境科技有限公司	子公司的其他关联方

10	丰益华泰实业有限公司	子公司的少数股东
11	天津高速公路集团有限公司	子公司的少数股东
12	RecoYanshanPrivateLimited	子公司的其他关联方
13	北京创元汇资本管理有限公司	子公司的其他关联方
14	北京达成光远置业有限公司	子公司的其他关联方
15	北京华宇宏基房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
16	北京嘉源宏业投资管理有限公司	子公司的其他关联方
17	北京金龙永辉置业有限公司	子公司的其他关联方
18	北京亮马置业有限公司	子公司的其他关联方
19	北京龙湖中佰置业有限公司	子公司的其他关联方
20	北京新尚致远房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
21	北京阳光苑商业投资有限公司	子公司的原其他关联方
22	北京永同昌房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
23	北京远创兴城置业有限公司	子公司的其他关联方
24	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	子公司的其他关联方
25	成都首创锦汇置业有限公司	子公司的其他关联方
26	广州碧增房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
27	杭州融祥置业有限公司	子公司的其他关联方
28	杭州威新房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
29	杭州臻美投资有限公司	子公司的其他关联方
30	河南融创奥城置业有限公司	子公司的其他关联方
31	金地兴业房地产有限公司	子公司的其他关联方
32	昆明市五华区产业发展有限公司	子公司的其他关联方
33	南昌万达城投资有限公司	子公司的其他关联方
34	宁波亿兴企业管理有限责任公司	子公司的其他关联方
35	宁波悦隆房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
36	厦门翔发地产有限公司	子公司的其他关联方
37	上海保利建锦房地产有限公司	子公司的其他关联方
38	上海梁悦实业有限公司	子公司的其他关联方
39	苏州泓昶置业有限公司	子公司的原其他关联方
40	天津联津房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
41	天津瑞和置业有限公司	子公司的其他关联方
42	天津瑞祥置业有限公司	子公司的其他关联方

43	天津旭唯房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
44	武汉融城新创投资发展有限公司	子公司的其他关联方
45	旭辉集团股份有限公司	子公司的其他关联方
46	浙江荣升达控股有限公司	子公司的其他关联方
47	中铁建昆仑资产管理有限公司	子公司的其他关联方
48	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
49	重庆首汇置业有限公司	子公司的其他关联方
50	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)	子公司的其他关联方
51	珠海横琴首水汇金股权投资基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
52	紫阳投资有限公司	子公司的其他关联方
53	北京碧桂园文化发展有限公司	子公司的其他关联方
54	北京金谷创信置业有限责任公司	子公司的其他关联方
55	北京开创金润置业有限公司	子公司的其他关联方
56	北京乐优富拓投资有限公司	子公司的其他关联方
57	北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
58	坤汇天津投资管理有限公司	子公司的其他关联方
59	南京曦地鑫科商业管理有限公司	子公司的其他关联方
60	瑞明信德(天津)投资合伙企业(有限合伙)	子公司的其他关联方
61	上海融创房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
62	上海置悦实业有限公司	子公司的其他关联方
63	天地源艺达(北京)投资有限公司	子公司的其他关联方
64	天津龙马合创股权投资合伙企业	子公司的其他关联方
65	武汉融首新创投资发展有限公司	子公司的其他关联方
66	云南滇府房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
67	中关村集成电路园	子公司的其他关联方
68	北京诚通新新建设有限公司	子公司的其他关联方
69	天津经中诚通投资管理有限公司	子公司的其他关联方
70	北京市首创东恒投资有限公司	子公司的其他关联方
71	中数(北京)投资发展有限公司	子公司的其他关联方
72	重庆昊华置业有限公司	子公司的其他关联方
73	北京航讯祥达科技有限公司	子公司的其他关联方
74	北京市平谷区大兴庄镇白各庄村经济合作社	子公司的其他关联方
75	北京市平谷区兴谷街道办事处杜辛庄村经济合作社	子公司的少数股东

76	天津瑞泰置业有限公司	子公司的其他关联方
77	北京京龙天诚房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
78	重庆首创环境治理有限公司	子公司的其他关联方
79	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	子公司的其他关联方
80	中邮创业基金管理股份有限公司	子公司的其他关联方
81	北京威虎网络技术开发有限责任公司	子公司的其他关联方
82	成都银行股份有限公司	子公司的其他关联方
83	首誉光控资产管理有限公司	子公司的其他关联方
84	中邮创业国际资产管理有限公司	子公司的其他关联方
85	北京华宇宏基房地产有限公司	子公司的其他关联方
86	北京农投谷成小额贷款股份有限公司	子公司的其他关联方
87	北京石金小额贷款股份有限公司	子公司的其他关联方
88	北京市果树产业发展基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
89	北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
90	北京长亦兴小黑堡民俗旅游专业合作社	子公司的其他关联方
91	北京首创保健品有限公司	子公司的其他关联方
92	北京首创信息技术有限公司	子公司的其他关联方
93	北京源通电子有限公司	子公司的其他关联方
94	首创龙基科技有限公司	子公司的其他关联方
95	北京京普沃科技发展有限责任公司	子公司的其他关联方
96	北京丰西创达钢材贸易有限公司	子公司的其他关联方
97	北京全华国际招商中心有限责任公司	集团总部的其他关联方
98	北京市腾飞科技投资开发公司	集团总部的其他关联方
99	北京首创期货有限责任公司	集团总部的其他关联方
100	北京首放商业发展有限责任公司	集团总部的其他关联方

（二）关联方交易

1、关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受劳务情况表

表：关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方			2020 年发生额	2019 年发生额
-----	--	--	-----------	-----------

	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额	金额
北京都润生态环境工程有限公司	接受工程劳务	市场价	6,288.68	5,264.82
TranswasteCanterburyLimited	接受垃圾处理服务	市场价	3,770.05	10,548.83
MidwestDisposalsLimited	接受垃圾处理服务	市场价	3,593.23	570.76
上海华高汇元工程服务有限公司	采购设备	市场价	1,759.42	2,845.23
北京创元新都企业管理有限公司	房屋租赁	市场价	1,757.02	-
WasteDisposalServices	接受垃圾处理服务	市场价	1,672.92	771.45
PikesPointTransferStationLimited	接受垃圾处理服务	市场价	1,305.52	1,138.21
武汉华信数据系统有限公司	采购设备	市场价	878.30	1,828.27
北京金网络置业投资顾问有限公司	代理服务	市场价	216.80	1,846.70
中邮创业国际资产管理有限公司	购买咨询服务	市场价	16.90	-
北京望京新兴产业区综合开发有限公司	房屋租赁	市场价	10.00	37.04
BurwoodResourceRecoveryParkLimited	接受垃圾处理服务	市场价	-	693.99
北京阳光苑商业投资有限公司	房屋租赁	市场价	-	136.00
海若斯（北京）能源环保科技有限公司	采购材料	市场价	-	349.77

(2) 出售商品、提供劳务情况表

表：关联方出售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 发生额	2019 发生额
			金额	金额
TranswasteCanterburyLimited	提供垃圾处理服务	市场价	11,874.13	3,280.86

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 发生额	2019 发生额
			金额	金额
云南滇府房地产开发有限公司	管理服务	市场价	3,498.10	-
重庆首汇置业有限公司	商品销售	市场价	2,501.50	1,426.40
天津瑞泰置业有限公司	商品销售	市场价	1,761.10	-
北京创远亦程置业有限公司	商品销售	市场价	1,608.30	237.10
北京远创兴城置业有限公司	商品销售	市场价	1,465.80	-
北京市果树产业发展基金(有限合伙)	服务收入	市场价	1,377.36	1,396.03
中邮创业基金管理股份有限公司	席位佣金收入	市场价	1,149.36	748.92
PikesPointTransferStationLimited	提供垃圾处理服务	市场价	1,046.07	1,636.44
BurwoodResourceRecoveryParkLimited	提供垃圾处理服务	市场价	893.56	17.59
北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	服务收入	市场价	835.44	574.02
天津瑞和置业有限公司	商品销售	市场价	640.10	108,773.90
MidwestDisposalsLimited	提供垃圾处理服务	市场价	592.95	3,731.63
北京都润生态环境工程有限公司	经营租赁	市场价	542.00	-
WasteDisposalServices	提供垃圾处理服务	市场价	425.56	1,494.84
北京市北农果品产业投资中心（有限合伙）	服务收入	市场价	380.94	266.04
定州市农业产业发展基金(有限合伙)	服务收入	市场价	75.47	75.47
中邮创业基金管理股份有限公司	代销基金产品业务收入	市场价	50.30	51.52
北京崇信农投小额贷款股份有限公司	佣金收入	市场价	3.51	1.04
中邮创业基金管理股份有限公司	经纪业务佣金收入	市场价	2.40	4.17
北京科力博桑食品有限责任公司	提供劳务	市场价	0.28	-
北京金石农业投资基金管理中心	销售商品收入	市场价	0.26	0.57

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 发生额	2019 发生额
			金额	金额
首誉光控资产管理有限公司	经纪业务佣金收入	市场价	0.04	-
DanielsSharpsmartNewZealandLimited	提供垃圾处理服务	市场价	-	401.19
北京农投庆融小额贷款股份有限公司	佣金收入	市场价	-	4.22
首创置业其他	--	市场价	1,779.90	2,724.20

2、其他关联交易

（1）担保收入

①定价政策

表：定价政策情况

关联方名称	交易对方名称	交易类别	定价原则
首创置业股份有限公司	云南滇府房地产开发有限公司	提供担保	协议定价
北京首创融资担保有限公司	珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	提供担保	协议定价

②担保收入

表：担保收入情况

单位：万元

关联方名称	2020 发生额		2019 发生额	
	金额	比例（%）	金额（亿元）	比例（%）
云南滇府房地产开发有限公司	554.72	-	-	-
珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	150.00	-	-	-

（2）关联方利息情况

表：关联方利息情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2020 发生额	2019 发生额
北京远创兴城置业有限公司	资金占用收入	76,969,000.00	142,284,000.00
北京致诚鑫达物业管理有限公司	资金占用收入	61,570,000.00	-

关联方	关联交易内容	2020 发生额	2019 发生额
天津合发房地产开发有限公司	资金占用收入	57,137,000.00	118,694,000.00
北京金谷创展置业有限公司	资金占用收入	37,094,000.00	43,657,000.00
南京曦地鑫科商业管理有限公司	资金占用收入	36,015,000.00	-
北京创远亦程置业有限公司	资金占用收入	35,377,000.00	42,311,000.00
中关村集成电路园	资金占用收入	34,001,000.00	35,780,000.00
云南滇府房地产开发有限公司	资金占用收入	30,751,000.00	-
北京亮马置业有限公司	资金占用收入	28,117,000.00	-
北京开创金润置业有限公司	资金占用收入	27,676,000.00	-
北京金谷创信置业有限责任公司	资金占用收入	26,472,000.00	-
武汉融城新创投资发展有限公司	资金占用收入	16,478,000.00	-
北京远创兴茂置业有限公司	资金占用收入	15,495,000.00	16,064,000.00
广州增城区润昱置业有限公司	资金占用收入	15,195,000.00	39,073,000.00
天津市联展房地产开发有限公司	资金占用收入	14,869,000.00	52,818,000.00
北京悦创房地产开发有限公司	资金占用收入	14,587,000.00	66,000,000.00
天津瑞泰置业有限公司	资金占用收入	10,621,823.06	7,648,724.92
丰益华泰实业有限公司	资金占用收入	4,229,716.99	3,835,250.14
上海梁悦实业有限公司	资金占用收入	3,164,000.00	55,766,000.00
北京市平谷区兴谷街道办事处杜辛庄村经济合作社	资金占用收入	1,838,958.91	-
北京长亦兴小黑堡民俗旅游专业合作社	资金占用收入	31,839.62	32,300.00
苏州泓昶置业有限公司	资金占用收入	-	90,823,000.00
天津瑞祥置业有限公司	资金占用收入	-	39,931,000.00
杭州融祥置业有限公司	资金占用收入	-	32,272,000.00
宁波悦隆房地产开发有限公司	资金占用收入	-	16,705,000.00
天津瑞和置业有限公司	资金占用收入	-	13,701,000.00
首创置业其他	资金占用收入	22,662,000.00	5,570,000.00
成都首创锦汇置业有限公司	资金占用费用	-	16,869,000.00
通用首创水务投资有限公司	收取委贷利息	35,755,500.00	30,684,200.00
海若斯（北京）环境科技有限公司	收取委贷利息	287,700.00	57,400.00
成都银行股份有限公司	卖出回购金融资产利息	529,272.21	244,341.07
中邮创业基金管理股份有限公司	客户存款利息支出	237,394.23	390,830.90
首誉光控资产管理有限公司	客户存款利息支出	43.28	-
北京威虎网络技术开发有限责任公司	客户存款利息支出	5.19	5.2

