



(住所：北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层)

2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司 债券（第一期）募集说明书

注册金额	人民币 50 亿元
本期发行金额	不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

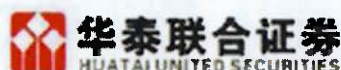
牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商、受托管理人



联席主承销商



签署日期：2024 年 2 月 21 日

声明

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、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本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。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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本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本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》（2019 年修订）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和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

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、与发行人相关的重大事项

1、经营风险

发行人所处的生态环保、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，将影响城市开发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、财务风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人合并报表口径资产负债率分别为 74.63%、79.11%、78.85%和 78.70%。母公司报表口径的资产负债率分别为 67.07%、64.67%、60.51%和 60.33%。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。

2023 年 1-9 月，发行人合并口径实现净利润-12.71 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润-32.08 亿元，主要系子公司地产板块出现亏损。受房地产行业整体下行影响，房地产企业利润空间不断压缩。面对严峻的市场形势，发行人持续强抓销售回款，全力压降付现，严格控制费用支出，但受市场形势影响，2023 年 1-9 月利润指标仍出现下滑。

截至 2022 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 464.09 亿元，其中首创担保对外担保余额 303.55 亿元，北京农担对外担保 50.47 亿元，首创城发及子公司对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保 66.24 亿元；扣除首创担保对

中小微企业的担保、北京农担对农业企业和农户的担保以及首创置业对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保后，公司对外担保的余额为 43.83 亿元。

3、管理风险

发行人为主营生态环保、城市开发、金融服务和文创产业的集团公司，下属子公司较多，涵盖环保、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。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券符合债券通用质押式回购条件

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

2、债券持有人会议规则对各方的约束

根据《北京首都创业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》，债券持有人会议按照《管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人有约束力。投资者认购、购买或以其他方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

3、受托管理协议对各方的约束

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘请了中信建投证券股份有限公司担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者以其他方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

目录

重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	3
目录	4
释义	7
第一节 风险提示及说明	10
一、与发行人相关的风险	10
二、本期债券的投资风险	22
第二节 发行条款	24
一、本期债券的基本发行条款	24
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	25
第三节 募集资金运用	27
一、本期债券的募集资金规模	27
二、本期债券募集资金使用计划	27
三、募集资金的现金管理	32
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	32
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	33
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	33
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	35
八、前次公司债券募集资金使用情况	35
第四节 发行人基本情况	36
一、发行人基本情况	36
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	36
三、发行人的股权结构	38
四、发行人的重要权益投资情况	38

五、发行人的治理结构等情况	45
六、发行人的董监高情况	60
七、发行人主营业务情况	63
八、主要业务板块	92
九、发行人合法合规经营情况	144
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	144
第五节 发行人主要财务情况	146
一、发行人财务报告总体情况	146
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	158
三、发行人财务状况分析	169
第六节 发行人信用状况	238
一、发行人及本期债券的信用评级情况	238
二、发行人其他信用情况	238
第七节 增信情况	245
第八节 税项	246
一、增值税	246
二、所得税	246
三、印花税	246
第九节 信息披露安排	248
第十节 投资者保护机制	255
一、发行人偿债保障措施承诺	255
二、救济措施	255
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	256
一、违约情形及认定	256
二、违约责任及免除	256
第十二节 持有人会议规则	258

一、总则	258
二、债券持有人会议的权限范围	259
三、债券持有人会议的筹备	261
四、债券持有人会议的召开及决议	265
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	270
六、特别约定	272
七、附则	275
第十三节 受托管理人	276
一、债券受托管理人	276
二、债券受托管理协议主要内容	277
第十四节 发行有关机构	307
一、与本次发行有关的机构	307
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	311
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	314
第十六节 备查文件	325

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、本次公司债券	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 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	北京首都创业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）
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 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、光大证券	指	光大证券股份有限公司
债券受托管理人、受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
首创证券	指	首创证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
大华	指	大华会计师事务所（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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《北京首都创业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司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》
《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	2020 年、2021 年、2022 年、2023 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
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
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
原银保监会	指	原中国银行保险监督管理委员会，现国家金融监督管理总局

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	北京经济发展投资有限公司
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	首创新城镇建设投资有限公司
新大都	指	北京新大都实业有限公司
经中实业	指	北京市经中实业开发有限责任公司
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有限公司
首创基础设施	指	北京首创基础设施投资有限责任公司
新华宇	指	北京新华宇咨询发展有限公司
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	BCGNZ Investment Holding Ltd
ECO	指	ECO Industrial Environmental Engineering Pte Ltd

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、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人合并报表口径资产负债率分别为 74.63%、79.11%、78.85%和 78.70%。母公司报表口径的资产负债率分别为 67.07%、64.67%、60.51%和 60.33%。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

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人流动负债分别为 1,620.50 亿元、1,583.33 亿元、1,629.53 亿元和 1,544.78 亿元，占总负债比重分别为 53.04%、47.26%、49.14%和 46.61%。发行人主营业务板块中环保产业板块和城市开发板块下的基础设施业务运营周期较长，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。2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.48、1.55、1.49 和 1.59，速动比率分别为 0.75、0.80、0.79 和 0.87。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

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人营业总收入分别为 527.00 亿元、641.43 亿元、578.22 亿元和 362.80 亿元，利润总额分别为 61.59 亿

元、71.53 亿元、73.28 亿元及 0.51 亿元。公司利润对投资收益依赖较大，2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司实现投资收益分别为 32.56 亿元、38.07 亿元、74.38 亿元和 7.76 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，2020 年、2021 年及 2022 年，京港地铁票价补偿收入分别为 36.55 亿元、41.69 亿元和 39.28 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，可能对发行人未来的利润水平造成一定影响。

4、基础设施业务盈利能力下滑的风险

2020 至 2022 年期间，发行人城市开发板块毛利率持续下降，原因主要是城市开发中基础设施业务部分毛利率持续为负。基础设施-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。且由于 2013 年开始发行人将轨道交通业务主体京港地铁并入合并范围内。发行人轨道交通业务归属于基础设施板块，而轨道交通业务单纯售票的利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票款差额补偿实现盈利。因此在计算毛利率时，轨道交通业务对发行人基础设施板块的毛利润冲击较大。

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；在城市开发领域，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。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 2022 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 464.09 亿元，其中首

创担保对外担保余额 303.55 亿元，北京农担对外担保 50.47 亿元，首创城发及子公司对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保 66.24 亿元；扣除首创担保对中小微企业的担保、北京农担对农业企业和农户的担保以及首创置业对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保后，公司对外担保的余额为 43.83 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

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，公司存货余额分别是 1,162.89 亿元、1,187.14 亿元和 1,147.61 亿元，在总资产中占比分别为 28.41%、28.03% 和 27.29%。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城市发展建设相关。随着首创集团子公司的房地产经营规模扩大、城市开发板块经营规模增加，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 2022 年末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 573.79 亿元，占总资产的比例为 13.64%。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

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司其他应收款分别为 212.06 亿元、227.73 亿元、265.30 亿元和 274.03 亿元，占同期总资产的比重分别为 5.18%、5.38%、6.31%和 6.51%，主要为子公司首创城发集团与合作项目的其他股东对项目公司同比例投入的股东借款。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

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司长期股权投资金额分别为 143.43 亿元、159.80 亿元、148.22 亿元和 145.33 亿元，在总资产中所占比重分别为 3.50%、3.77%、3.52%和 3.45%。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。2022 年 7 月 20 日，通讯公司收到上海市第二中级人民法院发出的关于通讯公司起诉首创公司、首创贸易案件的民事裁定书，法院经审查认为，本案所涉事实与北京市公安局立案侦查的首创公司被合同诈骗案存在关联性，本案的审理结果须以该合同诈骗案审理结果为依据，裁定本案中止诉讼。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。

13、公司归母净利润为负的风险

2023 年 1-9 月，发行人合并口径实现净利润-12.71 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润-32.08 亿元，主要系子公司地产板块出现亏损。受房地产行业整体下行影响，房地产企业利润空间不断压缩。面对严峻的市场形势，发行人持续强抓销售回款，全力压降付现，严格控制费用支出，但受市场形势影响，2023 年 1-9 月利润指标仍出现下滑。

（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，将影响城市开发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 2022 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《2022 中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场小幅下滑 0.4 个百分点至 49.9%。集中度相比其他国民经济支柱行业而言偏低，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

公司作为北京市人民政府的独资企业，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、项目开发在建设风险

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的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、施工质量问题以及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。

3、董事会、监事会缺位的风险

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 9 人；其中市国资委委派 8 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。截至本募集说明书签署日，发行人董事会由 8 人组成，低于公司章程规定的 9 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。发行人监事会由 1 人构成，低于《公司章程》规定的 6 人，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，但发行人公司章程相关条款规定暂未变更。公司董事会、监事会成员缺位情况对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

报告期内，发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职情况，符合中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定，均无重大违法、违规行为。公司董事和高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规以及《公司章程》的相关规定。

（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 月上旬原银保监会表示将在 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 月下旬原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。

2020 年 8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行召开重点房地产企业座谈会，会议上，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2021 年以来，各地住建部门在《城市商品房预售管理办法》基础上加强了对预售资金的监管，发行人在开展商品房销售业务过程中，需根据住建管理部门的要求对预售资金进行专项账户监管，从而无法随意支取该部分预售监管资金。

2022 年以来，监管政策持续优化调整。2022 年 11 月 14 日，原银保监会、住房和城乡建设部、人民银行印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金

有关工作的通知》，明确提及“支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，防范化解房地产企业流动性风险”，指导商业银行按市场化、法治化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金，监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。2022 年 11 月 22 日，国务院常务会议召开，部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效，2022 年 11 月 28 日，证监会官网刊发 5 条地产股权融资新政。

2023 年以来，中央及各部委密集发布房地产调控政策，需求端，因城施策、“认房不认贷”、所得税退税优惠、降低首付比例、降低按揭贷款利率等一系列调整优化措施接连出台，促进刚需及置换改善需求入市；供给端，相关政策在不断出台，助力房企融资改善及房地产市场企稳。

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、法规和政策的严格规制。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 2022 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 66.24 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。

二、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。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**北京首都创业集团有限公司。

（二）**债券全称：**北京首都创业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2022 年 11 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京首都创业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2022】2932 号），注册规模为不超过 50 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 年。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2024 年 2 月 26 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 2 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责

任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 2 月 26 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：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，本期债券无评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2024 年 2 月 21 日。

2、发行首日：2024 年 2 月 23 日。

3、发行期限：2024 年 2 月 23 日至 2024 年 2 月 24 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本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。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券发行经发行人于 2022 年 4 月 29 日召开的 2022 年董事会第 5 次会议审议通过，并于 2022 年 7 月 13 日获得北京市人民政府国有资产监督管理委员会批复（京国资产权【2022】12 号），经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2022】2932 号），本期债券注册总额不超过 50 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券为科技创新公司债券，相关情况如下：

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》之“第七章科技创新公司债券”第一节发行主体 7.1.2 款规定：“发行人申请发行科技创新公司债券并在本所上市或挂牌的，应当诚信记录优良，公司治理运行规范，具备良好的偿债能力，最近一期末资产负债率原则上不高于 80%。”首创集团诚信记录优良，公司治理运行规范，具备良好的偿债能力，截至 2023 年 9 月末，首创集团资产负债率为 78.70%，不高于 80%。

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》之“第七章科技创新公司债券”第一节发行主体 7.1.3 款规定：“科创企业类发行人应当具有显著的科技创新属性，并符合下列情形之一：

（一）发行人最近 3 年研发投入占营业收入比例 5%以上，或最近 3 年研发投入金额累计在 6,000 万元以上；

（二）发行人报告期内科技创新领域累计营业收入占营业总收入的比例 50%以上；

（三）形成核心技术和主营业务收入的发明专利（含国防专利）合计 30 项以上，或具有 50 项以上著作权的软件行业企业。”

发行人科技创新属性的具体披露如下：

（1）所属科技创新领域、自身科技创新属性及相关政策依据

首创集团坚持依托科技创新拓展产业发展空间，以“绿色”、“智慧”为主线，通过“平台技术+关键技术”相结合的技术集成，着力打通技术向业务的转化通道，推动技术体系和价值链的整体升级，在环保产业“水、固、气、能”等各业务领域开发形成一批技术专利和专业化技术产品，在智慧水务、海绵城市、大气污染防治等领域取得一系列创新成果，为企业高质量发展注入了科技动能。因此，发行人所属领域具有较强的科技创新属性，自身科技创新属性明显，符合《智慧水利建设顶层设计》、《空气质量持续改善行动计划》等政策要求。

通过持续研发创新。截至 2023 年末，首创集团共拥有授权专利总计 839 项，其中发明专利 117 项，实用新型专利 722 项；主导或参与在研国家级科研项目 6 项，已建立外部技术合作平台 1 个，设立院士工作站、国家博士科研工作站，初步实现了产学研用相结合的发展模式，具有显著的科技创新属性。

表：发行人科技创新牌照

序号	公司名称	类型
1	北京首创大气环境科技股份有限公司	国家高新技术企业
2	北京首创智能生态科技有限公司	国家高新技术企业
3	北京首创清源环境科技有限公司	国家高新技术企业
4	北京首创污泥处置技术有限公司	国家高新技术企业
5	湖南首创投资有限责任公司	国家高新技术企业
6	杭州领图信息科技有限公司	国家高新技术企业
7	大连大孤山污水处理有限公司	国家高新技术企业
8	大连大开污水处理有限公司	国家高新技术企业
9	大连恒基新润水务有限公司	国家高新技术企业
10	南昌首创环保能源有限公司	国家高新技术企业
11	北京首创高科技发展有限公司	中关村高新技术企业
12	北京首创环境科技有限公司	国家高新技术企业、北京市“专精特新”中小企业和中关村高新技术企业
13	秦皇岛首创思泰意达环境科技有限公司	国家高新技术企业

（2）所持有创新技术先进性及具体表现、正在从事的研发项目及进展情况

首创集团上市子公司首创环保（600008.SH）主要业务为综合环境服务，业务范围由传统水务处理逐渐延伸至固废处理、河道与流域治理、水环境治理、海绵城市建设等以生态环境为核心的城市综合环境治理服务。首创环保坚持科

技引领，通过科技创新促进公司发展动能转换。该公司已初步建立并逐步完善科技创新体系，具备良好的技术研发基础。

近年来，首创环保积极投身智慧水务建设，展开长期技术攻关，先后研发应用了“水环境资产智慧运营平台”（以下简称 WEAM 平台）、“智能水厂生产运营管理平台”等多款高品质产品，构建了高效、精细的运营管理体系，并获得诸多荣誉。其中，“智能水厂生产运营管理平台”荣获 2020 年武汉市“互联网+”转型十佳优秀案例；首创“管网 GIS 综合管理平台”，并被评为智慧水务省级高新技术企业研究开发中心；基于提升城市客户环境资产高效管理的理念所打造的 WEAM 平台更是凭借其对水环境资产、立体化高效运营管理入选北京市应用场景建设项目，并在中关村论坛发布；“Ecomind 污水厂智慧运营管理平台软件”顺利通过认定，成为 2022 年上海市首批高新技术成果转化项目，充分体现了首创环保卓越的自主创新能力和高新技术成果研发实力。

“十三五”期间完成的 AS MART（污水处理厂数字化建模）技术和 CREATES 好氧颗粒污泥技术开发，已进入应用推广阶段，具有较好的应用前景。围绕一期的技术成果，2022 年，首创环保启动了“AS MART（基于生物模型的污水厂智慧决策和工艺预警）二代产品开发以及示范应用”“CREATES 好氧颗粒污泥产品化设计推广以及系列族系产品研发”“城镇供排水系统碳足迹评价及碳管理平台研究与示范应用”等项目的立项工作。首创环保发挥“院士专家工作站”“博士后科研工作站”“中-荷未来污水处理技术研究中心”“首-哈未来水质净化与水资源可持续利用技术产业化中心”等科技创新平台作用，先后与荷兰代尔夫特理工大学、德国亚琛工业大学、清华大学、中国人民大学等知名高校搭建校企合作中试平台，构建首创技术生态圈。

首创环保技术荣誉屡有斩获。2022 年 11 月，首创环保参与的产学研项目《城市排水系统厂网联合运行与优化控制关键技术与应用》，荣获北京市“2021 年度北京市科学技术进步一等奖”，也是此次颁发的 37 项一等奖中唯一的水务环保类成果，标志着首创环保的污水处理厂智慧运营系统得到权威认可。此外，首创环保参与的课题《市政水处理紫外线消毒与污染物控制关键技术》荣获北京市科学技术进步奖，WEAM 生态智慧运营平台成功入选北京市第三批应用场景建设项目，课题《基于低影响开发理念的城市雨洪调控方法及应用》

获得宁夏水利科学技术进步二等奖，首创环境科技公司通过国家高新技术企业认定，共 2 项成果获得北京市新技术新产品（服务）认证。截至 2023 年底，首创环保持有发明专利 78 项、实用新型专利 624 项、外观设计专利 10 项、软件著作权 143 项。

首创集团子公司首创大气是践行“蓝天”战略的国有控股环保企业，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。首创大气业务范围从城市和工业园区大气污染防治综合服务，到智慧环保云平台、抑尘装备产品，并拥有优秀的自主研发能力和科技创新产品，是环保行业内率先实现数字化的排头兵。其科研成果被列入国家级重点研发计划项目、“国家火炬计划产业化示范项目”，并成功自主研发世界第一台全液压一体式车载射雾器。截至 2023 年底，首创大气（含首创大气及下属企业）共拥有有效专利 187 项，其中发明专利 49 项、实用新型专利 135 项、外观专利 3 项；另有软件著作权 54 项、作品著作权 1 项。

首创集团子公司京港地铁致力于为乘客带来更便捷、更高效的出行体验，不断研发、引入新技术、新工具，构建智慧化运营、服务、资产管理的系统性解决方案，让地铁更好地为城市生活服务。京港地铁通过构建“1+3+N”智慧地铁总体规划，推动提升运营安全和乘客服务水平，实现资产应用价值最大化。该规划作为 2021 年中国城市轨道交通业主领导人峰会成果之一在全行业发布。基于 1+3+N 智慧地铁总体规划，京港地铁持续引进智能创新技术项目，为乘客提供安全、舒适、智慧的出行体验。

2021 年，京港地铁通过系列研究开发，完成了全国首个 OCC 专家机器人项目。OCC 专家机器人既能辅助调度人员对突发事件进行故障分析、记录故障处置过程，有效提升故障处置效率，又能协助调度人员学习专业技能知识，提升业务技能水平，保障乘客安全出行。此外京港地铁承接并参与交通运输部、北京市交通委的重点科研课题，积极探索新技术、新科技在城市轨道交通行业的应用。参与的重点科研课题包括但不限于：

1) 城市轨道交通行车故障分类与智能监测技术研发

该研究课题为 2021 年交通运输部下达的 33 个重点科研任务之一，同年 11

月 14 日纳入 2021 年度轨道交通行业重点科技项目清单。京港地铁作为此科研课题牵头单位之一，参与制定行车故障统计及分类规范，并主导开发了行车故障数据分析管理系统，研究适用多专业多线路的故障智能监测技术并实现原型。该课题拟于 2022 年底完成课题研究，截至 2021 年底，项目已取得《行车故障统计分类方案研究报告》等阶段性成果，研究成果具备全行业推广价值。

2) 城市轨道交通地铁保护区空间基础设施数字孪生综合示范平台

2021 年 11 月，该课题纳入轨道交通行业重点科技项目清单，拟于 2022 年底完成课题研究和试点应用。京港地铁作为研发组织方之一积极参加课题研究，届时将通过北斗地基增强系统构建保护区高精度三维地图，基于 AI 图像识别技术搭建保护区智能监控及应用平台，通过大容量光纤传感网络开展保护区安全监测及应用，实现数字孪生技术在保护区信息化管理中的应用，构建保护区技术安全防范体系。

首创集团所属首创证券报送的“运营管理指标监控及分析平台”和“集中智能分析数据中心”双双荣获中国人民银行“2021 年度金融科技发展奖”三等奖^①。通过构建两个平台，首创证券成功实现交易保障、产品管理、通道服务、数据服务、风险控制、监管配合、权限管理等方面的集中管控，快速扭转业务分散运营、报表分散处理的局面，大幅提升中台业务承载率与运营管理效率，既充分缓解监管的时滞性，又增强监管的穿透性，成功突破企业内部数据的应用瓶颈。

(3) 保持持续技术创新的机制和安排

首创集团目前拥有行业领先的科技创新能力和完善的科技管理体系，同时在未来长期的发展规划中，科技创新也始终属于首创集团发展的重点方向。

首创集团将科技赋能产业发展提升到战略高度，持续推动科技创新“立规划、增投入、建机制、落项目”，积极打造核心竞争能力。明确科技创新发展规划，出台科技创新引导政策，加大科技创新资源投入。加强科技人才引进培育激励，提高科研人员在资源配置、研发项目等领域自主权，有效激发企业创新活力。2021-2023 年度，研发经费支出整体保持增长，2023 年度研发支出达到 2.40 亿

^①“金融科技发展奖”是中国金融业唯一的部级科技奖项，由中国人民银行于 1992 年设立，集中评选国内优秀科技创新成果，申报范围涵盖银行、证券、保险行业，是金融业高水平科技成果评价的标杆和旗帜，具有行业权威性和广泛影响力。

元，充足的研发投入为新技术的研究、开发、示范应用和推广提供了坚实的资金支持，有力增强了首创环保集团的技术创新能力和行业竞争力。

首创集团 2021 年-2023 年研发经费支出分别为 2.12 亿元、2.98 亿元、2.40 亿元，累计研发投入达 7.50 亿元，符合上述标准（一）。

综上，因此在本期债券存续期内，首创集团将能够持续保持技术创新能力和科创属性。依据中国证监会、上交所出具的相关法律和规范性文件，结合首创集团所处行业及业务发展目标等因素，首创集团可认定为科创企业类发行人，具备发行科技创新公司债券的可行性。

本期债券的发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券本金，具体情况如下：

单位：亿元、%

债券简称	债券期限	发行日期	到期日期	发行规模	票面利率	到期本金	拟使用募集资金偿还本金金额
19首集01	5.00	2019-04-10	2024-04-12	10.00	4.32	10.00	10.00
21首创01	3.00	2021-05-24	2024-05-24	25.00	3.53	25.00	10.00
合计	-	-	-	-	-	35.00	20.00

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，公司可自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人在监管银行开设募集资金专项账户，根据发行人、债券受托管理人及监管银行三方签订的《账户及资金三方监管协议》，由债券受托管理人及监管银行对专项账户进行共同监管，协议主要内容包括：

1、发行人在监管银行开立募集资金专项账户，发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金；

2 募集资金专项账户开设之日，监管银行应当将该等账户基本情况书面告知受托管理人。该募集资金专项账户仅用于发行人本期债券募集说明书的约定用途。如发行人本拟变更募集资金的用途，应当提前书面通知受托管理人、监管银行，并按照法律法规的规定或募集说明书、受托管理协议、账户及资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序；

3、本期债券存续期内，债券受托管理人应当依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督，并有权采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当无条件配合受托管理人的检查与查询；

4、监管银行应于募集资金专项账户开设后、募集资金使用完毕前每月（每月 15 日前）向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，同时将此对账单抄送受托管理人。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 9 月 30 日；
- 2、不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金

净额为 20 亿元；

3、本期债券募集资金净额 20 亿元全部计入 2023 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金全部用于偿还有息债务；

5、公司债券发行在 2024 年 2 月 22 日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

表：债券发行后发行人资产负债结构的变化情况表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	24,515,351.45	24,515,351.45	-
非流动资产	17,597,632.57	17,597,632.57	-
资产合计	42,112,984.02	42,112,984.02	-
流动负债	15,447,752.10	15,247,752.10	-200,000.00
非流动负债	17,695,161.06	17,895,161.06	+200,000.00
负债合计	33,142,913.16	33,142,913.16	-
所有者权益	8,970,070.86	8,970,070.86	-
资产负债率	78.70%	78.70%	-
流动比率	1.59	1.61	+0.02

（一）本期募集资金运用对发行人负债结构的影响

以 2023 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，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，发行人的资产负债率水平将保持不变。本期债券的发行不会对公司中长期资金的统筹安排和资产负债结构造成重大影响。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，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，发行人流动比率将由发行前的 1.59 上升至发行后的 1.61，短期偿债能力有所提升。

（三）对发行人财务成本的影响

与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定

公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，本期债券的发行不会对发行人的财务结构、偿债能力产生影响，有助于发行人控制财务成本、维持面对市场各种挑战的能力，保持主营业务持续稳定增长的能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照本募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

2022 年 11 月 18 日，发行人向专业投资者公开发行不超过 50 亿元公司债券经中国证监会“证监许可【2022】2932 号”文件注册，截至本募集说明书签署日，该批文项下公司债券已发行 10 亿元。前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致。具体使用情况如下：

发行人于 2023 年 4 月 17 日完成发行的北京首都创业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(第一期)（债券简称“23 首集 K1”），发行规模 10 亿元人民币，期限 3 年。“23 首集 K1”募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

截至募集说明书出具日，前次公司债券合计发行规模 10 亿元，募集资金已使用完毕，实际用途与上述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。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	北京首都创业集团有限公司
法定代表人	贺江川
注册资本	33 亿元
实缴资本	50.52 亿元
设立（工商注册）日期	1994 年 10 月 26 日
统一社会信用代码	91110000101138949N
住所（注册地）	北京市西城区车公庄大街 21 号 2 号楼一层
邮政编码	100027
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。（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。）
电话及传真号码	010-58385566、010-58383050
信息披露事务负责人及其职位	秘勇、总会计师

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1995	设立、增资、重建	根据北京市国有资产管理局和北京市人民政府批复，重新组建北京首都创业集团，注册资本增加至 33 亿元
2	2000-12-15	改制、更名	北京市人民政府同意，发行人按照现代企业管理制度改制为国有独资有限责任公司，更名为北京首都创业集团有限公司
3	2020-5-12	法定代表人变更	发行人董事长变更为贺江川

发行人历史沿革中的重要事件如下：

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。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。

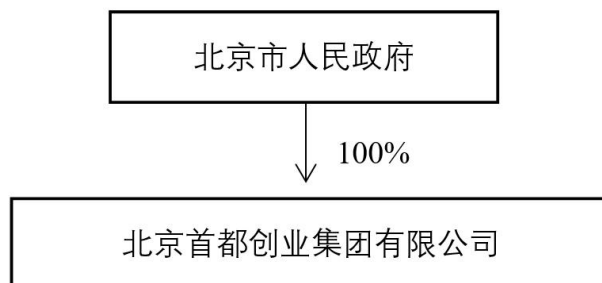
（二）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）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。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司基本情况

1、截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要子公司（指最近一年未经审计的总资产、净资产或营业收入一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司）2 家，情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京首创生态环保集团股份有限公司	环保产业	47.05	1,048.83	663.84	384.99	221.57	43.75	是
2	北京首创城市发展集团有限公司	城市开发	100.00	2,146.42	1,699.45	446.97	251.69	-2.86	是

发行人重要子公司情况如下：

（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；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 2022 年末，该公司资产总计 1,048.83 亿元，负债合计 663.84 亿元，所有者权益合计 384.99 亿元。2022 年，实现营业总收入 221.57 亿元，实现净利润 43.75 亿元。

2022 年度公司净利润同比增长 68.14%，主要系经营性业务利润提高，以及处置股权投资确认投资收益增加。

（2）北京首创城市发展集团有限公司

首创城发成立于 2021 年 6 月 10 日，是首创集团全资子公司。

2021 年 7 月 9 日，首创城发与首创置业订立吸收合并协议，据此，首创城发与首创置业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，发行人作为合并后存续方，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。截

至 2021 年 9 月 30 日，首创置业已撤回 H 股上市地位。目前，首创城发拥有首创置业 100% 股权。

首创城发经营范围：房地产开发；投资管理；资产管理；企业管理；物业管理；酒店管理；销售自行开发的商品房；出租商品用房、出租办公用房；园区管理服务；投资咨询；企业管理咨询；房地产信息咨询服务；财务咨询；旅游咨询（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发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 2022 年末，该公司资产总计 2,146.42 亿元，负债合计 1,699.45 亿元，所有者权益合计 446.97 亿元。2022 年，实现营业总收入 251.69 亿元，实现净利润-2.86 亿元。

2022 年度公司营业收入同比下降 29.35%，主要系房地产开发业务收入下降。净利润同比减少 1,461.90%，2022 年度首创城发净利润下降，主要是因为受公共卫生事件影响，房地产业务等主营板块收入下滑，且 2022 年度主要结转项目集中于北京、天津等受国家房地产限购限价等调控政策影响的区域，产品售价未及预期，房地产销售项目毛利率相对较低；此外首创城发土地一级开发项目结转规模减少。

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	339,607.53	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	339,570.99	2	具备实质控制权
3	昆明昆仑首置房地产有限公司	49.85	50.15	5,000.00	2,492.50	5	控制董事会
4	天津兴泰聚成置业有限公司	20.00	56.00	64,094.32	12,818.86	6	控制董事会
5	北京窦店蓝海创享城镇建设开发有限公司	49.00	67.67	30,911.00	15,146.00	6	控制董事会
6	北京蓝海创盈城镇建设开发有限责任公司	49.00	67.67	15,268.00	7,481.00	6	控制董事会

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
7	北京数字七星房地产开发有限公司	47.70	47.70	3,000.00	1,590.00	6	控制董事会

（1）本集团持有首创环保 34.54 亿股，占其总股本的 47.05%，本集团是首创环保的控股股东，并控制首创环保，因此将其作为子公司纳入合并报表。

（2）本集团持有下属子公司北京京港地铁有限公司 49%股权，并持有董事会中 51%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，本集团可以控制京港地铁，因此将其作为子公司。

（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。

（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。

（7）本集团之子公司首创置业下属公司持有数字七星 47.7%股权，并持有董事会中 47.7%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，本集团可以控制数字七星，因此将其作为子公司。

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

（1）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，且表决权比例超过 50%但未能对其形成控制的情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	持股比例	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	北京宽沟酒楼有限责任公司	80.00	80.00	100.00	80.00	4	委托第三方管理
3	广州碧增房地产开发有限公司	51.00	51.00	2,040.82	1,040.82	5	共同控制

（2）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，但表决权比例未超过 50%而未能对其形成控制的情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	级次	注册资本	投资额	出资比例	表决权比例	未形成控制原因
1	北京市首创世联贸易有限责任公司	2	5,000.00	4,900.00	98.00%	0.00%	进入破产程序，无法行使表决权
2	北京银华同邦保险代理有限公司	3	300.00	225.00	75.00%	0.00%	司法解散诉讼中，无法行使表决权
3	北京市果树产业发展基金(有限合伙)	3	80,500.00	80,500.00	100.00%	0.00%	代政府出资，由政府决策投资项目，公司提供基金管理服务
4	青岛艾披欧股权投资合伙企业（有限合伙）	4	8,050.00	5,900.00	73.29%	0.00%	根据合伙协议，管理人上海艾想艾智投资管理有限公司直接决策并实际控制合伙企业事务
5	北京首创信息技术有限公司	4	1,500.00	1,000.00	66.67%	0.00%	司法清算过程中，无法行使表决权
6	浙江协信科技有限公司	4	1,000.00	800.00	80.00%	0.00%	历史遗留吊销公司，无法行使表决权
7	北京草堂置业有限公司	5	1,000.00	1,000.00	100.00%	50.00%	代建项目公司，无法单独控制
8	北京水汇壹号环境投资中心（有限合伙）	5	94,182.57	84,200.00	89.40%	50.00%	根据合伙协议约定，投资决策委员会审议的事项需得到投资决策委员会全体成员批准方为有效
9	珠海横琴瑞元伟华投资中心（有限合伙）	6	30,000.00	27,000.00	90.00%	0.00%	根据合伙协议，其执行事务合伙人珠海横琴通华信和投资有限公司管理、经营和控制合伙企业事务
10	宁波亿兴企业管理有限责任公司	8	30,000.00	16,500.00	55.00%	50.00%	合作协议约定股东会、董事会一致通过决策
11	天津和谐霓鲤股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8	6,000.00	3,420.00	56.59%	0.00%	根据合伙协议，执行事务合伙人和谐汇股权投资管理（北京）有限公司直接决策并实际控制合伙企业事务

（二）发行人合营企业、联营企业基本情况

截至 2022 年末，发行人重要的合营企业和联营企业情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况								
单位：亿元、%								
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	天津联津房地产开发有限公司	房地产开发与经营	25.00	16.29	4.23	12.06	0.0038	0.07
2	武汉融城开创投资发展有限公司	房地产开发与经营	49.00	116.48	56.3	60.18	0.03	-0.11
3	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	房地产与技术开发	50.00	31	17.36	13.64	2.19	0.07
4	第一创业证券股份有限公司	证券经纪	12.72	478.07	325.46	152.61	26.11	4.65
5	中邮创业基金管理股份有限公司	基金与资产管理	29.25	25.66	2.46	23.2	5.15	0.71
6	北京首创热力股份有限公司	热力生产和供应	16.23	38.89	27.6	11.29	7.01	0.11

注 1：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。

注 2：2023 年 5 月 29 日，发行人发布了《北京首都创业集团有限公司关于出售、转让资产的公告》，主要包括：首创集团与北京国有资本运营管理有限公司（以下简称“北京国管”）基于自身战略功能定位与资产配置需求而进行的商业安排，双方于 2022 年 9 月 8 日签署了《关于第一创业证券股份有限公司之股份转让协议》，首创集团以非公开协议转让的方式向北京国管转让其持有第一创业证券股份有限公司（以下简称“第一创业”）的无限售流通股 464,686,400 股（占第一创业股份总数 11.0576%）。本次交易经 2022 年 8 月 5 日首创集团董事会第 8 次会议审议通过，并于 2022 年 9 月 19 日获得北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于首创集团非公开协议转让所持第一创业证券股份有限公司股份有关事项的批复》，原则同意首创集团将所持有的第一创业 464,686,400 股股份转让给北京国管。本次交易符合法律法规和公司章程的规定。2023 年 4 月 17 日，中国证监会出具的《关于核准第一创业证券股份有限公司变更主要股东的批复》（证监许可[2023]807 号），核准北京国管成为第一创业主要股东，对北京国管依法受让第一创业 464,686,400 股股份（占第一创业股份总数 11.0576%）无异议。截至目前，相关股权尚未完成过户登记、工商登记。本次出售、转让资产不会对公司生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人母公司资产总计分别为 420.94 亿元、635.72 亿元、715.99 亿元和 754.05 亿元，负债总计

分别为 282.34 亿元、411.11 亿元、433.22 亿元和 454.89 亿元，所有者权益总计分别为 138.60 亿元、224.61 亿元、282.77 亿元和 299.16 亿元。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人母公司营业收入分别为 1.56 亿元、2.57 亿元、3.18 亿元和 2.35 亿元，投资收益分别为 15.89 亿元、26.10 亿元、63.99 亿元和 37.35 亿元。发行人作为投资控股型集团，其母公司层面净利润主要来源于投资收益。

1、母公司资产受限情况

截至 2022 年末，发行人母公司无受限资产。

2、母公司资金拆借情况

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，母公司其他应收款分别为 79.14 亿元、91.44 亿元、116.41 亿元及 128.73 亿元。

表：截至 2022 年末母公司主要其他应收款情况

单位：亿元、%

欠款单位	金额	占其他应收款合计的比例	是否关联	性质或内容
北京市经中实业开发有限责任公司	38.00	22.90	是	借款
北京首创华业房地产开发有限公司	19.92	12.01	是	往来款
北京创智信融投资中心（有限合伙）	18.68	11.26	是	往来款
首创新城镇建设投资有限公司	15.37	9.26	是	往来款
北京首创资产管理有限公司	13.38	8.06	是	往来款
合计	105.35	63.49	-	—

发行人母公司资金拆借对象主要为子公司，拆借原因主要为内部业务往来款及借款等，发行人对子公司控制力较强，资金回收计划均以子公司借款计划审批结果为准，结合公司经营发展安排，严格落实回收安排。

3、有息负债情况

截至 2022 年末，母公司有息负债余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
短期借款	23.00	6.54
一年内到期非流动负债	74.04	21.04
长期借款	129.85	36.90
应付债券	115.00	32.68
其他流动负债（应付超短期融资券）	10.00	2.84
合计	351.89	100.00

4、股权质押情况

截至 2022 年末母公司对主要子公司股权无质押情形。

5、对核心子公司控制力及分红情况

发行人是北京市大型国有企业，对下属子公司的管控力度较强，重要上市子公司中均在高级管理人员席位占多数，具备实际控制权。根据集团公司集团化发展需要，发行人制定了《股东收益收缴管理办法（试行）》，对各所属企业利润分配比例做了明确规定，且发行人主要板块子公司均制定了完善的分红政策，保障了母公司的投资收益。最近三年，发行人收缴上年股利分别为 10.69 亿元、25.89 亿元及 31.28 亿元，其中现金股利分别为 8.53 亿元、25.89 亿元及 31.28 亿元。

总体来看，发行人母公司具备较为稳定的投资收益来源，核心子公司盈利能力较强，融资渠道畅通。

综上所述，发行人作为控股型架构企业，具备合理的资产负债结构，合理的投资收益收缴制度，对核心子公司具备控制力。投资控股型架构对发行人偿债能力无重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人治理结构

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 9 人；其中市国资委委派 8 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。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 8 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。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：向市国资委报告工作，执行市国资委决定，接受市国资委的指导和监督；制订公司章程和章程修改方案；制定公司的基本管理制度；制订公司的发展战略与规划；制订公司的年度投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；决定公司内审机构负责人，批准年度审计计划、重要审计报告和整改落实情况等重要事项；制订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；除依照有关规定须由市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；制订公司年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；制订公司增加

或者减少注册资本的方案；制订公司发行债券的方案；制订公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；按照有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理；决定除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员薪酬；决定聘任或者解聘董事会秘书；根据总经理的提名聘任或者解聘总法律顾问；负责推进公司及所属企业法治建设；在市国资委工资总额预算管理框架下，决定公司职工的工资水平和分配方案；变更公司的注册地址；按照有关规定，向出资企业推荐或派出股东代表、董事、监事；负责内部控制的建立健全和有效实施；依法支持和配合监事会工作，接受监事会的监督检查，督导落实监事会要求纠正和改进的问题；市国资委授予的其他职权。

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 2023 年 9 月末，首创集团监事实际人数为 1 人，为职工监事。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。

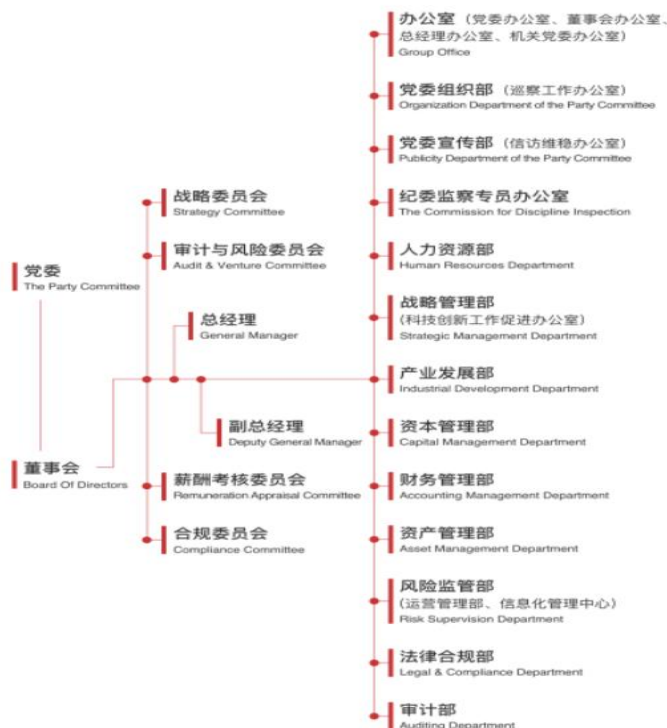
公司设总经理，由董事会根据出资者的意见聘任或者解聘。总经理每届任期 3 年，可以连续聘任。总经理对董事会负责并行使如下职权：主持首创集团公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；制订并组织实施首创集团公司发展规划、经营计划和投资方案；制订首创集团公司年度财务预算方案、决算方案；制订首创集团公司内部管理机构设置、人员配置方案；制订首创集团公司职工的工资水平和分配方案；制订首创集团公司的基本管理制度；制订首创集团公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘首创集团公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员；聘任或者解聘除应当由董事会聘任或者解聘以外的高级管理人员；决定首创集团公司副总经理以下职工的奖惩；经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

（二）发行人组织机构

1、组织结构

截至 2023 年 9 月末，发行人组织机构如下：

图：发行人组织机构图



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、薪酬考核委员会、合规委员会等四个专业委员会，日常管理机构为总经理办公室。集团总部设有办公室、党委组织部、党委宣传部、纪检监察专员办公室、人力资源部、战略管理部、产业发展部、资本管理部、财务管理部、资产管理部、风险监管部、法律合规部、审计部等十三个部门。

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）办公室（党委办公室、董事会办公室、总经理办公室、机关党委办公室）

负责集团党建综合工作，承担集团全面从严治党（党建）工作领导小组办

公室职责，负责计划制定、统筹安排、督查落实、检查考核等工作；负责集团党委政策研究、党务公开、重大事项请示报告、党委综合性文稿起草等工作，推动党建和党风廉政主体责任落实工作；负责机关党建工作；负责信息要情和应急事务管理工作；负责“三会”会务工作；负责集团董事会建设工作；负责行政综合管理工作；负责集团及集团领导重要会议的组织服务和日常行政接待工作；负责国家安全和保密工作管理；负责集团办公用房、办公设施及环境管理、会议室及视频会议管理、安全保卫、办公物资及公务用车等固定资产采购、运维管理等后勤管理工作；负责老干部管理工作，承担老干部服务中心工作职能，以及集团总部退休职工（包括退休的集团领导）服务管理工作；负责外事管理及服务工作；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。

（2）党委组织部（巡察工作办公室）

负责集团党的组织体系建设工作，拟定党组织设置与调整、党组织换届选举工作方案并组织落实，指导、推进各级企业党组织发挥作用，落实“三会一课”等党组织工作各项制度要求；负责集团党员教育管理工作；负责集团中层岗位设置及管理工作，负责中层管理人员的选任、指导下属企业职业经理人选聘等工作，负责上级部署的干部援派、挂职等工作；负责集团中层管理人员的培养、管理和监督工作；负责开展集团总部中层管理人员、下属企业领导班子及班子成员年度综合考核工作，协助做好集团领导班子成员个人有关事项报告和年度考核工作；负责集团中层管理人员日常监督工作及因私出国（境）管理工作；负责集团优秀年轻干部发现、培养等工作，负责集团委派相关专业条线人员的提名、考察等工作，按照外派董监事管理政策，负责向子企业推荐或委派产权代表工作；负责集团党的统一战线工作；牵头老干部管理工作；负责集团党委和集团巡察工作领导小组决定事项的跟进督办，研究制订集团巡察工作规划和任务安排，组织协调集团党委巡察工作，指导并配合巡察组开展工作，督导被巡察企业党组织巡察整改；负责统筹协调和组织落实市委对集团党委的巡视和巡视整改工作，配合市国资委党委开展对集团直属（控股）公司党组织的示范巡察工作，督导巡察整改；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团党委交办的其他工作。

（3）党委宣传部（信访维稳办公室）

负责集团党的思想建设、政治教育和精神文明建设，指导下属公司开展思想政治理论研究、政治理论学习和政治教育、精神文明建设等工作；负责集团理论中心组学习工作；负责组织开展集团意识形态巡查、监督、考核等工作；负责集团企业文化建设工作，研究梳理文化理念体系、开展企业文化宣贯与推广等；负责媒介管理与监督工作；负责开展党建、行政与企业宣传，推选、宣传先进典型，制订企业宣传册，编撰企业大事记，组织集团重大活动等；负责品牌规划与架构管理及品牌推广工作，研究分析集团品牌字号的管理工作，统筹推进系统内重大品牌活动；负责企业形象识别体系建设工作，指导、协调子企业展示中心、营销门店、网站网页建设等工作；负责集团信访维稳和接诉即办管理工作；在党委领导下具体负责集团工会工作，维护职工权益、开展评优评先、组织文化体育活动等工作，负责公司职工代表大会制度的落实；在党委领导下具体负责集团群团工作，具体落实群众和青年团的政治建设与组织建设工作；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。

（4）纪委监察专员办公室

协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作；强化监督第一职责；加大对集团党委管理人员的监督执纪力度；依法履行监察职责；依纪依法开展问责；加强对集团总部、下属企业纪检机构的领导，指导、检查、督促企业所属纪检机构层层落实监督责任；加强对本企业纪检监察干部的日常教育、管理和监督；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成市纪委监委交办、督办的有关工作；完成集团党委交办的其他工作。

（5）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；负责集团组织机构调整方案的研究拟订、组织实施工作；负责集团岗位体系管理，拟订集团总部部门岗位设置及人员编制方案；负责集团系统人才储备及人才引进相关工作，建立和完善人才培养机制，保障集团关键岗位人才需求的满足；

负责集团总部人员招聘、调配、离职、退休等方面的组织管理工作；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；负责组织实施总部各部门绩效考核、员工绩效考核和子企业经营业绩考核，并进行兑现分配；负责研究集团培训发展规划政策，建立培训体系，组织实施集团商学院为平台的培训项目，做好总部培训管理，指导和监督检查下属企业培训工作；负责统筹创云书园的整体运营工作，建立管理规范、建设内容体系、组织实施线上培训项目和运营活动，并指导下属企业规范化运营；负责集团人力资源数据库、人力资源管理信息系统的使用和维护工作；负责组织开展子企业人力资源审计工作；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。

（6）战略管理部（科技创新工作促进办公室）

负责战略规划管理，研究制定集团中长期发展规划、组织审批子企业战略规划；负责组织开展战略规划中期评估工作和不定期复盘分析；负责研判宏观政策、经济形势，开展集团核心主业相关的产业研究、市场研究和商业模式研究，负责对集团的新业务领域拓展方向进行前瞻性研究，寻找、识别战略发展机会，并向集团提出拓展建议；负责组织起草集团年度工作报告，研究部署重点工作任务，组织编制子企业年度经营计划、总部职能部门工作计划，审核计划指标调整方案，并督导实施；负责跟踪、检查、分析子企业经营计划、集团总部职能部门工作计划的进展情况，并视具体情况提出调整建议；负责组织实施子企业经营业绩考核评价；负责集团法人治理结构、集团管理模式、现代企业制度建设以及深化改革、管理提升等事项的研究分析、持续优化和推动实施工作；负责集团重大基础性制度、管理流程的拟定、修订和废止；负责统筹开展集团科技创新与数字化转型的专题研究、专项规划编制，组织拟订子企业年度科技创新计划，检查督促重点科技工作实施，协调推动内外部科技合作；负责组织推动子企业重大科技项目（不含数字化项目）的申报、立项与审核，并参与项目实施的过程监督、结题验收等工作；负责集团战略委员会的日常工作；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）产业发展部

参与子企业战略规划编制，开展行业、市场发展机会的专题研究，制定产

业投拓和协同发展行动方案；负责独立或会同子企业获取项目投资机会，并参与集团决定直接投资项目的可研、报批、筹备、运作或退出等工作；负责研究分析集团内部协同需求，提出集团不同产业之间、不同子企业之间的协同发展、业务合作和项目合作实施方案，并推动、协调和监督实施；负责研究分析集团外部合作情况，推动集团层面对外战略合作联盟的建立、维护工作，指导、协助子企业建立对外业务合作联盟的相关工作；负责协调推动子企业报集团审议的投资项目的审核、报批、投后监管等工作；负责为股东代表参加子企业股东大会提供业务支持，组织推动报集团审议、待股东大会决议事项的研究论证、上会审议等工作；负责为派驻产权代表参加子企业董事会提供业务支持，并协调集团有关部门，推动各类待表决事项的前置研究、沟通工作，参与派驻产权代表的考核评价工作；负责组织开展履职培训，召开沟通联络会议，协助派驻产权代表切实履行法律法规和集团管控要求；负责组织制定并协调落实集团安全生产管理措施，推动安全生产的督导、检查、培训有关工作；负责对接市国资委产业发展专项工作，如落实扶贫、乡村振兴等，以及报备集团承接市政府重点投资项目、重点工作任务推进情况等投资经营有关事项；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）资本管理部

负责根据集团战略，研究拟订集团资本管理与运营规划，负责集团股权股本结构、债权债务结构优化调整等有关事项的研究分析和组织实施；负责集团对外及总部投资计划管理；负责集团总部对子企业实施增资减资、股权转让、混改引战等股权变动管理工作，以及集团总部对子公司分红收益收缴目标管理工作；配合编制融资计划和年度现金流预算，实现投资计划与融资计划联动管理；负责集团总部对子公司的中长期借款审核与债权本息回收管理；负责统筹推进集团总部以增值为目的的财务性股权投资与债权投资，组织落实投资可研、运作和投资后管理措施；负责监督以资本增值为目的的参股企业的财务数据、经营情况及重大投资经营事项，跟踪与分析参股权益与收益情况，为参股企业派驻产权代表提供业务支持，并实施增持、减持、退出等工作；参与非清理退出类参股企业派出董监事的履职管理，协助有关部室开展参股企业董监事库建设、董监事考核评价等工作；负责根据集团业务发展和战略布局需要，组织实