(3) 其他关联保证及质押

表：其他关联保证及质押情况

提供方	接受方	质押物	担保期限	保证余额
北京首创股份有限公司	通用首创水务投资有限公司	本公司拥有的通用首创水务投资有限公司全部股权	2004/9/20-2022/6/20	18,300.00 万元
北京首创融资担保有限公司	珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	无	2020/4/23-2021/4/7	30,000 万元

3、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

表：应收关联方款项情况

单位：元

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京开元和安投资管理有限公司	1,227,427,000.00	-	1,180,992,000.00	-
其他应收款	南京曦地鑫科商业管理有限公司	1,060,676,000.00	-	-	-
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	954,793,000.00	-	-	-
其他应收款	天津瑞和置业有限公司	932,260,000.00	-	932,260,000.00	-
其他应收款	河南融创奥城置业有限公司	784,418,000.00	-	-	-
其他应收款	天津瑞泰置业有限公司	765,906,000.00	-	955,906,000.00	-
其他应收款	天津合发房地产开发有限公司	741,316,000.00	-	851,181,000.00	-
其他应收款	天津瑞祥置业有限公司	726,681,000.00	-	435,000,000.00	-
其他应收款	武汉融城新创投资发展有限公司	542,020,000.00	-	-	-
其他应收款	广州碧增房地产开发有限公司	505,146,000.00	-	407,146,000.00	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京中关村集成电路设计园发展有限公司	415,820,000.00	-	440,604,000.00	-
其他应收款	广州增城区润昱置业有限公司	373,251,000.00	-	387,017,000.00	-
其他应收款	北京金谷创展置业有限公司	351,022,000.00	-	501,141,000.00	-
其他应收款	中铁建昆仑资产管理有限责任公司	314,595,000.00	-	-	-
其他应收款	北京亮马置业有限公司	289,254,000.00	-	-	-
其他应收款	旭辉集团股份有限公司	283,370,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州威新房地产开发有限公司	266,408,000.00	-	266,408,000.00	-
其他应收款	北京远创兴茂置业有限公司	250,371,000.00	-	454,371,000.00	-
其他应收款	北京永同昌房地产开发有限公司	242,970,000.00	-	317,970,000.00	-
其他应收款	北京新尚致远房地产开发有限公司	242,189,000.00	-	242,189,000.00	-
其他应收款	天津旭唯房地产开发有限公司	242,189,000.00	-	242,189,000.00	-
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	232,466,000.00	-	289,112,000.00	-
其他应收款	珠海横琴首水汇金股权投资基金(有限合伙)	224,220,004.17	1,459,414.26	-	-
其他应收款	上海置悦实业有限公司	199,675,000.00	-	-	-
其他应收款	厦门翔发地产有限公司	185,500,000.00	-	-	-
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	184,893,000.00	-	260,165,000.00	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津睿滨置业有限公司	184,796,000.00	-	234,796,000.00	-
其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	184,480,000.00	-	-	-
其他应收款	丰益华泰实业有限公司	171,934,525.00	-	167,451,025.00	-
其他应收款	重庆昊华置业有限公司	167,694,000.00	-	167,694,000.00	-
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	141,963,000.00	-	-	-
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	126,000,000.00	-	158,500,000.00	-
其他应收款	北京远创椿和养老服务有限公司	121,600,000.00	-	120,000,000.00	-
其他应收款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	106,120,000.00	106,120,000.00	2,303,000.00	-
其他应收款	重庆首汇置业有限公司	90,307,000.00	-	11,920,000.00	-
其他应收款	天津经中诚通投资管理有限公司	81,189,488.01	-	100,705,307.25	75,592,744.12
其他应收款	武汉融首新创投投资发展有限公司	80,346,000.00	-	-	-
其他应收款	首金元创(天津)置业发展有限公司	72,181,000.00	-	72,181,000.00	-
其他应收款	南昌华创兴洪置业有限公司	68,999,000.00	-	69,133,000.00	-
其他应收款	北京诚通新新建设有限公司	60,237,793.00	10,757,945.97	60,237,793.00	47,704,413.14
其他应收款	浙江荣升达控股有限公司	51,895,000.00	-	49,760,000.00	-
其他应收款	深圳广业环保再生能源有限公司	40,354,877.77	262,663.83	52,121,173.15	167,530.31

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京首创期货有限责任公司	27,752,005.09	27,752,005.09	5,752,005.09	5,752,005.09
其他应收款	北京龙湖中佰置业有限公司	25,000,000.00	-	100,000,000.00	-
其他应收款	金地兴业房地产有限公司	25,000,000.00	-	100,000,000.00	-
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	23,943,000.00	-	311,259,000.00	-
其他应收款	北京市腾飞科技投资开发公司	21,247,924.75	19,137,324.75	14,099,900.00	12,537,300.00
其他应收款	北京华宇宏基房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
其他应收款	北京乐优富拓投资有限公司	16,562,000.00	-	-	-
其他应收款	北京农投谷成小额贷款股份有限公司	15,165,478.34	15,165,478.34	15,795,578.34	15,794,578.34
其他应收款	其他	12,314,000.00	-	9,423,000.00	-
其他应收款	天津首创新明置业有限公司	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-
其他应收款	成都首创锦汇置业有限公司	11,787,000.00	-	8,202,000.00	-
其他应收款	北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	10,872,043.68	-	10,872,043.68	-
其他应收款	杭州臻美投资有限公司	10,663,000.00	-	10,663,000.00	-
其他应收款	北京碧桂园文化发展有限公司	10,112,000.00	-	-	-
其他应收款	北京蓝洁利德环境科技有限公司	8,334,933.32	37,902.92	8,734,933.32	28,076.23

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京首创保健品有限公司	3,641,678.20	3,641,678.20	3,641,700.00	-
其他应收款	北京长安兴业房地产开发有限公司	1,005,263.76	-	2,177,926.39	-
其他应收款	北京市平谷区大兴庄镇白各庄村经济合作社	842,000.00	-	842,000.00	-
其他应收款	北京源通电子有限公司	300,000.00	300,000.00	300,000.00	-
其他应收款	首创龙基科技有限公司	77,863.00	77,863.00	77,863.00	77,863.00
其他应收款	北京市经中阳光石油化工有限公司	22,585.98	-	22,585.98	22,585.98
其他应收款	中数（北京）投资发展有限公司	300.00	-	300.00	-
其他应收款	北京创远亦程置业有限公司	-	-	2,128,433,000.00	-
其他应收款	北京致诚鑫达物业管理有限公司	-	-	735,000,000.00	-
其他应收款	杭州融祥置业有限公司	-	-	280,152,000.00	-
其他应收款	北京悦创房地产开发有限公司	-	-	200,790,000.00	-
其他应收款	宁波亿兴企业管理有限责任公司	-	-	165,000,000.00	-
其他应收款	北京远创兴城置业有限公司	-	-	152,518,000.00	-
其他应收款	RecoYansha nPrivate Limited	-	-	92,272,000.00	-
其他应收款	北京金龙永辉置业有限公司	-	-	58,200,000.00	-
其他应收款	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	-	-	57,772,000.00	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京华盛宏基投资发展有限公司	-	-	27,901,292.24	13,950,646.12
其他应收款	ECO-MastermeltPteLtd	-	-	8,231,674.90	177,237.21
其他应收款	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	-	-	33,345.00	-
应收账款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	81,500,000.00	81,500,000.00	-	-
应收账款	TranswasteCanterburyLimited	13,606,691.73	86,718.22	-	-
应收账款	中邮创业基金管理股份有限公司	3,740,507.26	-	2,347,261.13	-
应收账款	北京诚通新新建设有限公司	3,550,000.00	3,479,000.00	3,550,000.00	3,479,000.00
应收账款	北京丰西创达钢材贸易有限公司	630,243.50	-	630,243.50	-
应收账款	北京市首创东恒投资有限公司	13,093.04	-	-	-
应收账款	北京京普沃科技发展有限公司	3,835,495.64	3,835,495.64	3,835,495.64	3,835,495.64
预付账款	北京金网络置业投资顾问有限公司	8,421,000.00	-	4,936,000.00	-
预付账款	中邮创业国际资产管理股份有限公司	280,981.13	-	-	-
预付账款	上海华高汇元工程服务有限公司	-	-	5,163,138.00	-
应收股利	北京首创阳光房地产有限责任公司	150,919,600.00		150,919,600.00	
应收股利	北京首创热力股份有限公司	43,626,181.13	-	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	天津首创新明置业有限公司	36,578,000.00		36,578,000.00	
应收股利	北京水汇壹号环境投资中心(有限合伙)	-	-	2,630,125.00	-
应收股利	北京诚通新新建设有限公司	3,632,842.95	3,632,842.95	3,632,842.95	-
应收股利	北京石金小额贷款股份有限公司	2,358,000.00	2,358,000.00	2,358,000.00	2,358,000.00
应收股利	山西省改善城市人居环境投资引导基金(有限合伙)	1,264,359.57	-	3,930,179.00	-
应收股利	北京科力博桑食品有限责任公司	99,677.44	-	-	-
应收股利	宝鸡创威水务有限责任公司	-	-	2,205,989.65	-
其他流动资产-委托贷款	通用首创水务投资有限公司	839,000,000.00	-	689,000,000.00	-
其他非流动资产-委托贷款	海若斯（北京）环境科技有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-
长期应收款	北京市果树产业发展基金（有限合伙）	800,000,000.00	-	800,000,000.00	-

（2）应付关联方款项

表：应付关联方款项情况

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	瑞明信德（天津）投资合伙企业（有限合伙）	2,497,283,000.00	-
其他应付款	南昌万达城投资有限公司	1,266,817,000.00	-
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	735,939,000.00	-

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	北京远创兴城置业有限公司	666,225,000.00	-
其他应付款	北京致诚鑫达物业管理有限公司	440,945,000.00	-
其他应付款	首金鸿晟(天津)合伙企业(有限合伙)	296,415,000.00	-
其他应付款	上海融创房地产开发有限公司	285,406,000.00	-
其他应付款	重庆首汇置业有限公司	207,294,828.94	1,707,294,828.94
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	200,000,000.00	250,000,000.00
其他应付款	首金元创(天津)置业发展有限公司	198,900,000.00	-
其他应付款	紫阳投资有限公司	179,240,000.00	69,987,000.00
其他应付款	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心(有限合伙)	125,536,000.00	125,536,000.00
其他应付款	昆明市五华区产业发展有限公司	118,225,000.00	118,225,000.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000.00	114,800,000.00
其他应付款	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	106,000,000.00	-
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	92,400,000.00	92,400,000.00
其他应付款	天津和谐霓鲤股权投资基金合伙企业	86,637,000.00	-
其他应付款	北京创元汇资本管理有限公司	83,288,000.00	83,288,000.00
其他应付款	天津首创新青置业有限公司	72,110,000.00	35,590,000.00
其他应付款	云南滇府房地产开发有限公司	69,212,000.00	-
其他应付款	杭州融祥置业有限公司	54,000,000.00	-
其他应付款	上海保利建锦房地产有限公司	51,237,000.00	639,237,000.00
其他应付款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	40,314,243.54	40,314,243.54
其他应付款	厦门融地置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
其他应付款	北京达成光远置业有限公司	32,500,000.00	107,500,000.00
其他应付款	沈阳首创新资置业有限公司	32,140,000.00	-
其他应付款	北京市腾飞科技投资开发公司	31,800,000.00	31,800,000.00
其他应付款	北京诚通新新建设有限公司	30,540,976.43	30,540,976.43

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	天津龙马合创股权投资合伙企业	27,591,000.00	-
其他应付款	杭州威新房地产开发有限公司	27,002,000.00	27,002,000.00
其他应付款	北京长安兴业房地产开发有限公司	26,993,483.47	-
其他应付款	北京新尚致远房地产开发有限公司	24,547,000.00	24,547,000.00
其他应付款	天津旭唯房地产开发有限公司	24,547,000.00	24,547,000.00
其他应付款	北京华宇宏基房地产开发有限公司	23,089,059.53	23,089,059.53
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	22,093,000.00	22,093,000.00
其他应付款	天地源艺达(北京)投资有限公司	15,644,000.00	-
其他应付款	北京金龙永辉置业有限公司	14,550,000.00	72,750,000.00
其他应付款	坤汇天津投资管理有限公司	14,182,000.00	-
其他应付款	首创置业其他	13,446,000.00	3,618,000.00
其他应付款	北京创远亦程置业有限公司	9,728,000.00	-
其他应付款	首创龙基科技有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款	北京市经中阳光石油化工有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00
其他应付款	第一创业证券股份有限公司	300,000.00	300,000.00
其他应付款	北京金石农业投资基金管理中心	101,135.42	101,135.42
其他应付款	天津高速公路集团有限公司	94,350.00	94,350.00
其他应付款	重庆首创环境治理有限公司	9,243.18	7,603.31
其他应付款	北京金网络置业投资顾问有限公司	-	20,368,000.00
其他应付款	天津首创新明置业有限公司	-	96,660,000.00
其他应付款	北京市平谷区兴谷街道办事处杜辛庄村经济合作社	-	90,000,000.00
其他应付款	北京源通电子有限公司	-	2,000,000.00
应付账款	天津高速公路集团有限公司	550,009,899.00	562,285,784.40
应付账款	北京都润生态环境工程有限公司	39,213,210.67	24,535,669.83
应付账款	武汉华信数据系统有限公司	34,158,804.92	28,584,339.39

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	上海华高汇元工程服务有限公司	22,935,467.65	16,093,315.66
应付账款	WasteDisposalServices	4,658,637.39	1,956,969.70
应付账款	北京首创财富投资管理有限公司	288,741.28	-
应付账款	北京金网络置业投资顾问有限公司	-	715,000.00
应付账款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	-	831,587.20
合同负债	北京远创兴城置业有限公司	13,302,000.00	-
合同负债	重庆首汇置业有限公司	11,962,000.00	19,327,000.00
合同负债	北京创远亦程置业有限公司	8,342,000.00	2,699,000.00
合同负债	首创置业其他合同负债	1,861,000.00	380,000.00
应付股利	北京航讯祥达科技有限公司	135,711.85	135,711.85
应付股利	紫阳投资有限公司	-	109,253,000.00
应付股利	北京嘉源宏业投资管理有限公司	-	87,500,000.00

（三）关联担保情况

截至 2020 年末，发行人关联担保情况如下：

表：关联方担保情况

单位：万元

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额
（一）集团本部			
北京首都创业集团有限公司	首创置业股份有限公司	贷款担保	153,900.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	2,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	4,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	5,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	15,000.00
北京首都创业集团有限公司	秦皇岛首创思泰意达环保科技有限公司	贷款担保	5,600.00
北京首都创业集团有限公司	首创证券股份有限公司	贷款担保	50,000.00
北京首都创业集团有限公司	首创证券股份有限公司	贷款担保	150,000.00
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	贷款担保	38,000.00
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	贷款担保	51,000.00
北京首都创业集团有限公司	天津京津高速公路有限公司	贷款担保	115,000.00
北京首都创业集团有限公司	首创华星国际投资有限公司	贷款担保	343,735.00
北京首都创业集团有限公司	首创华星国际投资有限公司	贷款担保	211,445.04
北京首都创业集团有限公司	首创投资发展有限公司	贷款担保	17,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京市农业投资有限公司	贷款担保	40,000.00

北京首都创业集团有限公司	北京首创环境投资有限公司	贷款担保	70,000.00
北京首都创业集团有限公司	北京首创环境投资有限公司	贷款担保	30,000.00
北京首都创业集团有限公司	首创环境控股有限公司	贷款担保	99,700.00
(二) 首创股份			
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	贷款担保	151,495.20
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	贷款担保	63,964.64
北京首创股份有限公司	首创（香港）有限公司	贷款担保	269,324.80
北京首创股份有限公司	徐州首创水务有限责任公司	贷款担保	13,219.21
北京首创股份有限公司	淮南首创水务有限责任公司	贷款担保	11,667.82
北京首创股份有限公司	定州市中洲水业有限公司	贷款担保	3,850.00
北京首创股份有限公司	安国市中洲水业有限公司	贷款担保	2,760.00
北京首创股份有限公司	安新县中洲水业有限公司	贷款担保	1,380.00
北京首创股份有限公司	容城县中洲水业有限公司	贷款担保	2,500.00
北京首创股份有限公司	保定市市中洲自来水供应有限公司	贷款担保	3,520.00
北京首创股份有限公司	保定市中诚自来水供应有限公司	贷款担保	1,700.00
北京首创股份有限公司	衡水市冀州区中洲环保科技有限公司	贷款担保	3,000.00
北京首创股份有限公司	威县中洲水业有限公司	贷款担保	9,200.00
北京首创股份有限公司	宁晋县中洲水业有限公司	贷款担保	4,300.00
北京首创股份有限公司	余姚首创污水处理有限公司	贷款担保	68,500.00
北京首创股份有限公司	太原首创污水处理有限责任公司	其他担保	300
北京首创股份有限公司	长治市首创水务有限责任公司	其他担保	5,000.00
北京首创股份有限公司	合肥首创长岗水务有限责任公司	其他担保	500
北京首创股份有限公司	合肥首创长岗水务有限责任公司	其他担保	2,000.00
北京首创股份有限公司	长治漳泽首创水务有限公司	其他担保	500
北京首创股份有限公司	铜川首创水环境治理有限公司	其他担保	3,000.00
北京首创股份有限公司	四川青石建设有限公司	其他担保	3,000.00
北京首创股份有限公司	天津市宁河区首创供水有限公司	其他担保	2,000.00
北京首创股份有限公司	北京龙庆首创水务有限责任公司	其他担保	42
北京首创股份有限公司	北京龙庆首创水务有限责任公司	其他担保	42
北京首创股份有限公司	北京龙庆首创水务有限责任公司	其他担保	63
北京首创股份有限公司	北京龙庆首创水务有限责任公司	其他担保	68
北京首创股份有限公司	北京龙庆首创水务有限责任公司	其他担保	169
北京首创股份有限公司	北京龙庆首创水务有限责任公司	其他担保	169
北京首创股份有限公司	泗县首创水务有限责任公司	其他担保	200
北京首创股份有限公司	淮南首创环境治理有限公司	其他担保	4,500.00
北京首创股份有限公司	宁夏首创海绵城市建设发展有限公司	其他担保	3,000.00
北京首创股份有限公司	河北雄安首创环境治理有限公司	其他担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	宿迁首创污水处理有限公司	其他担保	870
北京首创股份有限公司	铜陵悦江首创水务有限责任公司	其他担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	乐亭首创工业水处理有限公司	其他担保	1,500.00
北京首创股份有限公司	四川水汇生态环境治理有限公司	其他担保	10,000.00
北京首创股份有限公司	北京水星环境有限公司	其他担保	397.22
北京首创股份有限公司	四川青石建设有限公司	其他担保	396.14
北京首创股份有限公司	四川水汇生态环境治理有限公司	其他担保	1,500.00
北京首创股份有限公司	四川青石建设有限公司	其他担保	1,062.19

北京首创股份有限公司	四川青石建设有限公司	其他担保	1,162.29
北京首创股份有限公司	四川青石建设有限公司	其他担保	371.77
北京首创股份有限公司	四川青石建设有限公司	其他担保	406.8
北京首创股份有限公司	四川水汇生态环境治理有限公司	其他担保	900
北京首创股份有限公司	四川水汇生态环境治理有限公司	其他担保	570
北京首创股份有限公司	北京首创股份有限公司	其他担保	3,232.00
北京首创股份有限公司	合肥蔡田铺首创水务有限责任公司	其他担保	2,866.87
北京首创股份有限公司	合肥蔡田铺首创水务有限责任公司	其他担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	北京首创污泥处置技术有限公司	其他担保	400
北京首创股份有限公司	颍上首创水务有限责任公司	其他担保	800
北京首创股份有限公司	三亚市海创水务环保有限公司	其他担保	2,000.00
北京首创股份有限公司	三明铺州水汇生态环境有限公司	其他担保	1,000.00
北京首创股份有限公司	通用首创水务有限公司	贷款担保	18,300.00
河北华冠环保科技有限公司	涿州市中洲水业有限公司	贷款担保	18,190.00
河北华冠环保科技有限公司	涿州市中洲水业有限公司	贷款担保	6,875.00
河北华冠环保科技有限公司	涿州市中洲水业有限公司	贷款担保	5,060.00
北京首创环境投资有限公司	南昌首创环保能源有限公司	贷款担保	7,500.00
扬州首创投资有限公司、北京首创环境投资有限公司	扬州首创环保能源有限公司	贷款担保	6,200.00
北京首创环境投资有限公司	高安意高再生资源热力发电有限公司	贷款担保	13,523.94
北京首创环境投资有限公司	扬州首拓环境科技有限公司	贷款担保	10,400.00
北京首创环境投资有限公司	北京首建环保有限责任公司	贷款担保	9,534.01
北京首创环境投资有限公司	惠州广惠能源有限公司	贷款担保	43,092.30
北京首创环境投资有限公司	淮南首创环境修复工程有限公司	贷款担保	12,000.00
北京首创环境投资有限公司	都匀市首创环保有限公司	贷款担保	12,651.09
北京首创环境投资有限公司	江西瑞金爱思环保电力有限公司	贷款担保	15,845.70
北京首创环境投资有限公司	西华首创环保能源有限公司	贷款担保	19,775.00
北京首创环境投资有限公司	浙江卓尚环保能源有限公司	贷款担保	6,670.83
北京首创环境投资有限公司	安徽首创环境科技有限公司	贷款担保	500
北京首创环境投资有限公司	潜江首创博朗绿色能源有限公司	贷款担保	13,474.00
北京首创环境投资有限公司	玉田首创环保能源有限公司	贷款担保	13,384.09
北京首创环境投资有限公司	杞县首创生物质能源有限公司	贷款担保	7,907.75
北京首创环境投资有限公司	杞县首创环保能源有限公司	贷款担保	9,293.89
北京首创环境投资有限公司	深州首创环保能源有限公司	贷款担保	16,805.18
北京首创环境投资有限公司	遂川首创环保能源有限公司	贷款担保	8,973.47
北京首创环境投资有限公司	正阳首创环保能源有限公司	贷款担保	12,021.48
北京首创环境投资有限公司	浙江卓尚环保能源有限公司	贷款担保	295
北京首创环境投资有限公司	淄博首拓环境科技有限公司	贷款担保	16,280.06
北京首创环境投资有限公司	南阳首创环境科技有限公司	贷款担保	25,695.85
北京首创环境投资有限公司	都昌县首创环保能源有限公司	贷款担保	7,675.00
北京首创环境投资有限公司	鲁山首创环保能源有限公司	贷款担保	2,751.00
北京首创环境投资有限公司	农安首创环保能源有限公司	贷款担保	395
北京首创环境投资有限公司	永济市华信达清洁能源有限公司	贷款担保	3,000.00
首创环投控股有限公司	射阳县污水处理有限责任公司	贷款担保	3,000.00
首创环投股份有限公司	歙县首创水务有限公司	贷款担保	4,500.00