施重大收并购项目的投资退出工作；负责组织推动子企业上市、上市后权益性再融资、退市工作，并指导上市公司开展市值管理工作；负责集团系统内重大资产重组、引战混改等资本运作项目的方案研究制定与落地实施；负责研究优化集团系统基金架构体系，统筹管理系统内非牌照类金融企业的产业投资基金和股权投资基金；负责集团系统内基金设立、退出相关管理工作，以及新设立基金监管模式、方案的研究拟定工作；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团交办的其它工作。

（9）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；负责组织开展集团年度全面预算编制、调整，以及财务决算相关工作，参与年度负债率指标制订和子企业经营绩效考核工作；负责资金筹集管理工作，包括组织制订年度资金计划，开展现金管理、担保管理，参与子公司分红收益收缴管理、以及总部对子公司中长期借款管理等工作；负责集团总部融资工作，包括组织制订年度融资计划，拟订集团总部银行及银行间市场融资、债券融资、其他创新性融资以及重大投资项目融资方案并推动实施，统筹开展集团国有资本经营预算有关工作；负责参与集团投资活动相关的财务管理及支持工作；根据集团授权，负责集团境外华星公司的监督管理工作；负责财税政策研究、税务方案筹划和纳税事项管理工作；负责监督子企业财务指标和财务处置合规情况，协调促进财务内控管理体系建设；负责协调推动财务管理的信息化建设，并负责财务管理信息系统的使用和维护工作；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。

（10）资产管理部

负责研究分析集团低效资产情况，组织制定集团低效资产治理等专项工作计划，并督导实施；负责京发投平台的集中统一管理有关工作；负责集团新增企业的管理工作，参与新增企业设立方案审核，编制集团年度企业新增情况报告；负责集团低效资产处置事项的管理工作；负责集团产权综合管理工作；负

责集团资产评估事项的管理；负责集团房屋资产管理；负责监督待退出参股股权的经营管理情况，为待退出参股企业的派驻产权代表提供业务支持，协调推进低效参股股权的处置退出；牵头负责境外国有资产的监督管理工作，掌握境外国有产权管理情况，编制境外国有资产管理报告；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。

（11）风险监管部（运营管理部、信息化管理中心）

负责统筹推动集团风险管理体系、内控体系建设的计划、组织、协调、监督，配合法律部开展合规体系建设，推动建立各层面的风险管理文化；负责围绕集团风险管理“二道线”定位，持续监测集团内外部风险情况，开展集团系统内全局性风险和重大风险的识别、分析工作，及时进行风险预警，并提出风险防控意见；负责建设风险信息渠道，研究搭建风险数据库，督导有关部门、子企业识别和报送风险信息，分类、分级跟踪风险发展和处置情况；负责开展常规性和专项风险管理现场检查，对子企业的风险管理情况进行监督、评价和警示，参与子企业风险管理的考核，对子企业的风险管理报告进行备案管理；负责参与集团与子企业的战略规划、年度经营计划、重大收并购项目和特别监管类投资项目，以及重大战略发展议题的审核；负责监督集团制度体系、流程体系运行情况，组织协调集团有关部室持续完善管理制度、管理流程；负责监督、检查集团内控建设及运行情况，并推动内控体系健全完善；负责跟踪掌握子企业经营信息，开展日常性运营分析，并根据风险管理需要，开展战略发展、管理管控等专题研究；负责对子企业运营情况开展日常监督，掌握子企业运营状况，协调和督促子企业提升运营管理能力；负责研究制订集团信息化发展规划，组织编制集团总部年度信息化工作计划、预算，审核子企业年度信息化计划、预算，并监督、评价执行情况；负责统筹推动集团 IT 数据治理和信息化建设，组织开展信息化基础设施和信息化系统的采购、实施、开发建设、部署、上线、验收及运维等工作；负责会同集团有关部门，推动网络与信息安全有关工作；负责拟订与部门职责相关的管理制度、管理流程；完成集团交办的其它事项。

（12）法律合规部

正确执行国家法律、法规，对集团重大经营决策提出法律意见；起草或参

与起草、审核集团重要规章制度；负责组织处理集团非诉讼法律事务，审查集团各类法律性文件的合法性、合规性、法律有效性和法律可行性；参与集团重大项目、重大合同的谈判，审核、起草集团重大合同，监督、指导集团重大合同履行过程中所涉及的法律事务处理工作；参与集团的投融资、担保、租赁、产权转让、招投标及分立、合并、改制、重组、上市等重大经济活动，处理有关法律事务；提供与集团经营管理有关的法律咨询服务；受集团法定代表人的委托，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，制定并组织实施集团所属企业法律诉讼、仲裁等争议案件的报告和备案制度，组织实施集团及所属企业重大（特大）法律纠纷案件的领导包案制度；按照集团规章制度要求，对子企业上报集团审批的重大业务项目、重大法律性文件等进行法律风险评估和法律可行性论证；牵头开展集团合规管理工作，指导合规管理专项部门、参与部门开展合规管理体系建设和运行工作；接受合规咨询，受理违规线索举报，根据权限组织或配合对举报事件的调查，并提出处理意见或建议等集团相关制度规定的其他合规管理职责；协调处理集团与各子企业之间以及集团各子企业之间在经济往来活动中所涉及的法律事项；负责指导、协调、督促、检查集团各子企业的法律事务管理工作；负责组织集团常年或专项法律顾问选聘工作，协调、组织外聘律师机构为集团提供专业法律服务，并对其工作进行监督和评价；办理集团商标、商业秘密保护、公证、鉴证等有关法律事务，建立并管理集团商标基础档案库，做好知识产权保护工作；负责或协同集团相关部门组织集团及各子企业的法律宣传教育和法律培训、合规管理培训宣传工作；办理集团领导交办的其他法律事务；集团其他规章制度规定由法律合规部履行的职责。

（13）审计部

负责对集团及子企业落实国家和北京市重大政策措施情况进行审计；负责对集团及子企业发展规划、战略决策、重大措施和年度经营计划执行情况进行审计；负责对集团管理的领导人员履行经济责任情况进行审计；负责对集团及子企业财务收支及相关经济活动进行审计；负责集团及子企业的境外机构、境外资产和境外经济活动进行审计；负责对集团内部控制与风险管理情况进行监督评价；负责集团投资项目进行项目后评价；督促检查审计发现问题的整改和

落实；负责指导、监督和管理子企业的内部审计工作；组织对集团委派总审计师的业务管理、考核；负责集团董事会审计与风险委员会的日常工作；负责集团投资责任追究内部问责委员会办公室日常工作；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。

（三）发行人主要内控制度

1、预算管理制度

发行人建立了全面预算管理制度并制定了《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。

2、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《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《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。

3、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》、《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。

4、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《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。

5、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。

首创证券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《首创证券股份有限公司章程》制定《首创证券股份有限公司关联交易管理制度》。首创证券股东大会、董事会、审计委员会对关联交易具有审批权限。

首创城发制订了《关联方交易管理工作指引》，对关联方、关联交易行为管理作出了明确的规范和要求。

6、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。

7、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。

8、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。

9、信息披露事务及投资者关系管理制度

发行人为了规范通过公司债券等融资工具融资业务过程中的信息披露事务管理工作，保护投资者、债权人及其他相关各方的合法权益，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。

信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

公司财务管理部为公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作及对内的信息披露管理工作。

公司下属上市子公司按照有关法律法规、证监会和证券交易场所的有关规定，制定信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排。董事会办公室牵头组织并起草、编制公司的信息披露文件，负责处理投资者关系、准备证券交易场所要求的信息披露文件，并通过证券交易场所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

10、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《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《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。

（四）发行人独立性情况

发行人享有出资人投资形成的全部法人财产权，依法享有民事权利，承担民事责任；依法自主经营、自负盈亏、独立核算、照章纳税，并以全部资产对发行人的债务承担责任。发行人与出资人之间在业务经营、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。

1、业务经营方面：发行人拥有独立、完整的生产经营体系和自主经营的能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。

2、人员方面：发行人与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，且发行人高级管理人员并未在出资人单位兼职或领取报酬。

3、资产方面：发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有，资产产权清晰。

4、机构方面：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、财务方面：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。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表-发行人董监高成员基本情况

姓名	出生年月	现任职务	任职日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
贺江川	1964.03	党委书记、董事长	2020.05	是	否
刘永政	1968.10	党委副书记、董事、总经理	2016.11	是	否
刘常峰	1978.01	党委副书记、董事	2023.05	是	否
龚涌涛	1976.10	职工董事	2017.07	是	否
崔也光	1957.11	外部董事	2019.01	是	否
阚振芳	1974.10	外部董事	2019.01	是	否
白彦	1965.07	外部董事	2020.09	是	否
王文胜	1970.02	外部董事	2022.10	是	否
李章	1966.02	职工监事	2011.11	是	否
芦育珠	1964.07	党委常委、纪委书记	2017.03	是	否
秘勇	1970.09	党委常委、总会计师	2023.08	是	否
苏朝晖	1969.04	党委常委、副总经理	2011.09	是	否
孙宝杰	1970.10	副总经理	2016.10	是	否
邓文斌	1977.02	副总经理	2022.01	是	否
李伏京	1980.07	副总经理	2023.01	是	否

1、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。

2、刘永政先生，法律硕士。现任首创集团党委副书记、董事、总经理，首创环保董事长。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。

3、刘常峰女士，法学硕士。现任首创集团党委副书记、董事。曾任北京方恒置业股份有限公司董事会秘书兼内蒙古太伟方恒房地产开发有限公司董事、总经理；北京纺织控股有限责任公司（2016 年更名为北京时尚控股有限责任公司）总法律顾问、党委常委、纪委书记、副总经理。

4、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、首创集团人力资源部总经理。

5、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，出任首创集团外部董事。

6、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股份有限公司董事长、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，出任首创集团外部董事。

7、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，出任首创集团外部董事。

8、王文胜先生，硕士研究生、高级经济师。曾任江苏百灵环保科技工程有限公司创始人、北京百灵天地环保科技有限公司董事长。现任北京环境卫生工程集团有限公司外部董事、中关村智慧环境产业联盟理事长、北京百灵天地环保科技股份有限公司董事长。2022 年 10 月，出任首创集团外部董事。

9、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。

10、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、市纪委员。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），中共北京市海淀区党委常委、纪委书记。

11、秘勇先生，高级会计师，硕士研究生，中共党员。现任首创集团党委常委、总会计师。历任北京城建集团有限责任公司财务管理部部长，北京市国有企业监事会主席助理（挂职），北京首都开发控股（集团）有限公司财务总监，北京首都开发股份有限公司监事、监事会主席，北京首农食品集团有限公司总会计师等职务。

12、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。现任首创集团党委常委、副总经理，首创证券董事长、北京中国网球公开赛体育推广有限公司董事长、北青传媒股份有限公司董事长。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。

13、孙宝杰女士，工商管理硕士。现任首创集团副总经理，兼任首创经中（天津）投资有限公司董事长。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）投资有限公司董事。

14、邓文斌先生，现任首创集团副总经理。曾任北京交通发展研究中心副总工程师（副处级）、北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改革处副调研员、首创集团战略管理部副总经理、总经理，企业管理部总经理，战略总监，科技创新工作促进办公室主任，兼集团新闻发言人。

15、李伏京先生，现任首创集团副总经理、首创环保总经理。曾任柏诚工程技术（北京）有限公司工程师、北京市工程咨询有限公司基础设施咨询部项目经理、首创集团基础设施部总经理助理、环境产业部副总经理。现任首创环境执行董事及行政总裁；首创环保董事、总经理。

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 9 人；其中市国资委委派 8 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。截至募集说明书签署日，发行人董事会由 8 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。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，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。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

北京首都创业集团有限公司是北京市人民政府所属的国有大型企业。经过多年的发展，形成了以生态环保、城市开发、金融服务为主业，以文化体育为培育业务的“3+1”产业体系。截至 2022 年末，集团拥有 3 家上市公司和 1 家新三板挂牌企业，职工人数 3.6 万余人，资产总额逾 4,000 亿元，连续多年位列中国企业 500 强，“首创”品牌被认定为资本投资类中国驰名商标。

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”。

报告期内，发行人分别实现营业总收入 527.00 亿元、641.43 亿元、578.22 亿元和 362.80 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，首创集团打造了“水、固、气、能”完整环保产业链，业务范围立足北京，覆盖全国 100 多个城市及新加坡等国家和地区。其中，A 股上市公司首创环保集团，是国内最早以市场化方式投资水务项目的企业，综合实力在行业处于国内领先、世界前列；首创环保集团下属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服务能力，已成为国内领先的大气综合治理服务商。

在城市开发领域，拥有市场化及政策性地产开发、城市基础设施建设、轨道交通、高速公路等业务，聚焦城市开发、城市运营、城市更新三大主赛道，致力于服务城市发展、创造城市价值。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等业务平台。其中，首创置业是全国领先的大型地产综合营运商，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，具备较高的市场知名度；首创奥莱已成为全国布局最广的奥莱运营商；首创经中核心业务包括产业新城、政策性住房、城市更新三大业务平台，致力于成为中国未来新城市规划、建设、运营领域的领导者；首创新城镇定位于城乡融合产业投资运营的平台，凭借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，目前是北京市集体土地租赁住房最大的建设投资平台；北京绿基是北京市唯一的绿化隔离地区市政基础设施建设平台，亦是北京市独特的保障房周边配

套基础设施建设平台。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，发行人坚持市场化金融和政策性金融协同并进，构建了证券、担保、基金管理和“三农”金融等多领域金融服务体系。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担公司每年为近 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，首创集团积极服务首都全国文化中心建设，业务范围涵盖文创园区经营、内容培育、文体产业运营等。首创郎园成为北京市工业遗址腾退利用的典范，并成功实现了品牌和模式输出；努力将中网赛事打造成为北京市体育赛事的“金名片”。

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）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表-近三年及一期发行人收入情况表

单位：亿元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

营业总收入	362.80	100.00	578.22	100.00	641.43	100.00	527.01	100.00
其中：营业收入	349.42	96.31	557.18	96.36	622.86	97.10	508.32	96.45
利息收入	4.36	1.20	6.43	1.11	6.61	1.03	6.46	1.23
手续费及佣金收入	9.02	2.49	14.61	2.53	11.96	1.86	12.22	2.32

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

表-近三年及一期发行人主营业务收入情况表

单位：亿元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
生态环保	142.43	39.26	224.42	38.81	225.10	35.49	197.22	38.21
城市开发	193.35	53.29	307.53	53.19	374.50	59.04	281.76	54.59
金融服务	20.82	5.74	29.83	5.16	26.02	4.10	24.88	4.82
其他	6.18	1.70	16.44	2.84	8.66	1.37	12.33	2.39
合计	362.80	100.00	578.22	100.00	634.29	100.00	516.18	100.00

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

表-近三年及一期发行人主营业务成本情况表

单位：亿元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
生态环保	94.06	33.23	153.10	35.18	156.84	31.06	140.06	35.52
城市开发	176.23	62.27	264.32	60.74	332.58	65.85	234.48	59.47
金融服务	10.64	3.76	10.55	2.42	10.08	2.00	9.03	2.29
其他	2.09	0.74	7.20	1.65	5.53	1.09	10.69	2.71
合计	283.03	100.00	435.18	100.00	505.03	100.00	394.26	100.00

报告期内，发行人营业毛利和毛利率具体情况如下：

表-近三年及一期发行人主营业务毛利情况表

单位：亿元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
生态环保	48.37	60.64	71.32	49.86	68.26	52.81	57.16	46.88
城市开发	17.12	21.46	43.21	30.21	41.92	32.44	47.28	38.78
金融服务	10.18	12.76	19.28	13.48	15.94	12.33	15.85	13.00
其他	4.09	5.13	9.24	6.46	3.14	2.43	1.63	1.34
合计	79.77	100.00	143.04	100.00	129.26	100.00	121.92	100.00

表-近三年及一期发行人主营业务毛利率情况表

单位：%

业务板块	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
生态环保	33.96	31.78	30.32	28.98
城市开发	8.85	14.05	11.19	16.78
金融服务	48.90	64.64	61.25	63.72
其他	66.18	56.17	36.21	13.24
合计	21.99	24.74	20.38	23.62

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，首创集团主营业务收入分别为 516.18 亿元、634.29 亿元、578.22 亿元和 362.80 亿元，始终保持较高规模并呈现逐年递增趋势。其中，公司的主营业务收入主要来源于生态环保和城市开发两大板块。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，首创集团主营业务成本分别为 394.26 亿元、505.03 亿元、435.18 亿元和 283.03 亿元，与主营业务收入呈现相同的发展趋势。

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，首创集团主营业务毛利率分别为 23.62%、20.38%、24.74%和 21.99%。近年来，公司毛利率有所下降主要系城市开发板块毛利率下降所致。

在盈利贡献方面，各板块均维持较好态势，其中生态环保板块毛利润金额及占比持续提升，城市开发板块其次。发行人城市开发板块中基础设施业务毛利率持续为负，主要是由于 2013 年开始发行人将轨道交通业务主体京港地铁并入合并范围内。发行人轨道交通业务归属于基础设施板块，而轨道交通业务单纯售票的利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票款差额补偿实现盈利。因此在计算毛利率时，轨道交通业务对发行人基础设施板块的毛利润冲击较大。

（三）发行人所处行业状况

1、生态环保行业情况

（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 2022 年国民经济和社会发展统计公报》初步统计，2022 年全年水资源总量 26634 亿立方米。全年总用水量 5997 亿立方米，比上年增长 1.3%。其中，生活用水下降 0.5%，工业用水下降 7.7%，农业用水增长 3.7%，人工生态环境补水增长 8.3%。万元国内生产总值用水量^①53 立方米，下降 1.6%。万元工业增加值用水量 27 立方米，下降 10.8%。人均用水量 425 立方米，增长 1.3%。

从人均水资源占有情况来看，中国水资源较为匮乏。根据《2022 年中国水资源公报》统计，全国人均综合用水量 425 立方米，万元国内生产总值用水量为 49.6 立方米。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) 水务行业发展现状

①传统业务需求量大，资源分配不均

2010-2022 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，城市化发展和经济发展，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。

从中国用水情况来看，根据《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》初步统计，2022 年全年水资源总量 26634 亿立方米。全年总用水量 5997 亿立方米，比上年增长 1.3%。其中，生活用水下降 0.5%，工业用水下降 7.7%，农业用水增长 3.7%，人工生态环境补水增长 8.3%。万元国内生产总值用

^① 万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量按 2020 年价格计算。

水量 53 立方米，下降 1.6%。万元工业增加值用水量 27 立方米，下降 10.8%。人均用水量 425 立方米，增长 1.3%。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	中共中央、国务院

	[2011]1 号)	
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	中共中央、国务院

	干意见》	
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
39	《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
40	《关于水利安全生产标准化达标动态管理的实施意见》	水利部
41	《关于印发加强水利行业监督工作的指导意见的通知》	水利部
42	《关于印发水资源调度管理办法的通知》	水利部
43	《推进水利基础设施政府和社会资本合作（PPP）模式发展的指导意见》	水利部
44	《关于加大开发性金融支持力度提升水安全保障能力的指导意见》	国家开发银行、水利部
45	《关于建立健全水行政执法与检察公益诉讼协作机制的意见》	水利部

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。

2021 年，水利部先后印发了《关于水利安全生产标准化达标动态管理的实施意见》、《关于印发加强水利行业监督工作的指导意见的通知》、《关于印发水资源调度管理办法的通知》等通知，贯彻落实了有关水利安全生产、水利监督、水资源调度等方面的规定，进一步促进水利生产经营单位安全生产标准化建设，推动了水务工作的标准化进程。

2022 年，水利部先后印发了《推进水利基础设施政府和社会资本合作（PPP）模式发展的指导意见》、《关于加大开发性金融支持力度提升水安全保障能力的指导意见》、《关于建立健全水行政执法与检察公益诉讼协作机制的意见》等，从基础设施建设、金融支持、行政执法等方面对水利行业的发展起到了重要指导作用，加快构建现代化水利基础设施体系，提升水安全保障能力，推动新时代治水兴水工作高质量发展。

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。

（2）固废行业

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) 发展现状

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快速发展，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》，对于固体废弃物资源化综合利用相关的法律、法规还处于空缺状态。

（3）行业发展趋势

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、城市开发行业情况

（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 2022 年末，31 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有 53 个城市开通运营城市轨道交通线路 290 条，运营里程 9,584 公里，车站 5,609 座。

2022 年全年实际开行列车 3,316 万列次，完成客运量 194.0 亿人次（较 2021 年减少 43.1 亿人次，降低 18.2%），完成进站量 116.9 亿人次，客运周转量 1,560 亿人次公里。

从北京地区的情况来看，根据《2023 年北京市城市轨道交通建设计划》，今年，北京市轨道交通将新建 1 号线支线 1 条（段）线路，共 19.9 公里；年底计划开通 17 号线北段（未来科技城北区-工人体育场）、16 号线剩余段（榆树庄-宛平城）2 条（段），共 30.2 公里，届时北京市城市轨道交通运营里程将超 837 公里。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。

（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《2022 年交通运输行业发展统计公报》，截至 2022 年底，全国高速公路里程 17.73 万公里、增加 0.82 万公里，国家高速公路里程 11.99 万公里、增加 0.29 万公里。

在《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》的基础上，国家制定了

《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》，“十四五”时期，国家综合立体交通网主骨架能力利用率显著提高。以“八纵八横”高速铁路主通道为主骨架，以高速铁路区域连接线衔接，以部分兼顾干线功能的城际铁路为补充，主要采用 250 公里及以上时速标准的高速铁路网对 50 万人口以上城市覆盖率达到 95% 以上，普速铁路瓶颈路段基本消除。7 条首都放射线、11 条北南纵线、18 条东西横线，以及地区环线、并行线、联络线等组成的国家高速公路网的主线基本贯通，普通公路质量进一步提高。

（3）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重要支柱产业，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国民经济增长的重大作用。

2) 行业发展现状

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。

经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年我国房地产市场呈逐步回暖态势，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善

市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。由于供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三、四线城市的房价仍在持续下调。2016 年 9 月底开始，重点城市推出调控政策，以抑制房价过快上涨，核心城市房地产市场有所回温。2017 年起，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷和资金逐步收紧。

2018 年，住房与城乡建设部开启新一轮调控。本轮政策从各地库存高低不同出发，因城施策，因时调整。一二线和三四线市场周期由此错峰，全国销售周期整体被拉长，波动收窄。目前，热点城市调控已经取得成效，新房价格涨幅收窄、京沪等核心城市二手房价步入下行通道。住建部一方面强调差异化调控，支持居民首套刚需等合理需求，另一方面明确将在高库存的三四线城市继续去库存，同时一批二线城市通过实施人才新政放宽了人才落户购房的条件，2018 年我国房地产市场将在政府的调控下稳步发展。

2019 年，中共中央政治局会议强调“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”，确定了 2019 年度政策基调，各部委在土地、财税金融等方面出台相关政策落实房地产市场长效管理机制，防范房地产金融风险，同时推动商业、体育、养老消费，保障相关设施用地。各省、市调控政策松紧有度，一方面部分城市加强“限购”“限价”“限售”措施，另一方面积极培育和发展租赁住房市场，在引进人才落户上持续发力。

2020 年 12 月末，央行联合原银保监会发布《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。

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。2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。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。

2022 年 2 月 8 日，央行、原银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

2022 年 11 月 8 日，交易商协会发布公告，为落实稳经济一揽子政策措施，坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业健康发展，在人民银行的支持和指导下，交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

2022 年 11 月 11 日，央行、原银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台 16 条措施支持房地产市场平稳健康发展，标志着房地产政策转向。

2022 年 11 月 14 日，原银保监会、住房和城乡建设部、人民银行印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，明确提及“支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，防范化解房地产企业流动性风险”，指导商业银行按市场化、法治化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金，监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。

2022 年 11 月 22 日，国务院常务会议召开，部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效，落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策，推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，促

进房地产市场健康发展。

2022 年 11 月 28 日，证监会官网刊发 5 条地产股权融资新政，恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产的作用，积极发挥私募股权投资基金作用。

新常态下，中国经济发展将加速从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变，房地产与稳增长、调结构、转方式、惠民生、防风险都有关系，例如保障房问题涉及稳增长和惠民生；旅游地产、养老地产等新业态涉及调结构；房地产库存消化涉及防风险；通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及转方式。

3、金融服务行业情况

（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

2021 年，资本市场从牛市转为结构性牛市，市场震荡上行带动行业稳健发展。上证综指涨 4.8%，沪深 300 跌 5.2%，创业板指涨 12.0%。全年股基累积成交额 276.30 万亿，同比增长 25.3%，创历史记录。年末两融余额 1.83 万亿，同

比增长 13.2%，实现稳健增长。随着全面注册制改革和北交所成立，股债融资创新高。2021 年股权融资总规模 1.84 万亿，同比增长 6.4%。其中，IPO 规模 5,426.75 亿，同比增长 12.9%，再融资规模 1.24 万亿，同比增长 6.4%。证券公司承销债券 11.4 万亿元，同比增长 13%。上市公司业绩维持高增。28 家上市券商合计营业总收入 5,480 亿，同比增长 24%；归母净利润 1,667 亿，同比增长 32%。总资产合计 9.16 万亿，同比增长 18%；净资产 1.74 万亿，同比增长 13%。名义杠杆倍数为 4.25，同比上升 0.2%；28 家上市券商平均 ROE 8.79%，同比提升 0.47%。

2021 年全行业 140 家证券公司实现营业收入 5,024.10 亿元，同比增长 12.0%，实现净利润 1,911.19 亿元，同比增长 21.3%。截至 2021 年末，证券行业总资产为 10.59 万亿元，净资产为 2.57 万亿元，较上年末分别增加 19.0%、11.3%。2021 年证券行业 ROE 为 7.83%，较去年提升 0.55%，盈利能力有所提升，截至 2021 年末行业杠杆率为 4.12，较去年末提升 0.27。

2022 年，伴随着资本市场改革的不断深化以及对外开放步伐的不断加快，证券行业坚守服务实体经济的本源定位，乘全面注册制之风，仍实现了投行业务的稳定较快增长；同时，行业在财富管理领域持续发力，投资顾问业务量质双升，转型成效显著；资产管理业务聚焦主动管理转型和公募化转型，产品布局不断优化，行业集中度进一步提升；逆市中投资表现分化明显。探索新时代证券公司差异化高质量发展路径，融入国家战略和地方经济发展，深化数字化改革与金融科技应用，多渠道补充资本，加大创新业务布局、增强机构投资者服务能力，加强企业文化建设等，成为证券公司助力业务发展的重要战略。

2022 年，证券行业坚持和加强党的全面领导，积极主动融入国家发展大局，充分发挥资本市场在促进资本形成、价格发现、资源配置、风险管理等方面的重要功能，进一步提升服务实体经济和投资者能力，有力支持科技创新和国家重大战略实施。同时持续深化以全面实行股票发行注册制为主线的资本市场改革，常态化退市格局基本形成，多层次市场体系不断健全。报告期内，证券行业聚焦高质量发展，持续夯实资本实力，提升资产质量，增强抵御风险能力。截至报告期末，全行业 140 家证券公司总资产为 11.06 万亿元，净资产为 2.79 万亿元，净资本为 2.09 万亿元，较上年末分别增长 4.41%、8.52%、4.69%。然

而，受多重因素冲击，证券行业经营业绩短期承压，根据证券业协会发布的《证券公司 2022 年度经营数据》，报告期内全行业实现营业收入 3,949.73 亿元，同比下降 21.38%；实现净利润 1,423.01 亿元，同比下降 25.54%。

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，2022 年，北京市 37 家担保机构新增担保总额 1,407 亿元，比上年增加 83 亿元，增长 6.3%，业务总体小幅回升。融资担保与非融资担保业务延续了上年一升一降趋势，其中融资担保业务新增 1,061 亿元，同比增加 124 亿元，增长 13%，新增户数

134,572 户，同比减少 42.8%；非融资担保业务新增 346 亿元，同比减少 41 亿元，下降 10.6%，新增笔数共计 8,218 笔，同比减少 33%。融资担保平均综合担保费率 1.39%，同比下降 0.27 个百分点；非融资担保平均综合担保费率 1.15%，同比上升 0.04 个百分点。行业平均担保放大倍数为 3.32 倍，同比减少 22%，其中融资担保平均放大倍数为 3.26 倍，同比增长 17%。2022 年末，行业担保业务在保余额 1,440 亿元，同比减少 6%，其中融资担保在保余额 1,085 亿元、同比增长 7.9%，在保户数 141,755 户，同比减少 8.8%；非融资担保在保余额 355 亿元，同比减少 33%，在保业务 8,404 笔，同比减少 15.6%。

（四）发行人的竞争优势

1、生态环保板块

发行人生态环保行业以首创环保为龙头和载体，作为北京市人民政府下属的上市企业，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、丰富的运营经验、领先的技术研发能力、雄厚的人才储备，公司正通过优化战略布局、创新商业模式，努力成为“最值得信赖的生态环境综合服务商”。

（1）聚焦主业，品牌影响力的持续提升

首创环保不断聚焦主业，污水处理、自来水生产销售、水务建设、垃圾处理占营业总收入比重从 2011 年的 60%到目前基本全部为环保主业。公司已形成了全国性的业务布局，水务投资和工程项目分布于 28 个省、自治区、直辖市，覆盖范围超过 100 个城市，并在湖南、山东、安徽等省份形成了区域竞争优势，产生了明显规模效应，并初步实现了村镇水务业务的纵深化拓展。公司合计拥有超过 2,500 万吨/日的水处理能力，位居国内水务行业前列。自 2003 年水务行业举办“水业十大影响力企业”评选活动以来，公司每年均位列十大影响力企业前列。报告期内，公司还荣膺 2020 中国国际绿色发展创新企业奖、第十一届中国上市公司投资者关系天马奖“最佳新媒体运营”、2020 中国环境企业 50 强等奖项，获得了市场的充分的认可。

首创环保始终将人民饮水安全、居民居住环境改善放在第一位，20 年来在公共服务行业积累起了值得信赖的品牌声誉。公共卫生事件爆发以来，公司所有供水、污水处理厂、抢修应急的生产都保持 24 小时运作；疫情期间，居民日

常生活保障更加重要，公司多方举措，加强调度，确保各运营项目的业务不停、服务标准不降；同时公司启动应急响应机制，强化员工防护和过程控制、增加检验检测频次、加强药剂物资储备，斩断疫情污废水传播途径，严防死守抓好安全供水和污水处理，确保出水水质稳定达标。

公司固废业务板块已覆盖北京、江西、河南等二十多个省、市和新加坡截至 2022 年末，首创环境在国内储备了共 65 个重资产项目，总设计规模为年处理垃圾量约 1,411 万吨和年拆解电器及电子设备量约 120 万件，包括 27 个垃圾发电项目、5 个垃圾填埋项目、6 个厌氧处理项目、17 个垃圾收运项目、7 个危废综合处理项目、1 个废弃电器拆解项目及 2 个生物质发电项目，项目总投资约 186.12 亿元，2022 年 12 月 31 日前已投入 165.31 亿元。上述项目已陆续进入建设和运营期，截至 2022 年末，进入建设和运营期共 59 个项目。轻资产项目方面，截至 2022 年末，首创环境在国内储备了共 25 个项目，包括 14 个环卫业务项目及 11 个场地修复业务项目。

（2）全业务、全产业链、水固协同的市场拓展能力

近年来，首创环保立足传统水处理业务，不断拓展业务范围，形成了包括传统水务、再生水、固废处理、环境综合治理的全业务布局。目前，首创环保集团已建成融资、投资、建设、运营、技术、信息化、集采、装备为一体的综合水务平台以及前端垃圾收集、中端垃圾转运分拣到末端垃圾分类处理的固废全产业链业务，可为客户提供包括项目投资、技术研发、工程建设、系统集成、设备供应、运营维护在内的多项服务。

目前生态环保产业的需求不断升级，要求行业从经营项目逐渐向经营城市转变，进入产业的“体时代”。公司将依托业内领先的水务和固废处理产能，创新完善“水务-固废”治理业务协同发展，推动构建新型合作模式，发挥资源共享效应，协同布局环境综合治理业务，把全业务、全产业链、水固协同的市场拓展能力真正打造成为公司核心竞争力。报告期内，首创环保集团与固废业务子公司首创环境联合开展的雄安新区白洋淀农村污水、垃圾、厕所等环境问题一体化综合系统治理先行项目已完工，建设了质量一流、工艺可靠的污水处理设施，有效收集、处理了农村生活污水，以“高标准、严要求”贯彻执行垃圾清扫收运和公共厕所保洁工作。该项目显示出公司在“水务-固废”协同提供环境

整体解决方案方面的竞争优势。

（3）超过 20 年深耕细作形成的卓越运营能力

良好的区域优势是公司未来增量发展的基础，首创环保在沿海发达地区以及境外的优质资产占公司经营总资产规模的一半，创造了公司大部分的特许经营收入。经过超过 20 年的深耕细作，卓越的运营能力已成为公司在行业的名片。公司积极推动管理革新，充分发挥运营大数据的平台优势，持续缩小产销差率，降低吨水药耗、电耗。凭借规范运行的责任担当和卓越的成本控制能力，首创环保集团普遍得到了项目所在地政府的高度好评。在后续项目的招投标过程中占得先机，客户的黏性优势明显。公司以运营优势为基础，推动市场拓展由规模扩张向高质量发展转变，发挥项目驻地优势，积极推进提标改造和二期扩建，拓展轻资产模式，并进一步深耕优势地域产业链发展，辐射周边增量市场，形成以城市为核心的项目群。

（4）低成本、多元化的融资能力

公司是 AAA 信用评级的国有控股上市公司，现金流稳定，抗周期性强，拥有多元化的融资渠道。公司于 2016 年至 2021 年在交易所共发行 10 次公司债券产品、银行间市场共发行 14 次超短期融资券、8 次中期票据，累计发行金额 305 亿元，平均发行利率约为 3.91%。同时，公司围绕盘活存量资产、控制资产负债率、降低融资成本、赋能公司发展等方面不断尝试金融创新，实现多个金融产品的先行先试，树立了资本市场创新融资的典范。2021 年 6 月 21 日，首创水务封闭式基础设施公募 REITs 在上海证券交易所成功挂牌上市。这是中国资本市场重要的里程碑事件，标志着我国基础设施公募 REITs 正式启航。本次“富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金”项目，经公开投票和专家评审团意见，最终荣获 2021 年资产证券化“前沿奖”之年度最佳发起机构和年度最佳基础设施公募 REITs 两个奖项。同时，公司被评为上海证券交易所债券市场 2021 年度“优秀基础设施公募 REITs 参与机构”。本次获奖系资本市场监管机构对于基础设施公募 REITs 有效盘活存量资产，形成投资良性循环的高度重视，也是对公司积极参与国家重大金融创新试点的激励与高度认可。同时，对于公司在资本市场的创新形象、加深与投资者的联系、提高资本市场认可度提供了有力的支撑。公司将继续加深对各种金融改革措施的研究，进一步拓宽融资渠道，盘活

存量资产，优化负债结构，降低财务风险，助力公司高质量可持续发展。

（5）产学研用结合的技术研发能力

公司持续提升科技创新管理水平。通过建立水固气能技术研发体系、技术产品体系、人才技术能力评估与激励体系等不断优化协同创新管理模式与制度，提高公司科技创新管理效能；构建“1 个技术委员会+1 个协同创新研究+N 个专业科技创新平台”，承继中荷一期成功的“项目制+平台化”运作模式，积极探索企业与高校科研院所之间的“前店后厂”式密切融合，畅通产学研用链条，实现科技能力扎根。

公司不断增强综合技术创新能力。兼具产业发展与实际运营需求，深思布局科技创新方向，加大科技创新投入。公司充分发挥“院士专家工作站”、“博士后科研工作站”、“中-荷未来污水处理技术研究中心”、“首-哈未来水质净化与水资源可持续利用技术产业化中心”等科创平台作用，全力推进科技创新与产品应用推广，凝练产业化能力。公司先后与荷兰代尔夫特理工大学、德国亚琛工业大学、清华大学、中国人民大学等知名高校搭建校企合作中试平台，构建首创技术生态圈，推动公司核心与前瞻性技术开发。设立中南大区研发分部，稳定运行东坝污水处理中试基地、徐州供水技术中试基地，启动建设污泥设备中试基地，夯实研发技术与产品的实际应用示范能力。

报告期内，首创环保集团已成立协同创新研究院，基于华为 IPD 优化科研管理流程，标志着科技创新工作步入正轨；完成 10 余项公司科研课题立项工作，推进重大科技项目实施，取得阶段性进展。同时，首创环保集团坚持制度创新和科技创新并行的发展路线，重视科技型人才和科技创新能力建设，科技人才序列管理制度已完成编制。

2、城市开发板块

（1）基础设施板块

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、北京地铁四号线、十四号线、十六号线、十七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路 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；2019 年 12 月经北京市政府批准，京港地铁被确定为北京地铁 17 号线的运营商。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）城市发展板块

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，由首创集团整合其原房地产、基础设施两个板块而成，囊括首创置业、首创经中、首创新城镇与北京绿基等业务平台，一方面借助首创置业等子板块数十年市场化运作经验，从事商品房开发销售、商业地产投资运营等市场化业务，积累了丰富的房地产开发经验；一方面充分发挥企业背景优势，积极响应国家政策，践行国企责任，大力发展保障房、租赁住房、城市更新及产业园区运营、土地一级开发（含棚户区改造）、基础设施建设等政策支持类业务，为促进区域经济发展与民生改善作出贡献。

3、金融服务板块

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。

（五）发行人发展战略

“十四五”时期，首创集团将以“引领绿色、智慧、人文的城乡发展综合服务商”为战略定位，积极发挥自身产业特色，推动生态环保、城市发展、金融服务、文化体育等产业做强、做优、做大，为实现“美丽中国的建设者与守护者”这一使命不懈奋斗，努力开创高质量发展新局面，不断提升服务首都经济社会发展和“四个中心”功能建设的能力。

1、生态环保板块

发行人的环保产业总体战略以高质量发展为核心。以“共建清洁、美丽、繁荣的幸福家园”为使命，更关注公司对经济社会的贡献，秉持“成就客户、持续创新、至诚至信、共担共享”的价值观，围绕“城市深耕、价值多元、三元驱动”三个核心策略，在客户市场维度，对外深挖锚点城市市场空间，打造首创优势战略根据地，对内围绕客户需求提供多元化的产品组合，打造综合解决方案；在运营维度，聚焦环保资产高效运营，打造技术、运营、资本等战略核心能力；在组织成长维度，匹配业务发展，构建组织、人才、数字化三个维度的基础保障。确保公司“高质量、稳增长、可持续、新发展和高价值”五位一体指标的持续向好，实现“有质量增长，可持续发展”，推动环保产业朝着“值得信赖的环境可持续发展引领者”的愿景不断迈进。

2023 年是检验集团化重组融合成果的关键一年，在“生态+2025”战略引领下，首创环保将坚守生态环境主航道，不断优化细分赛道，努力扩展航道边界，坚定向产品化、技术化、系统化转型。在“融合中求发展，发展中启升维”总体经营思路的指引下，首创环保明确了“质提量增”的工作总基调，提出“一定增速基础上的经营效率全面提升”的年度目标。为确保年度经营目标的实现，首创环保将聚焦“攻坚、提质、增量、创新”四个核心经营策略，统筹推进各项经营工作。一是风险业务攻坚，加快推动重大风险消缺。全面梳理存在收益率持续偏低、长期未转商运、应收账款余额持续偏高、存在遗留商务问题、战略性退出等风险问题的项目，将其风险事项的消缺列入公司本年头等大事，制定年度事项解决目标，成立专项工作组，一企一策逐项制定解决方案和行动计划。二是存量业务提质，推动存量项目挖潜增利。围绕存量业务 ROE 水平提升，拆分细化管理动作，强化全周期关键环节的调度管理。全过程增收开源，提升利润水平；持续推动经营成本和费用的下降；加强应收账款回款管理，降低资金资源占用。三是成熟业务增量，精准布局实现突破。持续优化重资产业务投资策略，通过供水污水、焚烧发电等成熟业务投资，打造公司区域化发展的根据地；大力推动轻资产业务破局，充分发挥公司遍布全国的市场网络优势，实现轻资产业务的对外输出。四是业务模式创新，加快推进新业务孵化。依托基础业务场景，孵化服务业务和技术产品，并探索实现外部订单；加大科技创新力度，推动技术产品的研发与市场转化。

2、城市开发板块

（1）基础设施板块

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。

发行人将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、十七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。

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

首创城发作为首创集团全新打造的大型产业集团，汇聚了首创集团在城市开发、城市运营和城市更新领域的核心资源和能力，立足国企定位，承接首创集团在十四五期间的战略蓝图构想，积极推动自身业务模式和发展战略转型升级。公司以“成为卓越的城市发展综合运营商”为愿景，立足北京，布局全国，积极打造专注于城市发展的综合开发和服务运营平台，探索产业链延伸和创新服务，通过为城市发展提供综合解决方案，打造良性的城市价值生态系统，为居民提供满足美好生活需求的城市服务，以实现“创卓越城市价值，享美好城市生活”的使命。

公司积极响应“房住不炒”、“租购并举”等国家政策，依托首创集团的强力支持，以“强基固本，稳中求进，实现可持续发展”作为核心经营方针，抓住国家深入实施区域重大战略的历史机遇，立足北京，聚焦最具活力、经济最发达区域，实现全国布局，打造城市开发、城市运营与城市更新三大核心业务板块，并积极承担保障房建设、基础设施建设等政策支持性业务，促进业务板块间协同互动、相互助力，强化金融与机制保障，全面提升精准投资、精益运营、精研产品与精细管理四大业务能力，构筑差异化竞争优势。

3、金融板块

发行人将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。

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、主要业务板块

（一）生态环保

首创集团积极响应生态文明建设的时代召唤，提出了“美丽中国的建设者与守护者”的企业使命，将环保产业确立为第一主业，发布了“生态+”战略，在巩固传统供排水、固废处理等优势业务基础上，积极进军水环境综合治理、工业大气治理等领域。环保板块紧密协同，打造了“水、固、气”全产业链布局，形成规模效应的同时，在各自领域也建立了领先优势，为打赢“蓝天、碧水、净土”三大保卫战做出了积极的贡献。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，首创环保在上海证券交易所上市；2006 年 4 月，首创环保完成股权分置改革。截至 2021 年末，首创环保总股本为 73.41 亿股，其中首创集团持股比例为 46.37%。目前，首创环保主要从事环境综合服务业务，业务范围包括供水、污水处理等城镇水务业务，以及海绵城市、黑臭水体治理、村镇水环境治理等综合环境治理业务，并逐步延伸至固废处理、绿色资源循环利用业务（包括污泥处理、绿色供热、再生水等）。

首创环保是目前国内最大、运营区域最广的水务上市公司之一，水务处理是公司的核心业务，也是目前首创环保最具竞争实力、收入总额最高的业务。经过近年来不断发展，截至 2022 年底首创环保已经在北京、深圳、湖南、山西、安徽、江苏等省市控股和参股水务项目，分布于全国拥有供水、污水处理合计约 2500 万吨/日的水处理能力，服务人口总数超过 6,000 万人，营业收入保持稳

定增长的势头。

首创大气成立于 2002 年，目前为首创环保集团下属子公司。作为首创集团环保板块践行“蓝天”战略的国有控股环保企业，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。公司以满足客户需求为出发点，通过大气环境咨询服务的引领，以环境监测、检测及管理运维服务为抓手，着力拓展大气污染综合治理市场，采用第三方服务、PPP 等模式，以区域环境空气质量的持续改善为目标，为客户提供优质的大气污染综合防治的整体解决方案。

首创环境是香港联交所上市公司（股票代码：03989.HK），为首创环保控股公司，主要从事垃圾处理、电子拆解等环保业务，专注于固废领域的投资、建设及运营管理，构建前端收运、后端综合处置及资源化利用的一体化和细分业务相关多元化的业务发展体系，业务领域涵盖生活垃圾焚烧发电、环境卫生一体化处置、工业固废处理处置及资源化利用、餐厨与厨余垃圾处理、电子废弃物处理及资源化利用等。首创环境作为全国性专业化的环保公司，在垃圾综合处理、资源再生和新能源开发利用及项目投资、建设和运营管理等方面拥有资金、人才、管理等突出优势，项目遍及北京、广东、浙江、河南、江西等十余省市。

1、水务处理业务

（1）供水水处理业务

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，截至 2022 年末，首创环保共有供水项目 53 个，主要分布于安徽马鞍山、铜陵、淮南，江苏徐州，浙江余姚，山西临猗，河北秦皇岛，辽宁盘锦，内蒙古包头等。随着公司供水项目的增加和扩建，公司供水能力不断增加，截至 2022 年末，日供水能力达 1,112.12 万吨。生活用水是关乎民生的重要事项，有一定超前性，因此供水业务整体产能利用率较低。2020-2022 年度，首创环保实现供水量分别为 12.42 亿立方米、14.22 亿立方米和 15.28 亿立方米，售水量分别为 11.14 亿立方米、12.66 亿立方米和 13.69 亿立方米。

表-首创环保供水业务运营情况

单位：个、万吨/日、亿立方米

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
项目数*	56	53	48	41
供水能力*	1,180.42	1,112.12	1,028.23	1,456.65
供水总量	11.81	15.28	14.22	12.42
售水总量	10.87	13.69	12.66	11.14
产能利用率	64.94%	65.39%	64.83%	59.14%

注 1：此处项目数包含已运营项目和在建项目。另，由于淮南首创等公司均分别有污水处理及供水项目，因此分别算入项目个数。供水能力一般是指该供水项目的设计规模，与实际生产规模有一定的差距。

注 2:2021 年供水项目数增加，供水能力减少，主要系 2020 年 12 月通用首创水务投资有限公司出售深圳市水务（集团）有限公司股权；2021 年新增项目虽然数量较多，但供水能力低于原深圳市水务（集团）有限公司供水项目。

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) 上下游产业链情况

发行人供水水处理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、原水成本以及其他成本，2022 年度分别占总成本的比重约为 3.14%、23.98%、13.84%、30.13%、15.97%和 12.94%。

表-首创环保市政供水业务主要成本构成及占比

成本项目	单位：万元、%		
	2022 年	2021 年	2020 年

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	6,676.77	3.14	4,718.23	2.49	4,994.39	3.15
人工成本	51,034.22	23.98	48,026.51	25.37	39,540.32	24.91
动力成本	29,448.37	13.84	24,570.07	12.98	21,128.91	13.31
折旧和摊销	64,109.64	30.13	56,768.30	29.99	52,335.77	32.97
原水成本	33,994.47	15.97	29,234.69	15.44	21,696.53	13.67
其他成本	27,538.62	12.94	25,990.67	13.73	19,035.34	11.99
合计	212,802.09	100.00	189,308.47	100.00	158,731.25	100.00

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。

公司供水水处理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。

公司供水水处理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。

公司供水水处理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；其中绝大多数用户为居民用户；主要工业用户有东方希望包头稀土铝业有限责任公司、国能包头煤化工有限责任公司等，占供水水处理业务总收入的比重不足 15%；商业用户占比极低。

3) 经营和盈利模式

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。

公司在特许经营期内从事项目的投融资、建设、运营，提供达标稳定的基础设施服务，同时获得持续合理的投资收益。

4) 定价机制及结算模式

①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发行人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。供水价格方面，2011 年以来，除余姚、铜陵、淮南、包头项目的供水价格有一定调整外，公司其他项目供水价格基本没有调整。近年来能源、人工、原材料等价格持续上升，对公司供水水处理业务盈利空间形成一定挤压，公司在加强自身节能消耗和成本管理同时，还在积极与当地政府沟通，探讨水价的适时调整。

②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。

③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。

④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。

⑤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。

5) 产销区域

随着公司供水项目的增加和原有项目的扩建，公司供水能力不断提升。2020 年-2022 年及 2023 年 1-9 月末供水量分别为 12.42 亿立方米、14.22 亿立方米、15.28 亿立方米和 11.81 亿立方米；同期售水量分别为 11.14 亿立方米、12.66 亿立方米、13.69 亿立方米和 10.87 亿立方米，产能利用率为 59.14%、64.83%、65.39%和 64.94%。公司供水系统性能较强。

（2）污水处理业务

公司从事的污水处理业务包括从城市污水管网所收集生活污水、工商业污水、雨水和其他污水进行无害处理，并将符合国家环保标准的污水排入河流的污水处理全过程。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，2020-2022 年度，污水处理能力分别为 1,591.22 万吨/日、1,471.40 万吨/日和 1,453.85 万吨/日；同期首创环保实现污水处理量分别为 22.69 亿立方米、26.15 亿立方米和 27.27 亿立方米。

表-首创环保污水处理业务运营情况

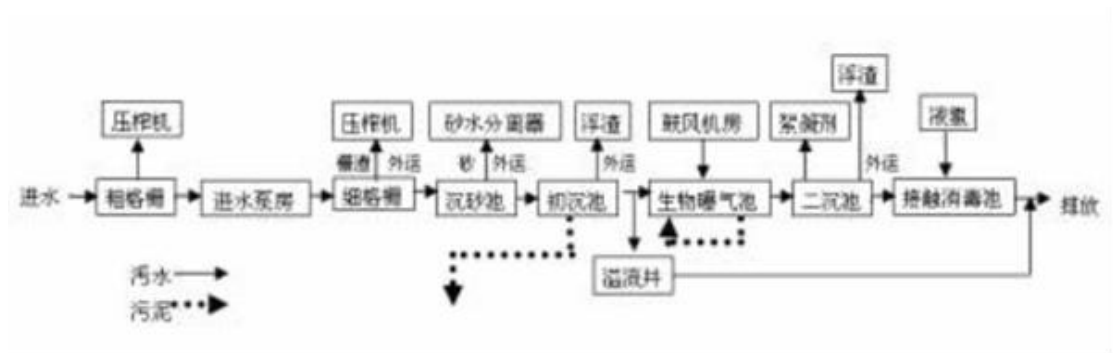
单位：万吨/日、亿吨

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
污水处理项目	221	208	199	181
污水处理能力	1,491.45	1,453.85	1,471.40	1,591.22
污水处理量	21.03	27.27	26.15	22.69
产能利用率	83.48%	83.01	84.74%	82.55%