湖南首创投资有限责任公司	益阳首创水务有限责任公司	贷款担保	1,360.00
湖南首创投资有限责任公司	娄底首创水务有限责任公司	贷款担保	1,500.00
湖南首创投资有限责任公司	湘西自治州首创水务有限责任公司	贷款担保	1,100.00
湖南首创投资有限责任公司	湘西自治州首创水务有限责任公司	贷款担保	1,826.99
湖南首创投资有限责任公司	华容首创垃圾综合处理有限责任公司	贷款担保	890
湖南首创投资有限责任公司	醴陵首创水务有限责任公司	贷款担保	1,980.00
湖南首创投资有限责任公司	岳阳县首创环境综合治理有限责任公司	贷款担保	2,000.00
湖南首创投资有限责任公司	常宁首创水务有限责任公司	贷款担保	760
湖南首创投资有限责任公司	攸县首创水务有限责任公司	贷款担保	1,800.00
湖南首创投资有限责任公司	茶陵首创水务有限责任公司	贷款担保	300
湖南首创投资有限责任公司	茶陵首创水务有限责任公司	贷款担保	2,370.00
湖南首创投资有限责任公司	张家界首创水务有限责任公司	贷款担保	1,400.00
湖南首创投资有限责任公司	张家界市仁和环保科技有限公司	贷款担保	3,250.00
湖南首创投资有限责任公司	凤凰首创环境综合治理有限责任公司	贷款担保	1,550.00
湖南首创投资有限责任公司	常德首创水务有限责任公司	贷款担保	3,320.00
ECOIndustrialEnvironmentalEngineeringPteLtd(ECOIEE)	ECOSpecialWasteManagementPteLtd(ECOSWM)	贷款担保	138.86
ECOIndustrialEnvironmentalEngineeringPteLtd(ECOIEE)	ECOSpecialWasteManagementPteLtd(ECOSWM)	贷款担保	7,077.24
(三) 首创置业			
首创置业股份有限公司	昆明昆仑首置房地产有限公司	贷款担保	85,500.00
首创置业股份有限公司	上海首涇投资有限公司	贷款担保	76,898.72
首创置业股份有限公司	昆明首置新业房地产开发有限公司	贷款担保	30,000.00
首创置业股份有限公司	首创朝阳房地产发展有限公司	贷款担保	150,000.00
首创置业股份有限公司	北京鑒金置业有限责任公司	贷款担保	32,175.55
首创置业股份有限公司	北京众置鼎福房地产开发有限公司	贷款担保	519,286.74
首创置业股份有限公司	天津兴泰吉昌置业有限公司	贷款担保	81,268.56
首创置业股份有限公司	北京泰龙翔置业有限公司	贷款担保	149,000.00
首创置业股份有限公司	北京优达置业有限公司	贷款担保	60,804.31
首创置业股份有限公司	重庆首泓科技发展有限公司	贷款担保	73,400.00
首创置业股份有限公司	上海首杨投资有限公司	贷款担保	84,795.00
首创置业股份有限公司	首置物业服务有限公司	贷款担保	363.98
首创置业股份有限公司	上海首创正恒置业有限公司	贷款担保	100,000.00
首创置业股份有限公司	张家口睿源房地产开发有限公司	贷款担保	34,800.00
首创置业股份有限公司	佛山首瑞房地产开发有限公司	贷款担保	87,400.00
首创置业股份有限公司	北京首置房地产企业管理有限公司	贷款担保	546,000.00
首创置业股份有限公司	北京首创郎园文化发展有限公司	贷款担保	4,014.00
首创置业股份有限公司	昆山市首创新开置业有限公司	贷款担保	120,890.00
首创置业股份有限公司	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	贷款担保	120,482.00
首创置业股份有限公司	北京尚博地投资顾问有限公司	贷款担保	24,600.00
首创置业股份有限公司	北京首创中北基础设施投资有限公司	贷款担保	167,277.21
首创置业股份有限公司	北京中瑞凯华投资管理有限公司	贷款担保	50,000.00
首创置业股份有限公司	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	贷款担保	70,000.00
首创置业股份有限公司	天津瑞吉置业有限公司	贷款担保	25,000.00
首创置业股份有限公司	上海首淀置业有限公司	贷款担保	39,866.20
首创置业股份有限公司	BECLManagementLimited	贷款担保	25,180.46

首创置业股份有限公司	北京瑞元丰吉置业有限公司	贷款担保	350,000.00
首创置业股份有限公司	深圳首龙房地产开发有限公司	贷款担保	229,000.00
首创置业股份有限公司	首创中传（北京）文化传媒发展有限公司	贷款担保	1,960.13
首创置业股份有限公司	重庆首灏置业有限公司	贷款担保	126,000.00
首创置业股份有限公司	上海首翟置业有限公司	贷款担保	155,888.62
首创置业股份有限公司	北京首置文化科技发展有限公司	贷款担保	2,470.00
首创置业股份有限公司	北京首创乾元传统文化发展有限公司	贷款担保	9,000.00
首创置业股份有限公司	北京金谷创展置业有限责任公司	贷款担保	5,332.43
首创置业股份有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	贷款担保	94,270.50
首创置业股份有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	贷款担保	91,491.82
首创置业股份有限公司	云南滇府房地产开发有限公司	贷款担保	4,724.42
首创置业股份有限公司	北京远创椿和养老服务有限公司	贷款担保	8,098.84
北京首置房地产企业管理有限公司	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	贷款担保	58,597.60
国际金融中心物业有限公司	Beclstrategy	贷款担保	109,115.33
上海首创正恒置业有限公司	杭州临创置业有限公司	贷款担保	129,933.34
上海首创正恒置业有限公司	上海首悦置业有限公司	贷款担保	69,990.00
（四）首创担保			
北京首创融资担保有限公司	北京首创大气环境科技股份有限公司	贷款担保	4,000.00
北京首创融资担保有限公司	北京首创清源环境科技有限公司	贷款担保	1,000.00
北京首创融资担保有限公司	都匀市科林环保有限公司	贷款担保	1,816.00
北京首创融资担保有限公司	北京优达置业有限公司	贷款担保	19,183.55
（五）北京农投			
北京市农业投资有限公司	北京康安农业发展有限公司	贷款担保	4,900.00
北京市农业投资有限公司	北京康安利丰农业有限公司	贷款担保	1,617.67
北京市农业投资有限公司	北京康安利丰农业有限公司	贷款担保	4,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	5,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投融资租赁有限公司	贷款担保	730
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	15,298.82
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	3,500.00
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	10,000.00
北京市农业投资有限公司	北京农投商业保理有限公司	贷款担保	940
合计			6,729,804.52

（四）关联交易制度

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

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

（五）关联交易定价原则

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

十、近三年非标准意见审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表进行了审计，分别出具了致同审字（2019）第 110ZA7305 号无保留意见的审计报告、致同审字（2020）第 110ZA6636 号无保留意见的审计报告和致同审字（2021）第 110A015205 号无保留意见。2019 年，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具带强调事项段的无保留意见审计报告，编号致同审字（2019）第 110ZA7305，针对其中涉及的强调事项段，致同会计师事务所（特殊普通合伙）及发行人出具了专项说明，表明此强调事项段对本次债券发行不具有实质性影响。2020 年，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具带强调事项段的无保留意见审计报告，编号致同审字（2020）第 110ZA6636，针对其中涉及的强调事项段，致同会计师事务所（特殊普通合伙）及发行人出具了专项说明，表明此强调事项段对本次债券发行不具有实质性影响。2021 年，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具带强调事项段的无保留意见审计报告，编号致同审字（2021）第 110A015205 号，其中涉及的强调事项段，较 2019 年度审计报告中强调事项段内容无重大变化，相关涉及事项已延续多年，对本次债券发行及发行人偿债能力不具有实质性影响。

十一、资产权利限制情况

截至 2020 年末，公司资产抵押、质押、担保和其他权利限制情况如下：

表：发行人资产权利受限制情况

单位：亿元

项目	2020 年末账面价值	受限原因
货币资金	30.99	银行承兑汇票保证金；信用证保证金；履约保证金；用于担保的定期存款或通知存款；按揭贷款保证金；财政专项资金；诉讼冻结资金；预售监

项目	2020 年末账面价值	受限原因
		管资金；住房维修专项基金；保证金账户；保函保证金；其他
应收账款	10.60	债权抵押贷款
存货	21.36	财政专项资金形成的资产，只能用于财政指定用途
固定资产	4.87	以资产的所有权作抵押贷款
无形资产	14.13	资产的所有权、高速公路收费权、经营权等作为抵押、质押取得银行贷款
在建工程	0.63	以资产的所有权作抵押贷款
其他	80.64	股权质押贷款；与银行开展保理业务，转让该项应收款的债权；财政专项资金形成的资产，只能用于财政指定用途
合计	163.21	

十二、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

公司应披露会计报表附注中的资产负债表日后事项更新如下：

1、本公司之子公司首创股份资产负债表日后事项如下：

单位：亿元

拟分配的利润或股利	5.14
资本公积转增股本	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

首创股份拟以总股本 73.41 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 0.70 元（含税），共计派发现金 5.14 亿元；此预案尚需提请公司股东大会审议批准。

2、本公司之子公司首创置业资产负债表日后事项如下：

（1）重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
发行有担保债券	于二零二一年一月，首创置业成功发行有担保债券美元 4 亿元，发行票面利率 4.65%	资产和负债均增加美元 4 亿元	不适用
发行有担保债券	于二零二一年三月，首创置业成功发行有担保债券美元 1 亿元，发行票面利率 4.65%。	资产和负债均增加美元 1 亿元	不适用
一般公司债	于二零二一年三月，首创置业成功发行一般公司债人民币 24.3 亿元，发行票面利率 3.97%。	资产和负债均增加人民币 24.3 亿元	不适用
一般公司债	于二零二一年三月，首创置业成功发行一般公司债人民币 20 亿元，发行票面利率 4%。	资产和负债均增加人民币 20 亿元	不适用

（2）资产负债表日后利润分配情况说明

根据 2021 年 3 月 29 日董事会决议，董事会决议不派发截至 2020 年 12 月 31 日止全年之末期股息。

3、首创证券资产负债表日后事项如下：

(1) 重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
次级债券	于二零二一年四月，首创证券成功发行次级债券人民币 10 亿元，附息-固定利率 4.41%	资产和负债均增加人民币 10 亿元	不适用

(2) 经首创证券第一届董事会第十次会议审议，拟以 2020 年 12 月 31 日总股本 246,000 万股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.4100 元（含税），拟派发现金红利共计 10,086.00 万元。此利润分配预案尚需首创证券股东大会审议通过后方能实施。

(3) 2021 年 2 月 9 日，首创证券收到广州市越秀区法院司法专邮送达的原告章某的起诉书及其他材料，系章某起诉广州中安投资管理有限公司、深圳市汇信得投资有限公司、首创证券委托理财纠纷。原告章某诉称其作为投资人于 2014 年 8 月 5 日与被告一广州中安投资有限公司（发起人）签订《中安顺元创新投资私募基金（第 1 期）委托投资协议》，原告出资 340 万元参与该基金投资，期限为 60 个月；被告二深圳市汇信得投资管理有限公司为该基金计划的管理人；被告三首创证券于 2014 年 6 月 13 日出具《回购支付确认承诺函》，同意对中安顺元创新投资私募基金的本金和预期收益在满足回购条件时做出全额回购。至 2019 年 8 月 7 日止，基金产品期限届满，被告一未与原告结算本金及收益。2020 年 10 月 26 日，原告向广州市越秀区人民法院提起诉讼，请求判令首创证券与被告一、被告二共同向原告返还投资本金 340 万元及支付投资收益。2021 年 3 月 4 日，经原告申请司法保全，越秀区法院冻结首创证券建设银行账户资金 657.10 万元。现案件处于民事诉讼一审阶段。

首创证券在收到本案件应诉材料后，经核实《回购支付确认承诺函》所盖印章非首创证券所有，首创证券以涉嫌伪造公章犯罪为由向公安机关报案，2021 年 4 月 12 日，该案件已获得北京市公安局西城分局德外派出所立案受理。

4、首创华星资产负债表日后事项如下：

重要的非调整事项：

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
境外银团贷款	于二零二一年三月，首创华星成功签署 5 亿美元境外银团贷款协议，贷款利率为适用的利差(即 1.40%)及 LIBOR 之和的年利率。最终到期日为自首次提款日起三十六(36)个月。	资产和负债均增加美元 5 亿元

5、其他资产负债表日后事项如下：

首创集团于 2020 年 6 月 24 日取得《中国银行间市场交易商协会文件——接受注册通知书》（中市协注〔2020〕SCP412 号），中国银行间市场交易商协会决定接受首创集团超短期融资券注册，注册金额为 40 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。首创集团于 2021 年 4 月 16 日发行“北京首都创业集团有限公司 2021 年度第一期超短期融资券”，发行总额 10 亿元，截至 2021 年 4 月 28 日该资金已到账。

截至 2021 年 4 月 28 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼

（1）2017 年 6 月，首创证券及其哈尔滨西大直街证券营业部（以下简称“哈尔滨营业部”）收到黑龙江省哈尔滨市南岗区人民法院送达的原告曹某某以侵权纠纷为由的起诉书及相关法律文件，原中国国际旅游信托投资公司哈尔滨营业部客户曹某某起诉世纪证券、首创证券及其哈尔滨营业部赔偿其经济损失及利息 3,861,340.16 元。案件经过当事人提出管辖权异议被一审法院裁定驳回，后对管辖权驳回裁定上诉并被哈尔滨市中级人民法院裁定驳回管辖权异议上诉后，确定案件由哈尔滨市南岗区人民法院作为一审管辖法院继续审理。2019 年 10 月 31 日哈尔滨市南岗区人民法院作出一审判决书，判决世纪证券赔偿曹某某人民币 2,068,925.76 元及利息；哈尔滨营业部、首创证券承担补充赔偿责任。世纪证券不服一审判决提出上诉。2020 年 10 月 12 日，哈尔滨市中级法院以一审法院认定案件基本事实不清为由，裁定撤销哈尔滨市南岗区人民法院一审民事判决并将案件发回哈尔滨市南岗区人民法院重审。现该案件正在民事诉讼一审程序之中。

（2）2018 年 4 月 26 日，首创证券向北京市第二中级人民法院对首创证券股票质押式回购客户郭某某、金某提起诉讼，请求判令：①被告一郭某某、被告二金某立即偿还原告融资本金人民币 140,624,850.00 元及融资利息 246,093.49 元，支付违约金

421,874.55 元（暂计至 2018 年 4 月 10 日）；以前述本金为基础，按照年化 6.3% 的标准支付自 2018 年 4 月 11 日起至债务清偿完毕之日止的融资利息，并按照日万分之五的标准支付自 2018 年 4 月 11 日起至债务清偿完毕之日止的违约金；②判决确认原告对被告郭某某办理质押用于融资的 3,168 万股陕西坚瑞沃能股份有限公司股票（证券代码为 300116，现更名为保力新能源科技股份有限公司，简称变更为保力新）通过申报卖出、折价、拍卖或变卖等方式所得价款在第 1 项诉讼请求的债权范围内享有优先受偿权；③判令被告郭某某、金某承担本案诉讼费、诉讼财产保全担保费、财产保全费等实现债权的费用。首创证券同时对郭某某处置股票提出财产保全申请。北京市第二中级人民法院已受理此案，案件编号（2018）京 02 民初 106 号，并裁定准予保全。2018 年 10 月 31 日，一审法院判决如下：1）郭某某、金某于本判决生效之日起十日内向首创证券偿还融资本金 140,624,850.00 元及融资利息、违约金（融资利息计算方式：从 2018 年 4 月 1 日起至实际付清之日止，以 140,624,850.00 元为基数，按年利率 6.3% 计算；违约金计算方式：从 2018 年 4 月 4 日起至实际付清之日止，以 140,624,850.00 元为基数，按日万分之五的标准计算）；2）首创证券对郭某某质押给首创证券的 3,168 万股陕西坚瑞沃能有限公司股票在本判决第一项所确认的债权范围内享有优先受偿权；3）驳回首创证券其他诉讼请求。2018 年 11 月 23 日郭某某就该案一审判决向北京市高级人民法院提出上诉。后因被告郭某某未缴纳上诉费按自动撤诉处理，2019 年 2 月 27 日北京市第二中级法院通知该案一审判决已生效。2019 年 7 月 23 日，北京市第二中级法院受理首创证券就该案件对郭某某、金某的强制执行申请，郭某某、金某已被列入失信被执行人名单并被采取限制高消费措施，法院已第一顺位查封金某名下位于西安市的一处房产。2020 年 4 月 13 日，首创证券收到北京市第二中级法院电话通知，北京市第二中级法院执行回款 501,123.73 元，该笔数额执行回款已于 4 月 21 日返还首创证券。上海市第二中级人民法院将本案质押股票的处置权移送至北京市第二中级法院，北京市第二中级法院通过司法拍卖方式处置股票，并于 2021 年 1 月至 2 月期间进行了第一次、第二次司法网拍，均因无人报名而流拍，现法院正在处理以股抵债事宜。截至本报告日，该案件仍处于执行阶段。

（3）2018 年 10 月 18 日首创证券向北京市第二中级人民法院对首创证券股票质押式回购交易业务客户何某某提起诉讼，请求法院判令：1）请求法院判令被告何某某偿还其与原告首创证券股票质押式回购交易业务编号 3927 合约尚未偿还的融资本金人民

币 50,624,044.20 元，2018 年 9 月 21 日起截至被告实际支付之日的融资利息（按年化利率 8.3% 计算）及按照被告未支付本息的日万分之五的标准支付自 2018 年 3 月 13 日至被告债务清偿完毕之日止违约金；2）请求法院依法处置被告何某某与原告首创证券的股票质押式回购交易业务中，何某某通过深圳证券交易所及中国登记结算公司所质押给首创证券有限责任公司的深交所 A 股上市的深圳市联建光电股份有限公司的股份（证券代码：300269 简称：联建光电）计 8,551,998 股，并将处置所得的资金优先偿还作为质权人的原告对被告何某某的股票质押式回购业务所拥有的债权；3）请求法院判令被告何某某偿还其与原告首创证券股票质押式回购交易业务编号 7265 合约尚未偿还的融资本金人民币 53,000,000.00 元，2018 年 9 月 21 日起截至被告实际支付之日的融资利息（按年化利率 6.4% 计算）及按照被告未支付本息的日万分之五的标准支付自 2018 年 3 月 13 日至被告债务清偿完毕之日止违约金；4）请求法院依法处置被告何某某与原告首创证券的股票质押式回购交易业务中，何某某通过深圳证券交易所及中国登记结算公司所质押给首创证券的深交所 A 股上市的深圳市联建光电股份有限公司的股份（证券代码：300269 简称：联建光电）计 7,600,000 股，并将处置所得的资金优先偿还作为质权人的原告对被告何某某的股票质押式回购业务所拥有的债权；5）请求法院依法处置被告何某某用于担保其股票质押业务合同履行而抵押给原告的坐落于四川省成都市天府新区万安镇麓山大道二段 6 号附 59 号麓山国际社区 7 栋-1-3 层房产，并将处置所得的资金在原告担保权范围内优先偿还原告对被告的股票质押式回购业务所拥有的债权；6）请求法院判令被告何某某承担本案诉讼费、财产保全费、诉讼财产保全担保费、诉讼保全保险费及律师费等实现债权的费用。北京市第二中级人民法院人民法院于 2018 年 10 月 18 日就该二笔合约所涉债权债务的案件分别受理，案件编号分别为（2018）京 02 民初 312 号、（2018）京 02 民初 313 号。2018 年 11 月 15 日，何某某提出管辖权异议，并且提供其香港永久居留权身份证明，因案件涉港因素，根据北京市高级人民法院关于涉港商事案件由北京市第四中级法院集中管辖的政策，2018 年 12 月 5 日首创证券收到北京市第二中级法院（2018）京 02 民初 312、313 号民事裁定书，将案件移送北京市第四中级人民法院审理。2019 年 3 月 14 日，北京市第四中级人民法院立案受理案件，案件编号分别为（2019）京 04 民初 281 号、（2019）京 04 民初 282 号。

截至 2019 年 4 月 8 日，何某某需偿还首创证券股票质押式回购交易业务编号 12656 合约尚未偿还的融资本金人民币 25,000,000.00 元，违约金 4,887,500.00 元，共计

29,887,500.00 元；以及截至实际支付之日的融资利息（按年化利率 8.0% 计算）及按照未支付本息的日万分之五的标准支付自被告何某某违约之日起至其债务清偿完毕之日止违约金。

2019 年 4 月 12 日，首创证券就以上股票质押式回购交易合约债务向北京市第四中级人民法院提起诉讼，诉讼请求如下：1）请求法院判令被告何某某偿还其与原告首创证券股票质押式回购交易业务编号 12656 合约尚未偿还的融资本金人民币 25,000,000.00 元，截至被告实际支付之日的融资利息（按年化利率 8.00% 计算，被告交易合约到期日前利息已支付完毕）及按照被告未支付本息的日万分之五的标准支付自被告违约之日起至被告债务清偿完毕之日止违约金（截至 2019 年 4 月 8 日，被告何某某未付本金 25,000,000.00 元，违约金 4,887,500.00 元，共计 29,887,500.00 元）；2）请求法院依法处置被告何某某与原告首创证券的股票质押式回购交易业务中，何某某通过深圳证券交易所及中国登记结算公司所质押给首创证券的深交所 A 股上市的深圳市联建光电股份有限公司的股份（证券代码：300269 简称：联建光电）计 4,599,990 股，并将处置所得的资金优先偿还作为质权人的原告对被告何某某的股票质押式回购业务所拥有的债权；3）请求法院依法处置被告何某某用于担保其股票质押业务合约履行而抵押给原告的坐落于四川省成都市天府新区万安镇麓山大道二段 6 号附 59 号麓山国际社区 7 栋-1-3 层房产（川（2018）成天不动产证明第 0016823 号不动产登记证明，抵押权人首创证券，义务人何某某，不动产权证书号：双权 0428936），并将处置所得的资金在原告担保权范围内优先偿还原告对被告的股票质押式回购业务所拥有的债权；4）请求法院判令被告何某某承担本案诉讼费、财产保全费、诉讼财产保全担保费、诉讼保全保险费及律师费等实现债权的费用。

经法院调解，被告何某某于民事调解书送达之日起三个月内所涉合约各偿还人民币一千万元本金及相应利息，共计偿还融资本金人民币三千万元及相应利息，剩余融资本金及利息于一年内偿还完毕，首创证券接受该和解方案。2019 年 11 月 18 日，北京市第四中级人民法院向双方送达了（2019）京 04 民初 281 号、282 号、363 号民事调解书，现已发生法律效力。因何某某未履行民事调解书确定的内容，公司向北京市第四中级法院申请强制执行，北京市第四中级法院已于 2020 年 4 月底及 5 月初依次受理了首创证券提出申请的执行案件。2020 年 12 月，公司收到北京市第四中级法院送达的裁定书，因何某某暂无可执行财产，法院裁定终结本次执行程序。

何某某未按民事调解书支付 2020 年 11 月应支付的第二期款项，首创证券就该内容向北京市第四中级人民法院申请司法强制执行，北京市第四中级人民法院已于 2021 年 4 月 1 日正式立案受理执行案件，并于 4 月 6 日通过司法专邮送达了案件受理通知书，案件编号为（2021）京 04 执 196、197、198 号。

（4）首创证券与中建明茂（北京）投资发展有限公司开展股票质押式回购交易业务，约定初始交易日为 2018 年 4 月 24 日，交易到期日为 2019 年 4 月 24 日，标的证券为丹化科技 5000 万股股票（证券代码：600844），初始交易成交金额为 11,260.00 万元，购回利率 8.0%，利息按季度支付，每季度末月 20 日支付当期利息。履约保障比例预警值 180%，履行保障比例最低 160%。违约金比例为每日万分之五。中建明茂违反与首创证券关于股票质押式回购业务的约定，未偿还首创证券有关融资债务。2019 年 7 月 9 日，首创证券向北京市第二中级人民法院起诉被告中建明茂，诉讼请求为：1）判决被告偿还原告融资本金 95,975,343.50 元，并自 2018 年 10 月 24 日起至实际付清之日止以本金 95,975,343.50 元为基数按年利率 8% 支付融资利息，自 2018 年 10 月 23 日起至实际付清之日止以本金 95,975,343.50 元为基数按日万分之五支付违约金（上述融资本金、利息及违约金暂合计 113,352,212.64 元）；2）判决原告对被告质押的 4459 万股丹化化工科技股份有限公司股票（简称丹化科技，证券代码：600844）的折价、拍卖或变卖所得的价款在上述第一项确定的债权范围内享有优先受偿权；3）判决被告承担本案诉讼费。