1) 关键生产技术工艺

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。

污水处理技术工艺流程图



2) 上下游产业链情况

污水处理业务由在当地设立全资或控股的项目公司，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，由公司承担污水处理厂的融资建设和运营维护责任。公司遵守国家和地方各级政府部门颁布的环保

法规和条例，按国家要求配备了相应的环保设施，主要控股子公司均取得了生产经营所需的排污许可证等环保相关资质，生产经营活动符合有关环境保护的要求。

3) 主要成本构成及供应

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，2022 年度分别占污水处理成本的比重约为 14.83%、10.90%、25.56%和 34.62%。发行人污水处理业务中所需要的直接材料主要为药剂支出。其中药剂主要为聚合氧化铝、絮凝剂等。上述药剂根据企业生产需求向生产厂商采购。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，能够满足生产、技术及质量等方面的要求。

表-首创环保污水处理成本占比明细表

单位：万元、%

成本项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	57,469.07	14.83	47,563.46	15.11	39,484.18	16.84
人工成本	42,262.97	10.90	38,566.48	12.25	29,303.77	12.50
动力成本	99,049.37	25.56	44,195.79	14.04	36,167.48	15.43
折旧和摊销	134,186.43	34.62	127,501.11	40.49	95,731.59	40.84
其他成本	54,624.52	14.09	57,048.56	18.12	33,714.55	14.38
合计	387,592.35	100.00	314,875.40	100.00	234,401.58	100.00

发行人污水处理业务中所需要的直接材料主要为药剂支出。其中药剂主要为聚合氧化铝、絮凝剂等。上述药剂根据企业生产需求向生产厂商采购。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，能够满足生产、技术及质量等方面的要求。

发行人污水处理业务所耗能源主要为电力，并且随着公司污水处理业务量的增长，用电量也呈现递增的趋势。公司的电力供应主要由项目所在地当地电力公司负责。由于污水处理关系到民生和生态环境，电力部门将公司作为重点电力保障对象，即使在电力紧缺的情况下也会千方百计保障供电。公司近年来新建的污水处理厂均采用“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，可以满足生产经营的需求。

公司主要客户是地方政府。

3) 经营及盈利模式

在污水处理方面，一般采取特许经营权的方式，通过 BOT、TOT 等方式与政府方签订特许经营协议，从而获得项目的特许经营权。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。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。

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发行人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。

5) 产销区域

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，2020-2022 年和 2023 年 1-9 月，污水处理能力分别为 1,591.22 万吨/日、1,471.40 万吨/日、1,453.85 万吨/日和 1,491.45 万吨/日；同期首创环保实现污水处理量分别为 22.69 亿立方米、26.15 亿立方米、27.27 亿立方米和 21.03 亿立方米；同期产能利用率分别为 82.55%、84.74%、83.01%和 83.48%。

（3）城镇水务建造业务

1) 总体情况

公司的城镇水务建造业务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。业务实施主要由下属三家工程平台公司：四川青石、首创爱华及河南新汇开展，目前三家工程平台公司承接主要为集团内项目。下属三家工程公司中，四川青石具有：建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级资质；首创爱华具有：市政行业（排水工程）专业甲级、市政行业（给水工程）专业乙级、环境工程（水污染防治工程）专项乙级；河南新汇具有：市政公用工程施工总承包贰级资质。2020 年-2022 年，公司城镇水务建造业务收入分别为 40.12 亿元、32.18 亿元和 21.14 亿元。

截至 2022 年末，公司共结算城镇水务建造项目 142 个，其中 117 个为公司 BOT 及 PPP 项目，其中承接工程总包项目数量为 49 个，EPC 项目数量为 9 个，工程分包项目 15 个，土建项目数量为 11 个，材料设备项目 53 个，EPCO 项目 5 个。

截至 2022 年末，公司在建项目均合法合规，无重大行政处罚情况。

2) 盈利模式

目前，首创环保城镇水务建造业务主要由子公司首创爱华、四川青石和河南新汇负责，工程公司通过公开招标承接工程，完成工程建设内容，实现建设业务收入和利润。工程公司依托公司的品牌优势，近年来业务发展良好，业务范围逐步拓展到国内主要省市。公司通过加强工程进度管理、优化设计管理、造价管理、招采管理、风控管理，完善工程财务体系，持续提升工程建设能力。公司城镇水务建造业务近年来收入持续增加，主要系公司 BOT 项目量增多所致。截至 2022 年末公司完工结算城镇水务建造项目 142 个，其中 117 个为公司 BOT 及 PPP 项目，其中工程总包项目数量为 49 个，EPC 项目数量为 9 个，工程分包项目 15 个、土建项目 11 个、材料设备项目 53 个、EPCO 项目 5 个。

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）水环境综合治理业务

公司水环境综合治理业务板块聚焦海绵城市建设、黑臭水体治理、流域综合治理、村镇水环境及湿地公园五类核心业务，提升城市及乡村环境承载力，创造和谐生态，促进人与自然和谐发展。经过在海绵城市建设、黑臭水体治理、村镇污水处理等多个细分领域的深入实践探索，公司对生态环境治理业务的理解认识、概念设计、组织实施、商业模式达到了行业领先水平。

PPP 模式是目前环保市场上大力推进的主要合作模式，近年来公司水环境综合治理业务主要采取 PPP 合作模式，与政府相关方签署 PPP 协议，并依据协议获取相关收益。

水环境综合治理项目前期投入大、回款期长，以及其项目资金回笼对地方政府财政实力和支付意愿依赖程度较高，公司参与水环境综合治理项目存在一定的资金压力。

表：截至 2022 年末公司主要在建水环境综合治理项目情况表

单位：亿元

项目名称	委托方	建设周期	项目所在省	合同额	已投资	项目类型
内江市沱江流域水环境综合治理 PPP 项目	内江市住房和城乡建设局	36 个月	四川	66.45	36.25	PPP
宁夏回族自治区固原市海绵城市建设 PPP 项目	固原市住房和城乡建设局	45 个月	宁夏	29.88	25.76	PPP
临澧县安全饮水工程 PPP 项目	临澧县水利局	48 个月	湖南	19.41	16.56	PPP
合计	--	--		115.74	78.57	

2、固废处理业务

（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，致力于将人类活动所产生的废弃物以更为合理和友好的方式进行处理，实现资源与能源再生回用。公司通过投资、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 ECO Industrial Environmental Engineering PteLtd 公司（以下简称“ECO 公司”）。

湖南首创以 TOT、BOT 模式运营 6 个固废处理项目，截至 2022 年末 6 个项目均处于运营状态。截至 2022 年末，湖南首创垃圾处理能力 1,390.00 吨/日，2020-2022 年，湖南首创垃圾处理量分别为 61.08 万吨、55.38 万吨和 50.48 万吨，处理能力稳定。

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
2020	1,390	61.08
2021	1,390	55.38
2022	1,390	50.48

截至 2022 年末，首创环保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 45.11% 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：03989.HK），主要从事垃圾处理、环境修复等环保业务。截至 2021 年末，首创环境下属已运营的垃圾焚烧项目处理能力为 18,815.00 吨/日。截至 2022 年 12 月末，首创环境已运营项目垃圾处理能

力为 28,840.00 吨/日。

表-首创环境近三年运营情况

单位：吨/日、万吨、万千瓦时

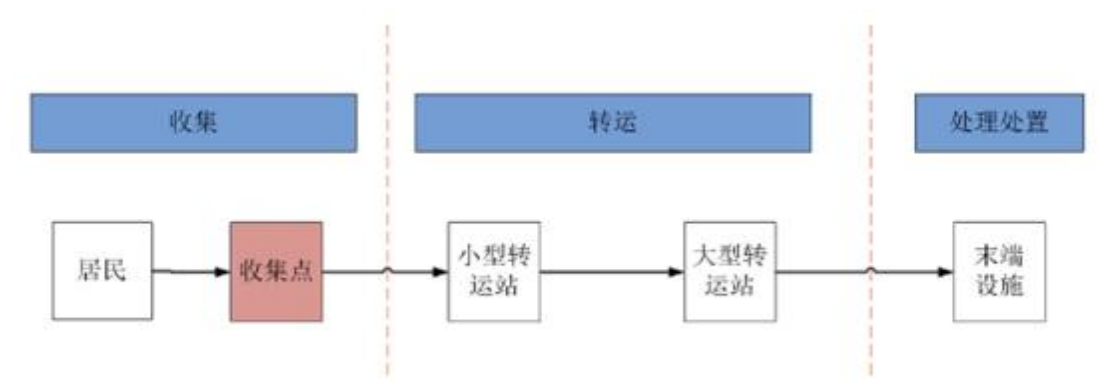
年度	垃圾处理能力	垃圾处理量	发电量	售电量
2020	18,890	519.29	80,896.34	68,441.92
2021	18,815	592.25	136,986.25	115,096.11
2022	28,840	669.42	228,709.81	194,455.65

（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、电子拆捡、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。

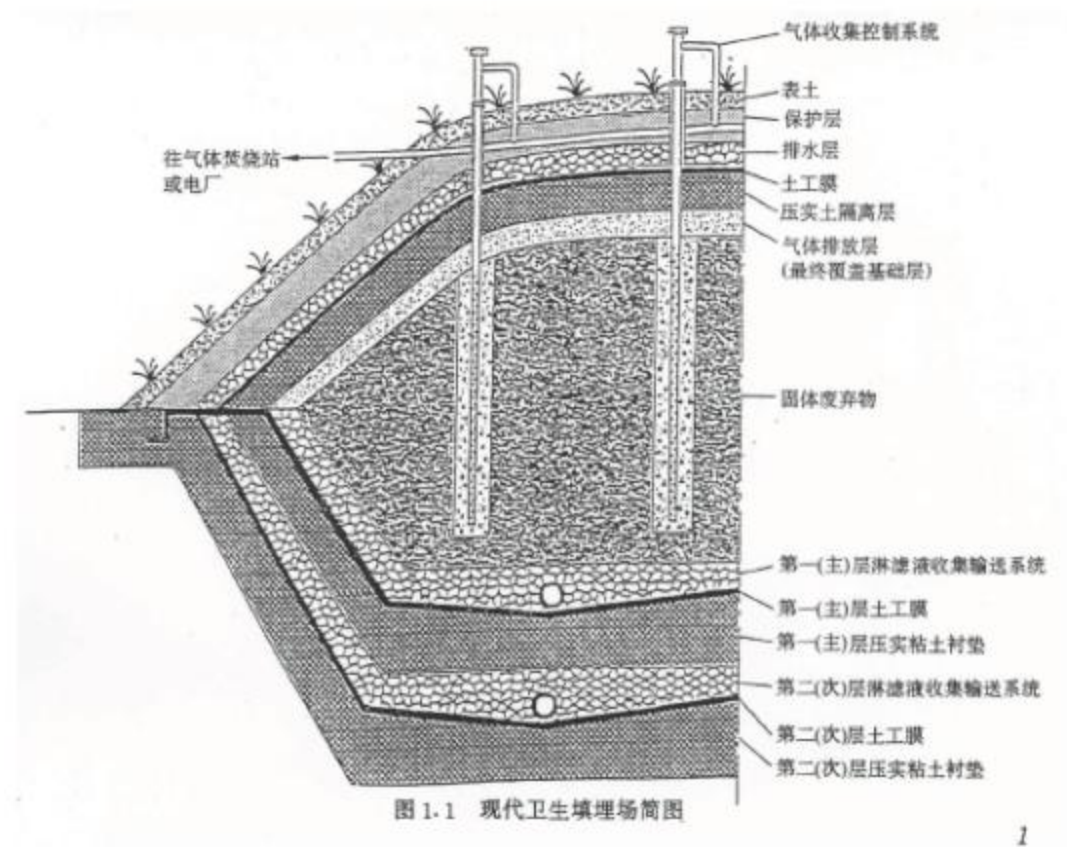
1) 垃圾收运

主要固废处理工艺流程图

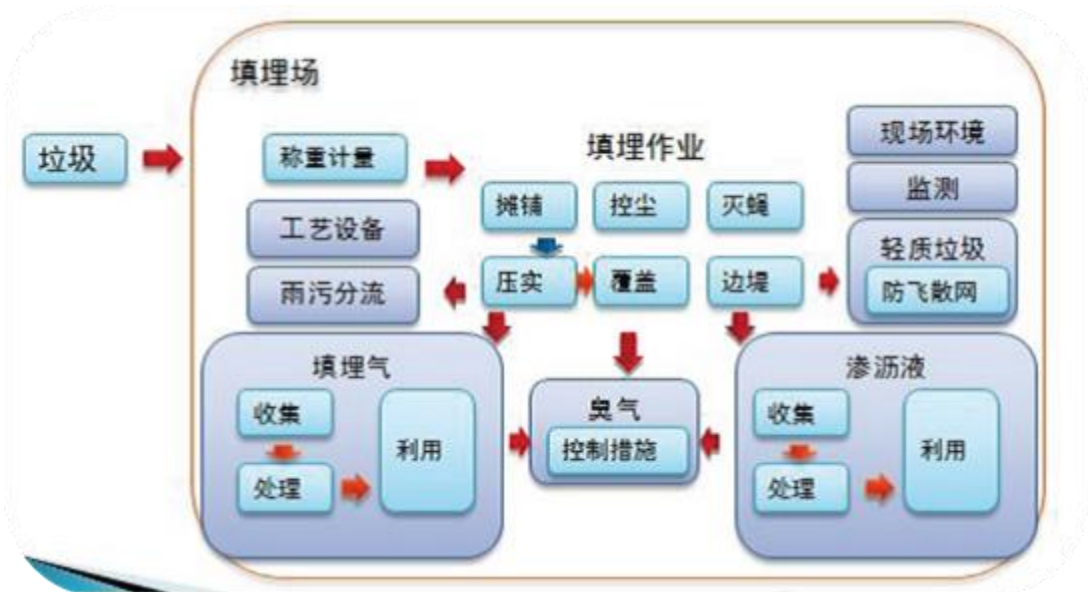


2) 垃圾填埋

现代卫生填埋场库区简图

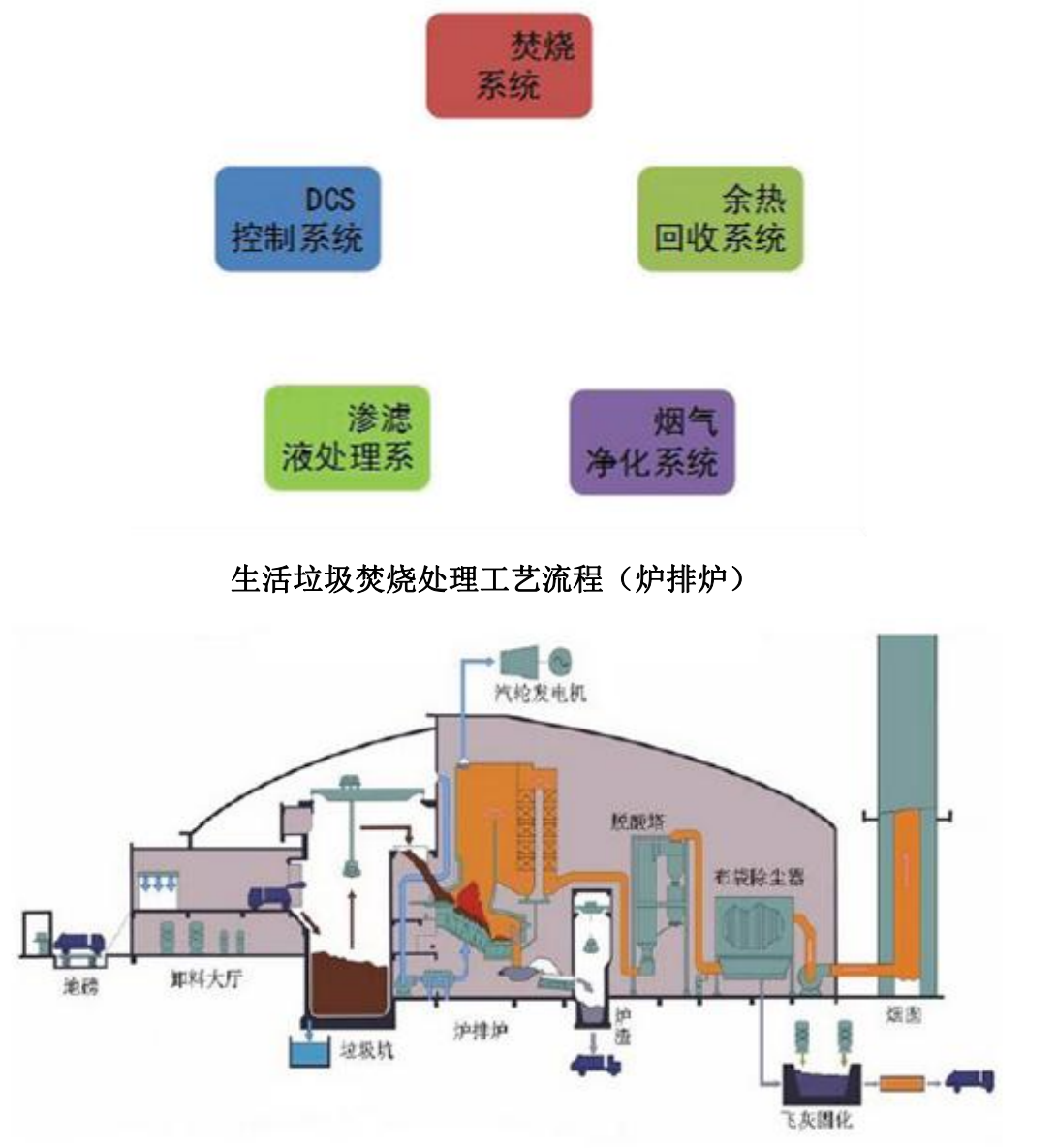


垃圾填埋场作业流程



3) 垃圾焚烧

垃圾焚烧厂主要工艺组成



（3）上下游产业链情况

发行人固废处理业务中上下游客户一般都是当地政府，发行人为政府提供垃圾处理服务，政府支付给予垃圾处理服务费。发行人固废处理业务占比最高成本为直接材料和人工成本以及在建工程和已运营项目资金投入。

（4）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。

（5）产销区域

目前公司项目分布于北京、广东、河南、江西、江苏、河北等 20 个省市地区，是国内固废领域屈指可数的同时具备焚烧、生化（干法、湿法）、卫生填埋、危废处理等四大处理工艺技术的企业。

3、行业地位

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。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。

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，首创环保构建起总部、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、上万名员工，其中包括 2,000 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，公司依托覆盖全国的水务运营大数据，通过整合信息平台，提升了公司运营管理的智慧化水平。

4、在建项目情况

截至 2022 年末，公司在建工程投资建设均合法合规，资本金已按比例足额到位。主要项目情况如下：

表-公司主要在建供水项目情况

单位：亿元、万吨/日

项目名称	开工时	预计投	项目	预计投	已投资	项目类型	供	自有资本	资本金到

	间	放时间	所在省	资额	额	【BOT/EPC/TOT】	水能力	金	位情况
江苏省徐州市刘集水厂及配套清水管网项目	2022 年 8 月	2023 年 10 月	江苏省	9.90	1.09	BOT	20	2.15	0.73
安徽省淮北市濉溪群众喝上更好水工程 EPC+O 项目	2022 年 6 月	2025 年 6 月	安徽省	11.16	1.20	EPC+O	20	0.10	0.10

表-公司主要在建污水处理项目情况

单位：亿元、万吨/日

项目名称	开工时间	预计投放时间	项目所在省	预计投资额	已投资额	项目类型【BOT/EPC/TOT】	污水处理能力	自有资本金	资本金到位情况
陕西省铜川市漆水河水环境治理工程项目	2020 年 7 月	2023 年 8 月	陕西省	13.36	6.1	PPP	9	2.8	2.8
山东省烟台市套子湾污水处理厂三期 PPP 项目	2021 年 5 月	2024 年 6 月	山东省	8.22	1.97	PPP	12	2.88	2.88

表-公司主要在建水环境综合治理项目情况

单位：亿元

项目名称	委托方	开工时间	预计完工时间	项目所在省	合同额	已投资额	项目类型【BOT/EPC/TOT】
内江市沱江流域水环境综合治理 PPP 项目	内江市住房和城乡建设局	2018 年 12 月	2024 年 12 月	四川	66.45	36.25	PPP
宁夏回族自治区固原市海绵城市建设 PPP 项目	固原市住房和城乡建设局	2017 年 3 月	2023 年 7 月	宁夏	29.88	25.76	PPP
临澧县安全饮水工程 PPP 项目	临澧县水利局	2017 年 9 月	2023 年 9 月	湖南	19.41	16.56	PPP

表-公司主要在建固废项目情况

单位：亿元；万吨/日

项目名称	持股比例	项目所在地	处理能力 (吨/日)	总投资	已投资
云南省普洱市中心城区生活垃圾焚烧发电厂 PPP 项目	89.80%	云南普洱市	400	3.60	2.52
农安生活垃圾焚烧发电项目	100.00 %	吉林省农安县	800	4.69	0.67

表-发行人主要在建项目合规性文件情况

项目名称	项目类型	立项文件	环评批复	用地许可
江苏省徐州市刘集水厂及配套清水管网项目	供水项目	徐审批复【2021】95号	徐环项表{2022}16号	地字第：3203232022HB0006
安徽省淮北市濉溪群众喝上更好水工程 EPC+O 项目	供水项目	濉发改政务[2021]263号	濉环行审[2022]43号	皖政地准（北）[2022]21号
铜川市漆水河水环境治理工程项目	污水处理	铜行审建设（2019）56号	铜环批复（2020）333号	陕（2021）铜川市不动产权第0021537号、0021624号
山东省烟台市套子湾污水处理厂三期 PPP 项目	污水处理	烟发改审【2018】120号	烟环审【2018】24号	用地规划：地字第370602202000003号
内江沱江流域水环境综合治理 PPP 项目	水环境综合治理	内发改环资（2018）324号	川环建函（2014）13号；内市环函（2017）172号；内市区环审（2018）10号；内市环审批（2018）03-06号；内东区环函（2017）37号；内东区环函（2016）49-50、71、101号；内东区环审（2018）7-35号；隆环建（2018）18、19号；资中环许可（2018）24-27号；威环审批（2018）26号	地字第511000201900016号-25号、35号、41号、511011201900001号-18号、511028201905240002号
固原市海绵城市建设项目	海绵城市项目	固行审（投资）发[2017]57号、105号、123号、127号、130号、133号、180号	固环审函[2016]42号；固行审（评审）发[2017]1号；固环函审[2017]5号、11号、14号-16号、21号-26号、28号、29号、67号-69号；固环函[2017]74号、80号、104号、122号	选地字第 010、023、028 号；

项目名称	项目类型	立项文件	环评批复	用地许可
		号、263 号、335 号、336 号、384 号、403 号、426 号- 428 号；固 行审（投 资）发 [2018]9 号、62 号、 89 号	号；固行审（评审） 发[2018]13 号-18 号	
临澧县城区安全饮水工程 BOT 项目	水环境 综合治 理	临发改 [2017]89 号	临环建[2016]2 号； 临环建表字[2019]28 号	临澧县国土资源局 2015 年 9 月 16 日 出具《关于湖南省 临澧县县城新建水 厂及配套管网建设 工程建设项目用地 选址初步审查意 见》； 临澧县国土资源局 2016 年 1 月 6 日出 具《关于道水临澧 段全流域水生态环 境综合治理工程建 设项目用地选址初 步审查意见》； 临澧县国土资源局 2016 年 1 月 6 日出 具《关于临澧县道 水全河段综合治理 工程建设项目用地 选址初步审查意 见》
云南省普洱市中心城区生活垃圾焚烧发电厂 PPP 项目	固废项 目	普发改资环 [2020]580 号	普环准[2022]28 号	地字第普洱市 202000004 号
农安生活垃圾焚烧发电项目	固废项 目	吉发改审批 〔2019〕 231 号	吉环审字〔2020〕29 号	不动产权第 0006356 号

上述项目均符合国家相关产业政策，并均已经过可研、环评等相关审批程序，完全具备合法开建的条件。发行人承诺上述项目合法合规，不存在未核先建、违规核准、批建不符等情况，不属于违规项目，项目用地手续合法、合规。主要在建项目情况如下：

（1）江苏省徐州市刘集水厂及配套清水管网项目

本项目总投资人民币 99,224 万元，主要内容为新建刘集地表水厂（建设规模 20 万吨/日）以及配套清水管网（48.7km），建设期 2 年，由公司控股子公司徐州首创负责投资、建设、运营。

（2）安徽省淮北市濉溪群众喝上更好水工程 EPC+O 项目

本项目以 EPC+O 模式实施，建设内容包括新建 20 万吨/日地表水厂及配套水源调蓄工程、取水工程，新建 135.8 公里管网，改造 11 座加压泵站及现状管网设施，运营内容包括新建供水设施和运营期初由发包方移交的存量供水工程。项目合作期 20 年，其中建设期 3 年，委托运营期 17 年，回报方式为“使用者付费+政府运营补贴”。

（3）陕西省铜川市漆水河水环境治理工程项目

本项目为铜川市漆水河水环境治理工程 PPP 项目，项目设计总规模 9 万吨/日，新建管网长度约 74 公里，接收存量管网改造并运营维护约 241 公里，实施生态修复工程约 51 万平方米，预计总投资为人民币 133,633 万元，主要合作范围为以 OM（委托运营）方式运作铜川市南、北市区存量管网；以 ROT（改造-运营-移交）+BOT（建设-运营-移交）方式运作铜川市控源截污工程；以 ROT 方式运作铜川市污水处理厂提标改造工程、新耀污水处理厂一期提标改造工程；以 BOT（建设-运营-移交）方式运作新耀污水处理厂二期工程、铜川市再生水回用工程、生态修复工程、污泥处置厂工程，特许经营期为 30 年（含建设期 2 年），出水水质标准：《陕西省黄河流域污水综合排放标准》（DB61/224-2018）的 A 标准。

（4）山东省烟台市套子湾污水处理厂三期 PPP 项目

该项目污水处理设施规模为 $Q=12$ 万 m^3/d ，浓盐水处理设施规模为 $Q=3$ 万 m^3/d 。项目采用半地下污水处理厂形式，新建建（构）筑物包括：预处理车间、综合处理车间、深度处理车间、液氧储罐及智能化改造。项目总投资 82219.34 万元，项目合作期 30 年，其中建设期 2 年，运营期 28 年。项目 PPP 运作方式采用 BOT 模式。

（5）内江市沱江流域水环境综合治理 PPP 项目

该项目建设内容共包含 27 个子项目，139 个分项目。建设类型包括沱江岸线治理、河道治理、市政污水处理厂、湿地公园、乡镇污水处理、村户级污水处理等。项目预计总投资约 664,476 万元（最终以竣工结算审计报告确认的审计结算价为准）。项目合作期限为 25 年（含建设期）。

（6）宁夏回族自治区固原市海绵城市建设 PPP 项目

该项目采取 PPP 模式的项目总投资约为 29.88 亿元。按照实施计划，固原市海绵城市 PPP 项目建设内容包含 113 个子项目，分别为：清水河水系综合整治项目共 14 个子项；公园与广场类项目共计 8 项；道路改建类项目共 25 项；道路新建类项目共 8 项；老旧小区类项目 45 项；公共建筑 4 项。沿街外立面改造项目 4 项；污水处理与再生工程 2 项；给排水管线检测与修复 1 项；海绵城市监测平台 1 项；内涝积水点整治 1 项。

（7）临澧县安全饮水工程 PPP 项目

项目建设包括临澧县自来水公司股权转让以及临澧县城新建水厂及配套管网工程、临澧县道水综合治理工程和道水临澧段全流域水生态环境综合治理工程三项新建工程；按照统一规划、分步实施的思路建设，计划 2017 年项目全面开工；项目计划采用“存量和新建相结合、捆绑运作、综合采用 TOT+BOT 模式”的运作方式。

（8）云南省普洱市中心城区生活垃圾焚烧发电厂 PPP 项目

普洱市中心城区生活垃圾焚烧发电厂选址于思茅区思茅镇莲花村芒过山，总规模为日处理城市生活垃圾 800 吨。一期日处理城市生活垃圾 400 吨，设置 1 台 400 吨/日焚烧炉和 1 台中温中压锅炉，配置 1 台 7.5MW 汽轮发电机组。一、二期场地一次性平整，预留二期用地，设备年有效工作时间时数为 8000 小时。本项目总投资 35,965.56 万元。

（9）农安生活垃圾焚烧发电项目

项目建设地点为农安县农安镇太平岭村，项目主要建设内容及建设规模：新建 2 台 400 吨/日机械炉排焚烧炉，1 台 15 兆瓦凝气式汽轮机，1 台 15 兆瓦发电机，同步配套建设烟气净化工艺系统。项目总投资 46,851.98 万元。

（二）城市开发

发行人多措并举发展城市开发业务，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。

1、基础设施

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，是联系首都核心区与北京城市副中心的主要交通通道之一，2020-2022 年度，京通快速路分别实现通行费收入 2.44 亿元、3.02 亿元和 1.23 亿元。

表-京通快速路运营情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
累计通行费收入（亿元）	1.23	3.02	2.44

（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，是京津冀区域极为重要的交通干线，对推动京津两地及周边地区的经济发展，特别是对天津滨海新区的建设发展以及完善区域干线公路网和货物运输体系，缓解京津、华北地区交通压力具有十分重大的意义。2020-2022 年，京津高速（天津段）累计通行费收入分别为 4.13 亿元、5.20 亿元和 3.91 亿元。

表-近三年京津高速（天津段）运营情况

项目	2022 年	2021 年	2020 年
累计通行费收入（亿元）	3.91	5.20	4.13
日均收入（万元）	107	142	144
累计车流量（万辆次）	1,126	1,936	1,230
日均出口车流量（万辆次）	3.09	5.30	4.28

注：2020 年 79 天免通行费，因此收费日为 287 天。

（3）京港地铁

发行人二级子公司北京京港地铁有限公司（简称“京港地铁公司”）是国内城市轨道交通领域首个引入外资的合作经营企业，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、北京地铁十七号线等。

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。2020-2022 年，北京地铁四号线累计车票收入分别为 3.98 亿元、5.24 亿元和 3.21 亿元。

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。2020-2022 年，北京地铁十四号线分别实现累计车票收入 2.94 亿元、4.01 亿元和 3.30 亿元。

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。2020-2022 年，北京地铁十六号线分别累计实现车票收入 0.60 亿元、1.26 亿元和 1.02 亿元。

4) 北京地铁十七号线

2019 年京港地铁收到成交通知书，经市政府批准，京港地铁被确定为北京地铁 17 号线的运营商。地铁 17 号线位于北京市东部，是一条南北向大运量等级的快线，设计时速 100 公里，采用 8A 编组列车。17 号线北起昌平区未来科技城北区站，南至朝阳区亦庄站前区南站，将分段开通。17 号线全长 49.7 公里，全部为地下线，跨越昌平区、朝阳区、东城区、通州区 4 个行政区，共设 21 座车站。其中，换乘车站 11 座，可与亦庄线、15 号线、14 号线、13 号线、10 号线、7 号线、6 号线、1 号线等 10 余条轨道交通线路换乘。地铁 17 号线设歇甲村车辆段 1 座、次渠南停车场 1 座。2021 年 12 月 31 日已开通运营南段（嘉会湖站至十里河站）。

2020 年、2021 年及 2022 年，京港地铁票价补偿收入分别为 36.55 亿元、41.69 亿元及 39.28 亿元。

表-京港地铁运营线路车票收入情况

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
北京地铁四号线	3.21	5.24	3.98
北京地铁十四号线	3.30	4.01	2.94
北京地铁十六号线	1.02	1.26	0.60

总体来看，城市交通收入可为首创集团提供较为稳定的收入来源。公司在城市道路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

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（以下简称“首创城发集团”）。首创城发集团成立于 2021 年 6 月 10 日，是专注于城市发展业务的大型产业集团，由首创集团整合其原房地产、基础设施两个板块而成，囊括首创置业、首创经中、首创新城镇与北京绿基等业务平台，一方面借助首创置业等子板块数十年市场化运作经验，从事商品房开发销售、商业地产投资运营等市场化业务，积累了丰富的房地产开发经验；一方面充分发挥企业背景优势，积极响应国家政策，践行国企责任，大力发展保障房、租赁住房、

城市更新及产业园区运营、土地一级开发（含棚户区改造）、基础设施建设等政策支持类业务，为促进区域经济发展与民生改善作出贡献。

其中，首创置业是全国领先的大型地产综合营运商，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，具备较高的市场知名度；首创经中核心业务包括产业新城、政策性住房、城市更新三大业务平台，致力于成为中国未来新城市规划、建设、运营领域的领导者；首创新城镇是北京市政府与首创集团共同发起设立，以支持北京城镇化建设为主要任务，助力北京市小城镇开展城镇化建设的两大政府引导基金之一；北京绿基是北京市唯一的绿化隔离地区市政基础设施建设平台，亦是北京市独特的保障房周边配套基础设施建设平台。首创置业会同北京首创城市发展集团有限公司于 2021 年 7 月 9 日在香港联交所发布联合公告。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，并注销登记。未来，首创置业将专注于城市发展的开发建设和服务运营平台，立足北京，布局全国，以“成为卓越的城市发展综合运营商”为愿景，以围绕城市发展的综合开发和服务运营为基础，探索产业链的延伸和创新服务。

未来，首创城发将立足北京，布局全国，聚焦最具活力、经济最发达区域，打造城市开发、城市运营与城市更新三大核心业务板块，并积极承担保障房建设、基础设施建设等政策支持性业务，促进业务板块间协同互动、相互助力，致力于成为专注于城市发展的综合开发和服务运营平台，进而探索产业链延伸和创新服务，通过为城市发展提供综合解决方案，打造良性的城市价值生态系统，为居民提供满足美好生活需求的城市服务。

（1）房地产业务板块

发行人房地产开发与销售业务主要经营内容包括商品房开发和保障房开发。2020 年、2021 年、2022 年，发行人房地产开发业务（含商品房及保障房）分别为 220.36 亿元、300.90 亿元、221.91 亿元。

1) 业务资质

首创城发集团房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发，主要房地产开发资质如下表所示：

表-截至 2022 年末城市发展板块主要子公司资质

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
1	首创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市住房和城乡建设委员会	2024 年 4 月 25 日	-
2	北京贵佳茂置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2023 年 6 月 18 日	正在办理续期
3	北京联创盛业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2023 年 4 月 28 日	正在办理续期
4	北京旭嘉置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2025 年 7 月 19 日	-
5	北京金亿丰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2024 年 6 月 4 日	-
6	北京天智盈置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2024 年 6 月 17 日	-
7	北京新博城房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2025 年 8 月 21 日	-
8	北京宝驰通置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市密云区住房和城乡建设委员会	2025 年 6 月 13 日	-
9	北京益凯优置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2024 年 3 月 20 日	-
10	北京兴泰吉成置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2024 年 3 月 22 日	-
11	北京创瑞华安置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2023 年 8 月 12 日	-
12	北京创瑞祥安置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2025 年 11 月 2 日	-
13	北京安顺园房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2025 年 8 月 10 日	-
14	首创朝阳房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	2023 年 6 月 29 日	正在办理续期
15	天津兴泰吉鸿置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2022 年 8 月 31 日	正在办理续期
16	天津首创新园置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市住房和城乡建设委员会	2021 年 10 月 31 日	正在办理续期
17	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2022 年 2 月 28 日	正在办理续期
18	天津兴泰聚成置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2022 年 12 月 31 日	正在办理续期

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
19	天津兴泰吉丰置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2024 年 5 月 19 日	-
20	天津兴泰吉盛置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市河北区住房和城乡建设委员会	2023 年 6 月 24 日	正在办理续期
21	天津兴泰吉昌置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市红桥区住房和城乡建设委员会	2025 年 11 月 22 日	正在办理续期
22	上海首浦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房保障和房屋管理局	2022 年 12 月 31 日	无在建项目，暂不办理
23	上海首杨投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2023 年 12 月 31 日	-
24	重庆首创新石置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	重庆市城乡建设委员会	2023 年 7 月 18 日	-
25	上海首泾投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025 年 12 月 31 日	-
26	北京永源兴置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2023 年 11 月 24 日	-
27	北京泰浩盛垣置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2023 年 3 月 23 日	项目完结，自动注销
28	上海瓴毓置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2022 年 12 月 31 日	正在办理续期
29	上海首淀置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025 年 12 月 31 日	-
30	深圳首龙房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	深圳市规划和国土资源委员会	2023 年 12 月 24 日	-
31	北京泰龙翔置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2024 年 3 月 8 日	-
32	天津城铁港铁建设有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市城乡建设委员会	2025 年 9 月 30 日	-
33	重庆首灏置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	重庆市住房和城乡建设委员会	2024 年 6 月 18 日	-
34	成都首创华府置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2025 年 12 月 1 日	-
35	佛山首朗房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	佛山市住房和城乡建设管理局	2025 年 9 月 28 日	-
36	青岛沧海伟业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	青岛市城乡建设委员会	2025 年 7 月 8 日	-
37	上海首翟置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2022 年 12 月 25 日	无在建项目，不予延长，仅作为在售项目销售之用

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
38	成都首创瑞华置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2024 年 6 月 2 日	-
39	杭州临创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2025 年 6 月 17 日	-
40	天津天科置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市住房和城乡建设委员会	2023 年 7 月 17 日	-
41	昆山市广盛房地产开发经营有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 6 月 23 日	-
42	沈阳龙京置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	沈阳市城乡建设局	2024 年 6 月 30 日	-
43	厦门首京置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	厦门市住房保障和房屋管理局	2025 年 9 月 7 日	-
44	厦门首置翔发房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	厦门市住房保障和房屋管理局	2025 年 8 月 30 日	-
45	佛山首瑞房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	佛山市住房和城乡建设管理局	2025 年 9 月 13 日	-
46	昆明首置新业房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	昆明市住房和城乡建设局	2025 年 5 月 30 日	-
47	成都首阅华创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2025 年 11 月 17 日	-
48	昆明昆仑首置房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	昆明市住房和城乡建设局	2025 年 7 月 15 日	-
49	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2025 年 9 月 18 日	-
50	海南首创奥莱置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	万宁市住房和城乡建设局	2025 年 8 月 5 日	-
51	南宁钜大奥特莱斯置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	南宁市行政审批局	2022 年 5 月 17 日	正在办理续期
52	天津瑞吉置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	天津市武清区住房和城乡建设委员会	2024 年 1 月 8 日	-
53	京津同城（天津）投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2025 年 9 月 25 日	-
54	北京景辉置业有限	中华人民共和国房地	北京市石景山区住房	2025 年 6 月 27 日	-

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
	公司	产开发企业暂定资质证书	和城市建设委员会		
55	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2023 年 4 月 15 日	正在办理续期
56	北京鎏金置业有限责任公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市石景山区住房和城乡建设委员会	2023 年 8 月 7 日	-
57	北京优达置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2022 年 7 月 23 日	正在办理续期
58	首创天顺基础设施投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2025 年 11 月 6 日	-
59	北京首创中北基础设施投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2025 年 8 月 21 日	-
60	北京创阅新科置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	2025 年 6 月 27 日	-
61	天津首创天华房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市住房和城乡建设委员会	2023 年 12 月 22 日	-
62	天津兴泰吉明置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	天津市津南区住房和城乡建设委员会	2025 年 8 月 19 日	-
63	成都首创正华置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2023 年 9 月 17 日	-
64	青岛首智投资开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	青岛市住房和城乡建设厅	2025 年 5 月 27 日	-
65	厦门钜大奥莱商业管理有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	厦门市住房保障和房屋管理局	2022 年 11 月 6 日	已办完竣备，开发资质到期后自动注销
66	重庆首泓科技发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	重庆市住房和城乡建设委员会	2025 年 5 月 13 日	-
67	海南奥特莱斯置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	万宁市住房和城乡建设委员会	2024 年 7 月 7 日	-
68	武汉融灏房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	武汉市住房保障和房屋管理局	2025 年 5 月 31 日	-
69	重庆雅锦房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	重庆市住房和城乡建设委员会	2023 年 11 月 14 日	-
70	东莞首望房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	广东省住房和城乡建设厅	2025 年 8 月 30 日	-
71	江阴首融置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 8 月 30 日	-
72	南京曦地鑫科商业管理有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2025 年 5 月 15 日	-
73	上海首璞置业有限	中华人民共和国房地	上海市住房保障和房	2025 年 11 月 29 日	-

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
	公司	产开发企业暂定资质证书	屋管理局		
74	上海崧贤置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025 年 10 月 28 日	-

注 1：根据住建部房地产市场监管司于 2021 年 6 月 30 日出具的《住房和城乡建设部房地产市场监管司关于做好房地产开发企业资质审批制度改革有关工作的函》（建司局函房[2021]65 号），“自 2021 年 7 月 1 日起各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的，仍按原条件进行审批或备案。我部正在修订房地产开发企业资质管理规定。自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止，房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的，有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日，资质证书无需换发。”2022 年 3 月 2 日，住建部发布《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》（住房和城乡建设部令第 54 号），对《房地产开发企业资质管理规定》进行修订，新规颁布后，各地住房和城乡建设部门陆续重启受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请，针对已过有效期的资质证书，发行人及子公司正在办理续期。

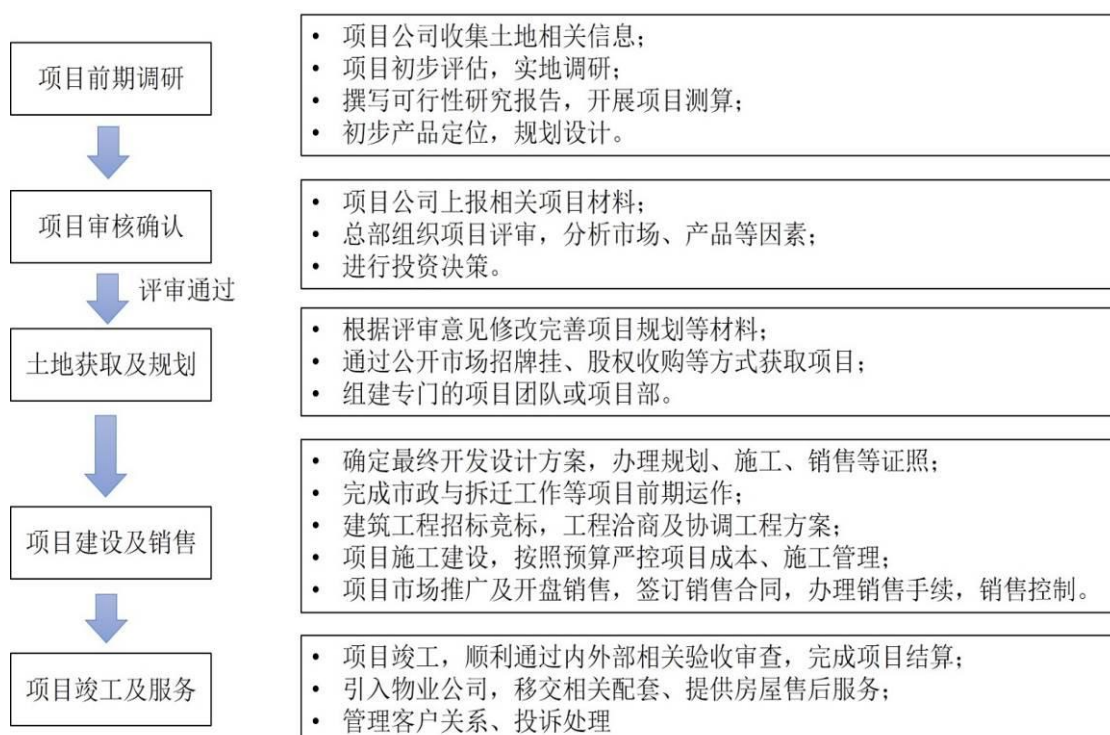
注 2：《房地产开发企业资质管理规定》新规颁布后，粤港澳区域住房和城乡建设部门暂未重启受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请，发行人将在当地住建部门开放办理续期后及时申请续期。

注 3：资质证书已过期或将过期时，发行人视生产经营情况开展续期。

2) 房地产开发板块业务运营模式

房地产板块开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产板块业务流程如下图所示：

图：发行人房地产板块业务流程图



3) 商品房业务板块

首创城发集团商品房业务板块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。2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，首创城发集团商品房业务板块累计竣工面积约 1,068 万平方米，具有丰富的房地产开发经验，下属的“首创置业”品牌已获得了较高的市场知名度，多次被《经济观察报》评为“中国蓝筹地产企业”，及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）”。

首创城发集团商品房业务板块聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈及潜力型强二线单核城市，在维持京津地区大本营地位的同时进一步挖掘其他核心城市机会。2020 年度、2021 年度、2022 年度，商品房业务板块的签约销售金额分别为 714.1 亿元、551.0 亿元、268.3 亿元，签约销售面积分别为 294.0 万平方米、253.0 万平方米、136.01 万平方米。截至 2022 年末，发行人商品房业务板块拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,395 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。

①最近三年房地产开发及销售情况

最近三年及一期，首创城发集团的房地产开发主要业务指标具体情况如下：

发行人房地产开发主要业务指标

单位：万平方米

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
当期新开工面积	9	7	215	448
当期开复工面积	645	848	1,320	1,354
当期竣工面积	212	246	421	189

A.已建项目具体销售情况

截至 2022 年末，首创城发集团合并报表范围内主要已完工项目的销售情况良好，具体如下表所示：

单位：平方米、万元、元/平方米

项目名称	应占权益	截至 2022 年末累计签约销售面积	截至 2022 年末累计签约销售金额	截至 2022 年末累计回款金额	确认收入			签约均价			去化率		
					2020 年	2021 年	2022 年	2020 年	2021 年	2022 年	2020 年	2021 年	2022 年
北京海淀永丰产业基地 F1	100%	190,930	907,808	905,963	390,034	95,720	8,343	16,634	44,424	-	88%	90%	90%
丽泽金融商务区丽泽 F05	100%	72,524	278,939	277,189	-	-	9,540	85,151	-	-	98%	100%	100%
北京赵全营 F1-01 项目	100%	52,311	120,628	119,967	1,071	-	5,363	24,850	37,411	21,132	93%	93%	96%
北京赵全营 4 号地	100%	121,504	259,789	259,566	-	9,266	3,182	-	31,718	7,417	-	57%	58%
北京赵全营 2 号地	100%	159,951	356,259	337,933	-	29,022	48,510	-	34,400	24,645	-	63%	71%
北京顺义 17 街区项目	100%	145,232	263,922	262,504	9,584	6,023	2,136	101,742	22,144	14,082	93%	93%	93%
北京密云云凤山庄项目	100%	208,259	338,055	331,768	-	19,758	29,524	-	17,538	-	-	86%	86%
北京密云新城项目	100%	70,250	212,177	210,764	20,689	7,055	2,426	10,698	28,630	-	68%	69%	69%
北京密云檀营乡项目	100%	137,046	213,631	213,422	-	168,365	726	21,350	16,693	15,067	59%	59%	68%
北京房山高教园项目	100%	150,822	298,080	297,586	4,870	1,970	5,415	2,072	2,938	3,662	81%	82%	83%
北京黄辛庄项目	95%	197,499	430,172	422,299	-	-	27,952	-	-	30,240	-	-	82%
北京大兴孙村项目	100%	79,855	105,304	105,300	716	713	-	25,788	-	-	74%	74%	74%
天津双港 121 项目	55%	244,128	254,611	254,411	7,055	2,510	-	-	9,273	7,553	88%	88%	89%
天津辛庄三号地项目	100%	119,711	189,487	196,145	-	-	123,928	-	-	14,251	-	-	71%

天津辛庄五号地项目	20%	141,362	283,122	283,092	4,621	1,441	-	3,310	16,977	1,765	99%	99%	100%
天津油脂厂项目	100%	34,451	89,571	89,571	-	-	40,483	-	-	-	-	-	45%
天津武清项目 08-02 地块	100%	194,179	150,344	149,886	870	190	-	10,972	10,676	12,553	91%	91%	91%
天津武清项目 01-05 地块	100%	214,162	175,750	175,750	107	3	-	-	-	-	93%	93%	93%
天津武清项目 03-02 地块	100%	194,109	170,260	170,257	398	4	-	3,368	18,674	-	93%	93%	93%
天津武清项目 04-02 地块	100%	208,630	211,634	211,634	734	1,297	164	3,836	12,978	-	82%	82%	82%
天津武清项目 07-02 地块	100%	48,023	63,192	63,133	9,840	-74	1,461	18,219	12,227	-	93%	93%	93%
天津武清项目 06-09 地块	100%	20,465	20,157	20,076	-	1,143	-	22,531	11,108	8,101	79%	79%	79%
天津武清项目 07-08 地块	100%	9,156	15,920	15,629	-	-	-	15,285	9,598	-	63%	63%	63%
天津武清项目 06-02 地块	50%	28,369	49,249	47,558	-	-	20,370	-	-	15,431	-	-	30%
天津武清项目 04-10 地块	100%	16,012	25,267	25,515	-	-	18,186	-	-	7,308	-	-	39%
上海青浦盈浦街道项目 14-04 地块	100%	80,526	199,947	199,657	11	616	-	4,024	3,173	-	96%	99%	99%
上海青浦盈浦街道项目 20-04 地块	100%	51,821	154,871	150,520	472	247	10,123	3,614	12,002	-	66%	91%	91%
上海青浦盈浦街道项目 53-04 地块	100%	77,224	247,490	247,185	165,622	40,102	4,744	40,904	5,267	-	62%	84%	85%
上海青浦盈浦街道项目 37-02 地块	100%	57,000	223,832	221,545	-	1,345	661	-	45,193	9,204	-	63%	73%
上海青浦盈浦街道项目 22-05 地块	100%	30,785	108,970	108,520	-	95,602	450	-	45,105	3,157	-	61%	77%
上海青浦盈浦街道项目 25-04 地块	100%	21,209	78,185	77,252	-	-	1,370	-	-	2,755	-	-	74%
上海青浦盈浦街道项目 24-01 地块	100%	57,146	187,202	187,202	81,234	86,695	367	40,149	7,992	3,118	57%	69%	75%
上海周浦项目	51%	133,707	688,863	688,863	204,509	422,405	1,901	67,497	32,477	5,305	49%	73%	75%

上海闵行华漕镇 08-05 地块	100%	28,461	157,081	152,840	-	130,741	2,896	-	60,410	5,263	-	58%	67%
上海闵行华漕镇 09-04 地块	100%	24,232	160,132	159,286	-	-	13,238	-	-	-	-	-	60%
杭州余杭项目	100%	140,974	393,101	391,717	-	299,584	61,077	-	27,090	21,617	-	94%	96%
湖州太湖项目	100%	142,413	250,558	250,452	-	1,584	849	-	18,504	-	-	91%	91%
昆山奥特莱斯项目南地块	100%	363,601	299,304	299,875	13,426	1,525	314	6,070	60,000	2,670	100%	100%	100%
昆山奥特莱斯项目中地块	100%	296,125	253,916	253,769	-	1,631	180	4,343	60,000	2,952	100%	100%	100%
昆山张浦地块	100%	166,448	247,377	234,489	-	-	9,594	-	-	14,601	-	-	82%
无锡东亭镇项目	100%	291,975	174,466	174,460	1,169	-	-	6,270	-	4,300	95%	96%	96%
镇江国家大学科技园项目悦府一期	100%	109,616	53,126	53,126	95	87	-	50,000	35,000	-	97%	99%	99%
镇江国家大学科技园项目悦府二期	100%	112,908	47,883	47,883	-	16	-	50,000	34,100	-	93%	99%	99%
深圳龙华项目	100%	981	6,071	6,071	-	-	-	-	-	-	-	-	2%
佛山狮山镇项目	100%	59,406	89,762	89,802	-	-	20,436	-	-	13,662	-	-	76%
东莞望牛墩项目	100%	102,531	209,436	209,436	-	-	109	-	-	10,404	-	-	99%
厦门翔安新城 J05 地块	65%	28,469	89,291	83,596	-	-	25,958	-	-	29,120	-	-	58%
昆明盘龙中坝项目	100%	195,148	212,113	208,356	-	-	61,482	-	-	9,179	-	-	62%
重庆鸿恩寺项目	100%	900,181	632,491	632,197	-	1,488	414	2,429	1,886	1,650	94%	95%	95%
重庆南岸茶园项目	100%	573,725	549,633	547,089	-	87,327	33,485	-	15,916	11,809	-	44%	68%
重庆礼嘉项目	100%	111,513	165,584	165,221	-	-	27,332	-	-	12,622	-	-	54%
成都青龙场项目	100%	289,782	283,174	280,439	6,852	15,174	579	2,977	14,037	8,344	78%	81%	85%
成都 68 信箱项目	100%	206,295	316,851	316,738	133,793	20,409	10,322	15,425	14,836	7,503	79%	79%	79%
成都天府新区项目	100%	104,156	205,778	203,896	77,018	97,620	9,983	20,164	14,985	17,189	65%	70%	74%

成都青羊项目	100%	83,560	230,399	226,190	-	59,758	17,796	-	27,819	23,601	-	71%	80%
西安凤城路项目	70%	1,238,578	793,108	791,081	-	-	107,051	-	-	-	-	-	80%
沈阳沈中大街项目	100%	624,101	469,378	469,374	-	6,563	2,110	-	2,506	-	-	96%	96%
沈阳琥珀湾项目	100%	92,193	120,330	120,220	68,958	19,638	776	15,973	12,650	12,453	84%	97%	98%
沈阳铁西区 3 号地	100%	29,390	53,258	52,954	-	27,578	14,544	-	18,027	15,319	-	52%	73%
沈阳铁西区 4 号地	100%	21,200	26,944	26,944	-	-	19,422	-	12,691	12,727	-	28%	56%
青岛城阳项目	100%	154,083	147,991	145,273	5,217	15,864	4,599	9,454	9,639	8,695	83%	83%	84%
青岛沧安路项目	100%	33,147	66,864	65,599	-	-	20,586	-	-	19,298	-	-	78%
济南奥特莱斯（销售部分）	70%	60,828	91,244	90,869	-	-	1,730	11,694	-	-	99%	99%	99%
重庆奥特莱斯（销售部分）	70%	11,332	19,332	19,402	2,926	-	696	11,448	-	5,891	65%	65%	68%
南宁奥特莱斯（销售部分）	70%	7,706	13,436	12,074	-	1,957	1,101	-	16,677	-	-	57%	57%

B. 主要在建、拟建项目情况

截至 2022 年末，首创城发集团合并报表范围内主要在建、拟建项目情况如下所示：

表-首创城发集团 2022 年末在建项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	项目类别	总建筑面积	总投资额	已投资额	预计竣工时间
北京呼家楼项目	住宅/商业	163,599	789,167	548,220	2023 年 6 月
北京大瓦窑项目	住宅	187,013	535,621	384,630	2023 年 6 月
北京平谷金海湖韩庄村 B1 地块	公寓/商业/写字楼	230,592	305,264	199,990	2023 年 2 月
北京石景山西黄村二期项目	住宅/商业/写字楼	198,613	463,084	356,959	2023 年 10 月
北京大兴黄村项目	公寓/商业	223,732	501,499	466,482	2023 年 6 月
天津洪泥河项目	住宅/商业	572,219	486,463	465,634	2023 年 12 月
天津港铁项目	住宅/公寓/商业/写字楼	427,694	674,981	266,652	2024 年 6 月
天津北运河项目	住宅/公寓/商业	356,770	504,159	435,820	2023 年 10 月
天津中山路项目	住宅/商业/写字楼	179,648	268,778	227,345	2023 年 12 月
天津滨海新区宁河地块	住宅	232,043	244,068	107,283	2023 年 11 月
天津武清项目静竹广场	住宅/商业/写字楼	18,101	26,500	13,524	2023 年 12 月
天津武清项目 02-02 地块	住宅/商业/写字楼	261,770	410,114	285,333	2023 年 6 月
上海青浦夏阳街道项目	住宅/商业	87,599	206,700	157,056	2023 年 12 月
上海松江广富林街道项目	住宅/商业/写字楼	180,786	410,855	260,951	2023 年 12 月
上海杨浦平凉项目	住宅/商业/写字楼	131,691	687,866	606,314	2023 年 8 月
厦门翔安新城 H19 地块	住宅/商业	40,534	101,474	90,806	2023 年 1 月
厦门翔安新城 H24 地块	住宅/商业	60,385	160,496	132,030	2023 年 10 月
昆山奥特莱斯项目北地块	住宅/公寓/商业	365,117	315,716	173,633	2023 年 4 月
江阴敔山湾东麓项目	住宅/商业	293,349	318,338	188,644	2023 年 9 月
佛山狮山镇兴业路东项目	住宅/商业	229,452	300,098	257,475	2023 年 2 月

					月
武汉一江源项目	住宅/商业	667,373	1,335,615	1,017,729	2028 年 11 月
昆明巫家坝项目 5 号地	住宅/商业	306,170	338,615	192,159	2028 年 5 月
重庆西永项目	住宅/公寓/商业	498,432	286,545	264,306	2024 年 12 月
重庆高科技产业园项目	住宅/商业/写字楼	388,651	329,128	243,597	2023 年 6 月
重庆礼嘉项目	住宅/商业	266,783	414,296	327,670	2024 年 6 月
青岛即墨项目	住宅/公寓/商业/写字楼	375,148	308,424	177,187	2024 年 9 月
海南万宁项目	住宅/公寓/商业	147,469	105,153	69,944	2023 年 11 月
北京黄辛庄项目（三期新拿地）	住宅	43,706	80,070	43,499	2025 年 5 月

截至 2023 年 9 月末，首创城发集团无重大拟建项目。

②土地储备情况

截至 2022 年末，首创城发集团土地储备的基本情况如下表所示：

发行人主要土地储备情况

单位：平方米

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备
投资物业					
房山奥特莱斯	北京市房山区	商业	90,766	196,490	196,490
湖州奥特莱斯	浙江省湖州市太湖旅游度假区	商业	214,317	97,540	97,540
昆山奥特莱斯	江苏省昆山市东部新城	商业	93,026	100,530	100,530
南昌奥特莱斯	江西省南昌市	商业	86,987	158,070	158,070
杭州奥特莱斯	浙江省杭州市富阳区	商业	101,691	112,280	112,280
武汉奥特莱斯	湖北省武汉市东湖新区	商业	89,757	107,560	107,560
西安奥特莱斯	陕西省西安市高新技术产业开发区	商业	81,301	118,840	118,840
郑州奥特莱斯	河南省郑州市	商业	80,790	96,580	96,580
济南奥特莱斯	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929	121,520	121,520
合肥奥特莱斯	安徽省合肥市滨湖新区	商业	87,913	96,270	96,270
重庆奥特莱斯	重庆市巴南区鹿角新城	商业	74,349	110,560	110,560
昆明奥特莱斯	云南省昆明市五华区	商业	67,920	136,040	136,040
青岛奥特莱斯	山东省青岛市高新区	商业	93,972	97,600	97,600

南宁奥特莱斯	广西壮族自治区南宁市兴宁区	商业	101,974	145,590	145,590
厦门奥特莱斯	福建省厦门市翔安区	商业	55,657	124,870	124,870
北京海淀永丰产业基地 B2	北京市海淀区	写字楼/公寓	59,750	86,210	86,210
北京首创大厦	北京市东城区	写字楼/商业	7,069	48,431	48,431
销售物业					
北京呼家楼项目	北京市朝阳区	住宅/商业	34,163	163,599	46,145
北京海淀永丰产业基地 F1	北京市海淀区	住宅/公寓/商业/写字楼	65,219	292,943	55,203
丽泽金融商务区丽泽 F05	北京市丰台区		10,389	79,901	11,491
北京大瓦窑项目	北京市丰台区	住宅	44,670	187,013	31,636
北京赵全营 F1-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	27,121	62,922	2,124
北京赵全营 4 号地	北京市顺义区	住宅/公寓	104,345	252,787	87,857
北京赵全营 2 号地	北京市顺义区	住宅/公寓/商业	114,154	271,460	64,067
北京顺义 17 街区项目	北京市顺义区	住宅/公寓	85,056	192,159	13,286
北京赵全营 F2-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	17,277	48,849	43,191
北京密云云凤山庄项目	北京市密云区	住宅	334,855	285,800	37,954
北京密云新城项目	北京市密云区	住宅/商业	56,254	185,259	31,377
北京密云檀营乡项目	北京市密云区	住宅/商业	60,999	230,249	65,633
北京平谷金海湖韩庄村 B1 地块	北京市平谷区	公寓/商业/写字楼	176,100	230,592	190,428
北京房山高教园项目	北京市房山区	住宅/公寓/商业	56,138	211,596	31,653
北京黄辛庄项目	北京市房山区	住宅	114,166	390,184	44,760
北京大兴孙村项目	北京市大兴区	住宅/公寓/商业	61,512	125,805	43,937
北京大兴黄村项目	北京市大兴区	公寓/商业	84,213	223,732	180,554
北京石景山西黄村二期项目	北京市石景山区	住宅/商业/写字楼	38,379	198,613	58,762
天津双港 121 项目	天津市津南区	住宅/公寓/商业/写字楼	255,038	313,923	31,489
天津洪泥河项目	天津市津南区	住宅/商业	257,093	572,219	35,316
天津港铁项目	天津市河北区	住宅/公寓/商业/写字楼	66,888	427,694	187,640
天津北运河项目	天津市河北区	住宅/公寓/商业	62,817	356,770	131,145
天津中山路项目	天津市河北区	住宅/商业/写字楼	22,455	179,648	95,771
天津辛庄三号地项目	天津市津南区	住宅/商业	86,088	235,815	49,813
天津辛庄五号地项目	天津市津南区	住宅	82,164	141,949	668

天津油脂厂项目	天津市红桥区	住宅/商业	38,704	125,000	42,097
天津滨海新区宁河地块	天津市滨海新区	住宅	173,988	232,043	226,068
天津武清项目 08-02 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	171,418	214,020	19,692
天津武清项目 01-05 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	193,496	234,495	15,680
天津武清项目 03-02 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	174,948	216,976	19,108
天津武清项目 04-02 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	187,396	254,327	46,131
天津武清项目 07-02 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	49,871	81,059	15,987
天津武清项目 06-09 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	401,601	41,138	19,237
天津武清项目 07-08 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	24,584	30,197	15,948
天津武清项目静竹广场	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	18,103	18,101	18,101
天津武清项目 03-06/03-07 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	164,005	196,379	166,858
天津武清项目 01-01 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	132,169	194,009	124,635
天津武清项目 06-02 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	92,906	136,548	67,680
天津武清项目 02-02 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	145,341	261,770	218,876
天津武清项目 04-10 地块	天津市武清区	住宅/商业/写字楼	27,195	63,367	25,355
上海青浦盈浦街道项目 14-04 地块	上海市青浦区	住宅/商业	38,444	82,678	1,255
上海青浦盈浦街道项目 20-04 地块	上海市青浦区	住宅/商业	28,620	76,886	6,549
上海青浦盈浦街道项目 53-04 地块	上海市青浦区	住宅/商业	31,690	104,255	13,694
上海青浦盈浦街道项目 37-02 地块	上海市青浦区	住宅/商业	30,730	102,225	20,914
上海青浦盈浦街道项目 22-05 地块	上海市青浦区	住宅/商业	21,491	50,822	9,260
上海青浦盈浦街道项目 25-04 地块	上海市青浦区	住宅	14,909	38,927	7,510
上海青浦盈浦街道项目 24-01 地块	上海市青浦区	住宅/商业	38,896	91,855	19,241
上海青浦夏阳街道项目	上海市青浦区	住宅/商业	30,555	87,599	29,394
上海松江广富林街道项目	上海市松江区	住宅/商业/写字楼	57,581	180,786	86,195
上海杨浦平凉项目	上海市杨浦区	住宅/商业/写字楼	32,360	131,691	37,706
上海周浦项目	上海市浦东新区	住宅	69,433	221,683	44,018

上海闵行华漕镇 08-05 地块	上海市闵行区	住宅	18,049	52,174	13,747
上海闵行华漕镇 09-04 地块	上海市闵行区	住宅	16,902	48,562	16,298
杭州余杭项目	浙江省杭州市余杭区	住宅/商业	85,897	222,904	6,255
湖州太湖项目	浙江省湖州市太湖旅游度假区	住宅/商业	145,153	488,327	18,331
昆山奥特莱斯项目南地块	江苏省昆山市东部新城	住宅/公寓/商业	137,753	435,683	53,445
昆山奥特莱斯项目中地块	江苏省昆山市东部新城	住宅/公寓/商业	109,732	324,384	5,894
昆山奥特莱斯项目北地块	江苏省昆山市东部新城	住宅/公寓/商业	107,428	365,117	152,066
昆山张浦地块	江苏省昆山市张浦镇区	住宅	68,114	227,947	36,951
无锡东亭镇项目	江苏省无锡市锡山区	住宅/商业	162,911	311,284	12,894
江阴敌山湾东麓项目	江苏省江阴市敌山湾	住宅/商业	90,491	293,349	231,860
镇江国家大学科技园项目悦府一期	江苏省镇江市技术开发区	住宅/商业	54,646	124,677	3,041
镇江国家大学科技园项目悦府二期	江苏省镇江市技术开发区	住宅/商业	56,718	120,202	8,158
深圳龙华项目	广东省深圳市龙华区	公寓/商业/写字楼	9,519	59,745	42,551
佛山狮山镇项目	广东省佛山市南海区	住宅/商业	25,001	92,958	18,946
佛山狮山镇兴业路东项目	广东省佛山市南海区	住宅/商业	74,600	229,452	68,077
东莞望牛墩项目	广东省东莞市	住宅/商业	38,796	134,644	1,058
武汉一江源项目	湖北省武汉市硚口区	住宅/商业	131,700	667,373	396,826
厦门翔安新城 J05 地块	福建省厦门市翔安区	住宅/商业	16,786	52,192	20,214
厦门翔安新城 H19 地块	福建省厦门市翔安区	住宅/商业	12,320	40,534	17,373
厦门翔安新城 H24 地块	福建省厦门市翔安区	住宅/商业	18,723	60,385	35,583
昆明盘龙中坝项目	云南省昆明市盘龙区	住宅/商业	58,687	354,426	120,192
昆明巫家坝项目 5 号地	云南省昆明市官渡区	住宅/商业	51,714	306,170	208,352
重庆鸿恩寺项目	重庆市江北区	住宅/商业	229,314	964,383	43,619
重庆西永项目	重庆市沙坪坝区	住宅/公寓/商业	146,394	498,432	100,604
重庆嘉陵厂项目	重庆市沙坪坝区	住宅/商业	218,303	855,370	275,136
重庆高科技产业园项目	重庆市沙坪坝区	住宅/商业/写字楼	164,738	388,651	181,963
重庆南岸茶园项目	重庆市南岸区	住宅/商业	95,092	228,923	93,153
重庆礼嘉项目	重庆市渝北区	住宅/商业	138,394	266,783	151,525
成都青龙场项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	87,312	342,490	52,708
成都 68 信箱项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	50,836	285,108	78,813
成都天府新区项目	四川省成都市天府新区	住宅/商业	48,322	140,710	36,542

成都青羊项目	四川省成都市青羊区	住宅	49,437	229,397	21,309
西安凤城路项目	陕西省西安市经济技术开发区	住宅/商业/写字楼	355,909	1,998,816	315,936
沈阳沈中大街项目	辽宁省沈阳市浑南新区	住宅/商业	194,249	656,464	26,103
沈阳琥珀湾项目	辽宁省沈阳市棋盘山区	住宅/商业	231,666	140,658	1,601
沈阳铁西区 3 号地	辽宁省沈阳市铁西区	住宅/商业	16,338	49,934	10,609
沈阳铁西区 4 号地	辽宁省沈阳市铁西区	住宅/商业	16,479	48,929	16,919
青岛城阳项目	山东省青岛市城阳区	商业/写字楼	92,455	217,471	29,169
青岛即墨项目	山东省青岛市即墨区	住宅/公寓/商业/写字楼	137,049	375,148	148,670
青岛沧安路项目	山东省青岛市李沧区	住宅/公寓/商业	29,219	111,405	9,272
海南万宁项目	海南省万宁市礼纪镇	住宅/公寓/商业	188,514	147,469	108,719
济南奥特莱斯（销售部分）	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929	62,616	1,788
重庆奥特莱斯（销售部分）	重庆市巴南区鹿角新城	商业	74,349	17,205	5,873
南宁奥特莱斯（销售部分）	广西壮族自治区南宁市兴宁区	商业	101,974	15,278	7,572
北京黄辛庄项目（三期新拿地）	北京市房山区	住宅	17,779	43,706	43,706

③报告期内发行人拿地情况

近三年，首创城发集团商品房业务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。2020 年，首创城发集团土地投资 189.9 亿元，总建筑面积 419.6 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 138.9 亿元，占比 73.2%；2021 年，首创城发集团土地投资 33.67 亿元，总建筑面积 26.63 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 33.67 亿元，占比 100.0%；2022 年，首创城发集团土地投资 94.8 亿元，总建筑面积 28.79 万平方米，其中三大核心城市圈合计投资额 4.30 亿元，占比 4.54%。

表：报告期内发行人土地竞拍情况表

单位：万元、平方米

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已缴纳出让金	后续出让金计划	拟建（或在建）项目类别	出让金资金来源
河南郑州平原示范区项目	郑州	752,139	2020 年 1 月	204,162	204,162	-	住宅/商业/游乐园	自有资金
北京石景山西黄村 646 地块	北京	38,379	2020 年 2 月	297,500	297,500	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
重庆高科技产业园项目	重庆	164,738	2020 年 4 月	122,890	122,890	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
南京金融科技产业园项目	南京	59,352	2020 年 5 月	125,000	125,000	-	公寓/商业/写字楼	自有资金
湖北武汉经开区 33 号地块	武汉	122,987	2020 年 5 月	74,938	74,938	-	住宅/公寓/商业	自有资金
北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L39 等地块	北京	44,670	2020 年 7 月	296,000	296,000	-	住宅/商业	自有资金
青岛市即墨区蓝鳌路项目	青岛	137,049	2020 年 7 月	107,474	107,474	-	住宅/公寓/商业	自有资金
江苏省无锡市江阴澄地 2020-C-29 地块项目	江阴	90,491	2020 年 9 月	128,953	128,953	-	住宅/商业	自有资金
桐乡乌镇 B3(仅商业)、B4、B5 地块	桐乡	152,327	2020 年 12 月	107,800	107,800	-	住宅/商业	自有资金
松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 24-01 号地块	上海	57,581	2021 年 6 月	213,495	213,495	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
青浦区夏阳街道 08A-01、08C-01 地块	上海	30,555	2021 年 6 月	123,160	123,160	-	住宅/商业/写字楼	自有资金
武汉一江源项目	武汉	131,700	2022 年 1 月	700,000	700,000	-	住宅/商业	自有资金

地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已缴纳出让金	后续出让金计划	拟建（或在建）项目类别	出让金资金来源
重庆礼嘉雅居乐项目	重庆	138,394	2022 年 7 月	205,000	205,000	-	住宅	自有资金
北京黄辛庄三期项目	北京	17,779	2022 年 9 月	43,000	43,000	-	住宅/商业	自有资金
合计	-	1,938,141	-	2,749,372	2,749,372	-	-	-

4) 保障房业务板块

发行人保障房业务主要围绕首创集团在北京自有用地盘活开展，目前主要项目为大兴区首创团河区地块定向安置房项目及通州区台湖嘉创二路 4 号地定向安置房项目，合计保障房建设数量达 7,000 余套，截至 2022 年末，保障房项目未售面积为 32.41 万平方米。此外，大兴区首创团河区地块定向安置房项目尚有 3,983 亩未开发土地，待开发土地资源充裕。发行人的保障房业务均已取得相关授权并已签署协议，不存在未批先建的情况。

表：发行人保障房板块销售情况

单位：万平方米、亿元

项目	2020度	2021度	2022年度	2023年1-9月
合同销售面积	24.28	59.92	1.63	-
合同销售金额	36.55	126.23	3.10	-
结转面积	24.28	1.18	-	-
结转金额	34.81	1.98	-	-

表：发行人已完工保障房项目

单位：亿元

项目名称	计划总投资	隶属的国家保障房建设项目	属于的保障房类别	销售对象	实现收入			
					2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
大兴区首创团河定向安置房项目	47.99	大兴区团河定向安置房项目	定向安置	土储中心	34.81	1.98	-	-

表：发行人在建保障房项目

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目性质	建筑面积	总投资	已完成投资
大兴区首创团河西地块定向安置房项目	居住类	77.06	97.06	73.61
通州区嘉创二路4号地定向安置房项目	居住类	21.34	20.99	14.95

(2) 城市运营业务

发行人的城市运营业务目前主要为奥特莱斯综合体及租赁住房。

发行人奥特莱斯综合体主要通过控股的香港上市红筹平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营。

就奥特莱斯的选址及开发而言，首创钜大独立对符合战略规划的潜在目标城市和区域进行市场调研，通过综合分析城市宏观经济、人口与规划、商业发展水平、市场环境、消费特点等方面，确认目标区域是否适合进入；结合可选地块的供地条件、取地成本等指标，预计整体销售额水平以及未来是否有发展空间等，完成项目经济测算，判断目标地块的商业可行性，并编制可研报告。目前发行人奥特莱斯综合体项目考虑的主要地区为一线城市以及经济发达地区的省会级城市。获取项目后，首创钜大独立进行奥特莱斯综合体的开发建设，其开发流程与模式在传统住宅开发模式的基础上，加入专业的商业管理团队根据项目商业定位与经营规划，对招商、营销及运营进行前置规划。

发行人在业务发展过程中一直重视商业地产的投资持有与运营管理，通过经营管理投资物业获得租赁及相关收入。发行人主要的投资物业包括奥特莱斯购物中心、写字楼及商业等。截至 2022 年末，发行人已布局 16 家奥特莱斯，已开业 15 家奥特莱斯，奠定全国奥特莱斯营运商基础。截至目前，发行人已基本完成全国布局，由投资拓展期进入精益运营期。发行人已开业的北京房山、海南万宁与浙江湖州奥特莱斯相继成为国家级景区和区域旅游新热点。2022 年度，发行人奥特莱斯共实现营业收入 82 亿元，客流量达 3,908 万人次。

发行人积极响应国家“房住不炒”政策，借助自身优势大力发展租赁住房业务，重点打造集体用地租赁住房业务模式。目前，公司已布局朝阳区十八里店（含 L04、L10、L11 三个地块）、平谷区白各庄、顺义区木林、平谷区上纸寨、顺义区张镇、顺义区高丽营、房山区下坡店、房山区窦店 8 宗集体土地建设租赁住房项目，均已取得北京市《保障性租赁住房项目认定书》，规划总建筑面积合计 120.77 万平，预计可提供租赁住房约 12,711 套。其中，朝阳十八里店（L04 地块）、平谷区白各庄、房山区下坡店 3 宗项目预计于 2023 年入市，可提供租赁住房 3,811 套。此外，公司重点拓展项目 1 宗，为朝阳十八里店租赁住房二期项目，已与十八里店乡政府签订合作框架协议，目前公司正在进行内部投资可行性方案论证及前期手续推进工作。

发行人主要已开始运营的投资物业情况如下表所示：

表：发行人主要已开始运营的投资物业情况

单位：万平方米、年

序号	项目名称	项目位置	物业类型	总建筑面积	首期开业时间

序号	项目名称	项目位置	物业类型	总建筑面积	首期开业时间
1	北京房山奥特莱斯	北京市房山区	商业	19.65	2013
2	浙江湖州奥特莱斯	浙江省湖州市	商业	9.75	2013
3	江苏昆山奥特莱斯	江苏省昆山市	商业	10.05	2015
4	江西南昌奥特莱斯	江西省南昌市	商业	15.81	2017
5	浙江杭州奥特莱斯	浙江省杭州市	商业	11.23	2017
6	湖北武汉奥特莱斯	湖北省武汉市	商业	10.76	2018
7	河南郑州奥特莱斯	河南省郑州市	商业	9.66	2018
8	山东济南奥特莱斯	山东省济南市历城区唐冶 新区	商业	12.15	2019
9	安徽合肥奥特莱斯	安徽省合肥市滨湖新区	商业	9.63	2018
10	重庆奥特莱斯	重庆市巴南区	商业	11.06	2019
11	陕西西安奥特莱斯	陕西省西安市高新技术产 业开发区	商业	11.88	2019
12	昆明奥特莱斯	昆明市五华区	商业	13.60	2020
13	青岛奥特莱斯	青岛市高新区	商业	9.76	2021
14	南宁奥特莱斯	南宁市兴宁区	商业	14.56	2021
15	厦门奥特莱斯	厦门市翔安区	商业	12.49	2022
16	首创大厦	北京市东城区	写字楼/商 业	4.84	1998

表：截至 2022 年末发行人主要在建的租赁住房项目

单位：万平方米、万元

项目名称	项目状态	规划建筑面积	预计可出租面积	总投资金额	已投资金额	后续支出金额	预计竣工时间
十八里店 L04	完工	15.20	11.73	436,300	335,301	100,999	2022 年 6 月已竣工
十八里店 L10	在建	11.22	8.81				2023 年 10 月
十八里店 L11	在建	12.88	10.07				2024 年 7 月
房山区窦店镇窦店村 A 地块集体土地租赁住房项目	在建	12.88	8.65	88,770	27,436	61,334	2024 年 12 月
房山区窦店镇下坡店村集体租赁住房项目	在建	5.92	4.04	32,846	21,383	11,463	2023 年 5 月
平谷白各庄集体租赁住房项目	在建	12.24	8.23	71,359	61,232	10,127	2023 年 5 月
顺义张镇集体租赁住房项目	在建	12.68	7.79	72,545	46,306	26,239	2023 年 12 月
顺义区木林集体土地租赁住房项目	在建	13.66	7.77	68,843	33,192	35,651	2023 年 12 月
平谷上纸寨集体	在建	10.64	7.31	66,737	10,047	56,690	2024 年 12 月

租赁住房项目							
顺义区高丽营镇集体租赁住房项目	在建	13.13	8.27	83,558	25,942	57,616	2024 年 2 月

（3）土地一级开发业务

发行人的土地一级开发项目主要位于京津地区。一般获得政府相关部门或机构授权和委托后，发行人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，再由政府相关部门或机构对地块进行有偿出让或转让。

发行人在京津地区较其他房地产开发企业有更大机会获取优质的土地一级开发项目，同时依托土地一级开发的机会，在二级市场土地获取方面存在先发优势。

财综[2016]4 号文之后，发行人所有土地一级开发项目均采用成本加成模式，即发行人与政府签订业务合同，约定按开发成本加成一定比例的方式确认收入，期末根据建造合同准则，确认当期收入、成本，待土地验收合格后，与政府结算，收到回款。

土地一级开发业务为发行人带来收入的同时，亦使发行人充分分享区域土地增值收益。同时，该业务可协助发行人对地块进行充分了解，使发行人在早期阶段便会对未来房地产开发项目的定位、土地规划，乃至产品设计、市场分析等方面有着较深入的认识，在二级市场出让阶段抢占先机。

报告期内，发行人合并报表范围内主要的土地一级开发项目情况如下：

表：发行人合并报表范围内主要的土地一级开发项目情况

序号	项目名称	项目位置	占地面积（万平方米）	项目情况简介
1	天津武清土地一级开发	天津市武清区	298.47	项目位于天津市武清区，武清区为京津冀一体化发展规划的重点发展地区。该项目所在地预期将发展为包括住宅区、教育区及工业区相结合的新市区，主要针对北京东部地区及中央商务区的客户。项目占地面积 298.47 万平方米
2	北京石景山棚户区改造项目	北京市石景山区	52.15	项目位于北京市石景山八大处地区，该地区交通便利，自然生态良好，具有内涵丰富的历史人文资源。该区域预期将规划为包括高层住宅楼、地铁上盖写字楼及商业等业态的项目。项目占地面积约 52.15 万平方米，规划建筑面积 63.87 万平方米
3	北京平谷白	北京市平	58.72	项目位于北京平谷区大兴庄镇，区域交通成熟，同时临近平谷区重

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (万平方米)	项目情况简介
	各庄土地一级开发项目	谷区		点工程（二外平谷校区、地铁平谷线），未来将规划为居住教育用地，土地增值潜力大。项目占地面积 58.72 万平方米，规划建筑面积 25 万平方米
4	北京呼家楼棚户区改造项目	北京市朝阳区	24.00	项目位于北京市朝阳区中心商务区，为北京市核心商业地段之一，涉及住宅 3750 户，非住宅单位 115 个。项目占地面积 24 万平方米，规划建筑面积约 26 万平方米
5	北石槽棚户区改造项目	北京市顺义区	60.81	项目位于北京市顺义区北石槽镇，大厂高速南北两侧，距六环路 12 公里，距离五环路 28 公里，未来将规划为居住、商业、文化和教育用地，土地增值潜力大。项目占地面积 60.81 万平方米，规划建筑面积 43.3 万平方米
6	北京平谷金海湖 AB 地块一级开发项目	北京市平谷区	86.00	项目位于北京市平谷区最东部金海湖镇中心，紧邻河北省兴隆县茅山镇、天津市蓟县下营镇，是北京市 42 个重点小城镇之一，是国开小城镇基金首个投资项目。是 2020 年世界休闲大会主要场馆建设地。项目分为 A、B 地块土地一级开发及定向安置房建设两部分。项目占地面积 86 万平方米，规划建筑面积 59 万平方米
7	张家口桥西区土地一级开发项目	河北省张家口市桥西区	81.35	项目位于河北省张家口市桥西区，由东窑子镇项目和堡子里项目两部分组成：东窑子镇项目靠近桥西区政府，包含东窑子村、东湾子村及虎头梁村；堡子里项目地处老城核心区，紧邻桥西区政府，靠近张家口市政府。项目占地面积 81.35 万平方米，规划建筑面积 104.27 万平方米
8	房山区黄辛庄三期土地一级开发项目	房山区拱辰街道办事处黄辛庄村	6.65	项目位于房山区拱辰街道办事处黄辛庄村，东至黄辛庄东里小区边缘、西至黄辛庄小区二期边缘、南至黄辛庄小区二期边缘、北至京石高速南侧。项目占地面积 6.65 万平方米。建筑规模为 5.00 万平方米，建设内容为住宅及居住公共设施
9	张仪村二期项目	丰台区张仪村	4.26	张仪村二期项目位于北京市丰台区卢沟桥乡张仪村地区，项目位于西五环内，北与石景山区相邻，距长安街不到 3 公里，南距莲石东路不到 2 公里。该区域属于规模较大的已建成住宅区，本项目占地面积约 10 万平方米，其中建设用地 4.26 万平方米，规划建筑面积 10.65 万平方米。本项目属于历史遗留项目，没有目前仍然有效的审批文件，北京绿基正与张仪村一道推动项目取得新的有效审批文件。
10	羊坊村棚户区改造和环境整治项目	丰台区羊坊村	24.78	羊坊项目位于北京市丰台区花乡南部羊坊村，建设用地位于五环内。项目四至为：北至高立庄回迁房，西至现状住宅，东至大兴地界，南至大兴地界。该区域为成片的住宅开发区，大部分已经建成。本项目开发范围占地 215.43 公顷，其中用于住宅开发的建设用地 14 公顷，规划的住宅建筑面积 30.63 万平方米，其中 4.6 万方左右用于回迁楼建设，可供上市的住宅将近 26 万方。项目目前已经按照集体建设用地的拆迁办法完成拆迁，并取得了多规合一初审意见和项目核准批复两件批复文件，正在办理征地手续
11	大瓦窑项目	丰台区大瓦窑村	24.22	项目位于卢沟桥乡，西四环外，紧邻地铁 14 号线大瓦窑站。具体如下，四至：东至规划绿地，南至京港澳高速公路，西至大瓦窑中路，北至大瓦窑一号路，项目总占地面积为 40.06 公顷（项目含代拆绿地 24.8 公顷），其中建设用地面积 9.18 公顷，代征地面积 6.09 公顷，代拆用地面积 24.79 公顷。项目总规划建筑规模为 22.62 万平方米，其中住宅 16.23 万平方米、绿隔产业用地 4.77 万平方米、公共设施用地 1.62 万平方米。
12	京津合作示	天津市宁	3,800.00	京津合作示范区位于天津未来科技城，由北京、天津共同打造，是

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (万平方米)	项目情况简介
	范区	河区茶淀地区		京津冀协同发展中非首都功能疏解的重要承接地、京津深化全方位合作的重要平台、区域改革创新发展的试验基地。发行人通过土地划拨取得该示范区占地面积 38 平方公里的土地，计划对其分三期进行开发建设，预计建设周期为 15 年。目前，起步区（11 万平方公里）基础设施建设基本完成，已有 7 个产业项目签约落地，总占地面积 650 亩，总投资 53.15 亿元。

（三）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。2022 年，金融板块市场化和政策性业务协调发展，服务实体经济能力进一步增强。

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 2022 年末，集团对首创证券持股比例为 56.77%。

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。2022 年 12 月，首创证券于上海证券交易所主板上市，进一步扩大净资本规模，持续加强专业能力建设，向具有特色的中型精品券商转型升级。

截至 2022 年末，首创证券下设河北、四川等 17 家分公司，共 49 家证券营业部网点。截至 2022 年末，首创证券总资产为 397.32 亿元，净资产 121.12 亿元。2022 年度，首创证券实现营业总收入 15.88 亿元。

表-近三年首创证券经营情况

单位：亿元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 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	1.30	8.21	1.54	7.29	2.10	12.66
证券承销保荐业务净收入	0.91	5.73	0.81	3.83	2.71	16.34
受托客户资产管理业务净收入	6.60	41.55	3.89	18.41	3.58	21.58

利息净收入	0.10	0.61	0.66	3.12	0.67	4.04
投资净收益	8.48	53.38	10.46	49.50	6.70	40.39
公允价值变动净收益	-3.71	-23.36	1.72	8.14	-0.03	-0.18
其他	2.20	13.88	2.05	9.71	0.86	5.18
营业收入合计	15.88	100.00	21.13	100.00	16.59	100.00

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 2022 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。

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。

2020-2022 年末，首创担保在保项目分别为 7,186 个、8,432 个和 9,605 个；同期，在保余额分别为 291.50 亿元、299.90 亿元和 303.50 亿元，呈上升趋势。2022 年首创担保发生代偿责任项目 26 个，代偿金额为 0.89 亿元，代偿率为（解除口径）0.33%，较上年降低 0.06 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-近三年首创担保经营情况

业务指标	2022 年	2021 年	2020 年
期末在保余额（亿元）	303.50	299.9	291.50
期末在保项目（个）	9,605	8,432	7,186
当期代偿金额（亿元）	0.89	0.96	2.28
当期代偿项目（个）	26	31	43
代偿率（解除口径）	0.33	0.39%	0.97%
代偿回收金额（亿元）	2.0	2.33	1.34

（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市农业投资有限公司（以下简称“北京农投”）。截至 2022 年末，北京农投注册资本为 31.5 亿元，公司持股比例为 100%。

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。

截至 2022 年末，北京农投在农产品流通及农村金融领域完成投资额约 32.56 亿元，各级控股、参股及权益工具投资企业近 38 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。2022 年末，公司在流通板块康安公司投资 3.5 亿元，占比 10.75%；金融板块小额贷款投资 9.14 亿元，占比 27.53%；农担投资 7.5 亿元，占比 23.04%；基金板块投资 4.21 亿元，占比 12.93%；融资租赁投资 3 亿元，占比 9.21%；商业保理投资 3 亿元，占比 9.21%；产品交易所和产权交易所合计投资 2.1 亿元，占比 6.45%；其他金融服务类投资 0.11 亿元，占比 0.88%

（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 2022 年末，北京农担拥有 14,742 个在保项目，在保余额为 50.47 亿元，代偿率 1.48%。

表-近三年北京农担经营情况

业务指标	2022 年	2021 年	2020 年
期末在保余额（亿元）	50.47	41.98	30.76
期末在保项目（个）	14,742	10,646	8,467
代偿率（%）	1.48	2.10	2.62
当期代偿金额（亿元）	0.82	0.68	0.82
当期代偿项目（个）	75	54	73
代偿回收金额（亿元）	0.37	0.72	0.44

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）文创板块

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，成为首都文化中心建设的重要力量。

文创园区运营方面，郎园、咏园双园联动，双双入选北京十大文创园区，并实现品牌轻资产扩张，成功布局杭州、厦门等城市。2022 年文创板块业务内涵进一步丰富，市场影响力不断扩大。文创园区品牌认可度和美誉度持续提升，东四胡同博物馆被评为“2020 首届北京网红打卡地”，郎园 Vintage 被评为“市级文化产业示范园区”，郎园 Park、咏园被评为“市级文化产业园区”。

文体产业运营方面，中网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”。2022 年中网各项工作开展有声有色，首创集团顺利承接国家网球中心北区运营，实现了赛事、场馆运营一体化；中网通过西藏公益行、巅峰挑战赛等活动，确保了在停赛期间依旧保持行业热度。

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 8 人构成，低于公司章程规定的 9 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（2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年三季度）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。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告基本情况

1、发行人财务报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

2、财务报告审计情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度和 2021 年度财务报表进行了审计，出具了大华审字[2022]0017686 标准无保留意见的审计报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度财务报表进行了审计，出具了大华审字[2023]000080 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年 1-9 月财务报表未经审计。

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以上审计报告以及发行人 2023 年三季度未经审计的财务数据。

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

（二）会计政策、会计估计变更及差错更正

1、2020 年会计政策、会计估计变更及差错更正

（1）2020 年度会计政策变更情况如下：

1) 执行新收入准则对本公司的影响

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股份、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

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
资产合计	471,698.11
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）执行企业会计准则解释第 13 号对本公司的影响

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”），自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司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 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

（2）2020 年度重要会计估计未变更。

（3）2020 年度无重要其他更正事项。

2、2021 年度会计政策、会计估计变更及差错更正

（1）2021 年度应披露的会计政策变更事项

1）执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（“新收入准则”）。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	累积影响金额
	（2021 年 1 月 1 日）
预收账款	-1,736,698,102.79
合同负债	1,722,199,143.81
其他流动负债	14,498,958.98
负债合计	-

2）执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（“新租赁准则”）。

在首次执行日，本公司选择重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处

理，具体如下：

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

执行新租赁准则对 2020 年 12 月 31 日资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	累积影响金额
	(2021 年 1 月 1 日)
预付账款	-40,195,770.75
使用权资产	1,972,442,139.09
长期待摊费用	-143,555,644.74
资产合计	1,788,690,723.60
应付账款	-154,600.20
一年内到期的非流动负债	143,281,689.57
租赁负债	1,646,403,870.15
负债合计	1,789,530,959.52
未分配利润	-840,235.92
所有者权益合计	-840,235.92
负债及权益合计	1,788,690,723.60

3) 执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2021 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	累积影响金额
	(2021 年 1 月 1 日)
交易性金融资产	1,665,636,504.87

项目	累积影响金额
	(2021 年 1 月 1 日)
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
应收账款	-443,711,108.12
预付账款	-109,625.14
其他应收款	378,798,693.88
存货	-130,826,548.41
一年内到期的其他非流动资产	562,980.82
其他流动资产	-212,000,000.00
债权投资	2,250,433,394.22
可供出售金融资产	-3,393,089,219.27
其他债权投资	369,808,684.55
持有至到期投资	-640,000,000.00
长期股权投资	239,179,572.29
其他权益工具投资	703,455,191.47
其他非流动金融资产	59,553,530.56
递延所得税资产	93,321.07
其他非流动资产	-156,570,405.56
资产合计	-191,984,792.31
应付账款	-577,943,112.02
预收款项	-304,250.07
其他应付款	447,420,812.70
递延所得税负债	-2,019,376.22
负债合计	-132,845,925.61
其他综合收益	-11,632,816.52
未分配利润	-101,775,699.35
少数股东权益	54,269,649.17
所有者权益合计	-59,138,866.70
负债及所有者权益合计	-191,984,792.31

4) 执行企业会计准则解释第 14 号对本公司的影响

2021 年 1 月 26 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释 14 号”），自 2021 年 1 月 26 日起施行（以下简称“施行日”）。

执行解释 14 号对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	累积影响金额
	(2021 年 1 月 1 日)
合同资产	970,181,950.52

项目	累积影响金额
	(2021 年 1 月 1 日)
长期应收款	-10,411,465,709.44
无形资产	11,982,937,409.16
递延所得税资产	-38,464,848.41
其他非流动资产	-4,765,683,128.20
资产合计	-2,262,494,326.37
预计负债	-2,360,007,784.41
递延所得税负债	-31,915,754.95
负债合计	-2,391,923,539.36
未分配利润	115,212,258.64
少数股东权益	14,216,954.35
所有者权益合计	129,429,212.99
负债及所有者权益合计	-2,262,494,326.37

5) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），于发布之日起实施。解释 15 号对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。

本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

(2) 2021 年度重要会计估计未变更。

(3) 2021 年度无重要其他更正事项。

3、2022 年度会计政策、会计估计变更及差错更正

(1) 2022 年度应披露的会计政策变更事项

1) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号上述内容，执行解释 15 号对可比期间

财务报表无重大影响。

2) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司自施行日起执行解释 16 号，执行解释 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 2022 年度重要会计估计未变更。

(3) 2022 年度其他更正事项

1) 本期子公司京港地铁等报表期初数重分类调整具体影响如下：

项目	上年末/上年数	影响数	本年初/上年数
固定资产	26,450,458,312.91	-17,207,439,575.42	9,243,018,737.49
无形资产	59,149,681,349.71	17,207,439,575.42	76,357,120,925.13
资产合计	423,472,710,072.95		423,472,710,072.95
预收账款	581,041,941.01	-494,681,044.56	86,360,896.45
合同负债	33,728,189,660.56	494,681,044.56	34,222,870,705.12
负债合计	335,013,668,898.73		335,013,668,898.73
负债和所有者权益合计	423,472,710,072.95		423,472,710,072.95
主营业务收入	62,286,010,798.60	4,169,250,302.07	66,455,261,100.67
其他收益	4,470,352,858.53	-4,169,250,302.07	301,102,556.46
利润总额	7,153,178,826.96		7,153,178,826.96
净利润	2,400,955,606.41		2,400,955,606.41

2) 本期集团总部按照《北京市划转部分国有资本充实社保基金实施方案》（京政发〔2020〕23 号）、《关于国有资本划转充实社保基金后收益分配事宜的通知》（京财资产〔2021〕302 号）要求，重新准确计算各股东持股比例，对期初数具体影响如下：

项目	上年末/上年数	影响数	本年初/上年数
实收资本	5,318,077,526.22	-429,572,671.62	4,888,504,854.60
资本公积	9,118,320,154.19	429,572,671.62	9,547,892,825.81
所有者权益合计	88,459,041,174.22		88,459,041,174.22
负债和所有者权益合计	423,472,710,072.95		423,472,710,072.95

4、2023 年 1-9 月会计政策、会计估计变更及差错更正

2023 年 1-9 月，发行人无重大的会计政策、会计估计变更及差错更正。

（三）合并报表范围的变化

1、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度新纳入合并范围主体 61 户，不再纳入合并范围的子公司 32 户，公司重要的二级子公司合并范围无变化。

2、2021 年度合并报表范围变化情况

2021 年度新纳入合并范围主体 36 户，不再纳入合并范围的子公司 27 户，其中重要的二级子公司合并范围变化情况如下：

表：2021 年度重要合并报表范围变化情况

2021 年度新纳入合并的二级子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京首创城市发展集团有限公司	城市开发	设立，持股比例为 100.00%
2021 年度不再纳入合并的二级子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	北京市首创世联贸易有限责任公司	建材批发	破产，持股比例由 98%变为 0%

3、2022 年度合并报表范围变化情况

2022 年度新纳入合并范围主体 67 户：

序号	名称	级次	归属二级	期末所有者权益	本期净利润	纳入合并范围的原因
1	新沂首创工业水处理有限公司	3	首创环保			设立
2	濰溪首创建设工程有限责任公司	3	首创环保	-975,605.13	-1,975,605.13	设立
3	青岛西海岸首创水务有限公司	3	首创环保	34,864,000.00		设立
4	定州市首创水务有限公司	3	首创环保	1,530,289.27	1,530,289.27	设立
5	北京首创协同创新科技有限公司	3	首创环保	15,938,127.40	-14,261,872.60	设立
6	烟台首创水务发展有限公司	4	首创环保	139,000,000.00		设立
7	济南市先行区首创水务发展有限公司	4	首创环保	112,821,339.00		设立
8	深州首创环卫有限公司	7	首创环保	1,892,057.10	1,892,057.10	设立

序号	名称	级次	归属二级	期末所有者权益	本期净利润	纳入合并范围的原因
9	方城首创环境能源科技有限公司	7	首创环保	11,608,300.70	109.13	设立
10	重庆雅锦房地产开发有限公司	7	首创城发	1,152,609,918.57	-60,027,194.08	收购
11	武汉融灏房地产开发有限公司	7	首创城发	4,017,712,333.26	-6,075,724.26	收购
12	武汉融创拓业房地产开发有限公司	7	首创城发	818,794,341.87	-204,953.21	收购
13	武汉融创惠业房地产开发有限公司	7	首创城发	2,102,604,220.78	-32,395,779.22	收购
14	天津信首津投资合伙企业（有限合伙）	7	首创城发	923,999,657.50	208,910,377.95	收购
15	珠海首正德金股权投资基金（有限合伙）	8	首创城发	29,620,847.89	-300,386.05	设立
16	天津瑞泰置业有限公司	8	首创城发	-175,368,826.93	-110,278,057.83	收购
17	天津瑞和置业有限公司	8	首创城发	25,730,333.69	-2,889,321.19	收购
18	天津和谐霓鲤股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9	首创城发	583,281,959.89	-229,857,885.34	收购
19	首金宏志商业管理（天津）有限公司	9	首创城发	6,008,674.71	10,215.52	设立
20	首金德创（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9	首创城发	29,423,464.28	-309,656.88	设立
21	北京霓鲤中如企业管理有限公司	9	首创城发	3,079,299.31	-2,416,585.08	收购
22	北京霓鲤优千企业管理有限公司	9	首创城发	3,289,464.23	-2,322,326.07	收购
23	北京霓鲤永光企业管理有限公司	9	首创城发	35,406,748.86	-45,322,363.93	收购
24	北京霓鲤盈鑫企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,390.24	-2,322,247.47	收购
25	北京霓鲤益聚企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,395.80	-2,322,247.41	收购
26	北京霓鲤义益企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,395.82	-2,322,247.39	收购
27	北京霓鲤亚昕企业管理有限公司	9	首创城发	3,086,539.08	-2,412,894.49	收购
28	北京霓鲤旺浩企业管理有限公司	9	首创城发	3,300,965.35	-2,316,158.53	收购
29	北京霓鲤通如企业管理有限公司	9	首创城发	3,287,416.21	-2,325,999.84	收购
30	北京霓鲤如源企业管理有限公司	9	首创城发	3,026,724.79	-2,446,713.69	收购
31	北京霓鲤如如企业管理有限公司	9	首创城发	3,287,415.19	-2,325,999.84	收购
32	北京霓鲤如利企业管理有限公司	9	首创城发	3,303,269.51	-2,314,469.65	收购