2019 年 7 月 9 日，北京市第二中级人民法院依法受理该案件，案件编号（2019）京 02 民初 559 号。2019 年 10 月 31 日，北京市第二中级人民法院作出（2019）京 02 民初 559 号一审民事判决书，判决中建明茂（北京）投资发展有限公司偿还首创证券融资本金人民币 95,975,343.50 元及利息、违约金；首创证券对中建明茂（北京）投资发展有限公司质押的 4459 万股丹化科技股票对前述债权享有优先受偿权。2019 年 11 月 20 日，中建明茂不服一审判决，向北京市高级人民法院提起上诉。2021 年 1 月 5 日，公司收到北京市高级法院二审判决，法院判决驳回上诉，维持原判。

公司于 2021 年 1 月 19 日向北京市第二中级法院申请执行并获得受理，2021 年 3 月，北京市第二中级法院从吉林省白山市中级法院获得移送质押股票司法处置权，并正在推进股票的处置工作，现在案件处于执行阶段。

（5）首创证券与融资人狄某某开展股票质押式回购交易合约，合约初始交易日

2018 年 1 月 25 日，到期日 2019 年 5 月 23 日，质押福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司（以下简称“爱迪尔”，证券代码：002740）股票 11,488,500 股，另狄某某于 2018 年 10 月 31 日进行了补充质押，质押爱迪尔股票 150 万股，约定的履约保障比例预警线 180%，平仓线 160%。狄某某配偶苏某某签署了夫妻同意书，同意前述融资为夫妻共同债务。2019 年 9 月 30 日，狄某某所质押股票被深圳市福田区法院司法冻结。后狄某某未能按照双方约定履行合同义务。2020 年 7 月，首创证券向狄某某、苏某某提起诉讼，诉讼请求为：1、判决被告狄某某、苏某某偿还原告融资本金 36,204,050.34 元，并自 2019 年 10 月 8 日起至实际付清之日止以本金 36,204,050.34 元为基数按年利率 8.5% 支付融资利息（暂计至 2020 年 4 月 17 日为 1,649,798.46 元），自 2019 年 7 月 18 日起至实际付清之日止以本金 36,204,050.35 元为基数按日万分之五支付违约金（暂计至 2020 年 4 月 17 日为 4,978,056.92 元）（上述融资本金、利息及违约金暂合计 42,831,905.72 元）；2、判决原告对被告狄某某、苏某某质押的 1,298.85 万股爱迪尔的折价、拍卖或变卖所得的价款在上述第一项确定的债权范围内享有优先受偿权；3、本案诉讼费由被告狄某某、苏某某承担。

2021 年 2 月 7 日，首创证券收到北京市西城区法院作出的一审判决书，一审判决：①狄某某需在判决生效之日起十日内偿还本金 36,204,050.34 元及利息、违约金（利息以前述本金为基数，按年利率 8.5% 计算，自 2019 年 10 月 8 日起至付清之日止；违约金以前述本金为基数按日万分之五标准计算，自 2019 年 7 月 18 日起至付清之日止）；②首创证券对狄某某质押的 1298.85 万股爱迪尔股票的折价、拍卖或变卖所得在前述债券范围内优先受偿；③诉讼费用由狄某某承担。后狄某某未提出上诉，现一审判决已生效。公司已向北京市西城区人民法院申请执行，法院于 2021 年 3 月 25 日决定立案执行。

（6）1999 年，客户张庆光与首创证券之子公司首创京都期货有限公司发生借款合同纠纷一案，要求京都期货偿还张庆光资金 400 万元本息。2001 年 2 月 26 日，河北省石家庄市中级人民法院出具了（2000）石经初字第 6 号民事调解书，内容为被告京都期货偿还原告张庆光借款本金 4,000,000.00 元，并承担诉讼费、保全费共 50,053.00 元。调解书送达后，京都期货提出异议，河北省石家庄市中级人民法院于 2002 年 8 月 19 日决定撤销（2000）石经初字第 6 号民事调解书，恢复审理。

2002 年 9 月 17 日，石家庄中院作出（2000）石经初字第 006 号民事判决书。判决

京都期货偿还张庆光借款本金 400 万元及利息逾期利息。

京都期货对一审判决不服，向河北省高级人民法院提起上诉，河北省高级人民法院于 2003 年 4 月 25 日作出（2003）冀民一终字第 15 号民事判决书，判决如下：一、撤销石家庄市中级人民法院（2000）石经初字第 006 号民事判决；二、京都期货给付张庆光 400 万元借款本金、利息及逾期付款违约金。

京都期货对二审判决不服，向河北省高级人民法院申请再审。2007 年 8 月 13 日，河北省高级人民法院（2007）冀民再终字第 65 号民事判决书做出终审判决，判决如下：一、撤销河北省石家庄中级人民法院（2000）石经初字第 006 号民事判决；撤销河北省高级人民法院（2003）冀民一终字第 15 号民事判决；二、驳回张庆光要求号民事偿还借款 400 万元及利息的诉讼请求。一、二审案件受理费各 30,010.00 元、保全费 20,520.00 元由张庆光负担。

根据首创证券、上海大申投资有限公司（以下简称“上海大申”）及京都期货三方签订的《关于京都期货经纪有限公司股权变更后遗留问题的处理协议》：依据河北省高级人民法院作出的（2007）冀民再终字第 65 号《民事判决书》和河北省石家庄市中级人民法院作出的（2000）石法执字第 006 号《民事裁定书》，张庆光应返还原被错误执行的款项合计人民币 4,542,442.80 元及相应利息，此款属上海大申所有。首创证券愿督促首创京都期货积极协助此款追讨工作并将所得款项返还给上海大申，与回转款项有关的税费等负担均由上海大申自行承担。

石家庄市中级人民法院于 2008 年 8 月 18 日向被执行人张庆光发出执行通知书，责令被执行人张庆光限期履行生效文书确定的义务，但被执行人张庆光一直未履行。2016 年 3 月 25 日石家庄市中级人民法院裁定此案由石家庄市藁城区人民法院执行。石家庄市藁城区人民法院于 2016 年 8 月 24 日查封张庆光前妻张晓霞名下位于海口市××号商铺，房产证号：海房字第××号，查封到期日为 2019 年 8 月 23 日。查封到期前，京都期货向石家庄市藁城区人民法院申请续封【执行案号：（2019）冀 0109 执恢 90 号】。2019 年 6 月 14 日，石家庄市藁城区人民法院裁定续查封被执行人张庆光前妻张晓霞名下位于海口市××号商铺，房产证号：海房字第××号，查封期限三年。2019 年 11 月 10 日，石家庄市藁城区人民法院将张庆光（230822196809126110）纳入失信被执行人名单，失信期限 2 年。

张庆光不服河北省高级人民法院（2007）冀民再终字第 65 号民事判决，向检察机

关申请监督。最高人民检察院以高检民监〔2017〕199 号民事抗诉书向最高人民法院提出抗诉。2018 年 12 月 18 日最高人民法院作出（2018）最高法民抗 35 号《民事裁定书》，裁定如下：一、本案由本院提审；二、再审期间，中止原判决的执行。

截至 2020 年 12 月 31 日，该案处于最高人民法院再审阶段。

（7）依据广州市中级人民法院做出的（1994）穗中法经初字第 44 号《民事判决书》和广东省揭西县人民法院做出的（2008）揭西法执字第 198-1 号《民事裁定书》，首创证券之子公司首创京都期货有限公司应返还方炳雄保证金 1,472,711.00 元及相应利息，此款项根据《关于京都期货经纪有限公司股权变更后遗留问题的处理协议》应由上海大申承担并负责返还。

2010 年 4 月 22 日，广东省揭西县人民法院做出的（2008）揭西法执字第 198-2 号《民事裁定书》，裁定冻结京都期货在中国建设银行股份有限公司安慧支行的存款。

2010 年 4 月 26 日，广东省揭西县人民法院做出的（2008）揭西法执字第 198-3 号《民事裁定书》，裁定划拨首创京都期货在中国建设银行股份有限公司安慧支行 11001018500053007285 账户的存款 6,256,400.00 元。当日，从该账户划走 6,256,400.00 元至揭西县人民法院账户。当日，揭西县人民法院做出的（2008）揭西法执字第 198-4 号执行裁定书，解除对京都期货在中国建设银行股份有限公司安慧支行 11001018500053007285 账户内存款的冻结。

2010 年 5 月 21 日，揭西县人民法院将上述 6,256,400.00 元款项划回京都期货。

2010 年 6 月 8 日，揭西县人民法院做出的（2010）揭西法执异字第 3 号《民事裁定书》，冻结京都期货在中国建设银行股份有限公司安慧支行 11001018500053007285 账户的存款 6,256,400.00 元。

2011 年 11 月 16 日，广州市中级人民法院从京都期货在中国建设银行股份有限公司安慧支行 11001018500053007285 账户扣划存款 4,172,989.41 元。首创京都期货将此笔划款确认为应收上海大申的往来款，已得到上海大申的回函确认。目前京都期货正积极配合原股东上海大申上诉追偿此款。京都期货中国建设银行股份有限公司安慧支行 11001018500053007285 账户原被冻结的存款已经解冻。

根据 2010 年 1 月 21 日首创证券、京都期货及上海大申三方共同签订的《关于首创京都期货经纪有限公司股权变更后遗留问题处理协议》之约定，上海大申保证在方炳雄、京都期货之间进行协调，并做好与法院的沟通，上海大申应当采取的“有效方式”包括但

不限于直接向方炳雄进行偿付以达成和解。上述首创京都期货被扣划的 4,172,989.41 元款项应由上海大申承担并负责返还给京都期货。

（8）首创集团于 2021 年 6 月 10 日收到上海电气通讯技术有限公司（简称“通讯公司”）的《民事起诉状》，受理机构为上海市第二中级人民法院。

《民事起诉状》称：2019 年 1 月 30 日至 6 月 27 日期间，通讯公司与发行人贸易分公司签订多笔《产品购销合同》，合同标的为量子数据链多业务通信基站或星状网络数据链通信机，合同总金额合计人民币约 13.09 亿元。

通讯公司请求判令发行人贸易分公司支付其货款合计人民币约 11.93 亿元及违约金；请求判令发行人对发行人贸易分公司支付义务承担连带付款责任；请求判令诉讼费由被告承担。

目前发行人正在开展诉讼相关准备工作，且双方在合同履行方面存在争议，正就相关事实情况开展沟通核实。根据案件进展情况，发行人后续将及时履行信息披露义务。

截至募集说明书出具日，本公司无需要披露的其他重大或有事项

2、集团对外担保事项

详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“六、发行人资金占用和对外担保情况”。

第六节 发行人信用状况

一、本期债券的信用评级情况

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

二、发行人信用评级结果变化情况

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

三、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券信用级别为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定首创集团主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了首创集团偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

1、正面

（1）主体地位和竞争实力较为突出。公司是北京市人民政府下属的大型投资控股企业，承担着对授权范围内的国有资产进行经营管理的职责，地位突出；同时公司生态环保等板块在行业内处于领先地位，竞争实力较强。

（2）优势产业经营向好。北京首创生态环保集团股份有限公司系国内领先的生态环境综合服务商，公司不断加强资源倾斜和经营管理，首创环保经营业绩持续提升，生态环保主业向好发展。

（3）融资渠道多元畅通。公司下属控股及参股企业中包括多家上市公司，直接融

资渠道顺畅，优质的国企背景以及资产质量使得公司获得充足的银行授信，为业务发展提供很好的资金支持。

2、关注

（1）财务杠杆仍处高位。公司债务负担偏重，财务杠杆处于高位；且若考虑永续债的影响，公司负债率将进一步上升；因对下属子公司提供融资和增资支持，2020 年以来母公司口径债务规模亦上升较快。