序号	名称	级次	归属二级	期末所有者权益	本期净利润	纳入合并范围的原因
33	北京霓鲤谦正企业管理有限公司	9	首创城发	3,086,581.64	-2,412,831.31	收购
34	北京霓鲤敏庆企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,390.23	-2,322,246.54	收购
35	北京霓鲤隆公企业管理有限公司	9	首创城发	3,002,513.19	-2,330,357.68	收购
36	北京霓鲤利顺企业管理有限公司	9	首创城发	3,007,976.86	-2,327,077.80	收购
37	北京霓鲤利凯企业管理有限公司	9	首创城发	3,086,581.62	-2,412,831.31	收购
38	北京霓鲤康如企业管理有限公司	9	首创城发	3,008,403.61	-2,327,076.57	收购
39	北京霓鲤凯捷企业管理有限公司	9	首创城发	3,078,667.11	-2,417,060.09	收购
40	北京霓鲤聚和企业管理有限公司	9	首创城发	3,349,922.45	-2,288,997.88	收购
41	北京霓鲤聚迪企业管理有限公司	9	首创城发	3,296,147.51	-2,318,245.76	收购
42	北京霓鲤巨仁企业管理有限公司	9	首创城发	3,027,187.63	-2,446,251.74	收购
43	北京霓鲤久晶企业管理有限公司	9	首创城发	3,026,724.79	-2,446,714.57	收购
44	北京霓鲤晶辉企业管理有限公司	9	首创城发	3,008,282.22	-2,327,076.90	收购
45	北京霓鲤进如企业管理有限公司	9	首创城发	3,303,200.73	-2,314,532.90	收购
46	北京霓鲤进厚企业管理有限公司	9	首创城发	3,008,526.63	-2,327,076.19	收购
47	北京霓鲤进昌企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,258.61	-2,322,383.70	收购
48	北京霓鲤进本企业管理有限公司	9	首创城发	3,303,200.65	-2,314,532.03	收购
49	北京霓鲤捷优企业管理有限公司	9	首创城发	3,303,200.65	-2,314,532.03	收购
50	北京霓鲤汇佳企业管理有限公司	9	首创城发	2,989,626.60	-2,339,784.78	收购
51	北京霓鲤煌昊企业管理有限公司	9	首创城发	3,295,855.56	-2,318,456.75	收购
52	北京霓鲤华缘企业管理有限公司	9	首创城发	3,038,785.34	-2,440,545.93	收购
53	北京霓鲤和富企业管理有限公司	9	首创城发	3,029,369.11	-2,319,358.10	收购
54	北京霓鲤国元企业管理有限公司	9	首创城发	3,008,282.21	-2,327,076.91	收购
55	北京霓鲤光义企业管理有限公司	9	首创城发	3,002,343.15	-2,330,548.54	收购
56	北京霓鲤光如企业管理有限公司	9	首创城发	3,008,305.48	-2,327,076.85	收购

序号	名称	级次	归属二级	期末所有者权益	本期净利润	纳入合并范围的原因
57	北京霓鲤光成企业管理有限公司	9	首创城发	3,090,911.79	-2,411,732.57	收购
58	北京霓鲤高久企业管理有限公司	9	首创城发	3,289,458.68	-2,322,326.14	收购
59	北京霓鲤高亨企业管理有限公司	9	首创城发	3,026,307.80	-2,447,106.75	收购
60	北京霓鲤富如企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,871.08	-2,321,771.23	收购
61	北京霓鲤复荣企业管理有限公司	9	首创城发	30,307,699.74	-22,210,623.41	收购
62	北京霓鲤飞亚企业管理有限公司	9	首创城发	3,294,395.80	-2,322,247.42	收购
63	北京霓鲤飞鼎企业管理有限公司	9	首创城发	3,086,581.65	-2,412,831.29	收购
64	北京霓鲤迪康企业管理有限公司	9	首创城发	3,086,122.08	-2,412,895.71	收购
65	北京霓鲤百如企业管理有限公司	9	首创城发	54,724,476.69	-42,765,371.24	收购
66	北京霓鲤百东企业管理有限公司	9	首创城发	3,303,206.18	-2,314,532.91	收购
67	北京右安新创物业管理有限公司	10	首创城发	10,019,946.71	20,596.45	设立

不再纳入合并范围的子公司 30 户：

序号	名称	原级次	归属二级	注册地	业务性质	持股比例/%	享有表决权/%	不再纳入合并范围的原因
1	北京首创基础设施投资有限责任公司	2	首创集团	北京	投资与资产管理	100	100	注销
2	北京京放经济发展公司	2	首创集团	北京	投资与资产管理	100	100	破产
3	惠州首创水务有限公司	3	首创环保	广东	生态环保	100	100	出售
4	益阳首创水务有限责任公司	4	首创环保	湖南	污水处理及其再生利用	100	100	出售
5	常德首创综合环境治理有限责任公司	4	首创环保	湖南	市政设施管理	100	100	出售
6	国中水务投资有限公司	5	首创环保	马绍尔群岛	污水处理	100	100	出售
7	四川中欣环保科技有限公司	7	首创环保	四川	固废治理	60.78	60.78	出售
8	江苏苏北废旧汽车家电拆解再生利用有限公司	7	首创环保	江苏	废旧电子拆解	55	55	出售
9	首置物业服务有限公司	4	首创城发	北京	物业管理	100	100	出售
10	首万誉业（上海）物业服务有限	4	首创城	上海	房地产业	50	50	出售

序号	名称	原级次	归属二级	注册地	业务性质	持股比例/%	享有表决权/%	不再纳入合并范围的原因
	公司		发					
11	海口首创新业投资有限公司	4	首创城发	海南	房地产开发经营	100	100	出售
12	南京首创龙袍基础设施投资有限公司	5	首创城发	江苏	房地产开发经营	100	100	出售
13	环宇顾问有限公司	5	首创城发	中国香港	其他房地产业	100	100	出售
14	海南首和甘什岭投资有限公司	5	首创城发	海南	房地产开发经营	80	80	出售
15	海南首创奥莱置业有限公司	5	首创城发	海南	房地产开发经营	100	100	出售
16	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	5	首创城发	海南	房地产开发经营	55	55	出售
17	北京同创金龙置业有限公司	5	首创城发	北京	房地产开发经营	25	25	出售
18	北京首万物业服务有限公司	5	首创城发	北京	房地产业	100	100	出售
19	北京栖岸餐饮有限公司	5	首创城发	北京	正餐服务	100	100	注销
20	武汉融城开创投资发展有限公司	7	首创城发	湖北	商务服务业	99	99	出售
21	首金杰创（天津）置业发展有限公司	7	首创城发	天津	房地产开发经营	100	100	注销
22	珠海首汇金瑞企业管理有限公司	8	首创城发	广东	商务服务业	100	100	注销
23	河南融创奥新房地产开发有限公司	8	首创城发	河南	房地产业	50	50	出售
24	河南融首新越文旅开发有限公司	9	首创城发	河南	水利、环境和公共设施管理业	80	80	出售
25	河南融首新创文旅置业有限公司	9	首创城发	河南	水利、环境和公共设施管理业	80	80	出售
26	北京易天泰投资管理有限责任公司	3	首创担保	北京	投资管理	50	50	出售
27	北京首创电子科技有限公司	3	首创贸易	北京	电子产品	55	55	破产
28	北京首创森美汽车贸易有限公司	4	首创贸易	北京	汽车销售维修	69	69	破产
29	北京世联中融汽车贸易有限公司	4	首创贸易	北京	汽车销售	89	89	破产
30	北京锦通京南汽车销售有限公司	4	首创贸易	北京	汽车维修	50	50	破产

4、2023 年 1-9 月合并报表范围变化情况

2023 年 1-9 月，公司新纳入合并报表范围的主体 15 家，不再纳入合并报表范围的

主体 9 家，公司重要的二级子公司合并范围无变化。

（四）会计师事务所变更情况

致同会计师事务所对发行人 2019 年度-2020 年度财务报表进行了审计。2022 年由于公司与致同会计师事务所（特殊普通合伙）签订的审计服务合同已到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。为加强国有资产监督管理，规范出具企业年度财务决算审计工作，根据北京市国资委要求，公司采取公开招标方式选聘财务决算主审会计师事务所。经公开招标选聘，按照公开、公平、公正原则，选聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计服务机构。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报表进行了审计，出具了大华审字[2022]0017686 号标准无保留意见的审计报告。发行人会计师事务所变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化，具体内容见本节“（二）会计政策、会计估计变更及差错更正”。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	38,931,306,730.98	44,370,303,780.73	54,016,052,548.92	58,212,985,462.20
结算备付金	1,200,210,690.31	1,512,612,704.15	1,293,679,455.84	1,793,099,380.34
交易性金融资产	26,267,972,501.36	18,223,746,057.22	13,368,572,215.12	8,283,350,563.23
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
衍生金融资产	225,223,040.76	167,336,904.48	68,903,212.95	48,828,000.00
应收票据	72,488,986.55	183,672,304.83	220,062,904.32	264,969,968.00
应收账款	14,901,081,689.11	12,885,016,042.79	8,278,750,002.10	7,606,660,634.72
应收款项融资		-	6,822,810.01	13,956,330.81
预付款项	1,929,945,526.82	1,764,456,345.86	1,793,522,900.40	2,965,663,022.28
其他应收款	27,403,288,285.09	26,530,110,747.25	22,773,474,759.61	21,205,734,901.50
其中：应收股利		9,900,000.00	295,327,739.47	232,565,818.14
买入返售金融资产	484,752,111.60	465,515,038.59	934,134,370.42	1,768,013,950.61
存货	110,920,602,688.23	114,761,022,723.60	118,714,097,777.06	116,289,025,723.33
其中：原材料			558,375,197.58	508,557,708.46
其中：库存商品（产成品）			23,435,363,531.28	25,134,491,087.37
合同资产	10,026,746,977.66	9,233,232,202.50	7,957,310,519.13	5,349,477,969.64
划分为持有待售的资产	28,127,032.48	28,127,032.48	1,068,639,194.33	696,224,695.43
一年内到期的非流动资产	1,024,643,446.60	1,006,090,686.74	1,295,397,264.45	966,561,116.30
其他流动资产	11,737,124,771.22	11,917,320,581.59	13,850,689,265.65	11,972,687,376.67
流动资产合计	245,153,514,478.77	243,048,563,152.81	245,640,109,200.31	238,320,438,854.60
非流动资产：				
发放贷款及垫款	510,354,834.02	504,604,629.02	386,540,280.26	872,708,260.47
债权投资	1,580,923,960.08	2,357,868,654.01	2,495,271,785.16	-
可供出售金融资产		-	-	3,393,089,219.27
其他债权投资	7,148,286,481.32	10,419,039,541.36	6,414,197,244.37	4,233,277,795.80
持有至到期投资		-	-	640,000,000.00
长期应收款	6,318,836,273.07	6,754,364,994.72	7,427,185,822.47	17,903,337,636.03
长期股权投资	14,532,515,964.86	14,821,787,210.93	15,980,230,763.36	14,343,387,280.19
其他权益工具投资	882,889,080.67	868,452,502.44	798,460,667.18	145,157,165.51
其他非流动金融资产	3,652,218,382.48	3,705,705,910.99	4,979,509,562.93	5,803,041,000.00
投资性房地产	22,359,241,425.19	21,716,301,244.66	20,669,262,374.72	18,024,767,752.07
固定资产	8,460,760,765.36	8,059,019,903.13	26,450,458,312.91	25,743,707,566.54
在建工程	5,367,827,718.48	2,458,558,408.45	3,260,667,644.09	4,323,249,387.28
生产性生物资产	1,020,193.00	1,442,111.49	1,542,256.75	1,638,061.85
使用权资产	1,710,943,105.92	1,812,792,351.61	3,287,289,005.20	1,394,713,000.00
无形资产	76,621,144,982.14	77,834,183,696.97	59,149,681,349.71	43,532,963,240.78
开发支出	16,948,371.07	17,277,868.89	35,106,995.32	33,568,704.63
商誉	1,204,966,659.91	1,187,237,387.25	2,869,042,643.12	3,046,425,576.27
长期待摊费用	2,350,916,090.64	2,509,149,602.46	838,513,169.26	850,372,421.07
递延所得税资产	1,846,764,194.54	1,799,628,863.39	2,059,632,296.17	3,376,446,559.65
其他非流动资产	21,409,767,262.62	20,724,245,682.36	20,730,008,699.66	23,408,957,206.50
非流动资产合计	175,976,325,745.37	177,551,660,564.13	177,832,600,872.64	171,070,807,833.91
资产总计	421,129,840,224.14	420,600,223,716.94	423,472,710,072.95	409,391,246,688.51
流动负债：				
短期借款	5,079,735,420.18	4,410,868,081.98	8,792,607,485.60	9,016,084,752.37
拆入资金	765,963,997.27	803,162,779.68	1,082,918,784.25	1,253,537,952.81

交易性金融负债	2,055,957,042.50	992,770,760.52	355,366,099.70	383,284,972.66
衍生金融负债		63,135,790.51	230,919,969.97	238,764,000.00
应付票据	199,664,397.29	561,881,893.38	70,388,904.61	140,472,645.89
应付账款	28,765,461,032.99	32,272,393,179.34	33,795,712,065.60	30,684,785,802.91
预收款项	67,352,264.60	49,686,016.25	581,041,941.01	2,455,663,541.96
合同负债	35,161,682,090.68	34,018,263,086.20	33,728,189,660.56	28,366,597,269.51
卖出回购金融资产款	13,210,012,966.20	11,250,279,523.25	7,725,413,384.09	4,648,015,388.06
应付职工薪酬	870,558,888.78	1,307,625,703.82	1,299,599,143.99	1,275,973,199.60
其中：应付工资			1,149,329,623.38	1,139,436,930.32
应付福利费			7,710,720.34	7,405,878.29
#其中：职工奖励及福利基金			4,138,591.61	3,786,558.96
应交税费	3,571,333,221.37	5,297,560,674.31	6,503,264,078.10	6,493,524,135.87
其中：应交税金			6,491,869,692.73	6,460,318,711.42
其他应付款	21,584,690,181.98	22,590,322,428.10	20,818,474,798.90	17,879,583,229.26
代理买卖证券款	5,047,309,460.77	5,542,380,163.61	5,571,813,354.30	5,768,312,246.32
持有待售负债			657,771,790.06	517,982,691.62
一年内到期的非流动负债	28,460,891,068.65	33,919,146,060.25	27,878,145,622.55	46,356,999,583.72
其他流动负债	9,636,909,008.54	9,873,973,721.19	9,241,071,138.91	6,570,415,541.96
流动负债合计	154,477,521,041.80	162,953,449,862.39	158,332,698,222.20	162,049,996,954.52
非流动负债：				
长期借款	93,246,862,170.75	90,879,526,406.82	94,342,676,343.47	77,280,812,956.39
应付债券	58,871,996,362.94	54,745,065,082.45	58,277,077,850.94	42,787,221,416.14
其中：优先股				
租赁负债	1,797,573,051.86	1,742,210,233.77	3,099,873,427.30	1,339,577,000.00
长期应付款	15,452,452,555.24	13,939,785,009.70	14,208,073,270.13	14,135,871,508.27
长期应付职工薪酬		194,442,504.38	213,491,669.18	234,816,791.88
预计负债	78,765,512.99	85,300,268.47	360,007,150.36	2,699,450,928.68
递延收益	1,354,538,581.16	1,237,217,490.00	746,753,644.31	688,547,654.36
递延所得税负债	4,588,746,230.19	4,149,425,191.53	3,888,948,615.33	3,491,477,257.80
其他非流动负债	1,560,676,139.51	1,702,749,766.16	1,544,068,705.51	820,176,862.41
非流动负债合计	176,951,610,604.64	168,675,721,953.28	176,680,970,676.53	143,477,952,375.93
负债合计	331,429,131,646.44	331,629,171,815.67	335,013,668,898.73	305,527,949,330.45
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	5,052,466,307.14	5,052,466,307.14	5,318,077,526.22	4,668,077,526.22
其他权益工具	10,000,000,000.00	11,000,000,000.00	9,500,000,000.00	12,960,000,000.00
其中：优先股				
永续债		11,000,000,000.00	9,500,000,000.00	12,960,000,000.00
资本公积	9,471,751,596.46	9,487,102,227.01	9,118,320,154.19	7,770,364,364.74
其他综合收益	-624,024,996.59	-230,215,188.53	-388,156,239.48	-119,226,335.42
其中：外币报表折算差额		-	-893,378,049.97	-685,214,937.96
一般风险准备	873,279,778.91	873,279,778.91	777,338,918.02	668,830,617.78
未分配利润	-3,614,794,598.16	17,490,551.84	350,236,471.86	777,365,956.37
归属于母公司所有者权益合计	21,158,678,087.76	26,200,123,676.37	24,675,816,830.81	26,725,412,129.69
少数股东权益	68,542,030,489.94	62,770,928,224.90	63,783,224,343.41	77,137,885,228.37
所有者权益合计	89,700,708,577.70	88,971,051,901.27	88,459,041,174.22	103,863,297,358.06
负债和所有者权益总计	421,129,840,224.14	420,600,223,716.94	423,472,710,072.95	409,391,246,688.51

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	36,279,598,397.46	57,822,223,692.24	64,142,765,765.17	52,700,089,476.65
其中：营业收入	34,942,391,139.91	55,718,225,904.39	62,286,010,798.60	50,832,365,018.56
利息收入	435,564,645.31	643,032,592.83	661,192,117.06	647,464,012.01
手续费及佣金收入	901,642,612.24	1,460,965,195.02	1,195,562,849.51	1,220,260,446.08
二、营业总成本	37,424,655,574.82	57,223,864,658.06	63,949,216,767.92	52,650,896,412.02
其中：营业成本	27,512,139,587.75	42,540,574,532.90	49,740,593,998.17	39,106,301,754.17
利息支出	520,397,250.46	600,737,212.28	538,223,198.00	464,257,646.25
手续费及佣金支出	270,671,049.68	376,842,046.93	376,314,397.14	347,800,293.61
税金及附加	434,186,638.00	1,272,781,208.92	1,297,105,777.25	1,438,700,101.17
销售费用	659,812,446.19	829,620,932.68	1,019,334,825.11	865,755,516.56
管理费用	3,639,032,042.72	5,556,114,431.50	5,836,407,047.10	5,190,137,289.28
研发费用	117,529,090.85	246,054,065.64	171,625,837.32	116,402,240.51
财务费用	4,270,887,469.17	5,801,140,227.21	4,969,611,687.83	5,121,541,570.47
其中：利息费用		5,689,335,787.21	5,447,532,942.85	5,801,900,724.89
减：利息收入		510,968,932.74	477,612,358.95	547,130,635.11
汇兑净损失		365,321,018.34	-261,095,151.02	-421,664,971.72
加：其他收益	166,523,147.76	257,579,305.19	4,470,352,858.53	4,043,726,195.55
投资收益（损失以“-”号填列）	776,318,815.68	7,438,159,362.61	3,806,981,208.17	3,255,533,097.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-236,785,328.13	1,464,571,579.42	450,432,284.34
汇兑收益（损失以“-”号填列）	707,601.25	1,964,522.69	-499,833.70	-1,392,467.61
公允价值变动损益	568,047,115.62	-809,989,576.10	-779,431,647.80	-247,662,449.52
信用减值损失	-61,650,208.89	-422,386,520.32	-474,863,329.52	-133,982,547.19
资产减值损失	-243,123,785.10	-769,140,938.80	-172,719,777.05	-859,176,075.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15,456,897.55	19,307,570.27	34,632,646.52	7,422,774.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	77,222,406.51	6,313,852,759.72	7,078,001,122.40	6,113,661,592.41
加：营业外收入	35,646,001.58	1,172,741,813.54	278,606,145.05	105,289,946.73
其中：政府补助		72,223,787.04	55,284,636.44	
减：营业外支出	62,162,943.89	158,586,668.40	203,428,440.49	60,102,021.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,705,464.20	7,328,007,904.86	7,153,178,826.96	6,158,849,517.77
减：所得税费用	1,321,412,251.84	2,893,879,125.98	4,752,223,220.55	2,229,984,544.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,270,706,787.64	4,434,128,778.88	2,400,955,606.41	3,928,864,973.08
归属于母公司所有者的净利润	-3,208,207,187.45	454,891,274.17	620,871,336.23	1,850,392,295.07
少数股东损益	1,937,500,399.81	3,979,237,504.71	1,780,084,270.18	2,078,472,678.01
六、其他综合收益的税后净额		-177,662,428.41	-373,622,578.57	328,863,850.50
七、综合收益总额			2,027,333,027.84	4,257,728,823.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		452,270,416.50	289,308,883.56	1,995,292,486.69
归属于少数股东的综合收益总额		3,804,195,933.97	1,738,024,144.28	2,262,436,336.89

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020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	28,928,173,298.57	46,276,101,618.96	64,124,502,899.99	52,607,724,167.84
△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	-	-3,586,260,702.83	-2,108,348,675.30	-598,205,266.58
△收取利息、手续费及佣金的现金	1,104,019,704.90	1,865,006,391.70	1,679,056,019.43	1,787,895,729.49
△拆入资金净增加额	-40,000,000.00	-280,000,000.00	-	300,000,000.00
△回购业务资金净增加额	1,815,653,923.28	3,991,081,648.59	3,856,032,936.81	667,414,651.97
△代理买卖证券收到的现金净额	-513,186,565.17	-70,390,921.59	-508,740,301.86	1,662,977,967.28
收到的税费返还	158,970,826.21	1,530,298,396.06	371,896,021.19	164,836,746.65
收到其他与经营活动有关的现金	1,861,439,677.78	10,691,734,781.61	10,230,604,275.05	9,086,670,865.59
经营活动现金流入小计	33,315,070,865.57	60,417,571,212.50	77,645,003,175.31	65,679,314,862.24
购买商品、接受劳务支付的现金	15,669,890,279.26	22,751,826,690.67	31,179,993,803.75	30,493,573,673.83
△客户贷款及垫款净增加额	5,027,000.00	118,397,754.43	-479,140,886.48	-347,954,545.75
△存放中央银行和同业款项净增加额		-	-	-
△支付原保险合同赔付款项的现金		-	-	-
△拆出资金净增加额		-	170,000,000.00	
△支付利息、手续费及佣金的现金	545,174,232.38	614,756,422.89	642,753,441.98	492,910,987.34
△支付保单红利的现金			-	-
支付给职工及为职工支付的现金	5,631,523,343.04	7,685,694,532.99	7,747,280,716.89	6,596,293,469.22
支付的各项税费	4,567,492,509.15	7,024,693,999.35	7,290,410,124.91	6,489,624,470.18
支付其他与经营活动有关的现金	4,207,577,624.73	8,957,106,375.76	6,505,380,405.68	7,325,595,152.37
经营活动现金流出小计	30,626,684,988.56	47,152,475,776.09	53,056,677,606.73	51,050,043,207.19
经营活动产生的现金流量净额	2,688,385,877.01	13,265,095,436.41	24,588,325,568.58	14,629,271,655.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,830,550,886.82	20,747,272,245.18	17,417,833,241.86	12,677,255,387.25
取得投资收益收到的现金	700,928,565.88	1,699,920,246.54	1,255,061,534.11	673,320,094.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	52,980,519.98	91,213,395.84	35,161,562.30	86,011,674.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	322,016,027.10	6,654,132,990.55	2,286,413.86	2,458,527,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	754,013,195.80	495,308,182.85	3,808,191,056.39	8,490,163,659.34
投资活动现金流入小计	14,660,489,195.58	29,687,847,060.96	22,518,533,808.52	24,385,277,815.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,984,453,031.67	9,478,424,336.97	12,014,813,803.22	15,819,812,755.59
投资支付的现金	9,415,737,455.81	19,395,370,255.01	17,573,533,630.03	18,325,826,521.69
△质押贷款净增加额		-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,169,822,729.00	2,078,334,297.00	4,576,220,863.52	1,070,183,476.65
支付其他与投资活动有关的现金	1,153,902,139.90	4,630,469,243.97	6,754,664,974.99	4,422,106,541.47
投资活动现金流出小计	16,723,915,356.38	35,582,598,132.95	40,919,233,271.76	39,637,929,295.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,063,426,160.80	-5,894,751,071.99	-18,400,699,463.24	-15,252,651,479.82
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,587,789,466.70	14,317,093,265.76	10,249,684,703.29	14,355,042,125.23
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,343,667,000.76	2,779,252,911.29	13,280,041,750.23
取得借款收到的现金	52,997,510,940.82	74,980,046,270.64	97,865,688,442.88	90,824,131,564.47
收到其他与筹资活动有关的现金	893,474,480.62	351,096,818.55	5,835,643,591.35	11,684,974,734.29
筹资活动现金流入小计	61,478,774,888.14	89,648,236,354.95	113,951,016,737.52	116,864,148,423.99

偿还债务支付的现金	57,428,536,027.77	78,910,491,543.44	93,708,932,325.78	76,943,682,802.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,721,045,153.77	11,528,644,840.66	13,312,775,194.25	13,112,710,812.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		990,713,602.06	747,236,224.81	610,644,426.66
支付其他与筹资活动有关的现金	2,513,435,075.92	15,663,563,607.44	19,342,917,467.40	7,831,455,820.64
筹资活动现金流出小计	67,663,016,257.46	106,102,699,991.54	126,364,624,987.43	97,887,849,435.84
筹资活动产生的现金流量净额	-6,184,241,369.32	-16,454,463,636.59	-12,413,608,249.91	18,976,298,988.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37,864,454.28	-67,657,858.18	-42,677,661.45	-194,544,871.13
五、现金及现金等价物净增加额	-5,521,417,198.83	-9,151,777,130.35	-6,268,659,806.02	18,158,374,292.25
加：期初现金及现金等价物余额	42,536,272,953.80	51,688,050,084.15	57,956,709,890.17	39,798,335,597.92
六、期末现金及现金等价物余额	37,014,855,754.97	42,536,272,953.80	51,688,050,084.15	57,956,709,890.17

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表

如下：

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	6,787,410,809.07	2,969,621,391.94	2,566,314,251.60	774,746,499.48
交易性金融资产	894,544,254.16	394,544,254.16	484,441.00	
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	438,976,648.00
预付款项	363,458.00	291,216.47	22,473,415.14	5,770,938.16
其他应收款	12,873,349,272.70	11,641,194,119	9,144,400,096.91	7,913,691,736.38
其中：应收股利	-	-	-	16,000,000.00
存货	-	-	-	130,826,548.41
其中：库存商品（产成品）	-	-	-	130,826,548.41
其他流动资产	-	-	119,638.60	20,000,000.00
流动资产合计	20,555,667,793.93	15,008,271,934.14	11,733,791,843.25	9,284,012,370.43
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	414,164,345.65
长期股权投资	54,233,576,307.27	55,971,715,395.43	50,953,225,484.32	31,913,951,337.41
其他权益工具投资	411,020,000.00	411,020,000.00	411,020,000.00	
投资性房地产	51,017,849.58	52,554,387.54	55,569,423.84	58,597,605.84
固定资产	138,815,928.12	142,312,378.73	144,793,778.68	149,494,611.67
其中：固定资产原价	-	238,367,888.19	235,301,518.05	234,346,865.96
其中：累计折旧	-	96,055,509.46	90,507,739.37	84,882,254.29
无形资产	13,154,773.28	11,757,461.32	6,445,140.93	6,378,715.42
长期待摊费用	1,413,576.63	1,688,915.79	2,156,758.67	1,964,395.51
递延所得税资产	-	-	265,000,000.00	265,000,000.00
非流动资产合计	54,848,998,434.88	56,591,048,538.81	51,838,210,586.44	32,809,551,011.50
资产总计	75,404,666,228.81	71,599,320,472.95	63,572,002,429.69	42,093,563,381.93

流动负债：				
短期借款	-	2,300,000,000.00	5,557,000,000.00	6,186,000,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	29,985.00	29,985.00	29,985.00	577,973,097.02
预收款项	-	-	-	304,250.07
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	22,325,810.14	22,325,810.14	22,343,032.69	22,343,032.69
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
应交税费	2,223,382.69	8,555,703.59	20,483,729.00	4,741,942.49
其中：应交税金	-	8,555,703.59	20,483,729.00	4,741,942.49
其他应付款	8,552,596,721.72	8,102,479,469.19	4,946,465,431.82	2,630,933,850.54
其中：应付股利	-	187,717,979.22	105,943,150.78	170,442,739.78
应付手续费及佣金	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	7,500,000,000.00	7,403,595,616.64	2,106,793,150.76	1,970,000,000.00
其他流动负债	-	1,000,000,000.00	2,019,879,452.07	1,000,000,000.00
流动负债合计	16,077,175,899.55	18,836,986,584.56	14,672,994,781.34	12,392,296,172.81
非流动负债：				
长期借款	16,911,473,000.00	12,984,942,000.00	9,976,411,000.00	5,371,380,000.00
应付债券	12,500,000,000.00	11,500,000,000.00	16,461,927,723.63	10,470,236,913.48
其中：优先股	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	29,411,473,000.00	24,484,942,000.00	26,438,338,723.63	15,841,616,913.48
负债合计	45,488,648,899.55	43,321,928,584.56	41,111,333,504.97	28,233,913,086.29
所有者权益：				
实收资本	5,052,466,307.14	5,052,466,307.14	5,318,077,526.22	4,668,077,526.22
其他权益工具	10,000,000,000.00	11,000,000,000.00	9,500,000,000.00	13,000,000,000.00
资本公积	17,146,479,366.28	16,857,882,931.87	16,708,433,469.95	4,653,941,619.33
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-113,061,434.63	175,534,999.78	175,534,999.78	188,651,754.36
未分配利润	-2,169,866,909.53	-4,808,492,350.40	-9,241,377,071.23	-8,651,020,604.27
所有者权益合计	29,916,017,329.26	28,277,391,888.39	22,460,668,924.72	13,859,650,295.64
负债和所有者权益总计	75,404,666,228.81	71,599,320,472.95	63,572,002,429.69	42,093,563,381.93

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	234,635,077.96	318,385,223.79	256,899,526.30	156,157,574.78
其中：营业收入	234,635,077.96	318,385,223.79	256,899,526.30	156,157,574.78
利息收入	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	907,792,974.98	1,407,198,766.76	1,298,983,213.94	988,391,425.37

其中：营业成本	2,055,975.17	3,687,654.08	4,731,474.10	5,319,404.81
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
税金及附加	10,716,756.73	21,836,855.01	5,217,053.45	4,399,025.71
销售费用	-	-	-	1,565.09
管理费用	118,416,687.77	245,638,200.75	254,957,125.51	199,190,962.04
财务费用	776,603,555.31	1,136,036,056.92	1,034,077,560.88	779,480,467.72
其中：利息费用	-	1,277,704,965.87	1,173,869,809.61	887,416,998.85
利息收入	-	181,135,621.94	140,095,100.15	110,456,491.67
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	-
加：其他收益	341,802.58	296,148.53	217,738.09	240,740.94
投资收益（损失以“-”号填列）	3,735,373,577.18	6,399,389,359.36	2,609,635,868.29	1,589,256,050.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	37,645,640.88	79,038,298.87	213,393,849.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	12,559,813.16	-19,904.65	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	10,840,542.84	-1,171,314,611.72	-
资产减值损失	-	-	-	-609,313,777.67
资产处置收益	-	-	-30,000.00	-22,850.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,062,557,482.74	5,334,272,320.92	396,405,402.37	147,926,312.72
加：营业外收入	-	2,108,279.00	1,000,000.00	19,179.35
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	-	-	1,000,000.00	-
债务重组利得	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	10,500,000.00	5,200,002.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,062,557,482.74	5,336,380,599.92	386,905,402.37	142,745,489.53
减：所得税费用	-	265,000,000.00	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,062,557,482.74	5,071,380,599.92	386,905,402.37	142,745,489.53
归属于母公司所有者的净利润	3,062,557,482.74	5,071,380,599.92	386,905,402.37	142,745,489.53
少数股东损益	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-14,316,754.58	-134,134,340.56
七、综合收益总额	-	5,071,380,599.92	372,588,647.79	8,611,148.97

归属于母公司所有者的综合收益总额	-	5,071,380,599.92	372,588,647.79	8,611,148.97
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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	157,205,404.11	323,290,888.50	349,372,044.64	156,684,383.35
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	21,719,045,261.20	9,264,973,909.76	13,284,076,621.50	5,426,519,880.62
经营活动现金流入小计	21,876,250,665.31	9,588,264,798.26	13,633,448,666.14	5,583,204,263.97
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	82,564,020.00	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	77,300,291.36	181,399,138.43	172,666,750.03	142,087,277.28
支付的各项税费	22,093,701.30	45,402,989.92	12,257,806.35	29,767,434.34
支付的其他与经营活动有关的现金	24,635,440,853.88	11,379,606,712.28	15,093,316,370.75	8,758,043,307.82
经营活动现金流出小计	24,734,834,846.54	11,606,408,840.63	15,360,804,947.13	8,929,898,019.44
经营活动产生的现金流量净额	-2,858,584,181.23	-2,018,144,042.37	-1,727,356,280.99	-3,346,693,755.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	4,000,000,000.00	1,032,421,090.91	1,698,000,000.00
取得投资收益收到的现金	770,168,444.25	3,151,532,956.40	2,551,985,025.42	950,143,430.26
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	7,768,355,599.00	-	-	803,334,466.71
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	8,538,524,043.60	7,151,532,956.40	3,584,406,116.33	3,451,477,896.97

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,396,718.34	5,480,512.03	4,210,392.01	4,231,397.10
投资支付的现金	1,520,000,000.00	2,581,644,180.00	7,161,957,208.00	7,528,688,609.88
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	1,523,396,718.34	2,587,124,692.03	7,166,167,600.01	7,532,920,006.98
投资活动产生的现金流量净额	7,015,127,325.26	4,564,408,264.37	-3,581,761,483.68	-4,081,442,110.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	4,509,000,000.00	3,646,000,000.00	1,075,000,375.00
取得借款收到的现金	15,350,000,000.00	18,600,000,000.00	26,052,686,796.41	24,526,588,264.84
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	30,000.00	-
筹资活动现金流入小计	15,350,000,000.00	23,109,000,000.00	29,698,716,796.41	25,601,588,639.84
偿还债务支付的现金	14,279,469,000.00	19,579,469,000.00	21,763,655,796.41	15,946,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,396,074,361.90	1,826,503,002.71	2,083,330,019.92	1,930,502,260.50
支付的其他与筹资活动有关的现金	13,210,365.00	2,532,096,683.26	50,914,047.48	-
筹资活动现金流出小计	15,688,753,726.90	23,938,068,685.97	23,897,899,863.81	17,876,502,260.50
筹资活动产生的现金流量净额	-338,753,726.90	-829,068,685.97	5,800,816,932.60	7,725,086,379.34
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	3,817,789,417.13	1,717,195,536.03	491,699,167.93	296,950,513.86
加：期初现金及现金等价物余额	2,969,621,391.94	1,252,425,855.91	760,726,687.98	463,776,174.12
六、期末现金及现金等价物余额	6,787,410,809.07	2,969,621,391.94	1,252,425,855.91	760,726,687.98

（二）财务数据和财务指标情况

表：合并报表口径发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
总资产（亿元）	4,211.30	4,206.00	4,234.73	4,093.91
总负债（亿元）	3,314.29	3,316.29	3,350.14	3,055.28
全部债务（亿元）	2,133.94	2,111.58	2,089.52	1,943.41
所有者权益（亿元）	897.01	889.71	884.59	1,038.63
营业总收入（亿元）	362.8	578.22	641.43	527
利润总额（亿元）	0.51	73.28	71.53	61.59
净利润（亿元）	-12.71	44.34	24.01	39.29
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	/	34.01	22.32	30.82
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-32.08	4.55	6.21	18.5
经营活动产生现金流量净额（亿元）	26.88	132.65	245.88	146.29
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-20.63	-58.95	-184.01	-152.53
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-61.84	-164.54	-124.14	189.76
流动比率	1.59	1.49	1.55	1.47
速动比率	0.87	0.79	0.8	0.75
资产负债率（%）	78.7	78.85	79.11	74.63
债务资本比率（%）	70.40	70.36	70.26	65.17
营业毛利率（%）	21.26	24.74	20.38	23.62
平均总资产回报率（%）	/	3.08	3.03	3.12
加权平均净资产收益率（%）	/	5.00	2.50	4.04
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	/	3.83	2.32	3.17
EBITDA（亿元）	/	181.36	178.57	162.79
EBITDA 全部债务比（%）	/	8.59	8.55	8.38
EBITDA 利息倍数	/	1.97	1.86	1.75
应收账款周转率	2.52	5.27	7.84	5.72
存货周转率	0.22	0.36	0.42	0.36

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）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）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

(6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%;

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

(8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司最近三年及一期的财务报表, 对公司资产结构、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力和营运能力等方面进行了如下重点讨论与分析。

(一) 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	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020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	389.31	9.24	443.70	10.55	540.16	12.76	582.13	14.22
结算备付金	12.00	0.28	15.13	0.36	12.94	0.31	17.93	0.44
交易性金融资产	262.68	6.24	182.24	4.33	133.69	3.16	82.83	2.02
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
衍生金融资产	2.25	0.05	1.67	0.04	0.69	0.02	0.49	0.01
应收票据	0.72	0.02	1.84	0.04	2.2	0.05	2.65	0.06
应收账款	149.01	3.54	128.85	3.06	82.79	1.95	76.07	1.86
应收款项融资	-	0.00	-	-	0.07	0	0.14	0
预付款项	19.30	0.46	17.64	0.42	17.94	0.42	29.66	0.72
其他应收款	274.03	6.51	265.30	6.31	227.73	5.38	212.06	5.18
买入返售金融资产	4.85	0.12	4.66	0.11	9.34	0.22	17.68	0.43
存货	1,109.21	26.34	1,147.61	27.29	1,187.14	28.03	1,162.89	28.41

合同资产	100.27	2.38	92.33	2.20	79.57	1.88	53.49	1.31
持有待售资产	0.28	0.01	0.28	0.01	10.69	0.25	6.96	0.17
一年内到期的非流动资产	10.25	0.24	10.06	0.24	12.95	0.31	9.67	0.24
其他流动资产	117.37	2.79	119.17	2.83	138.51	3.27	119.73	2.92
流动资产合计	2,451.54	58.21	2,430.49	57.79	2,456.40	58.01	2,383.20	58.21
非流动资产：	-	-	-	-	-	-	-	-
发放贷款及垫款	5.10	0.12	5.05	0.12	3.87	0.09	8.73	0.21
债权投资	15.81	0.38	23.58	0.56	24.95	0.59	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	33.93	0.83
其他债权投资	71.48	1.70	104.19	2.48	64.14	1.51	42.33	1.03
持有至到期投资	-	0.00	-	-	-	-	6.4	0.16
长期应收款	63.19	1.50	67.54	1.61	74.27	1.75	179.03	4.37
长期股权投资	145.33	3.45	148.22	3.52	159.8	3.77	143.43	3.5
其他权益工具投资	8.83	0.21	8.68	0.21	7.98	0.19	1.45	0.04
其他非流动金融资产	36.52	0.87	37.06	0.88	49.8	1.18	58.03	1.42
投资性房地产	223.59	5.31	217.16	5.16	206.69	4.88	180.25	4.4
固定资产	84.61	2.01	80.59	1.92	264.5	6.25	257.44	6.29
在建工程	53.68	1.27	24.59	0.58	32.61	0.77	43.23	1.06
生产性生物资产	0.01	0.00	0.01	0.00	0.02	0	0.02	0
使用权资产	17.11	0.41	18.13	0.43	32.87	0.78	13.95	0.34
无形资产	766.21	18.19	778.34	18.51	591.5	13.97	435.33	10.63
开发支出	0.17	0.00	0.17	0.00	0.35	0.01	0.34	0.01
商誉	12.05	0.29	11.87	0.28	28.69	0.68	30.46	0.74
长期待摊费用	23.51	0.56	25.09	0.60	8.39	0.2	8.5	0.21
递延所得税资产	18.47	0.44	18.00	0.43	20.6	0.49	33.76	0.82
其他非流动资产	214.10	5.08	207.24	4.93	207.3	4.9	234.09	5.72
非流动资产合计	1,759.76	41.79	1,775.52	42.21	1,778.33	41.99	1,710.71	41.79
资产总计	4,211.30	100.00	4,206.00	100.00	4,234.73	100	4,093.91	100

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。2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人资产总额分别为 4,093.91 亿元、4,234.73 亿元、4,206.00 亿元及 4,211.30 亿元，其中：发行人流动资产分别为 2,383.20 亿元、2,456.40 亿元、2,430.49 亿元和 2,451.54 亿元，占同期资产总额的比重分别为 58.21%、58.01%、57.79%和 58.21%；发行人非流动资产分别为 1,710.71 亿元、1,778.33 亿元、1,775.52 亿元和 1,759.76 亿元，占同期资产总额的比重分别为 41.79%、41.99%、42.21%和 41.79%。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-发行人近三年及一期末流动资产构成

单位：亿元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020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	389.31	9.24	443.70	10.55	540.16	12.76	582.13	14.22
结算备付金	12.00	0.28	15.13	0.36	12.94	0.31	17.93	0.44
交易性金融资产	262.68	6.24	182.24	4.33	133.69	3.16	82.83	2.02
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
衍生金融资产	2.25	0.05	1.67	0.04	0.69	0.02	0.49	0.01
应收票据	0.72	0.02	1.84	0.04	2.2	0.05	2.65	0.06
应收账款	149.01	3.54	128.85	3.06	82.79	1.95	76.07	1.86
应收款项融资	-	0.00	-	-	0.07	0	0.14	0
预付款项	19.30	0.46	17.64	0.42	17.94	0.42	29.66	0.72
其他应收款	274.03	6.51	265.30	6.31	227.73	5.38	212.06	5.18
买入返售金融资产	4.85	0.12	4.66	0.11	9.34	0.22	17.68	0.43
存货	1,109.21	26.34	1,147.61	27.29	1,187.14	28.03	1,162.89	28.41
合同资产	100.27	2.38	92.33	2.20	79.57	1.88	53.49	1.31
持有待售资产	0.28	0.01	0.28	0.01	10.69	0.25	6.96	0.17
一年内到期的非流动资产	10.25	0.24	10.06	0.24	12.95	0.31	9.67	0.24
其他流动资产	117.37	2.79	119.17	2.83	138.51	3.27	119.73	2.92
流动资产合计	2,451.54	58.21	2,430.49	57.79	2,456.40	58.01	2,383.20	58.21

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人流动资产分别为 2,383.20 亿元、2,456.40 亿元、2,430.49 亿元和 2,451.54 亿元，占同期资产总额的比重分别为 58.21%、58.01%、57.79%和 58.21%。报告期内，发行人流动资产占总资产比重较为稳定，且占比较高。公司的流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产构成。

（1）货币资金

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 582.13 亿元、540.16 亿元、443.70 亿元和 389.31 亿元，报告期内货币资金余额占资产总额的比重分别为 14.22%、12.76%、10.55%和 9.24%。截至 2021 年末，公司货币资金较上年末减少 41.97 亿元，降幅 7.21%；截至 2022 年末，公司货币资金较上年末减少 96.46 亿元，降幅 17.86%；截至 2023 年 9 月末，公司货币资金较上年末减少 54.39 亿元，降幅 12.26%。

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。报告期内，发行人货币资金构成如下表所示：

表：最近三年发行人货币资金构成

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	0.04	0.02	0.03
银行存款	439.11	534.30	575.86
其他货币资金	4.56	5.83	6.23
合计	443.70	540.16	582.13

(2) 交易性金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 82.83 亿元、133.69 亿元、182.24 亿元和 262.68 亿元。在总资产中的比重分别为 2.02%、3.16%、4.33%和 6.24%。2021 年末该资产较 2020 年末增加 50.86 亿元，增加了 61.40%，主要系首创证券投资增加所致。2022 年末该资产较 2021 年末增加 48.55 亿元，增加了 36.31%。2023 年 9 月末该资产较 2022 年末增加 80.44 亿元，增幅 44.14%。

(3) 应收账款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司应收账款余额分别为 76.07 亿元、82.79 亿元、128.85 亿元和 149.01 亿元，在总资产中占比分别为 1.86%、1.95%、3.06%和 3.54%。

2021 年末应收账款余额较 2020 年末增加 6.72 亿元，增加 8.83%。2022 年末应收账款余额较去年末增加 46.06 亿元，增加 55.63%，主要原因系环境业务应收账款增加。2023 年 9 月末应收账款较 2022 年末增加 20.16 亿元，增幅 15.65%。

截至 2022 年末，公司应收账款前五大合计欠款余额占同期末公司应收账款的比重为 23.48%，公司不存在应收账款过度依赖单一欠款人的情形。

表：2022 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	款项性质
1	北京市人民政府	客户	9.38	6.99	应收票款补贴
2	天津市武清区土地整理中心	客户	7.99	5.95	土地一级开发
3	河钢乐亭钢铁有限公司	客户	7.27	5.42	污水处理服务费、可用性服务费

4	余姚市住房和城乡建设局	客户	3.83	2.86	污水处理费
5	内江市住房和城乡建设局	客户	3.03	2.26	污水处理费
	合计		31.50	23.48	

表:发行人 2022 年末应收账款坏账准备计提情况

单位: 亿元、%

种类	2022 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1.09	0.81	0.89	81.52	0.20
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	133.09	99.19	4.45	3.34	128.65
其中: 账龄组合	1.61	1.20	0.19	11.67	1.43
基础设施业务	9.81	7.31	0.00	0.00	9.81
零售业务	2.71	2.02	0.56	20.53	2.15
环境业务	91.16	67.94	1.74	1.91	89.42
工程业务	12.01	8.95	1.85	15.39	10.16
应收土地一级开发款	8.15	6.07	0.01	0.10	8.14
应收房款及租赁款	4.88	3.63	0.02	0.33	4.86
首创证券特定款项组合	2.33	1.74	0.00	0.13	2.32
其他	0.43	0.33	0.08	18.80	0.35
合计	134.18	100.00	5.33	-	128.85

表:发行人近两年按账龄计提坏账准备的应收账款情况

单位: 亿元、%

账龄	2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	104.23	77.68	55.87	64.22
1-2 年 (含 2 年)	17.01	12.68	14.04	16.14
2-3 年 (含 3 年)	7.42	5.53	3.62	4.16
3-4 年 (含 4 年)	2.26	1.68	2.33	2.68
4-5 年 (含 5 年)	1.54	1.15	9.16	10.53
5 年以上	1.73	1.29	1.97	2.26
小计	134.18	100.00	86.99	100.00
减: 坏账准备	5.33	-	4.20	-
合计	128.85	-	82.79	-

从账龄来看, 发行人应收账款主要集中在 2 年以内 (含 2 年)。

发行人应收账款中存在部分政府类应收款, 主要系因土地一级开发及保障房项目

对政府相关单位形成的应收款，以及污水处理业务产生的应收污水处理费，相关款项均具有业务背景，不涉及替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

（4）预付款项

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司预付账款账面价值分别为 29.66 亿元、17.94 亿元、17.64 亿元和 19.30 亿元，在总资产中占比分别为 0.72%、0.42%、0.42%和 0.46%。

2021 年末，公司预付款项余额同比减少 39.51%，主要系预付土地出让保证金转回；2022 年末，公司预付款项余额同比减少 1.65%；2023 年 9 月末，公司预付款项余额较 2022 年末增加 9.38%。

表：发行人 2022 年末预付款项结构

单位：亿元、%

账龄	2022 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	15.81	88.11	-
1-2 年(含 2 年)	0.91	5.08	-
2-3 年(含 3 年)	0.25	1.37	-
3 年以上	0.98	5.44	0.30
合计	17.95	100.00	0.30

从账龄来看，发行人预付款项主要集中在 1 年以内（含 1 年）。截至 2022 年末，公司 1 年以内（含 1 年）、1 至 2 年、2-3 年、3 年以上预付款项账面余额分别 15.81 亿元、0.91 亿元、0.25 亿元和 0.98 亿元，占预付款项余额比重分别为 88.11%、5.08%、1.37%和 5.44%。