（2）资本支出压力尚存。随业务规模扩张和项目持续推进，未来公司在生态环保及城市开发等领域尚有较大规模的资金投入，存在一定的资本支出压力。

（3）房地产板块盈利承压。房地产开发业务占公司收入利润比重较大，受新冠疫情及北京、天津等项目限价调控影响，2020 年以来该板块销售业绩和毛利率有所下滑，且首创置业港股退市后正在推进被吸收合并事项，同时国家针对房地产市场相继出台一系列宏观调控政策，或将对公司业务运营稳定性造成一定影响。

（4）重大涉诉情况有待关注。2021 年 6 月公司涉及与上海电气通讯技术有限公司重大诉讼事项，中诚信国际将持续关注本次诉讼进展情况，并及时评估相关事项对公司整体信用状况可能产生的影响。

（三）针对评级报告关注问题的应对措施

1、发行人已将资产负债率指标作为重要的关注指标，严格控制负债。目前发行人主要通过控制融资增量、完成股权融资方式降低资产负债率，保证发行人平稳、快速发展。

2、发行人短期内仍会以重资产投入为主，同时严格控制资产负债率，确保合并口径内经济效益增量覆盖融资需求，合理安排资本支出。

3、房地产板块在发行人合并口径中收入占比最高，但占比在逐步下降。针对房地产行业的政策风险，发行人将进一步细化板块布局，将商业地产、综合物业、政策性土地开发等细分板块进行区分调整，以达到精准施策、精准应对的预期。

4、重大涉诉情况方面，发行人将通过友好协商、法律诉讼等多种方式积极应对，全力维护自身合法权益。同时，发行人将本着对合作金融机构和投资者高度负责的态度，根据案件进展情况，及时履行信息披露义务。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得授信情况

发行人与国内主要商业银行建立了长期、稳固、良好的合作关系，截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径取得各银行授信总额为 2,443.37 亿元，未使用银行授信额度 1,273.92 亿元。

表：发行人银行授信明细

单位：亿元

银行名称	授信总额	已使用	未使用
澳新银行	3.00	2.96	0.04
北京农商银行	65.84	33.45	32.39

北京银行	151.29	41.01	110.27
渤海银行	5.00	-	5.00
成都银行	15.00	7.00	8.00
大华银行	0.71	0.71	-
大连银行	13.00	6.00	7.00
德意志银行	1.48	-	1.48
东亚银行	5.00	2.67	2.33
工商银行	439.45	275.85	163.60
光大银行	75.40	19.54	55.86
广发银行	29.50	25.40	4.11
国家开发银行	41.55	41.55	0.00
杭州银行	61.35	57.28	4.08
华夏银行	69.87	46.30	23.57
汇丰银行	14.25	9.71	4.54
建设银行	181.75	67.34	114.42
江苏银行	50.58	20.43	30.15
交通银行	104.44	42.00	62.44
进出口银行	17.00	1.28	15.72
昆仑银行	22.00	7.78	14.22
民生银行	40.90	31.67	9.23
南京银行	0.80	0.20	0.60
宁波银行	17.70	2.50	15.20
农业发展银行	48.88	11.28	37.60
农业银行	178.36	101.47	76.89
平安银行	23.58	19.40	4.18
浦发银行	57.64	24.92	32.72
上海农商行	0.50	0.50	-
上海银行	37.60	2.72	34.88
盛京银行	4.00	3.69	0.31
世界银行	3.48	1.31	2.17
天津银行	9.50	8.00	1.50
微众银行	1.20	1.20	-
新兴际华	5.33	5.33	-
兴业银行	190.82	54.69	136.12
永隆银行	13.41	1.69	11.72
邮储银行	61.68	31.96	29.72
招商银行	119.44	65.53	53.91
浙商银行	48.08	32.08	16.00

中国银行	160.58	51.09	109.49
中信银行	50.00	9.50	40.50
中原银行	2.43	0.46	1.97
总计	2,443.37	1,169.45	1,273.92

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的违约情况

发行人在最近三年与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2022 年 1 月 24 日，发行人境内发行的债券总额达 734.80 亿元，其中公司债券 431.26 亿元，债务融资工具 223.54 亿元，企业债券 80.00 亿元，境外发行美元债券 122.50 亿元。发行人最近三年及一期发行的债券或其他债务融资工具履约情况良好，不存在违约或延期支付本息的情况。

表：发行人已发行债券、其他债务融资工具情况

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	票面利率	余额
1	19 首集 01	2019/4/10	-	2024/4/12	5	10	4.32	10
2	G18 首股	2018/11/23	-	2023/11/27	5	20	4.24	20
3	19 首股 Y1	2019/11/6	-	2022/11/8	3+N	30	4.2	30
4	19 首股 Y3	2019/12/3	-	2022/12/5	3+N	20	4.07	20
5	19 首业 02	2019/4/8	2022/4/10	2024/4/10	5（3+2）	10	4.58	10
6	19 首业 04	2019/5/23	2022/5/27	2024/5/27	5（3+2）	34.6	4.37	34.6
7	19 首业 06	2019/7/10	2022/7/12	2024/7/12	5（3+2）	21.3	4.26	21.3
8	20 首业 02	2020/3/26	-	2025/3/30	5（3+2）	7.9	3.65	7.9
9	20 首业 04	2020/5/19	-	2025/5/21	5（3+2）	30	3.6	30
10	18 首置 01	2018/9/12	2021/9/14	2023/9/14	5（3+2）	25	3.7	17.57
11	18 首置 04	2018/11/29	-	2023/12/3	5	10	4.5	10
12	17 首创债	2017/10/10	2020/10/12	2022/10/12	5（3+2）	10	5.42	4.9
13	20 首创 01	2020/3/6	-	2025/3/6	5	10	3.39	10
14	20 首创 02	2020/5/15	-	2025/5/19	5	10	3.35	10
15	20 首集 01	2020/3/24	-	2025/3/24	5	10	3.45	10
16	20 首集租	2020/5/14	-	2023/5/18	3	10	2.68	10
17	20 首业 06	2020/7/6	2023/7/6	2025/7/6	5（3+2）	14.19	3.85	14.19
18	20 首股 Y1	2020/11/20	-	2023/11/20	3+N	10	4.8	10
19	20 首股 Y2	2020/12/16	-	2022/12/16	2+N	10	4.3	10
20	21 首置 01	2021/3/15	2024/3/15	2026/3/15	3+2	20	4	20
21	21 首置 03	2021/3/29	2024/3/29	2026/3/29	3+2	24.3	3.97	24.3
22	21 首创 01	2021/5/26	-	2024/5/26	3	25	3.53	25
23	21 首创 02	2021/8/25	-	2024/8/27	3	5	3.2	5

24	21 环保债	2021/8/26		2026/8/30	5	10	3.7	10
25	19 首证 C1	2019/7/22	-	2022/7/24	3	5	6	5
26	19 首证 C2	2019/10/28	-	2022/10/30	3	5	4.7	5
27	20 首证 01	2020/5/20	-	2023/5/22	3	5	3.95	5
28	21 首创 C1	2021/4/12	-	2024/4/12	3	10	4.41	10
29	21 首创 C2	2021/9/24		2024/3/28	2.4986	10	4.86	10
30	21 首证 01	2021/8/25		2024/8/27	3	10	3.7	10
31	20 环境 01	2020-05-27	2023-05-29	2025-05-29	5	10	3.1	10
32	20 大气债	2020-04-22	2022-04-25	2023-04-24	3	1.5	4	1.5
公司债券小计		-	-	-	-	-	-	431.26
1	19 首创集 MTN002	2019/11/4	-	2022/11/6	3+N	15	4.19	15
2	19 首创集 MTN001	2019/3/6	-	2024/3/8	5	25	4.24	25
3	18 首创集 MTN001	2018/8/15	-	2023/8/17	5	25	4.59	25
4	19 首创 MTN001	2019/3/12	-	2022/3/14	3	6	3.7	6
5	19 首创 MTN002	2019/6/12	-	2022/6/14	3	6	3.77	6
6	19 首创置业 MTN001	2019/4/24	-	2022/4/26	3+N	10	5.2	10
7	21 首创置业 MTN001	2021/4/30	2024/4/30	2026/4/30	3+2	18.5	4.19	18.5
8	20 首创集 MTN001	2020/3/27	-	2023/3/27	3+N	10	3.44	10
9	20 首创置业 PPN001	2020/4/24	-	2023/4/24	3	15	3.4	15
10	20 首创集 MTN002	2020/10/20	-	2023/10/20	3	25	3.79	25
11	21 首创置业 MTN002	2021/6/10	2024/6/15	2026/6/15	3+2	18.04	4.3	18.04
12	21 首创集 SCP004	2021/10/12		2022/4/12	0.4932	10	2.6	10
13	21 首创集 SCP003	2021/7/5	-	2022/3/21	0.71	10	2.89	10
14	21 首创生态 MTN001	2021/10/20	-	2024/10/22	3+N	10	4.1	10
15	21 首创 MTN002	2021/11/5	-	2024/11/9	3+N	10	3.82	10
16	21 首创生态 MTN003	2021/11/15	-	2024/11/17	3+N	10	3.75	10
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	-	223.54
1	21 首创集团债 02	2021/10/20	-	2024/10/25	3	20	3.6	20

2	14 首创集团永续期债 02	2015/6/15	-	2024/6/16	12+N	10	4.6	10
3	14 首创集团永续期债 01	2014/10/31	-	2023/11/3	3+N	20	4.98	20
4	19 首创集团永续期债 01	2019/12/16	-	2022/12/17	3+N	10	3.99	10
5	21 首创集团债 01	2021/5/7	-	2024/5/7	3	10	3.67	10
6	21 首创集团永续期债 01	2021/5/7	-	2024/5/7	3+N	10	4.01	10
企业债券小计		-	-	-	-	-	-	80
合计		-	-	-	-	-	-	734.80

表：发行人子公司境外存续债券情况

发行主体	证券类别	证券类别	债券名称	发行日	金额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）
首创置业 有限公司	境外 债	境外美元债	首创置业 2021 年 境外债	2021/1/19	35	5	4.65
		境外美元债	首创置业 2019 年 境外债	2019/11/14	35	5+N	5.75
		境外美元债	首创置业 2020 年 境外债第一期	2020/1/14	31.5	5	3.85
首创华星 国际投资 有限公司	境外 美元 债	境外美元债	首创华星 2020 年 境外债	2020/3/26	21	3	2.80
合计	-	-	-	-	122.5	-	-

（四）最近三年主要财务指标

表：发行人最近三年及一期的主要财务指标

指标	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.66	1.48	1.74	1.64
速动比率	0.90	0.76	0.93	0.90
资产负债率（%）	77.48	74.61	74.70	75.43

资产负债率（%）（母公司报表口径）	70.96	67.07	60.50	66.40
利息保障倍数	-	1.29	1.55	1.53
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第七节增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节信息披露安排

一、信息披露安排

（一）信息披露的依据

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及上海证券交易所的有关规定进行信息披露，使公司偿债能力、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。

（二）披露时间、披露内容与重大事项信息披露

1、定期信息披露

债券存续期间，公司应当按以下要求披露定期报告：

（1）公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注及其他必要信息。

（2）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

2、临时信息披露

本期债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
 - （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
 - （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
 - （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌转让条件；
 - （12）发行人、发行人控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信被司法机关采取强制措施；
 - （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
 - （14）发行人不能按期支付本息；
 - （15）发行人实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
 - （16）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
 - （17）发行人提出债务重组方案的；
 - （18）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
 - （19）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
 - （20）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；
 - （21）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
 - （22）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；
 - （23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
 - （24）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
 - （25）发生其他按照《公司债券临时信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。
- 重大事项的适用范围以中国证监会及证券交易所出台的有关规定为准。

（三）本息兑付事项

公司将在公司债券本息兑付日前 5 个工作日，通过证监会指定的报刊和网站公布本

金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

二、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《信息披露事务及投资者关系管理制度》。明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等规定。

第十节投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

按照发行人合并财务报表，在债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 50 亿元。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。

2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，本公司货币资金分别为 390.12 亿元、418.28 亿元、582.12 亿元和 525.81 亿元，占资产总额的比重分别为 11.91%、11.67%、14.23%和 12.51%。

3、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

二、救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在“一、发行人偿债保障措施承诺”第三条中约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理

人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

本期债券构成上条第（五）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

为规范本次债券的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，特制订《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本次公司债券之行为视为同意并接受制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

本小节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

一、总则

1、为规范北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人（以下简称“债券持有人”）会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制订本债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

2、本规则项下公司债券系指北京首都创业集团有限公司（简称“发行人”）经中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）注册发行的北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（简称“本次债券”）；本次债券的受托管理人为海通证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”）。

本次债券采取分期发行方式的，除非经法定程序修改，本规则适用于本次债券项下任一期公司债券。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人为通过认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

5、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。

6、本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）募集说明书》（简称“《募集说明书》”）的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

7、除非本规则另有定义，本规则中使用的已在《募集说明书》中定义的词语，应具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

（1）变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

（2）修改本规则；

（3）决定变更本次债券受托管理人或《受托管理协议》的主要内容；

（4）发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（5）当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债券受托管理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施。

（6）当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对本次债券持有人享有权利的行使，以及采取的偿债保障措施作出决议；

（7）应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形时，变更本次债券的担保人或者担保方式；

（8）当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议：

1. 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
2. 债券信用评级发生变化；
3. 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
4. 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
5. 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
6. 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
7. 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
8. 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
9. 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
10. 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
11. 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（9）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

（10）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（11）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（12）根据法律、行政法规、中国证监会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

三、债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期间内，发生下列情形之一的，受托管理人应及时召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- （6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （9）发行人、单独或者合计持有每期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- （11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、在本次债券中本次债券存续期间内，当出现本规则第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向受托管理人书面提议召开债券持有人会议，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本次债券中本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本次未偿还债券本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本次未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案；
- （6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （7）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第 3 个交易日；
- （8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

5、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第 3 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或受托管理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场地费用，若有）。

四、债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本次债券中本次未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议债权登记日前在相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。债券持有人会议通知（包括修改议案或增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本次债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券中本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

8、债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

五、债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本次债券中本次未偿还债券总额且有表决权的 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

2、债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

3、债券持有人会议应由受托管理人代表担任会议主席并主持。如受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次债券中本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项再次作出决议。

六、债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券中本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券中本次债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券中本次债券张数不计入有表决权的本次债券中本次债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为本次债券担保人或其关联方；
- （3）债券持有人为本次债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；
- （4）债券持有人为本次债券抵/质押资产拥有者或其关联方；

（5）债券持有人持有的本次债券中的本次债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或

债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议作出的决议，须经超过持有每期债券未偿还债券总额且有表决权的 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务或本次债券担保人对本次债券的保证义务的决议以及变更本规则的决议（债券持有人会议权限内），须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议自作出之日起生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对本次债券中本次债券的全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后次一交易日将决议于相关媒体上公告。公告中应列明会议有效期、出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券中本次债券的张数及占有表决权的本次债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

12、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本次未偿还债券张数；

（2）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本次未偿还债券本金总额，占发行人本次债券中本次未偿还债券本金总额的比例；

（3）召开会议的日期、具体时间、地点；

（4）会议主席姓名、会议议程；

（5）召集人及监票人；

（6）各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

（7）每一表决事项的表决结果；

（8）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（9）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由受托管理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。

七、附则

1、受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、本规则项下的公告方式为：在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过，本规则不得变更。

6、本规则所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”均含本数。

7、本规则由发行人及受托管理人共同制订，自双方加盖公章之日起成立，并在首期债券发行截止日生效。投资者认购本次债券，视为同意本规则有关约定。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请海通证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人的聘任

根据发行人与海通证券股份有限公司签署的《北京首都创业集团有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（面向专业投资者）受托管理协议》，海通证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

除此以外，除与发行人签订《债券受托管理协议》之外，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存直接或间接的股权或其他重大利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，首创集团聘任海通证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、规范性文件及

自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，《募集说明书》、本协议和《债券持有人会议规则》的规定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务。

3、在本次债券存续期限内，海通证券将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照本协议的约定以及债券持有人会议的授权，处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、债券存续期间，受托管理人应当按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益：

（1）持续关注和调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（6）定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海/深圳证券交易所其他规定、募集说明书以及受托管理协议规定或者约定的其他职责。

5、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意海通证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意本协议项下的相关规定。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人应当在募集资金到位后一个月内与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌转让条件；
- （12）发行人、发行人控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- （16）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（17）发行人提出债务重组方案的；

（18）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（19）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（20）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（22）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（24）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（25）发生其他按照《公司债券临时信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

8、预计不能偿还债务本息或担保资产发生重大不利变化时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

其他偿债保障措施包括但不限于：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离；

（5）未经受托管理人同意，除正常经营活动需要外，发行人不得新增债务、不得新设对外担保、不得向第三方出售、抵押或质押资产；

发行人应承担因追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应依据本协议的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取后续偿债措施，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

发行人发生无法按时偿付本次债券本息的情形时，应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人应承担因追加担保、履行上述后续偿债措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

10、发行人应当根据本次债券募集说明书中约定的其他投资者保护条款，切实履行发行人有关义务。

11、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

14、发行人应当根据本协议第 4.20 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

15、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）应每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、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。在本次债券存续期内，受托管理人应当每个计息年度一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证监会或上海/深圳证券交易所指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并督促发行人及时披露相

关信息，受托管理人也应根据相关规定出具临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务或担保资产发生重大不利变化时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人应承担因追加担保或采取财产保全（包括但不限于由受托管理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。相关费用的支付方式可由受托管理人召集债券持有人会议协商解决，如情况紧急或从最大化债券持有人利益的角度下，受托管理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据受托管理人的要求及时向其偿付该等费用。

10、本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议第 4.20 条的

规定执行。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，受托管理人代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

12、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

17、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、受托管理人应得到保护且不对此承担责任。

18、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

19、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务，相关费用由发行人承担。

20、受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

（一）费用的承担

（1）受托管理人依据本协议履行债券受托管理职责而发生的各项费用（包括信息披露费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。

（2）受托管理人在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼费、律师费等费用），从处置资产所得中提前支付。

（3）与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由发行人承担。

（二）报酬。

发行人无需向受托管理人支付报酬。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生本协议第 3.4 条所列情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会、有关证券交易所或协会的规定或要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条所列情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公

告临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、可能存在的利益冲突情形

（一）受托管理人通过本人或代理人在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪），因此受托管理人在本协议项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突。

（二）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员使用发行人的保密信息或本次债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

2、相关风险防范

受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方如违反本协议下的利益冲突防范机制，违约一方应承担本协议下相应的违约责任。

（六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议批准并且发行人与新受托管理人签署相关协议之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- （2）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（九）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），受托管理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。受托管理人在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

（十）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方有权向受托管理人住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券的首期债券发行之日起生效。

2、除法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、本协议的终止。发生如下情形时，本协议终止：

（1）本次债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（3）发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务；

（4）经债券持有人会议审议通过，发行人与受托管理人签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

（5）经债券持有人会议审议通过，发行人聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

（6）发生相关法律法规规定本协议终止的其他情形。

第十四节发行有关机构

一、与本次发行有关的机构

（一）发行人

名称：北京首都创业集团有限公司

法定代表人：贺江川

住所：北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

电话：010-58385566

传真：010-58383050

联系人：吴倩

（二）牵头主承销商

名称：首创证券股份有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座

法定代表人：毕劲松

办公地址：北京市西城区德胜门外大街 121 号德胜尚城 C 座

经办人：李亢、邵治铭、李冠宇

电话：010-56511752、010-56511750

传真：010-59366108

（三）联席主承销商

名称：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

经办人：范明、田萌、邹晨

电话：010-88027267

传真：010-88027190

（四）受托管理人

名称：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

办公地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

经办人：范明、田萌

电话：010-88027267

传真：010-88027190

（五）发行人律师

名称：北京嘉润律师事务所

注册地址：北京市朝阳区建外大街 22 号赛特大厦 601 室

联系地址：北京市朝阳区建外大街 22 号赛特大厦 601 室

负责人：安钢

联系人：戴洋

电话：010-65142061

传真：010-85110955

（六）会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场十层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场十层

项目负责人：王艳艳

联系人：冯静

电话：010-85665267

传真：010-85665367

（七）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

联系人：赵珊迪

电话：021-60330988

传真：021-60330991

（八）募集资金专项账户开户银行

名称：中国建设银行股份有限公司北京长安支行营业部

负责人：潘泓

住所：北京市海淀区复兴路 33 号

联系地址：北京市海淀区复兴路 33 号

联系人：陶维洁

电话：010-68107510

传真：-

（九）本期债券申请上市交易的证券交易所

名称：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（十）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

电话：021-38874800

传真：021-68870064

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

本期债券主承销商首创证券股份有限公司是发行人的二级子公司，截至

2021 年 6 月 30 日，发行人持有首创证券股份有限公司 63.08%的股权。

截至 2021 年 9 月 30 日，本期债券主承销商海通证券股份有限公司证券金融部信用融券专户账户持有首创环保（600008.SH）415,500.00 股，子公司上海海通证券资产管理有限公司持有首创环保（600008.SH）245,820.00 股。

除上述情况外，本期债券发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员与发行人之间不存在其他直接或重大间接的股权关系或其他重大利害关系。

本次发行的主承销商和受托管理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。

本次债券发行时，主承销商和受托管理人与发行人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务；以自营资金或受托资金投资发行人发行的债券、股票等金融产品等经营范围内的正常业务。主承销商和受托管理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和受托管理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和受托管理人公正履行相应的职责。

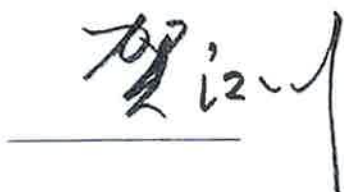
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

(本页无正文，本页为《发行人声明》之签字盖章页)

公司法定代表人

A handwritten signature in black ink, appearing to read '贺江川' (He Jiangchuan), written over a horizontal line.

贺江川

北京首都创业集团有限公司

2022年2月16日



公司董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

(本页无正文, 为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页)

贺江川

贺江川



（本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页）

李松平

李松平



（本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页）

刘永政

刘永政



北京首都创业集团有限公司

2022年2月16日


(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页)

龚涌涛

龚涌涛

北京首都创业集团有限公司
2022年2月16日

(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页)



崔也光



(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页)

阚振芳

阚振芳

北京首都创业集团有限公司

2022年2月16日


(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之董事签字盖章页)


彦

北京首都创业集团有限公司
2021年 2 月 16 日



(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之监事签字盖章页)



李章


北京首都创业集团有限公司
2022年 2月 16日

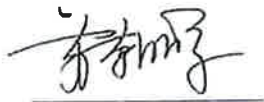
（本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之非董事高级管理人员签字盖章页）

芦育珠

芦育珠



（本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之非董事高级管理人员签字盖章页）



苏朝晖



(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之非董事高级管理人员签字盖章页)


张军



（本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之非董事高级管理人员签字盖章页）



孙宝杰

北京首都创业集团有限公司

2022年 2 月 16 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



李亢

法定代表人（签字）：



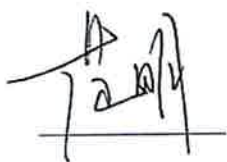
毕劲松



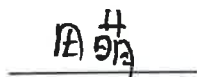
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



范明



田萌

法定代表人签字：



周杰



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

戴洋 常松

律师事务所负责人（签字）：

史钢



北京嘉润律师事务所

2022年 2月 16日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



郑建彪



曹阳

会计师事务所负责人（签字）：



致同会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年7月16日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签名）：

黄 菲

黄菲

郝 玥

郝玥

黄 伟

黄伟

资信评级机构负责人（签名）：周华

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十六节备查文件

除募集说明书披露的资料外，本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（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）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意注册本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。