表：截至 2022 年末按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：亿元、%

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例	款项性质	是否关联方	归属二级
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	0.82	4.47	经营款项	否	首创城发
华升富士达电梯有限公司	0.38	2.10	经营款项	否	首创城发
置威科技（上海）有限公司	0.37	2.03	经营款项	参股企业	首创城发
北京雪花电器集团公司	0.32	1.75	经营款项	否	首创城发
北京市政建设集团有限责任公司	0.30	1.66	经营款项	否	首创城发

合计	2.19	12.01	-	-	-

发行人预付账款中存在部分政府单位相关款项，主要系预付土地出让金、货款和工程款等，为发行人的主营业务开展所需，具有实质业务背景，不涉及替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

（5）其他应收款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司其他应收款分别为 212.06 亿元、227.73 亿元、265.30 亿元和 274.03 亿元，占同期总资产的比重分别为 5.18%、5.38%、6.31%和 6.51%，呈波动趋势。

2021 年末，该资产较 2020 年底增加 7.39%；2022 年末，该资产较 2021 年底增加 16.50%；2023 年 9 月末发行人其他应收款余额较 2022 年末增加 8.73 亿元，增幅 3.29%。

公司其他应收款集中度较低。2022 年末公司其他应收款前五大欠款人合计欠款余额 57.46 亿元，占同期末公司其他应收账款的比重为 18.33%；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 2022 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
北京远创兴茂置业有限公司	16.18	5.16	是	经营往来款	往来款
北京开元和安投资管理有限公司	12.27	3.92	是	经营往来款	往来款
天津瑞祥置业有限公司	11.35	3.62	是	经营往来款	往来款
北京创远亦程置业有限公司	10.41	3.32	是	经营往来款	往来款
北汽蓝谷新能源科技股份有限公司	7.24	2.31	是	经营往来款	往来款
合计	57.46	18.33	-	-	-

发行人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。发行人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。

（6）买入返售金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司买入返售金融资产分别是 17.68 亿元、9.34 亿元、4.66 亿元和 4.85 亿元，占总资产比重分别为 0.43%、0.22%、

0.11%和 0.12%。

2021 年末该资产较 2020 年末减少 8.34 亿元，降幅 47.16%，主要系子公司首创证券约定购回式证券减少所致；2022 年末该资产较 2021 年末减少 4.68 亿元，降幅 50.11%，主要系子公司首创证券约定购回式证券减少所致；2023 年 9 月末该资产较 2022 年末增加 0.19 亿元，增幅 4.13%。

（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。2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司存货余额分别是 1,162.89 亿元、1,187.14 亿元、1,147.61 亿元和 1,109.21 亿元，在总资产中占比分别为 28.41%、28.03%、27.29%和 26.34%。2021 年末发行人存货较 2020 年末增加了 24.25 亿元，增幅 2.09%；2022 年末发行人存货较 2021 年末减少 39.53 亿元，降幅 3.33%；2023 年 9 月末发行人存货较 2022 年末减少 38.40 亿元，降幅 3.35%。

公司存货主要与核心业务城市基础设施建设和城市发展业务相关。

表-发行人最近三年末存货构成情况

单位：亿元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	6.08	0.53	5.58	0.47	5.09	0.44
自制半成品及在产品	801.73	69.86	927.54	78.13	879.45	75.71
库存商品（产成品）	328.57	28.63	234.35	19.74	250.04	21.53
周转材料（包装物、低值易耗品等）	0.07	0.01	0.08	0.01	0.04	0.00
消耗性生物资产	0.14	0.01	0.01	0.00	0.01	0.00
合同履约成本	10.83	0.94	14.94	1.26	8.54	0.74
其他	0.18	0.02	4.63	0.39	18.41	1.59
合计	1,147.61	100.00	1,187.14	100.00	1,161.58	100.00

（8）合同资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人合同资产分别为 53.49 亿元、79.57 亿元、92.33 亿元和 100.27 亿元，在总资产中占比分别为 1.31%、1.88%、

2.20%和 2.38%。

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。2021 年末，发行人合同资产较 2020 年末增加 48.75%，主要系首创环保 PPP 项目增加所致；2022 年末，发行人合同资产较 2021 年末增加 16.04%，主要系首创环保 PPP 项目增加所致；2023 年 9 月末，发行人合同资产较 2022 年末增加 8.59%。

（9）一年内到期的非流动资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动资产余额分别为 9.67 亿元、12.95 亿元、10.06 亿元和 10.25 亿元，分别占资产比重为 0.24%、0.31%、0.24%和 0.24%。2021 年末该资产较 2020 年末增加 3.28 亿元，增幅 33.92%，主要系一年内到期的长期应收款增加所致；2022 年末该资产较 2021 年末减少 2.89 亿元，降幅 22.31%，主要系一年内到期的长期应收款减少所致；2023 年 9 月末该资产较 2022 年末增加 0.19 亿元，增幅 1.84%。

（10）其他流动资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 119.73 亿元、138.51 亿元、119.17 亿元和 117.37 亿元，在总资产中占比分别为 2.92%、3.27%、2.83%和 2.79%。其他流动资产主要由预缴税金、待抵扣进项税、融出资金及证券、财政托管担保资金、短期理财产品、融出资金及证券等构成。

2021 年末，发行人该资产较 2020 年增加 18.78 亿元，增幅 15.69%；2022 年末，发行人该资产较 2021 年减少 19.34 亿元，降幅 13.96%；2023 年 9 月末，发行人该资产较 2022 年末减少 1.80 亿元，降幅 1.51%。

2、非流动资产分析

表：近三年及一期末发行人非流动资产构成

单位：亿元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：	-		-					
发放贷款及垫款	5.10	0.12	5.05	0.12	3.87	0.09	8.73	0.21
债权投资	15.81	0.38	23.58	0.56	24.95	0.59	-	-
可供出售金融资产	-	-	-		-	-	33.93	0.83
其他债权投资	71.48	1.70	104.19	2.48	64.14	1.51	42.33	1.03

持有至到期投资	-	0.00	-		-	-	6.4	0.16
长期应收款	63.19	1.50	67.54	1.61	74.27	1.75	179.03	4.37
长期股权投资	145.33	3.45	148.22	3.52	159.8	3.77	143.43	3.5
其他权益工具投资	8.83	0.21	8.68	0.21	7.98	0.19	1.45	0.04
其他非流动金融资产	36.52	0.87	37.06	0.88	49.8	1.18	58.03	1.42
投资性房地产	223.59	5.31	217.16	5.16	206.69	4.88	180.25	4.4
固定资产	84.61	2.01	80.59	1.92	264.5	6.25	257.44	6.29
在建工程	53.68	1.27	24.59	0.58	32.61	0.77	43.23	1.06
生产性生物资产	0.01	0.00	0.01	0.00	0.02	0	0.02	0
使用权资产	17.11	0.41	18.13	0.43	32.87	0.78	13.95	0.34
无形资产	766.21	18.19	778.34	18.51	591.5	13.97	435.33	10.63
开发支出	0.17	0.00	0.17	0.00	0.35	0.01	0.34	0.01
商誉	12.05	0.29	11.87	0.28	28.69	0.68	30.46	0.74
长期待摊费用	23.51	0.56	25.09	0.60	8.39	0.2	8.5	0.21
递延所得税资产	18.47	0.44	18.00	0.43	20.6	0.49	33.76	0.82
其他非流动资产	214.10	5.08	207.24	4.93	207.3	4.9	234.09	5.72
非流动资产合计	1,759.76	41.79	1,775.52	42.21	1,778.33	41.99	1,710.71	41.79
资产总计	4,211.30	100.00	4,206.00	100.00	4,234.73	100	4,093.91	100

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人的非流动资产分别为 1,710.71 亿元、1,778.33 亿元、1,775.52 亿元和 1,759.76 亿元，分别占总资产的 41.79%、41.99%和 42.21%和 41.79%，占比较为稳定。发行人非流动资产主要包括其他债权投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产等。

（1）可供出售金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司可供出售金融资产分别为 33.93 亿元、0.00 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，在总资产中占比分别为 0.83%、0.00%、0.00%和 0.00%。2021 年末发行人该资产较 2020 年末减少 100%，主要原因为按照新准则调整所致。

（2）其他债权投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人其他债权投资余额分别为 42.33 亿元、64.14 亿元、104.19 亿元和 71.48 亿元，在总资产中占比分别为 1.03%、1.51%、2.48%和 1.70%。

2021 年末发行人该资产较 2020 年末增加 18.11 亿元，增幅为 39.35%，主要系投资债券规模增加所致；2022 年末该项资产较 2021 年末增加 40.05 亿元，增幅为 62.44%，主要原因系地方政府债券及公司债券投资增多所致；2023 年末 9 月末该项资

产较 2022 年末减少 32.71 亿元，降幅为 31.39%。

（3）持有至到期投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人持有至到期投资余额分别为 6.40 亿元、0.00 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，在总资产中占比分别为 0.16%、0.00%、0.00%和 0.00%。2021 年末较 2020 年末，发行人该项资产减少 100%，主要原因因为新准则调整所致。

（4）长期应收款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司长期应收款余额分别为 179.03 亿元、74.27 亿元、67.54 亿元和 63.19 亿元，占总资产比重分别是 4.37%、1.75%、1.61%和 1.50%。

2021 年末，公司长期应收款较 2020 年末减少 104.76 亿元，降幅 58.52%；2022 年末，公司长期应收款较 2021 年末减少 6.73 亿元，降幅 9.06%；2023 年 9 月末，公司长期应收款较 2022 年末减少 4.36 亿元，降幅 6.45%。

表-发行人最近两年末长期应收款明细

单位：亿元

项目	2022 年末			2021 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	3.73	0.04	3.69	6.06	0.06	6.00
其中：未实现融资收益	0.31	0.00	0.31	0.59	-	0.59
其他	67.67	3.81	63.85	72.10	3.83	68.27
合计	71.39	3.85	67.54	78.16	3.89	74.27

截至 2022 年末，发行人长期应收款明细中“其他”中主要包括：首创环保 PPP 金融资产 14.45 亿元；首创城发之子公司首创置业有限公司应收土地一级开发款 33.66 亿，法国项目投资款 2.07 亿元，多弗国际控股集团有限公司 2 亿元；2014 年 7 月 9 日，首创城发之子公司北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司与北京亚雄房地产开发有限公司一级土地开发合作款 3.5 亿元。

发行人长期应收款的政府类应收款主要系因土地一级开发业务及水务处理业务对政府相关单位形成的应收款，相关款项均具有业务背景，不涉及替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

（5）长期股权投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司长期股权投资金额分别为 143.43 亿元、159.80 亿元、148.22 亿元和 145.33 亿元，在总资产中所占比重分别为 3.50%、3.77%、3.52%和 3.45%。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。

2021 年末，发行人长期股权投资金额较 2020 年末增加 16.37 亿元，增幅 11.41%；2022 年末，发行人长期股权投资金额较 2021 年末减少 11.58 亿元，降幅为 7.25%；2023 年 9 月末，发行人长期股权投资金额较 2022 年末减少 2.89 亿元，降幅 1.95%。

表：2022 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	59.79	33.69	17.99	75.49
对联营企业投资	100.74	2.75	28.50	74.99
小计	160.53	36.44	46.49	150.48
减：长期股权投资减值准备	0.72	1.61	0.08	2.26
合计	159.80	34.83	46.41	148.22

（6）其他非流动金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司其他非流动金融资产分别为 58.03 亿元、49.80 亿元、37.06 亿元及 36.52 亿元，在总资产中所占比重分别为 1.42%、1.18%、0.88%及 0.87%。2021 年末，公司其他非流动金融资产较 2020 年末减少 8.23 亿元，降幅 14.18%；2022 年末，公司其他非流动金融资产较 2021 年末减少 12.74 亿元，降幅为 25.59%；2023 年 9 月末，公司其他非流动金融资产较 2022 年末减少 0.53 亿元，降幅 1.44%。其他非流动金融资产主要系澳大利亚房地产投资款及对天城永泰开发项目的收益权。

（7）投资性房地产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 180.25 亿元、206.69 亿元、217.16 亿元及 223.59 亿元，在总资产中所占比重分别为 4.41%、4.88%、5.16%及 5.31%，占比相对稳定。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。

2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 26.44 亿元，增幅 14.67%；2022 年末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 10.47 亿元，增幅为 5.07%；2023 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 6.43 亿元，增幅为 2.96%。

表：公司 2022 年末主要投资性房地产情况表

单位：亿元

公司名称	项目名称	所在城市	状态	类别	公允价值
首创环保	新大都 1 号楼	北京	竣工	房屋建筑物	5.47
房山奥莱	房山奥特莱斯商业	北京	竣工	奥特莱斯商业	27.61
南宁奥莱	南宁奥莱商业	南宁	竣工	奥特莱斯商业	10.31
浙江奥莱	奥特莱斯名牌折扣店项目	湖州	竣工	奥特莱斯商业	9.19
济南奥莱	济南奥莱商业	济南	竣工	奥特莱斯商业	9.35
杭州奥莱	杭州奥莱商业	杭州	竣工	奥特莱斯商业	8.91
昆明奥莱	昆明奥莱商业	昆明	竣工	奥特莱斯商业	8.50
厦门奥莱	厦门奥莱商业	厦门	竣工	奥特莱斯商业	9.45
西安奥莱	西安奥莱商业	西安	竣工	奥特莱斯商业	8.07
青岛奥莱	青岛奥莱商业	青岛	竣工	奥特莱斯商业	8.59
江西奥莱	江西奥莱商业	南昌	竣工	奥特莱斯商业	7.58
武汉奥莱	武汉奥莱商业	武汉	竣工	奥特莱斯商业	7.79
重庆奥莱	重庆奥莱商业	重庆	竣工	奥特莱斯商业	7.20
合肥奥莱	合肥奥莱商业	合肥	竣工	奥特莱斯商业	6.93
郑州奥莱	郑州奥莱商业	郑州	竣工	奥特莱斯商业	6.41
昆山奥莱商业	昆山奥莱商业-南地块	苏州	竣工	奥特莱斯商业	6.02
昆山东兴商业	昆山奥莱商业-中地块	苏州	竣工	奥特莱斯商业	5.35
北京旭嘉	硅谷一号项目	北京	竣工	其他	10.95
东环鑫融	首创大厦	北京	竣工	其他	17.08
尚博地	郎家园	北京	竣工	其他	9.72
北京新大都	车公庄商业房	北京	竣工	其他	4.40
青岛信立伟业	青岛空港项目	青岛	竣工	其他	1.13
天津新园	长租公寓项目	天津	竣工	其他	0.52
绿基公司	崇文区永外西革新里 58 号	北京	竣工	其他	0.01
北京蓝海创盈	平谷白各庄	北京	在建	其他	6.27
北京蓝海创享	窦店村 A 幼儿园	北京	在建	其他	4.09
北京蓝海创融	房山下坡店	北京	在建	其他	4.44
北京蓝海创鑫	顺义张镇	北京	在建	其他	3.67
北京蓝海创达	平谷上纸寨	北京	在建	其他	2.19
北京蓝海创森	顺义木林	北京	在建	其他	3.53
北京蓝海创丽	顺义高丽营	北京	在建	其他	4.30

公司名称	项目名称	所在城市	状态	类别	公允价值
经中天津	京津合作示范区电信管道及电力排管	天津	竣工	其他	1.14
首投发	慎昌大厦	北京	竣工	其他	0.07
国信易诚	北环中心部分写字楼和车位	北京	竣工	其他	0.07
泰龙翔	维景国际酒店及自持商业	北京	在建	其他	4.07
其他	-	-	-	其他	0.18
合计	-	-	-	-	230.56

注：发行人部分投资性房地产尚在建设中，且其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够持续可靠计量，故发行人暂以成本计量该部分在建投资性房地产，于其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

（8）固定资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司固定资产净额分别为 257.44 亿元、264.50 亿元、80.59 亿元及 84.61 亿元，在总资产中占比分别是 6.29%、6.25%、1.92%及 2.01 %。2021 年末，固定资产账面价值较 2020 年末增加 7.06 亿元，增幅 2.74%；2022 年末，固定资产账面价值较 2021 年末减少 183.91 亿元，降幅为 69.53%，主要原因系京港地铁等报表期初数重分类所致；2023 年 9 月末，固定资产账面价值较 2022 年末增加 4.02 亿元，增幅 4.98%。

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。2022 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：2022 年末发行人固定资产构成

单位：亿元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
土地资产	0.04	0.00	0.04	0.00	0.04
房屋及建筑物	67.59	23.82	43.77	1.79	41.98
机器设备	29.71	15.05	14.66	1.07	13.58
运输工具	1.39	1.03	0.36	0.00	0.36
电子设备	1.05	0.76	0.29	0.00	0.29
办公设备	2.91	2.23	0.67	0.01	0.66
其他	47.62	21.15	26.48	2.80	23.67
合计	150.31	64.04	86.27	5.68	80.59

（9）在建工程

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司在建工程余额分别为 43.23 亿元、32.61 亿元、24.59 亿元及 53.68 亿元，在总资产中占比分别是 1.06%、0.77%、0.58%及 1.27%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末减少 10.62 亿元，降幅 24.57%，主要系 16 号线新线建设工程、14 号新线建设工程项目等转固所致；2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末减少 8.02 亿元，同比减少 24.61%，主要系在建工程转固所致；2023 年 9 月末，发行人在建工程较 2022 年末增加 29.09 亿元，增幅为 118.33%。

表：发行人 2022 年末重要在建工程情况

单位：亿元、%

项目名称	期末余额	工程进度	资金来源
首创经中办公基地	3.55	85.00	企业自筹
首创经中城市展馆	1.84	85.00	企业自筹
14 号线新线建设	0.41	98.21	企业自筹
16 号线新线建设	3.89	64.66	金融机构贷款
合计	9.69	-	-

(10) 无形资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 435.33 亿元、591.50 亿元、778.34 亿元及 766.21 亿元，在总资产中所占比例较高，分别为 10.63%、13.97%、18.51%及 18.19%。

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 2022 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	960.10	95.87	50.06	1,005.92
软件	3.98	0.78	0.01	4.76
土地使用权	8.68	0.25	-	8.93
专利权	0.20	-0.20	-	-
非专利技术	0.04	-0.04	-	-
商标权	6.80	0.05	6.85	0.00

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
著作权	0.05	-0.05	-	-
特许权	842.93	94.26	11.36	925.83
其他	97.42	0.82	31.85	66.40
二、累计摊销合计	196.14	35.88	5.77	226.25
软件	2.00	0.28	0.00	2.28
土地使用权	2.50	0.21	-	2.70
专利权	0.20	-0.20	-	-
非专利技术	0.01	-0.01	-	-
商标权	0.05	-0.05	-	0.00
著作权	0.05	-0.05	-	-
特许权	186.95	35.03	3.92	218.05
其他	4.39	0.67	1.84	3.22
三、无形资产减值准备合计	0.39	0.93	-	1.32
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	0.36	0.93	-	1.29
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	763.57	-	-	778.34
软件	1.98	-	-	2.48
土地使用权	6.16	-	-	6.20
专利权	-	-	-	-
非专利技术	0.03	-	-	-
商标权	6.75	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	655.63	-	-	706.49
其他	93.03	-	-	63.17

发行人无形资产中的土地使用权，主要系首创环保下属从事供水及污水、垃圾处理子公司与特许经营权相关的土地使用权，多为公用设施用地或工业用地，大部分子公司通过与当地政府或其指定单位签订特许经营协议从而获取在指定区域经营相关业务的特许经营权，该类土地使用权实质上不可以单独转让，在约定的特许经营期内

占有、使用，通常于特许经营期届满后向当地政府或其指定单位划转移交。

发行人无形资产中主要土地使用权如下：

单位：万平方米，万元

序号	使用人	土地使用权证号	土地坐落	面积	证载使用权类型	取得时间	证载用途	入账价值
1	首创经中	京兴（国）用（2005 划）第 092 号	北京市大兴区团河农场	8.34	划拨	2006.09	特殊用地	468.00
2	首创环保	京国用（99 出）字第 14626 号	北京市西城区车公庄大街 21 号	0.60	协议出让	1999.09	商业经营用地	11,946.70
3	首创环保	津字第 123031300887 号	天津市静海经济开发区和山路 16 号	3.09	协议出让	2006.01	工业用地	138.00

（11）其他非流动资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司其他非流动资产分别为 234.09 亿元、207.30 亿元、207.24 亿元及 214.10 亿元，在总资产中的占比分别为 5.72%、4.90%、4.93%及 5.08%。

2021 年末公司其他非流动资产较 2020 年末减少 26.79 亿元，降幅 11.44%；2022 年末公司其他非流动资产较 2021 年末减少 0.06 亿元，降幅 0.03%；2023 年 9 月末公司其他非流动资产较 2022 年末增加 6.86 亿元，增幅 3.31%。

（二）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	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020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	50.80	1.53	44.11	1.33	87.93	2.62	90.16	2.95
拆入资金	7.66	0.23	8.03	0.24	10.83	0.32	12.54	0.41
交易性金融负债	20.56	0.62	9.93	0.30	3.55	0.11	3.83	0.13
衍生金融负债	-	-	0.63	0.02	2.31	0.07	2.39	0.08
应付票据	2.00	0.06	5.62	0.17	0.7	0.02	1.4	0.05
应付账款	287.65	8.68	322.72	9.73	337.96	10.09	306.85	10.04
预收款项	0.67	0.02	0.50	0.01	5.81	0.17	24.56	0.8
合同负债	351.62	10.61	340.18	10.26	337.28	10.07	283.67	9.28
卖出回购金融资产款	132.10	3.99	112.50	3.39	77.25	2.31	46.48	1.52
代理买卖证券款	50.47	1.52	55.42	1.67	55.72	1.66	57.68	1.89
应付职工薪酬	8.71	0.26	13.08	0.39	13	0.39	12.76	0.42
应交税费	35.71	1.08	52.98	1.60	65.03	1.94	64.94	2.13

其他应付款	215.85	6.51	225.90	6.81	208.18	6.21	178.8	5.85
持有待售的负债	-	-	-	-	6.58	0.2	5.18	0.17
一年内到期的非流动负债	284.61	8.59	339.19	10.23	278.78	8.32	463.57	15.17
其他流动负债	96.37	2.91	98.74	2.98	92.41	2.76	65.7	2.15
流动负债合计	1,544.78	46.61	1,629.53	49.14	1,583.33	47.26	1,620.50	53.04
非流动负债：	-	-	-	-				
长期借款	932.47	28.13	908.80	27.40	943.43	28.16	772.81	25.29
应付债券	588.72	17.76	547.45	16.51	582.77	17.4	427.87	14
租赁负债	17.98	0.54	17.42	0.53	31	0.93	13.4	0.44
长期应付款	154.52	4.66	139.40	4.20	142.08	4.24	141.36	4.63
长期应付职工薪酬	-	-	1.94	0.06	2.13	0.06	2.35	0.08
预计负债	0.79	0.02	0.85	0.03	3.6	0.11	26.99	0.88
递延收益	13.55	0.41	12.37	0.37	7.47	0.22	6.89	0.23
递延所得税负债	45.89	1.38	41.49	1.25	38.89	1.16	34.91	1.14
其他非流动负债	15.61	0.47	17.03	0.51	15.44	0.46	8.2	0.27
非流动负债合计	1,769.52	53.39	1,686.76	50.86	1,766.81	52.74	1,434.78	46.96
负债合计	3,314.29	100.00	3,316.29	100.00	3,350.14	100	3,055.28	100

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，2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人负债总额分别为 3,055.28 亿元、3,350.14 亿元、3,316.29 亿元和 3,314.29 亿元，其中流动负债占比分别为 53.04%、47.26%、49.14%及 46.61%，非流动负债占比分别为 46.96%、52.74%、50.86%和 53.39%。

1、流动负债分析

表-发行人最近三年及一期末流动负债结构

单位：亿元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020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	50.80	1.53	44.11	1.33	87.93	2.62	90.16	2.95
拆入资金	7.66	0.23	8.03	0.24	10.83	0.32	12.54	0.41
交易性金融负债	20.56	0.62	9.93	0.30	3.55	0.11	3.83	0.13
衍生金融负债	-	-	0.63	0.02	2.31	0.07	2.39	0.08
应付票据	2.00	0.06	5.62	0.17	0.7	0.02	1.4	0.05
应付账款	287.65	8.68	322.72	9.73	337.96	10.09	306.85	10.04
预收款项	0.67	0.02	0.50	0.01	5.81	0.17	24.56	0.8
合同负债	351.62	10.61	340.18	10.26	337.28	10.07	283.67	9.28
卖出回购金融资产款	132.10	3.99	112.50	3.39	77.25	2.31	46.48	1.52
代理买卖证券款	50.47	1.52	55.42	1.67	55.72	1.66	57.68	1.89
应付职工薪酬	8.71	0.26	13.08	0.39	13	0.39	12.76	0.42
应交税费	35.71	1.08	52.98	1.60	65.03	1.94	64.94	2.13
其他应付款	215.85	6.51	225.90	6.81	208.18	6.21	178.8	5.85
持有待售的负债	-	-	-	-	6.58	0.2	5.18	0.17
一年内到期的非流	284.61	8.59	339.19	10.23	278.78	8.32	463.57	15.17

动负债								
其他流动负债	96.37	2.91	98.74	2.98	92.41	2.76	65.7	2.15
流动负债合计	1,544.78	46.61	1,629.53	49.14	1,583.33	47.26	1,620.50	53.04

报告期内，发行人流动负债占比分别为 53.04%、47.26%、49.14%及 46.61%。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。

（1）短期借款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人短期借款分别为 90.16 亿元、87.93 亿元、44.11 亿元及 50.80 亿元，在负债中占比分别为 2.95%、2.62%、1.33%及 1.53%。

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。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 2.23 亿元，降幅为 2.47%，变动较小；2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末减少 43.82 亿元，降幅为 49.84%，主要原因系信用借款减少所致；2023 年 9 月末，发行人短期借款较 2022 年末增加 6.69 亿元，增幅为 15.16%。

表-公司近三年末短期借款构成情况

单位：亿元

借款种类	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	0.17	0.27	3.30
抵押借款	0.15	0.15	0.30
保证借款	6.31	12.06	5.63
信用借款	37.46	75.45	80.93
未到期应付利息	0.01	-	-
合计	44.11	87.93	90.16

（2）应付账款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人应付账款分别为 306.85 亿元、337.96 亿元、322.72 亿元及 287.65 亿元，在负债中占比分别为 10.04%、10.09%、9.73%及 8.68%。2021 年末发行人应付账款较 2020 年末增加 31.11 亿元，增幅为 10.14%；2022 年末发行人应付账款较 2021 年末减少 15.24 亿元，降幅为 4.51%；2023 年 9 月末发行人应付账款较 2022 年末减少 35.07 亿元，降幅为 10.87%。

公司应付账款主要在 1 年以内（含一年）。发行人 2022 年末公司应付账款账龄在

一年以内（含一年）的占比 68.46%，账龄在 1 至 2 年的占比 20.33%，账龄在 2 至 3 年的占比 4.26%，账龄在 3 年以上的占比为 6.96%。

表-发行人最近三年末应付账款账龄明细

单位：亿元

账龄	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年以内（含 1 年）	220.93	274.84	243.82
1-2 年（含 2 年）	65.61	34.57	32.43
2-3 年（含 3 年）	13.74	9.22	9.00
3 年以上	22.45	19.33	21.60
合计	322.72	337.96	306.85

（3）预收款项

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人预收账款分别为 24.56 亿元、5.81 亿元、0.50 亿元及 0.67 亿元，在负债中占比分别为 0.80%、0.17%、0.01% 及 0.02%。2021 年末，企业预收账款较 2020 年末减少 18.75 亿元，降幅 76.34%；2022 年末预收账款变化主要系科目变化所致。

表-发行人近三年预收账款账龄构成

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年以内（含）	0.36	5.46	17.54
1 年以上	0.13	0.35	7.02
合计	0.50	5.81	24.56

（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。

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人合同负债分别为 283.67 亿元、337.28 亿元、340.18 亿元及 351.62 亿元，分别占总负债的 9.28%、10.07%、10.26%及 10.61%；截至近三年末，开发项目预收款占到合同负债总额的比例分别为 91.39%、89.65%及 90.32%。2021 年末，企业合同负债较 2020 年末增加 53.62 亿元，增幅 18.90%；2022 年末，发行人合同负债较 2021 年末增加 2.90 亿元，增幅 0.86%；2023 年 9 月末，发行人合同负债较 2022 年末增加 11.43 亿元，增幅 3.36%。

表-发行人近三年合同负债构成

单位：亿元

项 目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
开发项目预收款	307.26	302.36	259.26
预收工程款	17.06	29.06	18.25
预收商品款	0.18	0.31	1.89
预收物业费及服务费	1.46	1.99	0.71
资管业务管理费及咨询费	0.14	0.26	0.29
预收自来水费	0.79	0.74	0.63
预收垃圾收集款	0.39	1.04	0.98
预收票价差额补偿等	5.47		
其他	7.42	1.53	1.66
合 计	340.18	337.28	283.67

(5) 卖出回购金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司卖出回购金融资产余额分别是 46.48 亿元、77.25 亿元、112.50 亿元及 132.10 亿元，占总负债的比重分别为 1.52%、2.31%、3.39%及 3.99%。2021 年末发行人卖出回购金融资产余额较 2020 年末增加 66.20%，主要系首创证券出于固定收益业务投资规模的需要，通过正回购筹集资金规模增加，导致卖出回购资产余额增加；2022 年末发行人卖出回购金融资产余额较 2021 年末同比增加 35.25 亿元，增幅为 45.63%，主要原因系首创证券质押式卖出回购金融资产增加所致；2023 年 9 月末发行人卖出回购金融资产余额较 2022 年末增加 19.60 亿元，增幅 17.42%。

(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。2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司其他应付款余额分别是 178.80 亿元、208.18 亿元、225.90 亿元及 215.85 亿元，在总负债中的占比分别是 5.85%、6.21%、6.81%及 6.51%，占比相对稳定。

2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 29.38 亿元，增加 16.43%，主要系首创城发联营合营企业关联往来款增加所致；2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末增加 17.72 亿元，增幅 8.51%；2023 年 9 月末，发行人其他应付款较 2022 年末减少 10.06 亿元，减少 4.45%。

表：2022 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	余额	未偿还原因	归属二级	是否为关联方
瑞明信德（天津）投资合伙企业（有限合伙）	25.00	资金紧张	首创城发	是
武汉融城开创投资发展有限公司	22.81	未到付款日期	首创城发	是
北京市财政局	19.76	未到付款日期	首创城发	否
北京远创兴茂置业有限公司	9.00	未到付款日期	首创城发	是
中山市代建项目管理办公室	3.98	尚未结算	首创环保	否
合计	80.54	-	-	-

（7）一年内到期的非流动负债

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 463.57 亿元、278.78 亿元、339.19 亿元及 284.61 亿元，在总负债中占比分别为 15.17%、8.32%、10.23%及 8.59%。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。

2021 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 184.79 亿元，降幅 39.86%，主要系发行人对债务结构进行调整所致；2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 60.41 亿元，增幅 21.67%，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；2023 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 54.58 亿元，降幅 16.09%。

2、非流动负债分析

表-发行人最近三年及一期末非流动负债结构

单位：亿元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：	-	-	-	-				
长期借款	932.47	28.13	908.80	27.40	943.43	28.16	772.81	25.29
应付债券	588.72	17.76	547.45	16.51	582.77	17.4	427.87	14
租赁负债	17.98	0.54	17.42	0.53	31	0.93	13.4	0.44
长期应付款	154.52	4.66	139.40	4.20	142.08	4.24	141.36	4.63
长期应付职工薪酬	-	-	1.94	0.06	2.13	0.06	2.35	0.08
预计负债	0.79	0.02	0.85	0.03	3.6	0.11	26.99	0.88
递延收益	13.55	0.41	12.37	0.37	7.47	0.22	6.89	0.23
递延所得税负债	45.89	1.38	41.49	1.25	38.89	1.16	34.91	1.14
其他非流动负债	15.61	0.47	17.03	0.51	15.44	0.46	8.2	0.27
非流动负债合计	1,769.52	53.39	1,686.76	50.86	1,766.81	52.74	1,434.78	46.96
负债合计	3,314.29	100.00	3,316.29	100.00	3,350.14	100	3,055.28	100

公司的非流动负债主要为长期借款和应付债券构成。2020 年末、2021 年末、2022

年末及 2023 年 9 月末，这两项合计占非流动负债比率分别为 83.68%、86.39%、86.33%和 85.97%，占比基本保持稳定。

（1）长期借款

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司长期借款分别为 772.81 亿元、943.43 亿元、908.80 亿元及 932.47 亿元，在总负债中占比分别为 25.29%、28.16%、27.40%及 28.13%。

2021 年末发行人长期借款较 2020 年末增加 170.62 亿元，增长 22.08%，主要系发行人对债务结构进行调整所致；2022 年末发行人长期借款较 2021 年末减少 34.63 亿元，降幅为 3.67%；2023 年 9 月末发行人长期借款较 2022 年末增加 23.67 亿元，增长 2.60%。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:近三年发行人长期借款情况表

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	317.52	252.26	210.27
抵押借款	104.59	133.56	116.10
保证借款	161.73	211.28	82.04
信用借款	494.01	505.72	546.11
未到期应付利息	1.30	-	-
小计	1,079.16	1,102.83	954.51
减：一年内到期金额	170.36	159.40	181.70
合计	908.80	943.43	772.81

（2）应付债券

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司应付债券分别为 427.87 亿元、582.77 亿元、547.45 亿元及 588.72 亿元，在负债中占比分别为 14.00%、17.40%、16.51%及 17.76%。

2021 年末，公司应付债券较上年末增加 154.90 亿元，增幅 36.20%，主要系公司本部及子公司发行债券及债务融资工具所致；2022 年末，公司应付债券余额较 2021 年末减少 35.32 亿元，降幅 6.06%；2023 年 9 月末，公司应付债券较 2022 年末增加 41.27 亿元，增幅 7.54%。

表:2022 年末发行人应付债券情况表

单位：亿元

债券名称	发行日期	期限	发行金额	期末余额
18 首创集 MTN001	2018/8/17	5 年	25.00	0.00
19 首集 01	2019/4/12	5 年	10.00	10.00
19 首创集 MTN001	2019/3/8	5 年	25.00	25.00
20 首集 01	2020/3/24	5 年	10.00	10.00
20 首集租	2020/5/18	3 年	10.00	0.00
20 首创集 MTN002	2020/10/20	3 年	25.00	0.00
21 首创集团债 01	2021/5/7	3 年	10.00	10.00
21 首创 01	2021/5/26	3 年	25.00	25.00
21 首创 02	2021/8/27	3 年	5.00	5.00
21 首创集团债 02	2021/10/25	3 年	20.00	20.00
京津高速通行费收益权资产 支持专项计划资产支持证券	2020/10/16	15 年	42.50	39.20
20 首证 01	2020/5/22	3 年	5.00	0.00
21 首证 01	2021/8/27	3 年	10.00	10.13
21 首创 C1	2021/4/12	3 年	10.00	10.32
21 首创 C2	2021/9/28	912 天	10.00	10.13
收益凭证	2020/1/1	733 天	0.82	0.84
19 首业 06	2019/7/12	5 年	21.23	4.58
18 首置 04	2018/12/3	5 年	9.97	9.98
20 首业 02	2020/3/20	5 年	7.87	7.89
20 首业 04	2020/5/21	5 年	29.90	29.95
20 首业 06	2020/7/6	5 年	14.14	14.16
20 首创置业 PPN001	2020/4/24	3 年	24.93	0.00
21 首置 01	2021/3/15	5 年	19.94	19.96
21 首置 03	2021/3/29	5 年	24.23	24.25
21 首创置业 MTN001	2021/4/30	5 年	18.42	18.33
21 首创置业 MTN002	2021/6/15	5 年	17.96	18.05
18 首置 01	2018/9/14	5 年	17.50	0.00
4.5 亿美元中期票据	2020/1/14	5.5 年	32.12	31.05
4 亿美元中期票据	2021/1/19	5 年	25.21	23.54
1 亿美元中期票据	2021/3/10	5 年	6.31	5.94
G18 首股	2018/11/27	5 年	20.00	0.00
20 首创 01	2020/3/6	5 年	10.00	10.00
20 首创 02	2020/5/19	5 年	10.00	10.00
21 环保债	2021/8/30	5 年	10.00	10.00
20 环境 01	2020/5/29	3 年	10.00	0.00

债券名称	发行日期	期限	发行金额	期末余额
20 大气债	2020/4/24	2+1 年	1.50	0.00
首创华星 3 亿元人民币	2020/3/18	3 年	19.13	0.00
22 首证 01	2022/7/12	3 年	10.00	10.16
22 首创 C1	2022/3/29	3 年	15.00	15.50
22 首创 C2	2022/11/8	3 年	5.00	5.03
22 首创城发 MTN001	2022/4/28	5 年	9.96	9.96
22 首城 01	2022/6/2	5 年	23.64	23.65
22 首城 02	2022/7/6	5 年	16.63	16.64
22 首创城发 MTN002	2022/11/28	5 年	9.96	12.54
22 首创城发 MTN003	2022/10/10	5 年	12.54	11.95
22 首集租	2022/2/21	3 年	5.00	5.00
22 集租 02	2022/4/15	3 年	5.00	5.00
22 首创生态 MTN001	2022/5/17	3 年	8.00	8.00
19 首业 04	2019/5/27	5 年	34.48	10.74
合计			748.86	547.45

（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。2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司长期应付款余额分别是 141.36 亿元、142.08 亿元、139.40 亿元及 154.52 亿元，占总负债的比重分别是 4.64%、4.24%、4.20%及 4.66%。

2021 年末，公司长期应付款比 2020 年末增加 0.72 亿元，增幅为 0.51%；2022 年末，公司长期应付款比 2021 年末减少 2.68 亿元，降幅为 1.89%；2023 年 9 月末，公司长期应付款较 2022 年末增加 15.13 亿元，增幅为 10.85%。

3、发行人有息负债情况

（1）有息负债明细

截至 2022 年末，公司有息债务总额为 2,111.58 亿元，具体明细如下：

表-发行人有息债务情况

单位：亿元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
短期借款	44.11	2.09
一年内到期非流动负债	339.19	16.06

卖出回购金融资产款	112.50	5.33
长期借款	908.80	43.04
应付债券	547.45	25.93
应付票据	5.62	0.27
其他流动负债（应付短期融资债券、超短期融资券）	57.37	2.72
长期应付款	96.54	4.57
合计	2,111.58	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。

（2）有息债务期限结构

表：截至 2022 年末发行人有息负债的期限结构明细

单位：亿元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	558.79	26.46
1 年以上	1,552.79	73.54
合计	2,111.58	100.00

（3）有息债务融资结构

表：短期借款余额分类

单位：亿元、%

借款类别	2022 年末	
	金额	占比
质押借款	0.17	0.39
抵押借款	0.15	0.34
保证借款	6.31	14.31
信用借款	37.46	84.93
未到期应付利息	0.01	0.03
合计	44.11	100.00

表：长期借款分类

单位：亿元、%

借款类别	2022 年末	
	金额	占比
质押借款	317.52	29.42
抵押借款	104.59	9.69
保证借款	161.73	14.99
信用借款	494.01	45.78
未到期应付利息	1.30	0.12
小计	1,079.16	100.00

减：一年内到期金额	170.36	15.79
合计	908.80	84.21

（4）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

表-发行人近三年及一期现金流量

单位：亿元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量净额	26.88	132.65	245.88	146.29
投资活动产生的现金流量净额	-20.63	-58.95	-184.01	-152.53
筹资活动产生的现金流量净额	-61.84	-164.54	-124.14	189.76
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.38	-0.68	-0.43	-1.95

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司经营活动净现金流分别为 146.29 亿元、245.88 亿元、132.65 亿元及 26.88 亿元。2021 年度公司经营活动净现金流较 2020 年呈大幅上升趋势，主要系首创城发全力促进销售回款，经营回款明显增长，带动经营活动现金流入增加；同时首创城发坚持优中选优的投资策略，用于土地方面的支出减少，经营活动产生的现金流量净额持续增长。2022 年度，发行人实现经营性现金流量净额 132.65 亿元，同比下降 46.05%，主要原因系子公司首创城发受公共卫生事件、房地产行业政策调控影响本期经营性现金流量净额较上年同期减少 85.93 亿元。2023 年前三季度，发行人实现经营性现金流量净额 26.88 亿元。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司投资活动净现金流分别为-152.53 亿元、-184.01 亿元、-58.95 亿元及-20.63 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及其他基础设施领域的投资活动，使得投资活动现金流出较多。2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额增加，主要系支付首创置业 H 股小股东股权收购款项增加。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司筹资活动净现金流分别为 189.76 亿元、-124.14 亿元、-164.54 亿元及-61.84 亿元。2021 年筹资活动现金流量净额由正转负，主要系子公司首创城发全面降低有息负债规模，全力降低杠杆水平，偿还银行借款、公司债券及永续债等；此外子公司首创环保上期完成配股，本期偿还到期

债务，其筹资活动净现金流亦大幅下降；2022 年筹资活动现金流量净流出金额增加，主要系应业务发展需求，增加融资规模所致。

（四）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	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
资产负债率（%）	78.70	78.85	79.11	74.63
流动比率（倍）	1.59	1.49	1.55	1.48
速动比率（倍）	0.87	0.79	0.80	0.75
EBITDA 利息倍数	/	1.97	1.86	1.75
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

从短期偿债能力来看，2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.48、1.55、1.49 及 1.59，速动比率分别为 0.75、0.80、0.79 及 0.87，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，2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 9 月末，公司资产负债率分别为 74.63%、79.11%、78.85%及 78.70%，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，符合行业特点。2020 年、2021 年和 2022 年，公司 EBITDA 利息倍数分别为 1.75、1.86 和 1.97，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公司债券的偿付提供保障。

（五）盈利能力分析

表：发行人近三年及一期盈利能力

单位：亿元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业总收入	362.80	578.22	641.43	527.00
其中：营业收入	349.42	557.18	622.86	508.32
营业总成本	374.25	572.24	639.49	526.51
其中：营业成本	275.12	425.41	497.41	391.06
销售费用	6.60	8.30	10.19	8.66
管理费用	36.39	55.56	58.36	51.90
研发费用	1.18	2.46	1.72	1.16
财务费用	42.71	58.01	49.70	51.22
营业利润	0.77	63.14	70.78	61.14
利润总额	0.51	73.28	71.53	61.59
净利润	-12.71	44.34	24.01	39.29

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司分别实现营业总收入 527.00 亿元、641.43 亿元、578.22 亿元及 362.80 亿元。公司营业收入主要来源于生态环保、城市开发及金融服务板块，受益于公司各业务板块的稳定发展，报告期内公司营业收入保持较高规模。2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司分别实现净利润 39.29 亿元、24.01 亿元、44.34 亿元及-12.71 亿元，盈利能力有所波动。

表-近三年及一期发行人主营业务收入情况表

单位：亿元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
生态环保	142.43	39.26	224.42	38.81	225.10	35.49	197.22	38.21
城市开发	193.35	53.29	307.53	53.19	374.50	59.04	281.76	54.59
金融服务	20.82	5.74	29.83	5.16	26.02	4.10	24.88	4.82
其他	6.18	1.70	16.44	2.84	8.66	1.37	12.33	2.39
合计	362.80	100.00	578.22	100.00	634.29	100.00	516.18	100.00

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

表-近三年及一期发行人主营业务成本情况表

单位：亿元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
生态环保	94.06	33.23	153.10	35.18	156.84	31.06	140.06	35.52
城市开发	176.23	62.27	264.32	60.74	332.58	65.85	234.48	59.47
金融服务	10.64	3.76	10.55	2.42	10.08	2.00	9.03	2.29
其他	2.09	0.74	7.20	1.65	5.53	1.09	10.69	2.71
合计	283.03	100.00	435.18	100.00	505.03	100.00	394.26	100.00

报告期内，发行人营业毛利和毛利率具体情况如下：

表-近三年及一期发行人主营业务毛利情况表

单位：亿元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
生态环保	48.37	60.64	71.32	49.86	68.26	52.81	57.16	46.88
城市开发	17.12	21.46	43.21	30.21	41.92	32.44	47.28	38.78
金融服务	10.18	12.76	19.28	13.48	15.94	12.33	15.85	13.00
其他	4.09	5.13	9.24	6.46	3.14	2.43	1.63	1.34
合计	79.77	100.00	143.04	100.00	129.26	100.00	121.92	100.00

表-近三年及一期发行人主营业务毛利率情况表

单位：%

业务板块	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
生态环保	33.96	31.78	30.32	28.98
城市开发	8.85	14.05	11.19	16.78
金融服务	48.90	64.64	61.25	63.72
其他	66.18	56.17	36.21	13.24
合计	21.99	24.74	20.38	23.62

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，首创集团主营业务毛利率分别为 23.62%、20.38%、24.74%和 21.99%。近年来，公司毛利率有所下降主要系城市开发板块毛利率下降所致。

在盈利贡献方面，各板块均维持较好态势，其中生态环保板块毛利润金额及占比持续提升，城市开发板块其次。发行人城市开发板块中基础设施业务毛利率持续为负，主要是由于 2013 年开始发行人将轨道交通业务主体京港地铁并入合并范围内。发行人轨道交通业务归属于基础设施板块，而轨道交通业务单纯售票的利润极低，主要靠北京市政府对地铁票的票款差额补偿实现盈利。因此在计算毛利率时，轨道交通业务对发行人基础设施板块的毛利润冲击较大。

（2）其他收益

2020 年、2021 年及 2022 年，公司其他收益分别为 40.44 亿元、44.70 亿元及 2.58 亿元。公司的其他收益主要为京港地铁票价及其他补偿收入。2022 年度其他收益较 2021 年减少 42.12 亿元，主要系子公司京港地铁等报表期初数重分类调整所致，2020 年企业政府补助中的京港地铁票价补偿、税费返还、土增税返还奖励、供水税费及污

水处理补贴均在其他收益中体现。

特许经营补偿款为票款补贴收入和其他补偿收入。票款补偿收入为根据发行人之子公司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《关于北京地铁四号线票价差额补偿的协议书》及相关补充协议的有关规定，由北京市人民政府给予京港地铁的地铁四号线和十四号线运营票价差额补偿。北京市交通委在与京港地铁公司结算该票价差额补偿时，实际以扣除票款政府分成后的净额拨至京港地铁。

其他补偿收入为十六号线简单运营成本补偿，以及根据《特许协议》一般补偿的条款，政府给予京港地铁的四号线、十四号线的安检费用补偿。根据京港地铁与北京地铁十六号线投资有限责任公司签订的《管理服务协议》的有关规定，十六号线特许经营期开始前的分段试运营期间，由北京市人民政府给予本公司的地铁十六号线分段线路简单运营成本补偿。

2020 年、2021 年及 2022 年，京港地铁票价补偿收入分别为 36.55 亿元、41.69 亿元及 39.28 亿元。

（3）期间费用分析

表-发行人近三年及一期的期间费用情况

单位：亿元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 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	6.60	1.82	8.30	1.43	10.19	1.59	8.66	1.64
管理费用	36.39	10.03	55.56	9.61	58.36	9.10	51.90	9.85
研发费用	1.18	0.32	2.46	0.43	1.72	0.27	1.16	0.22
财务费用	42.71	11.77	58.01	10.03	49.70	7.75	51.22	9.72
合计	86.87	23.95	124.33	21.50	119.97	18.70	112.94	21.43

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司期间费用总额分别为 112.94 亿元、119.97 亿元、124.33 亿元及 86.87 亿元，占营业总收入的比重分别为 21.43%、18.70%、21.50%和 23.95%，基本保持稳定。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司销售费用分别为 8.66 亿元、10.19 亿元、8.30 亿元及 6.60 亿元。2021 年销售费用较 2020 年上升 1.53 亿元，增幅为 17.68%，主要原因系销售服务费及广告费有所增加所致。2022 年销售费用较 2021 年

降低 1.90 亿元，降幅为 18.61%。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司管理费用分别为 51.90 亿元、58.36 亿元、55.56 亿元及 36.39 亿元。2021 年管理费用较 2020 年上升 12.45%，主要原因系职工薪酬增加所致；2022 年管理费用较 2021 年减少 2.80 亿元，降幅 4.80%。

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司财务费用分别为 51.22 亿元、49.70 亿元、58.01 亿元及 42.71 亿元。2021 年公司财务费用较 2020 年减少 1.52 亿元，降幅为 2.97%；2022 年公司财务费用较 2021 年增加 8.32 亿元，增幅为 16.73%。

（4）投资收益分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司实现投资收益分别为 32.56 亿元、38.07 亿元、74.38 亿元及 7.76 亿元。2021 年投资收益较 2020 年增加 16.94%；2022 年投资收益较 2021 年增加 36.31 亿元，增幅为 95.38%，主要原因系处置长期股权投资产生的投资收益增加。

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	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2.37	14.65	4.50
处置长期股权投资产生的投资收益	58.37	3.59	2.43
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）	5.58	6.31	3.32
处置交易性金融资产取得的投资收益（新金融准则适用）	2.13	5.86	3.41
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	0.00	0.00	0.19
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	0.00	0.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益	0.00	0.00	0.26
处置持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00	0.01
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00	1.90
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00	1.07
债权投资持有期间的利息收益（新准则适用）	7.87	7.64	7.57
处置债权投资取得的投资收益	0.02	0.00	0.00
其他债权投资持有期间的投资收益	0.35	0.00	0.00
其他债权投资处置收益（新准则适用）	0.98	0.48	0.05
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	1.58	0.22	0.00

产生投资收益的来源	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-0.26	0.00	7.72
持有其他权益工具期间取得的股利收入（新准则适用）	0.03	0.11	0.00
债务重组收益	-0.12	0.10	-
其他	0.23	-0.89	0.12
合计	74.38	38.07	32.56

（5）其他收益分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司其他收益分别为 40.44 亿元、44.70 亿元、2.58 亿元及 1.67 亿元。2021 年其他收益较 2020 年增加 4.27 亿元，增幅 10.55%；2022 年其他收益较 2021 年减少 42.13 亿元，降幅 94.24%，主要原因系未收到特许经营补偿款。

表-发行人最近三年其他收益构成

单位：亿元

项 目	2022 年	2021 年	2020 年
特许经营补偿款	-	41.69	36.55
增值税即征即退	0.21	0.43	0.82
税金减免退税返还补贴	0.11	0.16	1.12
个税手续费返还	0.06	0.14	0.06
政策兑现款	-	-	-
开业补贴	-	-	-
其他	2.20	2.29	1.90
合 计	2.58	44.70	40.44

（6）公允价值变动收益分析

2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月，公司公允价值变动损益分别为-2.48 亿元、-7.79 亿元、-8.10 亿元和 5.68 亿元，对利润水平影响较小。

表-发行人最近三年公允价值变动收益构成

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
交易性金融资产（新准则适用）	-16.78	-8.03	-4.79
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）	-	-	-
衍生金融资产	-0.35	-0.01	-0.05
其他非流动金融资产（新准则适用）	-	-	1.06
交易性金融负债	0.20	-0.10	0.01

衍生金融负债	0.02	-0.06	-
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）	-	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	7.62	0.58	2.84
其他	1.19	-0.18	-1.54
合计	-8.10	-7.79	-2.47

（六）营运能力分析

最近三年及一期，发行人营运能力情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要营运能力指标

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收账款周转率（次/年）	2.52	5.27	7.84	5.72
存货周转率（次/年）	0.22	0.36	0.42	0.36
总资产周转率（次/年）	0.09	0.13	0.15	0.13

2020 年末-2022 年末及 2023 年 9 月末，公司应收账款周转率分别为 5.72、7.84、5.27 及 2.52，呈现波动趋势。

2020 年末-2022 年末及 2023 年 9 月末，公司存货周转率分别为 0.36、0.42、0.36 及 0.22。公司存货项目主要与核心业务城市基础设施建设和房地产建设相关，随着营业收入增加存货周转率有所提升。

（七）关联交易情况

1、关联方关系

（1）发行人最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

（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 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）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 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）发行人合营企业、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“六、发行人的董监高情况”。

表-发行人截至 2022 年末其他关联方情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	Burwood Resource Recovery Park Limited	子公司的其他关联方
2	常州润创环保科技有限公司	子公司的其他关联方
3	通用首创水务投资有限公司	子公司的其他关联方
4	北京都润生态环境工程有限公司	子公司的其他关联方
5	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
6	北京创元新都企业管理有限公司	子公司的其他关联方
7	北京诚通新新建设有限公司	子公司的其他关联方
8	北京乐优富拓投资有限公司	子公司的其他关联方
9	北京亮马置业有限公司	子公司的其他关联方
10	北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
11	成都首创锦汇置业有限公司	子公司的其他关联方
12	杭州臻美投资有限公司	子公司的其他关联方
13	河南融创奥城置业有限公司	子公司的其他关联方
14	宁波悦隆房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
15	上海梁悦实业有限公司	子公司的其他关联方
16	苏州泓昶置业有限公司	子公司的其他关联方
17	天津经中诚通投资管理有限公司	子公司的其他关联方
18	天津瑞和置业有限公司	子公司的其他关联方
19	天津瑞泰置业有限公司	子公司的其他关联方
20	天津瑞祥置业有限公司	子公司的其他关联方
21	天津永元置业有限公司	子公司的其他关联方
22	武汉融城新创投资发展有限公司	子公司的其他关联方
23	中铁建昆仑资产管理有限公司	子公司的其他关联方
24	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
25	北京京龙天诚房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
26	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
27	首誉光控资产管理有限公司	子公司的其他关联方
28	中邮创业国际资产管理有限公司	子公司的其他关联方
29	北京华宇宏基房地产开发有限公司	子公司的其他关联方

序号	关联方名称	与发行人关系
30	定州市农业产业发展基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
31	北京市果树产业发展基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
32	北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
33	北京京保果品产业投资基金中心（有限合伙）	子公司的其他关联方
34	北京霓鲤百如企业管理有限公司	原联营公司
35	北京首创保健品有限公司	子公司的其他关联方
36	北京长运兴安投资有限责任公司	子公司的其他关联方
37	北京京普沃科技发展有限公司	子公司的其他关联方
38	北京丰西创达钢材贸易有限公司	子公司的其他关联方
39	北京市首创中伟贸易有限责任公司	子公司的其他关联方
40	北京市腾飞科技投资开发公司	集团总部的其他关联方
41	北京首创期货有限责任公司	集团总部的其他关联方
42	Burwood Resource Recovery Park Limited	子公司的其他关联方
43	常州润创环保科技有限公司	子公司的其他关联方
44	通用首创水务投资有限公司	子公司的其他关联方
45	北京都润生态环境工程有限公司	子公司的其他关联方
46	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
47	北京创元新都企业管理有限公司	子公司的其他关联方
48	北京诚通新新建设有限公司	子公司的其他关联方
49	北京乐优富拓投资有限公司	子公司的其他关联方
50	北京亮马置业有限公司	子公司的其他关联方
51	北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
52	成都首创锦汇置业有限公司	子公司的其他关联方
53	杭州臻美投资有限公司	子公司的其他关联方
54	河南融创奥城置业有限公司	子公司的其他关联方
55	宁波悦隆房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
56	上海梁悦实业有限公司	子公司的其他关联方
57	苏州泓昶置业有限公司	子公司的其他关联方
58	天津经中诚通投资管理有限公司	子公司的其他关联方
59	天津瑞和置业有限公司	子公司的其他关联方
60	天津瑞泰置业有限公司	子公司的其他关联方
61	天津瑞祥置业有限公司	子公司的其他关联方
62	天津永元置业有限公司	子公司的其他关联方
63	武汉融城新创投资发展有限公司	子公司的其他关联方
64	中铁建昆仑资产管理有限公司	子公司的其他关联方
65	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
66	北京京龙天诚房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
67	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

序号	关联方名称	与发行人关系
68	首誉光控资产管理有限公司	子公司的其他关联方
69	中邮创业国际资产管理有限公司	子公司的其他关联方
70	北京华宇宏基房地产开发有限公司	子公司的其他关联方
71	定州市农业产业发展基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
72	北京市果树产业发展基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
73	北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	子公司的其他关联方
74	北京京保果品产业投资基金中心（有限合伙）	子公司的其他关联方
75	北京霓鲤百如企业管理有限公司	原联营公司
76	北京首创保健品有限公司	子公司的其他关联方
77	北京长运兴安投资有限责任公司	子公司的其他关联方
78	北京京普沃科技发展有限责任公司	子公司的其他关联方
79	北京丰西创达钢材贸易有限公司	子公司的其他关联方
80	北京市首创中伟贸易有限责任公司	子公司的其他关联方
81	北京市腾飞科技投资开发公司	集团总部的其他关联方
82	北京首创期货有限责任公司	集团总部的其他关联方

2、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	关联交易内容	定价方式及决策程序	2022 年度发生额	2021 年度发生额	2020 年度发生额
北京都润生态环境工程有限公司	接受工程劳务	市场价	5,025.64	4,552.34	6,288.68
Transwaste Canterbury Limited	接受垃圾处理服务	市场价	2,881.46	3,315.51	3,770.05
Midwest Disposals Limited	接受垃圾处理服务	市场价	2,766.39	3,600.54	3,593.23
上海华高汇元工程服务有限公司	采购设备	市场价	1,339.15	5,787.91	1,759.42
北京创元新都企业管理有限公司	房屋租赁	市场价	-	1,941.45	1,757.02
Waste Disposal Services	接受垃圾处理服务	市场价	1,787.88	2,098.05	1,672.92
Pikes Point Transfer Station Limited	接受垃圾处理服务	市场价	1,173.52	1,490.22	1,305.52
武汉华信数据系统有限公司	采购设备	市场价	3,895.42	3,541.30	878.30
北京金网络置业投资顾问有限公司	代理服务	市场价	-	194.40	216.80

关联方	关联交易内容	定价方式及决策程序	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额	2020 年度 发生额
中邮创业国际资产管理有限公司	购买咨询服务	市场价	-	28.10	16.90
海若斯（北京）能源环保科技有限公司	采购材料	市场价	159.05	468.64	-
苏州首创嘉净环保科技有限公司	采购设备	市场价	2,298.68	-	10.00
Daniels Sharpsmart New Zealand Limited	接受垃圾处理服务	市场价	418.29	-	-

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	定价方式及决策程序	2022 年度 发生额	2021 年度 发生额	2020 年度 发生额
Transwaste Canterbury Limited	提供垃圾处理服务	市场价	8,616.88	11,661.08	11,874.13
云南滇府房地产开发有限公司	管理服务	市场价	-	9,000.00	3,498.10
天津瑞泰置业有限公司	商品销售	市场价	-	322.52	1,761.10
北京创远亦程置业有限公司	商品销售	市场价	-	156.88	1,608.30
中邮创业基金管理股份有限公司	席位佣金收入	市场价	2,762.12	1,909.02	1,149.36
Pikes Point Transfer Station Limited	提供垃圾处理服务	市场价	906.09	1,134.60	1,046.07
Burwood Resource Recovery Park Limited	提供垃圾处理服务	市场价	58.22	602.96	893.56
天津瑞和置业有限公司	商品销售	市场价	-	82.46	640.10
Midwest Disposals Limited	提供垃圾处理服务	市场价	553.06	667.14	592.95
Waste Disposal Services	提供垃圾处理服务	市场价	333.31	450.81	425.56
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	87.27	52.32	50.30
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	-	0.88	2.40
首誉光控资产管理有限公司	经纪业务佣金收入	市场价	12.94	2.88	0.04
中邮创业基金管理股份有限公司	金融产品收益	市场价	626.82	370.63	-
苏州泓昶置业有限公司	提供劳务	市场价	-	500.38	-
成都首创锦汇置业有限公司	物业管理服务	市场价	-	8.70	-
天津首创新明置业有限公司	物业管理服务	市场价	-	26.01	-

关联方	关联交易内容	定价方式及决策程序	2022 年度发生额	2021 年度发生额	2020 年度发生额
南京曦地鑫科商业管理有限公司	物业管理服务	市场价	-	239.96	-
南京曦地鑫科商业管理有限公司	管理服务	市场价	-	429.81	-
北京金谷创信置业有限责任公司	物业管理服务	市场价	-	33.53	-
北京金谷创展置业有限责任公司	物业管理服务	市场价	-	124.36	-
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	592.97	1,066.25	1,377.36
北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	服务收入	市场价	897.99	983.00	835.44
北京都润生态环境工程有限公司	经营租赁	市场价	-	-	542.00
北京市北农果品产业投资中心（有限合伙）	服务收入	市场价	377.36	377.36	380.94
北京京保果品产业投资基金中心（有限合伙）	服务收入	市场价	150.57	152.42	0.00
定州市农业产业发展基金(有限合伙)	服务收入	市场价	65.66	70.57	75.47
北京崇信伟业小额贷款股份有限公司	佣金收入	市场价	-	14.03	3.51
北京农投庆融小额贷款股份有限公司	佣金收入	市场价	-	5.32	-
北京农投丰融小额贷款股份有限公司	服务收入	市场价	99.34	48.52	-
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	0.20	-	0.26
北京市利源小额贷款股份有限公司	服务收入	市场价	29.84	-	-
北京远创兴城置业有限公司	商品销售	市场价	74.34	-	-
北京华宇宏基房地产开发有限公司	评审费收入	市场价	640.12	-	-
首创置业其他	--	市场价	-	-	1,779.90

（2）其他关联交易

1) 担保收入

表-担保收入情况

单位：万元

关联方名称	2022 年度发生额	2021 年度发生额	2020 年度发生额	定价原则

云南滇府房地产开发有限公司	-	-554.72	554.72	协议定价
珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	-	145.00	150.00	协议定价
北京华宇宏基房地产开发有限公司	1,756.84	-	-	协议定价

2) 关联方利息情况

表-关联方利息情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度发生额	2021 年度发生额	2020 年度发生额
武汉融首新创投资发展有限公司	资金占用收入		5,742.19	-
北京金谷创展置业有限责任公司	资金占用收入	487.18	1,518.01	3,709.40
南京曦地鑫科商业管理有限公司	资金占用收入	-	5,848.35	3,601.50
北京中关村集成电路设计园发展有限公司	资金占用收入	-	1,208.79	3,400.10
北京亮马置业有限公司	资金占用收入	-	982.34	2,811.70
北京开创金润置业有限公司	资金占用收入	-	4,640.61	2,767.60
北京金谷创信置业有限责任公司	资金占用收入	162.36	1,035.72	2,647.20
北京悦创房地产开发有限公司	资金占用收入	-	9,650.94	1,458.70
丰益华泰实业有限公司	资金占用收入	-	421.70	422.97
北京远创兴城置业有限公司	资金占用收入	-	-	7,696.90
北京致诚鑫达物业管理有限公司	资金占用收入	-	-	6,157.00
天津合发房地产开发有限公司	资金占用收入	-	-	5,713.70
北京创远亦程置业有限公司	资金占用收入	-	-	3,537.70
云南滇府房地产开发有限公司	资金占用收入	-	-	3,075.10
武汉融城新创投资发展有限公司	资金占用收入	-	-	1,647.80
北京远创兴茂置业有限公司	资金占用收入	-	-	1,549.50
广州增城区润昱置业有限公司	资金占用收入	-	-	1,519.50
天津市联展房地产开发有限公司	资金占用收入	-	-	1,486.90
天津瑞泰置业有限公司	资金占用收入	-	-	1,062.18

关联方	关联交易内容	2022 年度发生额	2021 年度发生额	2020 年度发生额
上海梁悦实业有限公司	资金占用收入	-	-	316.40
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	-	-	183.90
北京长亦兴小黑堡民俗旅游专业合作社	资金占用收入	-	-	3.18
首创置业其他	资金占用收入	-	-	2,266.20
通用首创水务投资有限公司	收取委贷利息	-	1,415.38	3,575.55
海若斯（北京）环境科技有限公司	收取委贷利息	26.10	28.69	28.77
成都银行股份有限公司	卖出回购金融资产利息	-	105.67	52.93
中邮创业基金管理股份有限公司	客户存款利息支出	5.31	15.32	23.74
首誉光控资产管理有限公司	客户存款利息支出	11.50	-	-
天津永元置业有限公司	资金占用收入	11,050.05	-	-
北京华宇宏基房地产开发有限公司	资金占用收入	20,041.08	-	-

（3）关联方应收应付款项

1) 应收关联方款项

表-截至 2022 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末		2021 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海华高汇元工程服务有限公司	259.62	20.80	259.00	4.97
应收账款	TranswasteCanterburyLimited	-	-	1,144.44	3.55
应收账款	中邮创业基金管理股份有限公司	766.41	-	564.69	-
应收账款	北京市首创世联贸易有限责任公司	312.96	312.96	-	-
应收账款	北京京普沃科技发展有限公司	-	-	383.55	383.55
应收账款	南京曦地鑫科商业管理有限公司	-	-	557.43	-
应收账款	北京金谷创展置业有限责任公司	-	-	50.74	-
应收账款	北京金谷创信置业有限责任公司	-	-	25.84	-
应收账款	天津瑞和置业有限公司	-	-	4.30	-
应收账款	北京金海湖文旅投资有限公司	-	-	111.78	-

项目名称	关联方	2022 年末		2021 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	司				
应收账款	天津瑞和置业有限公司	-	-	87.45	-
应收账款	天津瑞祥置业有限公司	-	-	29.40	-
应收账款	天津首创新明置业有限公司	-	-	3.08	-
其他应收款	北京开元和安投资管理有限公司	122,742.71	40.13	8,026.60	40.13
其他应收款	南京曦地鑫科商业管理有限公司	74,099.58	10.03	2,005.46	10.03
其他应收款	北京开创金润置业有限公司	103,528.46	502.18	100,436.49	502.18
其他应收款	天津瑞和置业有限公司	-	-	93,226.00	466.13
其他应收款	河南融创奥城置业有限公司	-	-	15,001.96	75.01
其他应收款	天津瑞泰置业有限公司	-	-	76,590.64	382.95
其他应收款	天津合发房地产开发有限公司	66,721.64	302.25	60,450.13	302.25
其他应收款	天津瑞祥置业有限公司	113,491.30	572.44	114,488.45	572.44
其他应收款	广州碧增房地产开发有限公司	63,264.61	290.82	58,164.61	290.82
其他应收款	广州增城区润昱置业有限公司	48,325.11	251.63	50,325.11	251.63
其他应收款	北京金谷创展置业有限责任公司	12,108.28	-	-	-
其他应收款	中铁建昆仑资产管理有限公司	-	-	44,899.50	224.50
其他应收款	北京亮马置业有限公司	-	-	11,300.26	56.50
其他应收款	北京远创兴茂置业有限公司	161,837.06	809.19	161,837.06	809.19
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	63,046.63	672.21	134,442.32	672.21
其他应收款	珠海横琴首水汇金股权投资基金（有限合伙）	-	-	431.96	24.36
其他应收款	上海置悦实业有限公司	22,500.00	112.50	22,500.00	112.50
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	11,952.38	111.64	22,328.62	111.64
其他应收款	天津睿滨置业有限公司	4,979.60	37.40	7,479.60	37.40
其他应收款	北京金谷创信置业有限责任公司	13,011.03	-	-	-
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	-	-	678.90	3.39
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	10,100.00	50.50	10,100.00	50.50
其他应收款	北京远创椿和养老服务有限责任公司	5,160.00	-	-	-
其他应收款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	10,612.00	10,612.00	10,612.00	10,612.00
其他应收款	天津经中诚通投资管理有限公司	-	-	8,118.95	8,114.71
其他应收款	武汉融首新创投资发展有限公司	13,784.89	15.00	3,000.00	15.00

项目名称	关联方	2022 年末		2021 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京诚通新新建设有限公司	-	-	4,923.78	4,923.78
其他应收款	北京首创期货有限责任公司	2,200.00	2,200.00	2,775.20	2,775.20
其他应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	-	-	61.14	0.31
其他应收款	北京市腾飞科技投资开发公司	680.00	680.00	2,175.49	1,933.73
其他应收款	北京华宇宏基房地产开发有限公司	-	-	2,000.00	2,000.00
其他应收款	北京乐优富拓投资有限公司	23,742.00	118.71	23,742.00	118.71
其他应收款	北京农投谷成小额贷款股份有限公司	1,516.55	1,516.55	1,516.55	1,516.55
其他应收款	天津首创新明置业有限公司	-	-	1,200.00	6.00
其他应收款	成都首创锦汇置业有限公司	-	-	560.63	2.80
其他应收款	北京外经贸发展引导基金(有限合伙)	1,087.20	-	1,087.20	-
其他应收款	北京霓鲤百如企业管理有限公司	-	-	39,626.11	-
其他应收款	杭州臻美投资有限公司	-	-	1,066.25	5.33
其他应收款	北京碧桂园文化发展有限公司	765.21	3.83	765.21	3.83
其他应收款	北京蓝洁利德环境科技有限公司	709.42	702.32	873.49	864.76
其他应收款	北京首创保健品有限公司	30.00	30.00	-	-
其他应收款	北京长安兴业房地产开发有限公司	12,118.35	-	86.50	-
其他应收款	北京创远亦程置业有限公司	104,137.22	755.14	151,027.22	755.14
其他应收款	北京达成光远置业有限公司	-	-	7,500.00	37.50
其他应收款	北京致诚鑫达物业管理有限公司	-	-	18,000.00	90.00
其他应收款	沈阳首创新资置业有限公司	746.67	2.90	579.61	2.90
其他应收款	北京远创兴城置业有限公司	20,436.25	0.70	139.19	0.70
其他应收款	北京创元上东企业管理中心(有限合伙)	1,180.45	152.87	21,990.04	1,240.24
其他应收款	上海华高汇元工程服务有限公司	40.00	3.62	40.00	0.53
其他应收款	ECO-MastermeltPteLtd	64.37	1.15	197.71	2.61
其他应收款	北京首创电子科技有限公司	554.54	550.90	-	-
其他应收款	北京世联中融汽车贸易有限公司	4,010.87	4,010.87	-	-
其他应收款	北京市首创世联贸易有限责任公司	37,368.70	37,368.70	-	-
其他应收款	北京首创森美汽车贸易有限公司	7,526.69	7,526.69	-	-
其他应收款	北京锦通京南汽车销售有限公司	0.50	0.50	-	-

项目名称	关联方	2022 年末		2021 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京市首创中伟贸易有限责任公司	38.00	38.00	-	-
其他应收款	北京长安兴业房地产开发有限公司	153.82	-	-	-
其他应收款	北京长运兴安投资有限责任公司	5,539.83	5,539.83	-	-
其他应收款	北京首创期货有限责任公司	575.20	575.20	-	-
预付款项	北京京龙天诚房地产开发有限公司	-	-	31.99	-
应收股利	北京首创热力股份有限公司	-	-	4,362.62	-
应收股利	北京石金小额贷款股份有限公司	235.80	235.80	235.80	235.80
应收股利	北京首创电子科技有限公司	407.47	-	-	-
应收股利	苏州首创嘉净环保科技股份有限公司	990.00	-	-	-
其他流动资产	海若斯（北京）环境科技有限公司	300.00	-	-	-
其他非流动资产	海若斯（北京）环境科技有限公司	-	-	300.00	-
长期应收款	北京市果树产业发展基金（有限合伙）	80,000.00	-	80,000.00	-
合同资产	常州润创环保科技有限公司	1,670.79	3.34	-	-

2) 应付关联方款项

表-截至 2022 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末	2021 年末
应付账款	北京都润生态环境工程有限公司	2,700.23	2,513.71
应付账款	武汉华信数据系统有限公司	5,491.25	4,310.97
应付账款	上海华高汇元工程服务有限公司	3,983.90	4,653.09
应付账款	Waste Disposal Services	0.00	492.78
其他应付款	瑞明信德（天津）投资合伙企业（有限合伙）	251,743.01	232,988.69
其他应付款	北京悦创房地产开发有限公司	3,885.41	19,110.00
其他应付款	北京远创兴城置业有限公司	0.00	46,761.68
其他应付款	北京致诚鑫达物业管理有限公司	44,532.28	104,993.72
其他应付款	首金鸿晟(天津)合伙企业(有限合伙)	0.00	29,641.50
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	0.00	85,700.00
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	700.00	11,480.00
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	420.00	9,240.00

项目名称	关联方	2022 年末	2021 年末
其他应付款	天津首创新青置业有限公司	68,792.00	67,011.00
其他应付款	云南滇府房地产开发有限公司	6,021.41	0.00
其他应付款	北京京龙天诚房地产开发有限公司	0.00	4,031.42
其他应付款	北京达成光远置业有限公司	750.00	10,750.00
其他应付款	沈阳首创新资置业有限公司	11,714.00	8,500.00
其他应付款	北京金龙永辉置业有限公司	1,455.00	23,454.74
其他应付款	第一创业证券股份有限公司	30.00	0.00
其他应付款	北京金石农业投资基金管理中心（有限合伙）	0.00	10.11
其他应付款	北京开创金润置业有限公司	12.81	12.81
其他应付款	北京远创兴茂置业有限公司	0.00	90,000.00
其他应付款	河南融创奥城置业有限公司	0.00	2,839.18
其他应付款	南京曦地鑫科商业管理有限公司	0.00	234,000.00
其他应付款	天津瑞泰置业有限公司	0.00	27,816.14
其他应付款	天津通华强宇投资管理有限公司	6,690.50	1,185.19
其他应付款	武汉融城新创投资发展有限公司	195,283.71	24,513.75
其他应付款	北京市北农果品产业投资中心（有限合伙）	0.00	4,181.63
其他应付款	北京万筑房地产开发有限责任公司	0.00	2,400.00
代理买卖证券款	中邮创业基金管理股份有限公司	39.20	0.00
代理买卖证券款	首誉光控资产管理有限公司	4.91	0.00

3、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。

首创证券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《首创证券股份有限公司章程》制定《首创证券股份有限公司关联交易管理制度》。首创证券股东大会、董事会、审计委员会对关联交易具有审批权限。

首创城发制订了《关联方交易管理工作指引》，对关联方、关联交易行为管理作

出了明确的规范和要求。

4、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。

（八）对外担保情况

公司已明确对外担保的审批权限和审议程序。截至 2022 年末，公司对合并范围外公司担保余额共计 464.09 亿元，其中首创担保对外担保余额 303.55 亿元，北京农担对外担保 50.47 亿元，首创城发及子公司对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保 66.24 亿元；扣除首创担保对中小微企业的担保、北京农担对农业企业和农户的担保以及首创城发及子公司对购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保后，公司对外担保的余额为 43.83 亿元。

表-截至 2022 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	0.05
北京市农业融资担保有限公司	农业企业及农户	其他担保	50.47
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	贷款担保	196.23
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	履约担保	85.87
北京首创融资担保有限公司	中小微企业	其他担保	21.45
北京市基础设施投资开发公司	北京城市排水集团有限责任公司	贷款担保	0.14
首创置业有限公司	武汉融城开创投资发展有限公司	银团贷款	2.34
首创置业有限公司	北京金谷创展置业有限责任公司	银团贷款	1.38
首创置业有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	银团贷款	14.93
首创置业有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	银团贷款	14.85
首创置业有限公司	北京致诚鑫达物业管理有限公司	专项债	5.00
首创置业有限公司	云南滇府房地产开发有限公司	开发贷	1.33
首创置业有限公司	北京远创椿和养老服务有限公司	固定资产贷款	1.78
首创置业有限公司	北京金谷创信置业有限责任公司	银团贷款	1.02
首创置业有限公司	北京金谷创信置业有限责任公司	银团贷款	1.02
首创城发及子公司	按揭购房客户	按揭担保	66.24

合计			464.09

截至 2022 年末，北京首创融资担保有限公司在保项目 9,605 笔，在保余额 303.55 亿元。2022 年代偿余额 8.63 亿元，已计提减值准备 3.74 亿元。各项风险准备金余额合计 12.75 亿元，分别为未到期责任准备金 1.94 亿元、担保赔偿准备金 8.44 亿元、一般风险准备金 2.37 亿元。

截至 2022 年末，北京市农业融资担保有限公司在保项目 21,833 笔，14,742 户，在保余额 50.47 亿元，在保责任余额 39.61 亿元。2022 年代偿余额 3.40 亿元。各项风险准备金余额合计 3.75 亿元，分别为未到期责任准备金 0.37 亿元、担保赔偿准备金 2.94 亿元、一般风险准备金 0.44 亿元。

（九）未决诉讼、仲裁情况

1、北京中创为南京量子通信技术有限公司因买卖合同纠纷起诉北京首都创业集团有限公司贸易分公司（被告一）和北京首都创业集团有限公司（被告二），请求判令被告一支付货款 4,670.61 万元和违约金 253.8375 万元，请求被告二在被告一管理财产范围不足清偿债务的范围内承担清偿责任；江苏省南京市浦口区人民法院经审查认为，北京市公安局经侦总队于 2021 年 10 月 21 日以隋田力等人涉嫌合同诈骗罪立案侦查，在案件侦办过程中发现本案与该队立案侦查的案件存在刑民交叉的可能，于 2022 年 2 月驳回原告的起诉，随后，中创为提起上诉，2022 年 7 月，江苏省南京市中级人民法院作出民事裁定书，认为本案所涉事实与隋田力涉嫌的合同诈骗案存在关联性，根据相关法律规定，裁定本案中止诉讼。

2、上海电气通讯技术有限公司因 25 起买卖合同纠纷起诉北京首都创业集团有限公司（被告一）和北京首都创业集团有限公司贸易分公司（被告二），请求被告二支付货款本金 119,301.70 万元及违约金 11,874.38 万元，请求被告一对支付义务承担连带责任；2022 年 7 月，上海市第二中级人民法院作出民事裁定书，经审查认为，本案所涉事实与北京市公安局立案侦查的首创公司被合同诈骗案存在关联性，本案审理结果需以该合同诈骗案审理结果为依据，裁定本案中止诉讼。

3、双全投资控股集团有限公司（以下称“双全公司”）因合同纠纷起诉北京阳光四季房地产开发有限公司（以下称“阳光公司”）和北京首都创业集团有限公司，双全公司请求：依法判令阳光公司向双全公司支付欠付的土地补偿款 196,533,700 元；判令阳

光公司以欠付的土地补偿款 196,533,700 元为基础，以日万分之二的标准向双全公司支付自 2004 年 12 月 1 日至 2020 年 8 月 26 日的违约金 225,895,834.78 元及自 2020 年 8 月 26 日至实际支付之日的违约金（以上合计 422,429,534.78 元）；判令公司就阳光公司在以上诉讼请求下的义务承担连带保证责任。2021 年 11 月 15 日经北京市第三中级人民法院判决：阳光公司向双全公司支付欠付的土地补偿款 6000 万元，公司承担连带清偿责任；2021 年 12 月首创集团提起上诉，2022 年 7 月北京市高级人民法院作出二审判决，维持原判。随后，阳光公司全额支付 6000 万元案款，首创集团在前述裁判项下无需承担支付责任。2023 年 3 月，首创集团依法提起再审申请，并获北京市高级人民法院受理。

4、首创证券子公司首正泽富创新投资（北京）有限公司（简称“首正泽富”，本案原告）因与被告王某某、彭某、王某就云动力（天津）电子商务有限公司发生公司增资纠纷，向北京市海淀区人民法院提起诉讼，请求判令前述被告回购原告持有的云动力（天津）电子商务有限公司全部股权并支付原告股份回购金额 28,656,438.36 元，并且支付违约金、诉讼费、律师费、保全费等合理费用，各被告之间承担连带责任。2021 年 7 月 23 日，北京市海淀区人民法院立案受理该案件。2022 年 3 月，北京市海淀区人民法院一审判决：1、被告王某某、彭某、王某向原告首正泽富支付回购款，计算方式： $1000 \text{ 万元} * (1 + 12\% * 2017 \text{ 年 } 9 \text{ 月 } 5 \text{ 日 至 回购款实际支付日的天数} / 360)$ ； $1000 \text{ 万元} * (1 + 12\% * 2017 \text{ 年 } 10 \text{ 月 } 10 \text{ 日 至 回购款实际支付日的天数} / 360)$ ；2、被告王某某、彭某、王某向原告首正泽富支付违约金（以 2000 万元为基数，自 2021 年 6 月 15 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的 4 倍计算至实际支付日止）；3、赔偿律师费 10 万元。被告未上诉，该一审判决已生效，2022 年 6 月，首正泽富向北京市海淀区人民法院申请司法强制执行。截至目前，案件正在强制执行中。

在执行阶段，发现败诉方彭某在司法保全生效前已将其所有房产抵押予其近亲属周某某，上述恶意抵押事项严重阻碍了执行进度，首正泽富于 2022 年 10 月 17 日委托律师向长沙市岳麓区人民法院提请诉讼，主张“彭某与周某某签订的借款合同及抵押合同无效”。长沙市岳麓区人民法院 2022 年 10 月 31 日受理此案并立案。截至本募集说明书出具之日，该案件处于一审阶段。

5、农投公司就个人股东曾益群请求公司收购股份纠纷（（2021）京 0102 民初 3961 号）判决不满，于 2022 年 11 月 29 日向北京市第二中级人民法院上诉；就个人股

东王福全请求公司收购股份纠纷（（2021）京 0102 民初 5331 号）判决不满，于 2022 年 11 月 29 日向北京市第二中级人民法院上诉。

（十）受限资产情况

截至 2022 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	受限账面价值	受限原因
货币资金	33.47	诉讼冻结资金、履约保证金、预售监管资金、按揭贷款保证金；信用证保证金；农民工保证金；用于担保的定期存款或通知存款；其他
应收账款	47.15	质押借款
存货	229.61	抵押借款、财政专项资金形成的资产
投资性房地产	62.67	抵押借款
固定资产	0.18	抵押借款
无形资产	18.96	以资产所有权抵押贷款
其他债权投资	73.03	回购交易担保物、债券借贷担保物等
交易性金融资产	71.01	回购交易担保物、债券借贷担保物、限售股、融出证券等
其他	37.72	抵押借款；财政专项资金；与银行开展保理业务，转让该项应收款的债权
合计	573.79	

除此之外，发行人合并范围内存在资产抵押、未来收益权质押等资产受限情况，其中子公司首创环保主要资产受限情况如下：

1、抵押资产融资

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司安徽首创环境科技有限公司以其厂房和土地使用权提供抵押，向中国工商银行股份有限公司当涂支行借款，期末余额为 1,500.00 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司淄博首拓环境科技有限公司以淄博市临淄区危险废弃物综合利用及处置中心项目一期编号不动产权证号鲁（2020）淄博临淄不动产权第 0000935 号、不动产权证号鲁（2018）淄博临淄不动产权第 0011085 号土地使用权以及淄博市临淄区危险废弃物综合利用及处置中心项目一期设备提供抵押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司淄博市分行借款，期末余额 16,406.18 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任担保；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司浙江卓尚环保能源有限公司以杭州餐厨项目房产、土地提供抵押，向中国银行股份有限公司萧山分行借款，期末余额 11,400.00 万元，同时北京首创环境投资有限公司提供连带责任担保。

2、质押资产融资

首创环保之子公司淮南市顺通污水处理有限责任公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司淮南分行借款，期末余额为 700.00 万元；

首创环保之子公司淮南首创污水处理有限公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司淮南分行借款，期末余额为 1,000.00 万元。

首创环保以依法可以出质的京通快速路收费权质押，向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款，期末余额为 67,200.00 万元；

首创环保之子公司北京首创东坝水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款，期末余额为 15,531.00 万元；

首创环保之子公司徐州首创水务有限责任公司以江苏省徐州市城市供水项目特许权协议及相关补充协议项下享有的全部权益和收益提供质押，向国家开发银行江苏省分行借款，期末余额为 15,000.00 万元；

首创环保之子公司淮南首创水务有限责任公司以第一污水处理厂二期扩建项目特许经营权下应收账款（污水处理收费权）提供质押以及项目下土地使用权提供抵押，向中国农业银行股份有限公司淮南分行借款，期末余额为 8,005.00 万元；

首创环保之子公司淮南首创水务有限责任公司以石姚湾净水厂污水处理服务费收益权及其项下应收款项提供质押，向中国工商银行股份有限公司淮南舜耕支行借款，期末余额为 25,444.28 万元；

首创环保之子公司铜陵首创水务有限责任公司以自来水特许经营权项下收费权及应收账款提供质押，向中国工商银行股份有限公司铜陵分行借款，期末余额为 7,610.05 万元；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司以常德市皇木关污水处理厂扩建（二期）及一期提标项目收费权提供质押，向国家开发银行湖南省分行借款，期末

余额为 37,700.00 万元；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司以凤凰县污水处理及管网维护 PPP 项目（存量）收费权提供质押，向国家开发银行湖南省分行借款，期末余额为 28,500.00 万元；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司以龙山县城镇污水处理 PPP 项目（扶贫开发）收费权提供质押，向国家开发银行湖南省分行借款，期末余额为 24,900.00 万元；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司湘西自治州首创水务有限责任公司以其吉首污水处理厂、乾州污水处理厂、台儿冲垃圾处理场特许经营收费权提供质押，向中国银行股份有限公司湘西土家族苗族自治州分行借款，期末余额为 300.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司湘西自治州首创水务有限责任公司以吉首市乾州污水处理厂特许经营收费权（项目二期）提供质押，向中国银行股份有限公司湘西土家族苗族自治州分行借款，期末余额为 1,358.18 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司张家界首创水务有限责任公司以张家界杨家溪污水处理厂污水处理收费权提供质押，向中国银行股份有限公司张家界市永定支行借款，期末余额为 700.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司张家界首创水务有限责任公司以《张家界市杨家溪污水处理厂 BOT 项目特许经营协议补充协议三》项下的污水处理服务费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司张家界市永定支行借款，期末余额为 4,717.72 万元；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司张家界市仁和环保科技有限公司以张家界市煤炭湾生活垃圾处理厂项目收费权提供质押，向中国银行股份有限公司张家界市永定支行借款，期末余额为 1,700.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司茶陵首创水务有限责任

公司以茶陵县污水处理厂污水处理特许经营收费权提供质押，向中国农业银行股份有限公司茶陵县支行借款，期末余额为 1,940.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司攸县首创水务有限责任公司以攸县污水处理厂污水处理特许经营收费权提供质押，向中国银行股份有限公司攸县支行借款，期末余额为 1,080.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之孙公司醴陵首创水务有限责任公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司醴陵支行借款，期末余额为 1,500.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司邵阳首创水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司邵阳红星支行借款，期末余额为 5,250.00 万元；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司华容首创垃圾综合处理有限责任公司以华容县鼎山无害化垃圾填埋场项目垃圾处理服务费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司华容支行借款，期末余额为 230.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司岳阳县首创环境综合治理有限责任公司以岳阳县生活垃圾无害化处理场项目垃圾处理收费权提供质押，向中国银行股份有限公司岳阳县支行借款，期末余额为 1,000.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司凤凰首创环境综合治理有限责任公司以凤凰县城镇生活垃圾处理场特许经营权提供质押，向中国银行股份有限公司凤凰支行借款，期末余额为 950.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司常宁首创水务有限责任公司以常宁市污水处理厂收费权提供质押，向中国银行股份有限公司常宁支行借款，

期末余额为 380.00 万元，同时由湖南首创投资有限责任公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司湖南首创投资有限责任公司之子公司湘阴首创水务有限责任公司以湘阴县第二污水处理厂污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司湘阴县支行借款，期末余额为 4,705.35 万元；

首创环保之子公司太原首创污水处理有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司太原五一路支行借款，期末余额为 19,000.00 万元；

首创环保之子公司定州市中诚水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国农业银行股份有限公司定州市支行借款，期末余额为 11,108.14 万元；

首创环保之子公司呼和浩特首创春华水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司呼和浩特锡林北路支行借款，期末余额为 10,829.38 万元；

首创环保之子公司恩施首创水务有限公司以恩施市官坡污水处理厂收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司恩施解放路支行借款，期末余额为 4,900.00 万元；

首创环保之子公司北京龙庆首创水务有限责任公司以城西再生水厂一期收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司延庆支行借款，期末余额为 6,513.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司北京龙庆首创水务有限责任公司以城西再生水厂二期收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司延庆支行借款，期末余额为 11,757.89 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司北京龙庆首创水务有限责任公司以城西再生水厂收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司延庆支行借款，期末余额为 1,500.00 万元；

首创环保之子公司北京龙庆首创水务有限责任公司以六个乡镇水厂收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司延庆支行借款，期末余额为 5,309.74 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司以铁岭市城市污水处理特许经营权提供质押，向中国工商银行股份有限公司铁岭市银州支行借款，期末余

额为 3,000.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司铁岭泓源大禹城市污水处理有限公司以开原市城市污水处理特许经营权提供质押，向中国工商银行股份有限公司铁岭市银州支行借款，期末余额为 1,572.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司凡和（葫芦岛）水务投资有限公司以凡和（葫芦岛）水务投资有限公司污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司葫芦岛分行借款，期末余额为 3,014.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司富顺首创水务有限公司以应收账款及运营收益权提供质押，向中国工商银行股份有限公司自贡分行借款，期末余额为 2,700.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司富顺首创水务有限公司以污水处理收费权项下的应收账款提供质押，向中国工商银行股份有限公司富顺支行借款，期末余额为 2,831.72 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司马鞍山港润水务有限公司以马鞍山示范园区自来水厂建设工程一期项目收费权提供质押，向中国银行股份有限公司马鞍山开发区支行借款，期末余额为 6,310.99 万元；

首创环保之子公司余姚首创污水处理有限公司以余姚市农村生活污水处理厂应收账款和余姚市农村生活污水收集管网建设及委托运营项目应收账款提供质押，向兴业银行股份有限公司宁波余姚支行借款，期末余额为 51,945.00 万元，同时北京首创生态环保集团股份有限公司提供最高额保证；

首创环保之子公司茂名首创水务有限责任公司以自来水收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司茂名市分行借款，期末余额为 64,000.00 万元；

首创环保之子公司揭阳首创水务有限责任公司以揭阳市区污水处理厂污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司揭阳分行借款，期末余额为 7,811.00 万元；

首创环保之子公司屏山首创水务有限责任公司以王场污水处理费收费权提供质押，向四川屏山农村商业银行股份有限公司借款，期末余额为 1,200.00 万元；

首创环保之子公司秦皇岛北戴河首创制水有限责任公司以自来水收费权以及供水特许经营权提供质押，向秦皇岛银行股份有限公司金财支行借款，期末余额为 34,522.73 万元；

首创环保之子公司广元首创水务有限公司以广元市第二城市生活污水处理厂（二期）特许经营权项下收益权提供质押，向中国银行股份有限公司广元分行借款，期末余额为 5,196.37 万元；

首创环保之子公司广元首创水务有限公司以广元市第二城市生活污水处理厂项目、西湾水厂项目及城区供水管网及配套设施项目项下的收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司广元分行营业部借款，期末余额为 27,030.78 万元；

首创环保之子公司驻马店首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司驻马店雪松路支行借款，期末余额为 11,760.40 万元；

首创环保之子公司铜陵首创排水有限责任公司以铜陵市排水一体化项目所产生的所有应收账款（政府购买服务费）收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司铜陵分行牡丹支行借款，期末余额为 33,430.00 万元；

首创环保之子公司铜陵首创排水有限责任公司以铜陵市城市排水一体化二期 PPP 项目合同项下预期收益（包括全部权益和收益）提供质押，向中国工商银行股份有限公司铜陵分行牡丹支行、中国农业银行股份有限公司铜陵分行所组银团借款，期末余额为 17,950.00 万元；

首创环保之子公司首创环投控股有限公司之子公司歙县首创水务有限公司以污水处理收费权提供质押，向中国银行股份有限公司黄山分行借款，期末余额为 3,700.00 万元，同时由首创环投控股有限公司全额提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创环投控股有限公司之子公司磐安县城市污水处理有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司金华市分行借款，期末余额为 2,990.00 万元；

首创环保之子公司首创环投控股有限公司之子公司射阳县污水处理有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国光大银行股份有限公司苏州分行借款，期末余额为 1,800.00 万元；

首创环保之子公司首创环投控股有限公司之子公司射阳县污水处理有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司射阳支行借款，期末余额为 4,200.00 万元，同时由首创环投控股有限公司全额提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创环投控股有限公司之子公司武义县中成污水处理有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司金华市分行借款，期末余额为 16,200.00 万元；

首创环保之子公司大连首创水务有限公司以松木岛污水处理厂经营收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司大连普兰店支行借款，期末余额为 9,000.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司宁夏首创海绵城市建设发展有限公司以应收账款（政府购买服务费）提供质押，向中国建设银行股份有限公司宁夏固原北塬支行借款，期末余额为 15,503.41 万元；

首创环保之子公司宁夏首创海绵城市建设发展有限公司以《固原市海绵城市 PPP 项目合同》及其补充协议项下的应收账款提供质押，向中国农业发展银行固原市分行借款，期末余额为 35,803.74 万元；

首创环保之子公司务川首创水务有限公司以贵州省遵义市务川仡佬族苗族自治县污水处理原 PPP 项目及相关补充协议下污水处理项目之收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京东城支行、中国工商银行股份有限公司务川支行所组银团借款，期末余额为 9,870.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司蠡县中洲水业有限公司以蠡县地表水厂项目水处理服务费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京安定门支行借款，期末余额为 2,606.00 万元，首创环保与中明置业有限公司作为共同借款人；

首创环保之子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司高阳县中洲水业有限公司以高阳县地表水厂水处理服务费及管网服务费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京安定门支行借款，期末余额为 2,083.00 万元，首创环保与中明置业有限公司作为共同借款人；

首创环保之子公司河北华冠环保科技有限公司之孙公司涿州市中洲水业有限公

司以其特许经营权及其收益权提供质押，向秦皇岛银行股份有限公司金财支行借款，期末余额为 35,000.00 万元；

首创环保之子公司绍兴市首创污水处理有限公司以嵊新污水处理厂二期工程特许经营协议污水处理收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司嵊州支行借款，期末余额为 14,457.00 万元；

首创环保之子公司长治市首创水务有限责任公司以污水处理服务费提供质押，向中国工商银行股份有限公司长治八一路支行借款，期末余额为 36,323.75 万元；

首创环保之子公司常熟首创农村污水处理有限公司以常熟市农村分散式污水处理二期二标段特许经营收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司常熟支行借款，期末余额为 8,237.25 万元；

首创环保之子公司首创生态环境（福州）有限公司以仓山龙津阳岐水系综合治理及运营维护 PPP 项目项下应收账款提供质押，向中国农业发展银行福建省分行营业部借款，期末余额为 70,000.00 万元；

首创环保之子公司首创生态环境（福州）有限公司以仓山龙津阳岐水系综合治理及运营维护 PPP 项目项下应收账款按贷款比例提供质押，向国家开发银行福建省分行借款，期末余额为 62,800.00 万元；

首创环保之子公司泗县首创水务有限责任公司以泗县地表水厂项目特许经营权项下应收账款（自来水收费权）提供质押，向中国农业银行股份有限公司宿州分行泗县支行借款，期末余额为 2,155.50 万元；

首创环保之子公司宿迁首创污水处理有限公司以宿豫区乡镇污水处理设施 PPP 项目收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司宿迁分行借款，期末余额为 19,196.40 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司石河子首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司石河子市西一路支行借款，期末余额为 47,266.83 万元；

首创环保之子公司颍上首创水务有限责任公司以颍上地表水厂水费收费权提供质押，向中国农业银行股份有限公司颍上支行借款，期末余额为 12,810.15 万元；

首创环保之子公司临澧首创生态环境有限公司以污水处理费收费权及自来水水

费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司临澧支行借款，期末余额为 90,084.85 万元；

首创环保之子公司延津首创水务有限公司以供水、污水特许经营权提供质押，向中信银行股份有限公司新乡分行借款，期末余额为 7,976.00 万元；

首创环保之子公司仁寿首创水务有限公司以球溪河（仁寿段）污水处理服务费收费权提供质押，向四川仁寿农村商业银行股份有限公司借款，期末余额为 54,143.41 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司北京清斋首创水务有限责任公司以门头沟区农村污水处理设施 PPP（西部片区）项目收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京门头沟支行借款，期末余额为 3,610.40 万元；

首创环保之子公司凤凰首创水务有限责任公司以凤凰县城乡给排水工程 PPP 项目合同项下应收账款提供质押，向国家开发银行湖南省分行借款，期末余额为 55,500.00 万元；

首创环保之子公司六盘水市钟山区创净水务有限公司以《六盘水市钟山区农村生活污水治理 PPP 项目合同》、《六盘水钟山区农村生活污水治理 PPP 项目特许经营权协议》和《六盘水钟山区农村生活污水治理 PPP 项目特许经营权协议之补充协议》项下的政府付费（包括“可用性服务费”和“运维绩效服务费”）及前述协议和合同项下其他各项收入提供质押，向兴业银行股份有限公司贵阳分行借款，期末余额为 35,587.52 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司衡阳蓝源水务有限责任公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司衡阳华新支行借款，期末余额为 12,350.00 万元；

首创环保之子公司湖北首创生态环境综合产业投资有限公司以沙洋县城市工业污水处理厂水费收费权提供质押，向中国农业发展银行沙洋支行借款，期末余额为 5,957.50 万元，同时沙洋经济开发区宏强建设投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司合肥首创长岗水务有限责任公司以特许经营权协议项下全部权益和收益提供质押，向中国工商银行股份有限公司合肥明珠支行借款，期末余额为 12,554.52 万元；

首创环保之子公司合肥首创长岗水务有限责任公司以合肥市长岗污水处理厂尾水提标及中水厂项目应收污水处理服务费提供质押，向中国建设银行股份有限公司合肥蜀山支行借款，期末余额为 5,407.27 万元；

首创环保之子公司天津宁河首创环保技术有限公司以天津市宁河区农村生活污水处理项目一期工程产生的污水处理服务费收益权提供质押，向中国建设银行股份有限公司天津宁河支行借款，期末余额为 29,348.71 万元；

首创环保之子公司泉州水汇生态环境开发有限公司以泉港区市政给排水七镇连通工程 PPP 项目下政府付费款提供质押，向中国农业发展银行惠安县支行借款，期末余额为 9,422.90 万元；

首创环保之子公司天津宁河首创污水处理有限公司以特许经营协议项下污水处理收益权提供质押，向中国银行股份有限公司天津宁河支行借款，期末余额为 2,140.00 万元；

首创环保之子公司成都首创水务有限公司以成都市温江区区域供水项目收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司成都温江支行借款，期末余额为 104,122.00 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司三明镛州水汇生态环境有限公司以将乐县农村生活污水处理 PPP 项目合同项下应收账款提供质押，向中国农业发展银行沙县支行借款，期末余额为 5,920.00 万元；

首创环保之子公司枞阳首创水务有限责任公司以枞阳县农村自来水并网 PPP 项目合同项下所有收益和权益提供质押，向中国农业银行股份有限公司铜陵分行借款，期末余额为 78,567.20 万元；

首创环保之子公司芜湖首创水务有限责任公司以应收账款提供质押，向中国建设银行股份有限公司繁昌支行借款，期末余额为 9,000.00 万元；

首创环保之子公司眉山首创水务有限公司以成眉石化园区污水处理厂（一期）项目污水处理收益权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司眉山市彭山区支行借款，期末余额为 1,425.00 万元；

首创环保之子公司舞阳首创水务有限公司以舞阳县水务基础设施综合建设 PPP

项目应收账款提供质押，向中国银行股份有限公司漯河分行借款，期末余额为 16,858.06 万元；

首创环保之子公司北京青云首创水务有限公司以北京市大兴区青云店镇水环境综合治理工程 PPP 项目合同约定的预期收益提供质押，向中国建设银行股份有限公司北京通州运河支行借款，期末余额为 5,417.38 万元；

首创环保之子公司北京青云首创水务有限公司以北京市大兴区青云店镇水环境综合治理工程 PPP 项目合同项下应收账款提供质押，向北京农村商业银行股份有限公司海淀支行借款，期末余额为 5,417.38 万元；

首创环保之子公司成都龙泉首创水务有限公司以成都陡沟河污水处理厂项目之收费权提供质押，向招商银行股份有限公司成都分行借款，期末余额为 6,052.66 万元；

首创环保之子公司淮南首创污水处理有限公司以污水处理服务费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司合肥蜀山支行借款，期末余额为 8,000.00 万元；

首创环保之子公司淮安首创生态环境有限公司以淮安区黑臭水体综合整治 PPP 项目收费权和收益权提供质押，向交通银行股份有限公司淮安分行、中国农业银行股份有限公司淮安楚州支行所组银团借款，期末余额为 75,374.87 万元；

首创环保之子公司四川水汇生态环境治理有限公司以内江沱江流域水环境综合治理 PPP 项目合同及补充协议项下应收账款（隆昌市、东兴区）提供质押，向中国农业发展银行内江市分行借款，期末余额为 77,916.72 万元；

首创环保之子公司四川水汇生态环境治理有限公司以内江沱江流域水环境综合治理 PPP 项目合同及补充协议项下应收账款（市本级、市中区、经开区、高新区、资中县、威远县）提供质押，向中国农业银行股份有限公司内江直属支行借款，期末余额为 152,150.12 万元；

首创环保之子公司新乡首创水务有限责任公司以新乡市城市供水特许经营权及水费收入账户提供质押，向中原银行开发区支行借款，期末余额为 6,131.60 万元；

首创环保之子公司北京水汇生态环境治理有限公司以顺义区农村污水治理工程（东部片区）PPP 项目收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京顺义支

行借款，期末余额为 83,496.15 万元；

首创环保之子公司天津市宁河区首创供水有限公司以宁河区地表水厂及配套管网工程项目未来收益权形成的应收账款提供质押，向中国建设银行股份有限公司天津宁河支行借款，期末余额为 21,151.39 万元；

首创环保之子公司龙山首创水务有限责任公司以 PPP 协议项下享有的全部权益和收益提供质押，向国家开发银行湖南省分行借款，期末余额为 54,800.00 万元；

首创环保之子公司泗县首创污水处理有限公司以泗县城北污水处理厂特许经营权项下的污水处理收费权提供质押，向安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司灵璧支行借款，期末余额为 4,097.00 万元；

首创环保之子公司湖南首创水务有限责任公司以应收账款提供质押，向中国建设银行股份有限公司株洲城西支行借款，期末余额为 19,815.00 万元；

首创环保之子公司鹰潭首创水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司鹰潭月湖支行借款，期末余额为 12,200.00 万元；

首创环保之子公司河北雄安首创环境治理有限公司以雄安新区白洋淀农村污水、垃圾、公厕等环境问题一体化综合系统治理先行项目（一标段）服务费提供质押，向中国工商银行股份有限公司安新支行、中国农业发展银行安新县支行所组银团借款，期末余额为 13,262.00 万元；

首创环保之子公司庆阳陇沣海绵城市建设管理运营有限责任公司以庆阳市海绵城市试点建设项目-项目包 3（D、E 片区）权益与收益提供质押，向国家开发银行甘肃省分行借款，期末余额为 51,000.00 万元；

首创环保之子公司淮南首创环境治理有限公司以 PPP 合同项下预期收益提供质押，向中国农业银行股份有限公司淮南潘集支行借款，期末余额为 39,744.30 万元；

首创环保之子公司临沭首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司临沭支行借款，期末余额为 10,108.00 万元；

首创环保之子公司铜陵悦江首创水务有限责任公司以铜陵南部城区污水处理厂及配套管网建设项目应收账款提供质押，向中国建设银行股份有限公司铜陵市分行借款，期末余额为 15,854.00 万元；

首创环保之子公司晋州市首创城市污水处理有限公司以污水处理费收费权提供质押，向交通银行股份有限公司石家庄辛集支行借款，期末余额为 19,695.34 万元；

首创环保之子公司铜川首创水环境治理有限公司以应收账款提供质押，向中国建设银行股份有限公司铜川分行借款，期末余额为 10,678.90 万元；

首创环保之子公司铜川首创水环境治理有限公司以应收账款提供质押，向中国银行股份有限公司铜川分行借款，期末余额为 19,193.33 万元；

首创环保之子公司石家庄首创水汇环境治理有限公司以 PPP 项目收款权提供质押，向中国建设银行股份有限公司栾城支行借款，期末余额为 13,192.37 万元；

首创环保之子公司深圳光明首创水务有限责任公司以公明水质净化厂二期设施提供污水处理服务 50%应收账款提供质押，向中国银行股份有限公司深圳福永支行借款，期末余额为 13,999.53 万元；

首创环保之子公司江苏首创生态环境有限公司以《宿迁市中心城市西南片区水环境综合整治 PPP 项目合同》项下享有的全部权益及收益提供质押，向国家开发银行江苏省分行和中国农业银行股份有限公司宿迁宿城支行所组银团借款，期末余额为 36,500.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司临沂首创博瑞水务有限公司之分公司临沂首创博瑞水务有限公司罗庄分公司以临沂市罗庄区第二污水处理厂改扩建项目特许经营权下污水处理收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司临沂罗庄支行借款，期末余额为 7,189.73 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司胶州首创博瑞水务有限公司以张应水厂项目特许经营权下污水处理收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司青岛台东支行借款，期末余额 7,608.31 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司胶州首创博瑞水务有限公司以胶西水厂项目特许经营权下污水处理收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司青岛台东支行借款，期末余额 9,342.74 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司郯城首创水务有限公司以郯城县污水处理厂一期污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司郯

城支行借款，期末余额为 2,256.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司郯城首创水务有限公司以郯城经济开发区污水处理厂一期污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司郯城支行借款，期末余额为 2,697.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司郯城首创水务有限公司以郯城县污水处理厂二期污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司郯城支行借款，期末余额为 1,878.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司郯城首创水务有限公司以郯城县李庄镇污水处理厂一期污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司郯城支行借款，期末余额为 1,752.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司定陶首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司定陶支行借款，期末余额为 2,165.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司梁山首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司梁山县支行借款，期末余额为 1,234.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司兰陵首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司兰陵县支行借款，期末余额为 1,200.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司枣庄首创水务有限公司以污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司枣庄分行借款，期末余额为 4,518.87 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司微山首创水务有限责任公司以污水处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司微山县支行借款，期末余额为 1,850.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司临沂首创环保发展有限公司以其青龙河净水厂污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司临沂

河东支行借款，期末余额为 10,616.70 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司临沂首创环保发展有限公司以其陷泥河净水厂污水处理费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司临沂河东支行借款，期末余额为 8,108.00 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司济南首创水务有限公司以钢城区污水处理厂项目污水处理费收费权益提供质押，向中国银行股份有限公司莱芜钢城支行借款，期末余额为 4,950.00 万元；

首创环保之子公司邳州首创水务有限责任公司以自来水收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司徐州鼓楼支行借款，期末余额为 8,972.40 万元；

首创环保之子公司临沂首创博源水务有限公司以 PPP 项目下应收账款提供质押，向中国建设银行股份有限公司临沂沂州支行借款，期末余额为 13,102.87 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之孙公司沧州渤海新区首创阿科凌新水源有限公司以应收账款提供质押，向中国工商银行股份有限公司北京东城支行借款，期末余额为 12,683.10 万元，首创环保作为共同借款人；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司福州首创海环环保科技有限公司以福州市红庙岭厨余垃圾处理厂 PPP 项目特许经营协议项下所产生的应收账款提供质押，向兴业银行股份有限公司福州分行借款，期末余额 19,325.38 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司福州首创海环环保科技有限公司以福州市红庙岭厨余垃圾处理厂 PPP 项目特许经营协议项下所享有的全部权益及对应的应收账款提供质押，向中信银行北京分行借款，期末余额 6,900.00 万元，同时由兴业银行股份有限公司福州分行出具融资保函；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司遂川首创环保能源有限公司以遂川县生活垃圾焚烧发电项目（一期）运营后的垃圾费和电费收费权提供质押，向中国银行股份有限公司遂川支行借款，期末余额为 20,382.63 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司惠州广惠能源有限公司以垃圾处理费、电费收入和首拓绿色能源投资有限公司持有的惠州广惠能源有限公司

股权提供质押，向中国工商银行股份有限公司惠州仲恺高新区支行借款，期末余额为 36,197.38 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司扬州首创环保能源有限公司以扬州环保能源城市生活垃圾经营性处置服务许可权提供质押，向中国建设银行股份有限公司扬州分行借款，期末余额为 5,300.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司、扬州首创投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司南昌首创环保能源有限公司，以特许经营期内的一期、二期电费收费权提供质押，向北京银行股份有限公司南昌红谷滩支行借款，期末余额为 52,632.76 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司正阳首创环保能源有限公司以《正阳县生活垃圾焚烧发电项目特许经营协议》项下售电收费权及垃圾处理服务费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司驻马店市分行借款，期末余额为 20,131.34 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司潜江首创博朗绿色能源有限公司以湖北省潜江市生活垃圾焚烧发电厂 BOT 项目收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司潜江支行借款，期末余额为 16,080.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司南阳首创环境科技有限公司以《淅川、西峡、内乡三县生活垃圾焚烧发电项目特许经营协议》下的应收账款以及供电合同项目下应收账款提供质押，向北京银行股份有限公司建国支行借款，期末余额为 34,250.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司高安意高再生资源热力发电有限公司以应收账款提供质押，向中国工商银行股份有限公司高安支行借款，期末余额 12,359.63 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司西华首创环保能源有限公司以西华县生活垃圾焚烧发电项目特许经营协议项下应收账款提供质押，向北京银行股份有限公司建国支行借款，期末余额为 17,875.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司瑞金首创环保能源有限公司以江西省瑞金市生活垃圾焚烧发电厂特许经营协议项下垃圾处理收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司瑞金支行借款，期末余额为 14,067.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司睢县首创环保能源有限公司以睢县生活垃圾焚烧发电项目电费收费权、垃圾处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司商丘市分行借款，期末余额为 16,850.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司新乡市首创环境能源有限公司以新乡项目特许经营权项下 2021 年-2035 年电费收费权、垃圾处理费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司新乡分行借款，期末余额为 48,390.00 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司鲁山首创环保能源有限公司以鲁山县生活垃圾焚烧发电项目电费、垃圾处理费收费权提供质押，向招商银行股份有限公司郑州分行紫金山支行借款，期末余额为 19,707.90 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证，保证比例为贷款本金余额的 90%，截至 2022 年 12 月 31 日北京首创环境投资有限公司的担保金额相应为 17,737.11 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司杞县首创环保能源有限公司以杞县生活垃圾焚烧发电项目项下电费收费权及垃圾处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司开封市分行借款，期末余额为 15,855.28 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司淮南首创环境修复工程有限公司以淮南非正规垃圾堆放点治理 PPP 项目合同中的应收账款提供质押，向交通银行股份有限公司淮南分行借款，期末余额为 9,000.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司永济市华信达清洁能源有限公司以电费收费权（电源（发电）项目收费权）提供质押，向中国农业银行股份有限公司永济市支行借款，期末余额为 22,892.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司玉田首创环保能源有限公司以《玉田县城乡一体化环境治理工程项目特许经营协议》项下的应收账款以及项目建成后购售电协议项下应收账款提供质押，向中国进出口银行河北省分行借款，期末余额为 23,600.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司杞县首创生物质能源有限公司以杞县生物质秸秆焚烧发电项目电费及热费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司开封市分行借款，期末余额为 16,272.38 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司唐河首创环保能源有限公司以唐河县生活垃圾焚烧发电 PPP 项目运营后的电费收费权和垃圾处理费收费权提供质押，向中国邮政储蓄银行股份有限公司南阳市分行借款，期末余额为 22,179.72 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司农安首创环保能源有限公司以农安县生活垃圾焚烧发电项目电费及垃圾处理费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司农安支行借款，期末余额为 18,264.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司都昌县首创环保能源有限公司以都昌县生活垃圾发电项目垃圾处理及电费收费权提供质押，向中国建设银行股份有限公司都昌支行借款，期末余额为 23,900.50 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司湘西自治州首创环保能源有限公司以 PPP 项目收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司吉首乾州支行借款，期末余额为 32,158.86 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证，保证比例为融资额的 88.5%，截至 2022 年 12 月 31 日北京首创环境投资有限公司的担保金额相应为 28,460.59 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司深州首创环保能源有限公司以《深州市生活垃圾焚烧发电工程 PPP 项目》项下应收账款以及权利提供质押，向中国农业发展银行深州市支行借款，期末余额为 22,267.11 万元，同时由北京首创

环境投资有限公司提供连带责任保证；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司驻马店泰来环保能源有限公司以驻马店焚烧项目特许经营权项下垃圾处理费应收账款和电费收费权提供质押，向中国工商银行股份有限公司驻马店分行借款，期末余额为 43,325.00 万元，同时由北京首创环境投资有限公司提供连带责任保证。

首创环保之子公司东营首创水务有限公司，以污水处理费收费权提供质押，以项目建设用地使用权提供抵押，向农银金融租赁有限公司借款，期末余额 9,000.00 万元；

首创环保之子公司临猗首创水务有限责任公司，以收费权及应收账款提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 15,603.13 万元；

首创环保之子公司漯河首创格威特水务有限公司，以污水处理费收费权提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 6,275.84 万元；

首创环保之子公司运城首创水务有限公司，以供水服务收费权及应收账款提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 12,468.75 万元；

首创环保之子公司泗县首创污水处理有限公司，以污水处理费收费权及应收账款提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 3,113.85 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司临沂首创博瑞水务有限公司，以污水处理费收费权提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 7,061.96 万元；

首创环保之子公司首创顶峰环保投资有限公司之子公司菏泽首创水务有限公司，以污水处理费及应收账款提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 5,271.62 万元；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司都匀市首创环保有限公司，以特许经营服务经营权项下的垃圾处理收费权及应收账款提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 9,204.90 万元，并由北京首创环境投资有限公司连带责任担保；

首创环保之子公司首创（香港）有限公司之下属公司任丘首创环境治理有限公

司，以特许经营服务经营权项下的应收账款提供质押，向招银金融租赁有限公司借款，期末余额 13,686.71 万元，并由北京首创环境投资有限公司连带责任担保。

子公司首创城发主要资产受限情况如下：

截至 2022 年末，首创城发子公司以投资性房地产作为抵押，并以应收账款收益权作为质押借入长短期借款 11.99 亿元。

截至 2022 年末，首创城发子公司发行类 REITs 产品，以公司未来收益权作为质押进行融资 59.59 亿元。

此外，发行人合并范围内存在部分子公司股权质押融资情况。

（十一）其他重要事项

截至 2022 年末，首创环保对外已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺如下：

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺 资本承诺	2022 年末数（亿元）
购建长期资产承诺	64.06
对外投资承诺	23.37

第六节 发行人信用状况

一、发行人及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评定，根据《北京首都创业集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人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。

本期债券无评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

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 2022 年末，发行人合并口径取得各银行授信总额为 3,006.58 亿元，未使用银行授信额度 1,701.04 亿元。

上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

表：截至 2022 年末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
工商银行	323.92	160.65	163.27
中国银行	287.00	103.61	183.39
建设银行	273.16	105.21	167.95
交通银行	230.16	62.10	168.06
农业银行	226.33	103.92	122.41
兴业银行	190.56	103.12	87.44
北京银行	160.00	73.70	86.30
邮储银行	145.00	63.02	81.98
杭州银行	90.00	58.94	31.06
招商银行	90.00	25.95	64.05
北京农商行	86.18	58.60	27.58
光大银行	85.00	11.76	73.24
上海银行	80.00	35.00	45.00
中信银行	74.78	54.36	20.42
江苏银行	65.00	14.63	50.37
浦发银行	64.07	37.35	26.73

银行名称	授信总额	已使用	未使用
进出口银行	55.00	34.00	21.00
大连银行	50.00	3.98	46.02
华夏银行	47.35	27.40	19.95
平安银行	45.00	1.20	43.80
民生银行	40.00	35.43	4.57
国家开发银行	37.10	32.33	4.78
浙商银行	36.00	26.00	10.00
宁波银行	35.00	10.00	25.00
广发银行	32.00	2.00	30.00
汇丰银行	30.43	0.00	30.43
农业发展银行	28.00	23.61	4.39
成都银行	15.00	2.65	12.35
法外贸香港	13.34	0.00	13.34
渤海银行	12.60	7.60	5.00
昆仑银行	12.00	0.00	12.00
天津银行	10.30	9.59	0.71
秦皇岛银行	8.00	7.20	0.80
信银国际	6.40	0.00	6.40
徽商银行	5.00	5.00	0.00
东亚银行	5.00	0.00	5.00
世界银行	3.48	1.27	2.21
厦门国际银行	3.00	1.90	1.10
中原银行	2.43	0.41	2.02
大华银行	1.48	0.57	0.90
潍坊银行	1.00	1.00	0.00
上海农商行	0.50	0.50	0.00
合计	3,006.58	1,305.54	1,701.04

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 99 只/939.85 亿元，境外债券 3 只/9.50 亿美元；报告期内累计偿还债券 884.02 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司境内已发行尚未兑付的债券余额为 830.79 亿元，境外债 9.50 亿美元，明细如下：

表：发行人及其子公司发行的债券及债务融资工具情况

单位：亿元，年，%

序号	证券简称	发行日期	回售日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 首创 C1	2021/4/8	/	2024/4/12	3	10	4.41	10
2	21 首证 01	2021/8/25	/	2024/8/27	3	10	3.7	10
3	21 首创 C2	2021/9/24	/	2024/3/28	2.4986	10	4.86	10
4	22 首创 C1	2022/3/25	/	2025/3/29	3	15	4.4	15
5	22 首证 01	2022/7/8	/	2025/7/12	3	10	3.35	10
6	22 首创 C2	2022/11/4	/	2025/11/8	3	5	3.53	5
7	23 首创 C1	2023/4/21	/	2026/4/25	3	10	4.19	10
8	23 首创 C2	2023/11/27	/	2026/11/29	3	10	3.5	10
9	19 首集 01	2019/4/10	/	2024/4/12	5	10	4.32	10
10	20 首创 01	2020/3/4	/	2025/3/6	5	10	3.39	10
11	20 首集 01	2020/3/20	/	2025/3/24	5	10	3.45	10
12	20 首创 02	2020/5/15	/	2025/5/19	5	10	3.35	10
13	21 首置 01	2021/3/11	2024/3/15	2026/3/15	3+2	20	4	20
14	21 首置 03	2021/3/25	2024/3/29	2026/3/29	3+2	24.3	3.97	24.3
15	21 首创 01	2021/5/24	/	2024/5/26	3	25	3.53	25
16	21 首创 02	2021/8/25	/	2024/8/27	3	5	3.2	5
17	21 环保债	2021/8/26	/	2026/8/30	5	10	3.7	10
18	22 首集租	2022/2/17	/	2025/2/21	3	5	3.05	5
19	22 集租 02	2022/4/13	/	2025/4/15	3	5	3.18	5
20	22 首城 01	2022/5/31	2025/6/2	2027/6/2	3+2	23.73	3.7	23.73
21	22 首城 02	2022/7/4	2025/7/6	2027/7/6	3+2	16.7	3.8	16.7
22	22 环保 Y2	2022/7/29	/	2027/8/2	5+N	5	3.5	5
23	22 环保 Y1	2022/7/29	/	2025/8/2	3+N	5	3	5
24	22 环保 Y4	2022/10/20	/	2027/10/24	5+N	6	3.45	6
25	22 环保 Y3	2022/10/20	/	2025/10/24	3+N	10	2.94	10
26	22 环保 Y5	2022/11/24	/	2025/11/28	3+N	20	3.89	20
27	23 环保 Y1	2023/2/22	/	2025/2/24	2+N	14	3.67	14
28	23 首集 K1	2023/4/17	/	2026/4/19	3	10	3.28	10
29	23 首城 02	2023/7/14	2026/7/18	2028/7/18	3+2	10	3.98	10
30	23 首城 01	2023/7/14	2025/7/18	2026/7/18	2+1	5	3.62	5
31	23 首城 03	2023/8/9	2025/8/11	2026/8/11	2+1	4.2	3.9	4.2
32	23 首城 04	2023/8/9	2026/8/11	2028/8/11	3+2	6.3	4.25	6.3
33	23 环保 02	2023/11/20	/	2028/11/22	5	10	3.35	10
34	23 环保 01	2023/11/20	/	2026/11/22	3	10	3.07	10
35	23 环保 Y4	2023/11/21	/	2026/11/23	3+N	10	3.25	10
36	19 首业 02	2019/4/8	2022/4/11	2024/4/10	3+2	10	4.38	10
37	19 首业 04	2019/5/23	2022/5/27	2024/5/27	3+2	34.6	3.98	10.87
38	19 首业 06	2019/7/10	2022/7/12	2024/7/12	3+2	21.3	3.75	4.6
39	20 首业 02	2020/3/26	2023/3/30	2025/3/30	3+2	7.9	5.6	7.9
40	20 首业 04	2020/5/19	2023/5/22	2025/5/21	3+2	30	4.8	30
41	20 首业 06	2020/7/2	2023/7/6	2025/7/6	3+2	14.19	4.2	14.19

公司债券小计								457.79
1	19 首创集 MTN001	2019/3/6	/	2024/3/8	5	25	4.24	25
2	21 首创置业 MTN001	2021/4/30	2024/4/30	2026/4/30	3+2	18.5	4.19	18.5
3	21 首创置业 MTN002	2021/6/10	2024/6/17	2026/6/15	3+2	18.04	4.3	18.04
4	21 首创生态 MTN001	2021/10/20	/	2024/10/22	3+N	10	4.1	10
5	21 首创 MTN002	2021/11/5	/	2024/11/9	3+N	10	3.82	10
6	21 首创生态 MTN003	2021/11/15	/	2024/11/17	3+N	10	3.75	10
7	22 首创集 MTN001	2022/2/21	/	2025/2/23	3+N	15	3.45	15
8	22 首创集 MTN003	2022/4/11	/	2025/4/13	3+N	10	3.53	10
9	22 首创城发 MTN001	2022/4/27	2025/4/28	2027/4/28	3+2	10	3.77	10
10	22 首创生态 MTN001	2022/5/17	/	2025/5/19	3	8	2.99	8
11	22 首创集 MTN004	2022/6/30	/	2025/7/4	3+N	10	3.4	10
12	22 首创集 MTN005	2022/8/12	/	2025/8/16	3+N	5	3.19	5
13	22 首创城发 MTN003	2022/9/29	2025/10/10	2027/10/10	3+2	12	4.3	12
14	22 首创城发 MTN002	2022/11/25	2025/11/28	2027/11/28	3+2	12.6	4.99	12.6
15	23 首创城发 MTN001	2023/1/13	2026/1/16	2028/1/16	3+2	13.86	5.4	13.86
16	23 首创城发 MTN002	2023/2/27	2026/2/28	2028/2/28	3+2	8	5.1	8
17	23 首创生态 MTN001	2023/5/18	/	2026/5/19	3	6	3.17	6
18	23 首创生态 MTN002	2023/5/18	/	2026/5/19	3	6	3.17	6
19	23 首创集 MTN001	2023/6/13	/	2026/6/15	3	15	3.1	15
20	23 首创城发 MTN003	2023/6/20	2025/6/21	2026/6/21	2+1	15	3.76	15
21	23 首创集 MTN002	2023/7/20	/	2026/7/24	3	15	3.05	15
22	23 首创生态 MTN003	2023/12/11	/	2026/12/13	3	10	3.18	10
23	23 首创生态 SCP003	2023/8/24	/	2024/3/21	0.57	5	2.2	5
24	23 首创生态 SCP004	2023/10/20	/	2024/4/19	0.49	10	2.58	10
25	23 首创生态 SCP006	2023/12/11	/	2024/3/21	0.27	5	2.85	5
债务融资工具小计								283
1	14 首创集团永续期债 01	2014/10/31	/	2026/11/3	3+3+3+N, 12+N	20	4.24	20
2	14 首创集团永续期债 02	2015/6/15	/	2024/6/16	3+N	10	4.4	10
3	21 首创集团债 01	2021/4/28	/	2024/5/7	3	10	3.67	10
4	21 首创集团永续期债 01	2021/4/28	/	2024/5/7	3+N	10	4.01	10
5	21 首创集团债 02	2021/10/20	/	2024/10/25	3	20	3.6	20
6	23 首创集团债 01	2023/4/27	/	2026/5/5	3	20	3.2	20
企业债券小计								90
合计								830.79

表-发行人子公司境外存续债券情况

单位：亿美元，%，年

发行主体	证券类别	证券类别	债券名称	发行日	金额	期限	票面利率
首创置业有限公司	境外债	境外美元债	首创置业 2020 年境外债	2020/1/14	4.50	5.5	3.85
		境外美元债	首创置业 2019 年境外债	2019/11/14	5.00	5+N	5.75
合计	-	-	-	-	9.50	-	-

3、截至募集说明书签署日，发行人存在存续永续期债券，具体情况如下：

表：截至募集说明书签署日发行人存续的永续债券基本情况

单位：亿元，%

债券名称	发行主体	发行日	发行期限	票面利率	发行金额	债券余额	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
14 首创集团永续期债 01	首创集团	2014-10-31	3+3+3+3+N	4.77	20.00	20.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务	在本期债券存续的前 4 个重定价周期内，票面利率由基准利率加上基本利差确定；如果发行人选择延长本期债券期限，则在第 5 个重定价周期内的票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点；从第 6 个重定价周期开始，每个重定价周期适用的票面利率为当期基准利率加上基本利差再加上 600 个基点。	是
14 首创集团永续期债 02	首创集团	2015-06-15	3+3+3+3+N	4.40	10.00	10.00			是
21 首创集团永续期债 01	首创集团	2021-04-28	3+N	4.01	10.00	10.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权，则从第 2 个重定价周期开始的每个重定价周期，票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点。	是
21 首创生态 MTN001	首创环保	2021-10-20	3+N	4.10	10.00	10.00	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人其他待偿还债务融资工具	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点	是
21 首创 MTN002	首创环保	2021-11-05	3+N	3.82	10.00	10.00			是
21 首创生态 MTN003	首创环保	2021-11-15	3+N	3.75	10.00	10.00			是
22 首创集团 MTN001	首创集团	2022-02-21	3+N	3.45	15.00	15.00	本期中期票据的本金和利息在破产清	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新	是

债券名称	发行主体	发行日	发行期限	票面利率	发行金额	债券余额	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
							算时的清偿顺序等同于普通债务	定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点	
22 首创集 MTN003	首创集团	2022-04-11	3+N	3.53	10.00	10.00	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点	是
22 首创集 MTN004	首创集团	2022-06-30	3+N	3.40	10.00	10.00	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点	是
22 环保 Y2	首创环保	2022-07-29	5+N	3.50	5.00	5.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期当期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点	是
22 环保 Y1	首创环保	2022-07-29	3+N	3.00	5.00	5.00			是
22 首创集 MTN005	首创集团	2022-08-12	3+N	3.19	5.00	5.00	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点	是
22 环保 Y4	首创环保	2022-10-20	5+N	3.45	6.00	6.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期当期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点	是
22 环保 Y3	首创环保	2022-10-20	3+N	2.94	10.00	10.00			是
22 环保 Y5	首创环保	2022-11-24	3+N	3.89	20.00	20.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期当期的票面利率调整为当期基准利率加	是

债券名称	发行主体	发行日	发行期限	票面利率	发行金额	债券余额	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
							人普通债务	上初始利差再加上 300 个基点	
23 环保 Y1	首创环保	2023-02-22	2+N	3.67	14.00	14.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期当期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点	是
23 环保 Y4	首创环保	2023-11-21	3+N	3.25	10.00	10.00	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期当期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点	是

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行完毕的债券批文，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	首创集团	公司债	证监会	2022-11-18	50.00	10.00	40.00
2	首创集团	企业债	国家发改委	2022-12-07	40.00	20.00	20.00
3	首创集团	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-09-08	20.00	0.00	20.00
4	首创集团	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2022-09-01	40.00	0.00	40.00
5	首创环保	超短期融资券	中国银行间市场交易商协会	2022-05-30	30.00	20.00	10.00
6	首创城发	定向工具	中国银行间市场交易商协会	2023-08-29	20.00	0.00	20.00
合计		-	-	-	200.00	50.00	150.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

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公司债券，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2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行。1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定《北京首都创业集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理制度》（以下简称“信息披露制度”），制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司未公开信息知情人的范围包括：

- （1）公司及公司的董事、监事、高级管理人员；
- （2）持有公司 5%以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；
- （3）公司控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；
- （4）由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；
- （5）公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；
- （6）因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；
- （7）法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

2、公司对未公开的信息应采取严格保密措施，严控知情人范围。信息知情人对其获知的未公开的信息负有保密义务，不得擅自以任何形式对外披露。公司应采取必要的措施（包括但不限于签署保密协议等），在信息公开披露前将信息知情者控制在最小范围内。

3、公司有必要通过业绩说明会、媒体通气会、路演活动等进行外部沟通时，相关人员应确保互动可控，不得向媒体、投资者提供未公开信息。

4、公司有必要进行商务洽谈、对外融资时，因特殊情况需要对外提供未公开信息的，应当与对方签署保密协议，防止信息泄露。

5、公司未公开信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等未公开信息买卖公司的债券及其衍生品种，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该债券及其衍生品种。未公开交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任。

6、公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。公司的信息披露事务负责人信息如下：

姓名：秘勇

职务：总会计师

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

电话：010-58385566

传真：010-58383050

电子信箱：cwglb@bjcapital.com

2、信息披露事务负责人在信息披露中的职责：

（1）协调和组织公司信息披露事项，包括发行和存续期的信息披露、接待来访、回答投资者问询、维系投资者关系，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

（2）及时掌握国家对公司施行的法律、法规和监督管理机构及市场自律组织对公司信息披露工作的要求；

（3）列席涉及信息披露的有关会议。督促公司有关部门及时向信息披露事务管理部门提供信息披露所需要的资料和信息；有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；

（4）负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救

措施加以解释和澄清。

（5）董事会授予的其他职权。

3、如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。

4、公司财务管理部为公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作。

5、信息披露事务管理部门承担如下职责：

- （1）负责公司信息披露事务；
- （2）负责牵头起草、编制公司信息披露文件；
- （3）接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露信息的备查文件；

负责保管公司信息披露文件；

（5）拟定并及时修订公司信息披露事务管理制度。

（三）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

1、公司信息披露义务人包括公司董事、监事及高级管理人员；各部门、各子企业的主要负责人，应按要求承担相应的信息披露义务。

2、董事会和董事在信息披露中的职责：

（1）董事会和全体董事应当配合信息披露事务管理部门的信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

（2）董事会建立有效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；

（3）全体董事应当勤勉尽责，了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；关注信息披露文件的编制情况，配合公司及信息披露事务管理部门履行信息披露义务；

（4）全体董事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

（5）非经董事会书面授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布公司未经公开披露的信息。

3、监事会（如有）和监事在信息披露中的职责：

（1）监事会（如有）和全体监事应当配合信息披露事务管理部门的信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

（2）监事会（如有）建立有效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；

（3）全体监事应当勤勉尽责、关注信息披露文件的编制情况，并配合公司及信息披露事务管理部门履行信息披露义务；

（4）全体监事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

（5）监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为及公司信息披露事务管理制度的制定和实施进行监督，持续关注公司信息披露情况；

（6）监事个人不得对外披露非监事职权范围内公司未经公开披露的信息。

4、公司高级管理人员在信息披露中的职责：

（1）公司高级管理人员应当配合信息披露事务管理部门的信息披露相关工作，并为信息披露事务管理人员和信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

（2）公司高级管理人员应当建立有效机制，确保信息披露责任人能够第一时间获悉公司重大信息；

（3）高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（4）公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

（5）公司高级管理人员应当定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息，保证报告的真实、及时和完整，并承担相应责任；

（6）非经董事会书面授权，公司高级管理人员个人不得代表公司或董事会对外发布公司未经公开披露过的信息；

5、公司各部门、各子企业的主要负责人应当督促本部门或公司严格执行《信息披露制度》，确保本部门或公司发生的应予披露的重大信息通报给信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门。

公司各部门、各子企业应当指定专人作为指定联络人，负责向信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门报告相关信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告的编制与报批流程：

（1）有关责任人负责提供编制所需基础材料，部门负责人、公司分管领导依次审签；

（2）有关责任人或信息披露事务管理部门负责汇编披露信息草案，报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

（3）信息披露事务管理部门负责将经批准通过的披露信息提交债券主承销商审核，并对外披露。

（4）信息披露事务管理部门对信息披露文件及公告进行归档保存。

审计报告、财务报表等披露内容应已按照相关制度要求履行集团决策审批程序。

2、临时报告（重大事项）的编制与呈报流程：

（1）子企业发生重大事项，或集团总部发生重大事项，导致集团需披露临时报告的，归口管理部门或相应职能管理部门应在知悉公司发生《信息披露制度》规定的重大事项时，第一时间通知信息披露事务管理部门，并提供相关信息和资料。信息披露事务管理部门根据重大事项具体情况可要求重大事项涉及的归口管理部门或职能管理部门补充完整信息和资料。重大事项涉及的归口管理部门或职能管理部门应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

（2）临时报告文件由信息披露管理事务部门组织草拟，重大事项涉及的归口管理部门或职能管理部门负责提供相应信息，临时报告文件经公司法律部、战略管理部等有关部门及债券受托管理人审核后，需经涉及部门的分管领导审核，并依次报公司信息披露负责人、总经理及董事长审批通过后予以披露。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

1、公司子企业应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与子企业相关的信息。

2、公司子企业发生的事项属于《信息披露制度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对子企业或集团偿债能力、二级市场交易价格或者投资者权益产生较大影响，子企业应核查该事项是否导致集团需同时披露相应临时公告，并出具法律意见及集团临时公告建议稿，子企业应当按照《信息披露制度》的规定向集团相关归口管理部门及信息披露事务管理部门进行报告，并按《信息披露制度》规定履行编制与呈报流程。

3、公司信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门向子企业收集相关信息时，子企业应当积极予以配合。子企业按照公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

本期债券为科技创新公司债券，根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规

则适用指引第 4 号——《科技创新公司债券》的规定，本期债券存续期间，发行人将在定期报告中披露科技创新公司债券募集资金使用情况。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人作出资信维持承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反偿债保障措施承诺且未能在半年内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。

（二）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

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）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。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、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 6 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。

2、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、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、《债券受托管理协议》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。

四、如发行人、债券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 持有人会议规则

为规范本次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，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》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《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。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、总则

1、为规范北京首都创业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本期债券”）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，维护本期债券持有人的权益，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，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其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。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照本节“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本节“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- 1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- 2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- 3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- 4）变更募集说明书约定的募集资金用途；
- 5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

2）发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

3）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

4）发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、

合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6) 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7) 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

(一) 会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本节“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。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书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施

的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

4、债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

（1）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

（2）授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本节“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（二）债券持有人会议的表决”第 6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

4、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

5、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本节“三、债券持有人会议的筹备”之“（三）会议的通知、变更及取消”第 1 条的约定。

6、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

7、因出席人数未达到本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- （1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- （2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- （3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- （4）本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本节“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构（如有）可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。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。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

1) 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

2) 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

3) 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

4) 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

（1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

（2）本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生本节“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于本节“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（5）项目的；

（7）拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2、除本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申

请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果；

（7）其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

1、发生本节“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

（3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券

持有人会议决议的生效”第 2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

（6）全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

2、发生本节“六、特别约定”之“（二）简化程序”第 1 条（1）项至（3）项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本节“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生本节“六、特别约定”之“（二）简化程序”第 1 条（4）项至（6）项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、附则

- 1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。
- 2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。
- 3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。
- 4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。
- 5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信建投证券，并接受受托管理人的监督。

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系人：赵业、李振、陈果、赵伦琪

联系电话：010-56051868、010-56051922

传真：010-56160130

邮政编码：100020

（二）《债券受托管理协议》签订情况

2024 年 2 月，发行人与中信建投证券股份有限公司签订了《北京首都创业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）。

投资者认购本期公司债券视作同意《北京首都创业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

（三）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至募集说明书签署日，发行人与本次发行债券受托管理人及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信建投证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。中信建投证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人有效决议履行职责的内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、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期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期债券的受托管理人，且同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定并受《债券受托管理协议》之约束。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对

发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本期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，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按季度向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

6、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜。发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市交易期间及时披露其变更情况。

（2）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（3）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（4）信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网

站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。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。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（5）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1）拟披露的信息未泄漏；
- 2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

（6）信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

（7）信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

（8）信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

（9）发行人的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员

应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

（10）债券上市交易期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

（11）发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

（12）发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （20）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（28）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

8、发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年向受托管理人提供相关信息,切实保护持有人权益。

9、发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，主要包括：

（1）发行人资信维持承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人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，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》第 3.11 条执行。

13、发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与受托管理人、债券持有人做好沟通协调。受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

14、发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

15、本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。

相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

16、发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入债权人委员会，并及时向受托管理人告知有关信息。

17、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》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期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知受托管理人。

18、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授

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，包括但不限于：

（1）所有为受托管理人了解发行人及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

（4）其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

19、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信主体（如有）配合受托管理人了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对增信主体（如有）进行现场检查。

20、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《债券受

托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

21、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

22、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本期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其他额外费用。受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由第三方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

23、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和交易所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

发行人和资信评级机构应当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。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

24、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

25、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务

报表的复印件。

26、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

27、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

28、发行人承诺在本次债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

29、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（三）债券受托管理人的职责、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《债券受托管理协议》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，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外

部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- （1）就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- （2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- （3）每半年调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；
- （4）每半年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；
- （5）每半年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；
- （6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- （7）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- （8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，受托管理人应当按季度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，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.6 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期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。

7、受托管理人应当每年对发行人进行回访，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。

8、出现《债券受托管理协议》第 3.7 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，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增信主体（如有），要求发行人、增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告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。

9、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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。

10、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

11、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

12、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.11 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。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

受托管理人应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

13、本期债券存续期内，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。

14、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期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，并在增信措施有效期内妥善保管。

15、受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

16、发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件时，构成本期债券项下的违约，受托管理人应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（3）在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并可能导致发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保，因追

加所产生的费用由发行人承担，受托管理人不承担或垫付；

（4）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

17、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

18、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本期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。

19、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《债券受托管理协议》、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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

20、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。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行履约保障机制：

1) 如发行人违反偿债保障措施承诺且未能在半年内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。

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。

21、在本期债券存续期内, 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《债券受托管理协议》项下的职责或义务时, 可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

22、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、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应对此承担责任; 受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

23、除法律、法规和规则禁止外, 受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务, 以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

24、受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的, 或者拒绝配合受托管理工作的, 受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的, 受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

(四) 债券受托管理人的报酬及费用

1、除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外, 受托管理人为履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取的受托

管理费仅为受托管理人开展常规工作所收取的报酬，不包含按照《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出。

2、本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向受托管理人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）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，并对债券存续期超过一年的，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募集资金专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，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本期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（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，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：

- （1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现《债券受托管理协议》第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、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（如有）等。

（六）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代

理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（七）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人和债券受托管理人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，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合法权益。

3、因发行人和债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（八）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，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《债券受托管理协议》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，单独或合计持有本期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，自第

9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（九）信用风险管理

1、为了加强本次债券存续期信用风险管理，保障本次债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定本次债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（6）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、受托管理人应当在履职过程中，重点加强本次债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本次债券信用风险进行持续动态开展监测；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（十）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》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有限责任公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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期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《债券受托管理协议》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。

3、在业务合作期间，发行人和债券受托管理人双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。发行人和债券受托管理人双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

（1）不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（2）不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益；

（3）不得向对方工作人员进行商业贿赂；

（4）不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

4、发行人确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向受托管理人披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。发行人理解并同意，在受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

（十一）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十二）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

3、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

（十三）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本期债券的交

易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十四）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》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，自本期债券发行成功之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》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。《债券受托管理协议》于本期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《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- （1）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （2）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- （3）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- （4）按照《债券受托管理协议》第 9.2 条约定的情形而终止。

4、如本次债券分期发行，各期债券受托管理人均由债券受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本次债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

（十五）通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与债券受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

《债券受托管理协议》双方的通讯联系方式如下：

发行人通讯地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦

发行人收件人：李鹏博

发行人传真：010-58383050

受托管理人通讯地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

受托管理人收件人：陈果

受托管理人传真：010-56052032

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期；

（4）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十六）终止上市后相关事项

1、如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

2、受托管理人对本次债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

（十七）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人和债券受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

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：李鹏博

（二）牵头主承销商

名称：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：陆昊、白桦、甘思雨

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦

电话号码：010-58377833

传真号码：010-58377893

邮政编码：100045

（三）联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、康培勇、冯钰宸、张宇鹏

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话号码：010-60838647

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

名称：首创证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层

法定代表人：毕劲松

联系人：邵治铭、宗子瑛

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层

电话号码：010-81152594

传真：010-81152499

邮编：100029

名称：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：吴震、于蔚然、李祺如、程路捷

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话号码：010-56839300

传真号码：010-57615941

邮政编码：100032

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：赵业、李振、陈果、赵伦琪

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

电话号码：010-56051868、010-56051922

传真号码：010-56160130

邮政编码：100020

（四）受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：赵业、李振、陈果、赵伦琪

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

电话号码：010-56051868、010-56051922

传真号码：010-56160130

邮政编码：100020

（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丁 12 号英皇集团中心 1601 室

联系地址：北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 1801 室

负责人：丁恒

联系人：戴洋

电话：010-65142061

传真：010-85110955

邮政编码：100022

（六）会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行合伙人：梁春

联系人：马宁、赵玮

联系地址：北京市海淀区北三环西路 99 号院西海国际中心 1 号楼 8 层

电话号码：13520351988、13681183544

传真号码：010-83428201

传真：010-83428201

邮政编码：100089

（七）募集资金专项账户开户银行

名称：中国光大银行股份有限公司北京新源支行

负责人：孟昭然

住所：北京市西城区菜市口大街 1 号院 2 号楼

联系地址：北京市西城区菜市口大街 1 号院 2 号楼

联系人：邬奕奕

电话：010-83759302

传真：010-83759386

（八）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

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

理事长：邱勇

电话号码：021-6880 8888

传真号码：021-6880 4868

邮政编码：200127

（九）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：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

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

截至 2023 年 9 月 30 日，除担任本期债券主承销商外，本次发行的有关机构与发行人存在如下利害关系：

1、光大证券持有首创环保（600008.SH）股票 171,632 股，持有一创证券（002797.SZ）股票 4,018 股；

2、中信证券股份有限公司通过自营业务股票账户、信用融券专户和资产管理业务股票账户合计持有首创证券（601136.SH）1,741,694 股、第一创业（002797.SZ）5,405,170 股、首创环保（600008.SH）13,224,952 股；

3、首创证券是发行人的二级子公司，发行人持有首创证券 56.77%的股权；

4、华泰联合证券的控股股东华泰证券股份有限公司融资融券部持有发行人旗下上市控股子公司首创环保（600008.SH）1,975,700 股，持有第一创业（002797.SZ）1,658,800 股；金融创新部持有发行人旗下上市控股子公司首创环保（600008.SH）3,328,141 股，持有第一创业（002797.SZ）2,515,625 股；证券投资部持有发行人旗下上市控股子公司首创环保（600008.SH）762,261 股，持有第一创业（002797.SZ）710,819 股；

5、中信建投证券股份有限公司衍生品交易部持有首创环保（600008.SH）股票 6,146,224 股，持有首创证券（601136.SH）股票 78,139 股，持有第一创业（002797.SZ）4,142,199 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。

本期债券发行时，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、主承销商、证券服务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。

法定代表人（签字）：


贺江川

北京首都创业集团有限公司

2024年10月24日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事（签字）：


刘常峰

北京首都创业集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员（签字）：

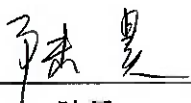

秘勇

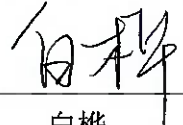


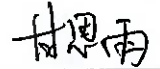
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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。

项目负责人签名：


陆昊


白桦


甘思雨

法定代表人或其授权代表（签字）：


刘秋明



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）：

王艳艳

王艳艳

康培勇

康培勇

法定代表人或授权代表（签字）：

马尧

马尧



中信证券股份有限公司

2024 年 2 月 21 日

证授字[HT34-2023]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投行委业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2023年2月7日至2024年3月10日
(或至本授权书提前解除之日)止。



授权人

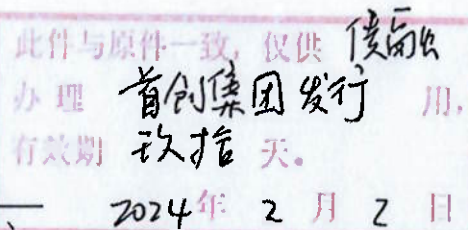
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2023年2月7日

被授权人

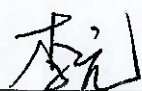
马尧(身份证【320122197202260012】)



主承销商声明

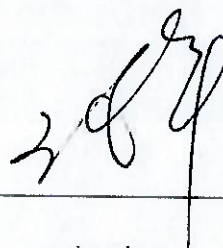
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字):



李亢

法定代表人(授权代表人)(签字):



何峰



授权书

兹授权我公司副总经理何峰同志审批及签署下列与债务融资业务相关且可经授权代表审批及签署的文件，包括：

一、我公司担任主承销商的承销业务中可由总经理、法定代表人授权代表审批及签署的各项文件。

二、我公司担任计划管理人的资产证券化业务中可由总经理、法定代表人授权代表审批及签署的各项文件。

三、我公司担任分销商的承销业务中可由总经理、法定代表人授权代表审批及签署的各项文件。

四、我公司担任销售机构的资产证券化业务中可由总经理、法定代表人授权代表审批及签署的各项文件。

五、我公司开展债务融资业务时与证券发行人等签署的保密协议、承销协议、受托管理协议、资金监管协议、合作协议、交易文件等可由总经理、法定代表人授权代表签署的各类业务协议。

六、其他与债务融资业务相关且可由总经理、法定代表人授权代表审批及签署的文件。

上述授权内容（包括对应使用公司公章用印申请），如需履行内核审批程序，需经内核负责人审批后执行授权。

上述授权事项与监管机构的要求和规定矛盾时无效。本授权有效期自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，复印件加盖公司印章后与原件具有同等效力。

法定代表人：_____（毕劲松）

首创证券股份有限公司

2023 年 12 月 29 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）： 吴震 于蔚然
吴震 于蔚然

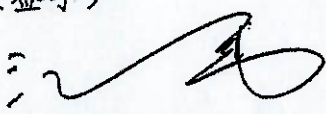
法定代表人（授权代表人）（签字）： 李洪涛
李洪涛

华泰联合证券有限责任公司（公章）



华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2024年1月1日至2024年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字） 		被授权人（签字） 	

授权日期：2023 年 12 月28日（加盖公章）



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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）： 赵业

赵业

法定代表人（授权代表人）（签字）： 刘乃生

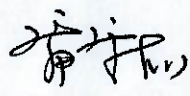
刘乃生



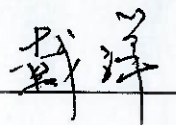
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书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）：

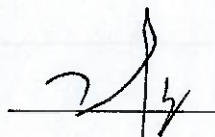


雷雪松

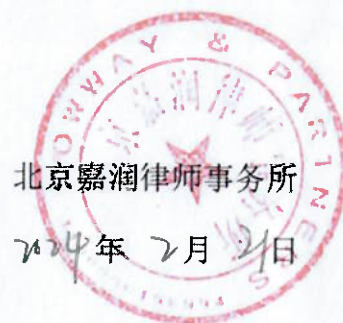


戴 洋

律师事务所负责人（签字）：



丁 恒



审计机构声明

大华特字[2024]000238号

本所及签字注册会计师已阅读北京首都创业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）募集说明书，确认募集说明书与本所出具的北京首都创业集团有限公司 2019 年至 2021 年审计报告（大华审字[2022]0017686 号）以及 2022 年度审计报告（大华审字[2023]000080 号）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。

会计师事务所负责人：

梁春

签字注册会计师：

梁春
马宁

马宁

中国
注册会计师
赵玮

赵玮

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京

二〇二四年二月二日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（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（如有）；

（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。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、北京首都创业集团有限公司

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 15 层

联系电话：010-58385566

联系人：李鹏博

2、牵头主承销商

名称：光大证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦

联系电话：010-58377833

联系人：陆昊、白桦、甘思雨