中国经济导报
责编：王雄伟 组版：商广辉 新闻热线：(010)63691260

2021年第一期北京首都创业集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：北京首都创业集团有限公司
牵头主承销商：海通证券股份有限公司
联席主承销商：中信建投证券股份有限公司
第一创业证券承销保荐有限责任公司
（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽责的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断，主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券债权代理协议，接受本期债券债券持有人会议规则、本期债券账户及资金监管协议中的权利及义务安排。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责，投资者在评价本期债券时，应认真考虑本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）发行人：北京首都创业集团有限公司。

（二）债券名称：2021年第一期北京首都创业集团有限公司公司债券（品种一）（简称"21首创集团债01"），2021年第一期北京首都创业集团有限公司公司债券（品种二）（简称"21首创集团可续期债01"）。

（三）发行总额：品种一发行规模为人民币10亿元整，品种二发行规模为人民币10亿元整。

（四）债券期限：本期债券品种一为公开发行企业债券，期限为3年期；本期债券品种二为公开发行可续期企业债券，附设续期选择权，以每3个计息年度为1个固定价周期，在每个固定价周期末，发行人有权选择将本期债券品种二期限延长1个固定价周期（即延长3年），或全额兑付本期债券品种二。

（五）债券利率确定方式：

（1）本期债券品种一采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。

本期债券品种一票面利率根据上海银行同业拆放利率（简称"Shibor"）的基准利率加上基本利差确定。基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor（1Y））的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券品种一的最终基本利差和最终票面利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券品种一存续期内固定不变。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（2）本期债券品种二采用浮动利率形式，单利按年计息，不计复利。

在本期债券品种二的第1个固定价周期（第1个计息年度至第3个计息年度）内，票面利率由基准利率加上基本利差确定。基准利率每个固定价周期确定一次，首期基准利率为发行公告日前750个工作日的一周上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数），其后每个固定价周期的当期基准利率为在该固定价周期起息日前750个工作日的一周上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。第1个固定价周期的票面利率本次债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开公平公正原则，以市场化方式确定发行利率，簿记建档区间依据有关法律法规及市场情况充分协商后确定。

第1个固定价周期的票面利率为首期基准利率加上基本利差，其中基本利差为票面利率与首期基准利率之间的差值，即基本利差=簿记建档票面利率-首期基准利率。基本利差在债券存续期内保持不变。

如期发行人行使续期选择权，则从第2个固定价周期开始的每个固定价周期，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。

（六）发行人续期选择权：在本期债券品种二每个固定价周期末，发行人有权选择将本期债券品种二的期限延长1个固定价周期，或全额兑付本期债券品种二。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

（七）递延支付利息条款：本期债券品种二附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券品种二的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款计息递延的所有利息及其他应付款项延期支付，递延支付利息权的限制：前述利息递延不属于发行人未能按照约定足期支付利息的行为，每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息，如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前10个工作日按第6递延支付利息公告）。

递延支付的金额按照当期执行的利率计算复息，在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的复息将加入已经递延的所有利息及其他应付款项计算复息。

（八）强制付息事件：本期债券品种二付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其他应付款项：

（1）向股东分红；（2）减少注册资本。

（九）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其他应付款项之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。

（十）偿付顺序：本期债券品种二在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十一）会计处理：根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》，发行人将本期债券品种一分类为金融负债，品种二分类为权益工具。

（十二）付息方式：本期债券每年付息一次。

（十三）发行方式：本次债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十四）发行范围及对象：（1）通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券：在中央国债登记公开开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）通过上海证券交易所发行的债券：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十五）债券担保：本期债券无担保。

（十六）信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

（十七）发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

（十八）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。根据2019年1月1日起执行的《关于永续债企业所得税政策问题的公告》第一条，本期债券品种二利息收入可以适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税规定，同时发行人支付的永续债利息支出不得在企业所得税税前扣除。

二、本金的兑付

（一）本期债券品种一的兑付

1.本期债券品种一到期一次还本，兑付日为2024年5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

2.未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理，本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（二）本期债券品种二的兑付

1.若在本期债券品种二的第一续期选择权行权年度末，发行人选择全额兑付本期债券品种二，则该计息年度的付息日即为本期债券品种二的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2.未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理，本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：北京首都创业集团有限公司

成立日期：1994年10月26日

注册资本：33亿元整

法定代表人：贺江川

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：北京市西城区车公庄大街21号2号楼一层

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；人才培训；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。

二、历史沿革

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》（京国资字[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，被授权能面向资产金额为33亿元，归口北京市计划委员会管理；此时，北京首都创业集团的注册资本变为33亿元，资本性质为国家资本，经济性质仍为全民所有制企业。

2000年12月15日，根据北京市人民政府《关于同意北京首都创业集团建立现代企业制度的批复》（京政函[2000]183号），北京市人民政府同意北京首都创业集团按照现代企业制度组建国有独资公司，注册资本金为人民币33亿元，按照现代企业制度要求市场化运行，自负盈亏、资产管理、监管、资运体系和体制、文件批复同意北京首都创业集团对公司实施方案》、《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，首创集团召开董事会决议，北京市委组织部副部长宫本京市委、委组部副部长、北京市委、委组部干部处处长、贺江川同志任首创集团党委书记、董事长、李爱庆同志因年龄原因不再担任首创集团党委书记、董事长职务，另外根据发行人章程，公司的董事长为公司的法定代表人。

截至募集说明书出具之日，发行人股权关系无其他变动，股权关质押。

三、发行人股本结构

（一）发行人股本结构

截至募集说明书出具之日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会作为发行人的唯一股东，直接持有发行人100%股权。

（二）发行人控股股东及实际控制人

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

（三）发行人与控股股东的独立性

详见本期债券募集说明书。

四、公司治理和组织结构

详见本期债券募集说明书。

五、公司主要子公司情况

详见本期债券募集说明书。

六、主要子公司情况

详见本期债券募集说明书。

七、发行人董事、监事、高管人员情况

详见本期债券募集说明书。

第九条 发行人业务情况

一、发行主营业务情况

北京首都创业集团有限公司是北京市国资委所属的国有大型企业，多年的发展，首创集团已经构建环保产业、房地产、基础设施和金融服务四大核心主业，文创产业影响力初步形成，拥有资本运作、产业协同、创新研发、国际合作等竞争优势，立足北京，布局全国，逐军海外，拥有4家上市公司和1家新三板挂牌企业，旗下有响应基础设施、类房产和社会影响力，截至2019年末，总资产超过3,500亿元，连续多年跻身全国500强。

进入新时代，首创集团担当企业责任与党的历史使命紧密联系在一起，不断提升服务首都发展、国家战略的能力；带头推动京津冀协同发展，加快重点项目开发及区域合作；主动投身棚户区改造，为首都疏散聚焦积极作用；以首都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"三次"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障护航；加快推进文创产业，积极参与全国文化中心建设。

2017年至2019年，发行人分别实现营业总收入4,324,843.62万元、5,002,566.67万元和4,745,879.84万元，公司营业收入主要来源于水务环保、基础设施建设运营、房地产开发、金融服务四大板块，发行人营业总收入保持较高规模。

发行人基础设施板块毛利率持续为负，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，主要原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中击较大，报告期内该板块的毛利率持续为负。

在盈利贡献方面，除基础设施板块毛利率年可损以外，其余板块均维持较好态势，其中以房地产板块对公司盈利贡献最大，环保产业其次，环保产业及金融服务板块的盈利能力基本相当，但由于环保产业板块规模体较大，故而从利润贡献度上看，环保产业的利润贡献要高于金融服务板块。

表9-1：2017年营业总收入、成本和利润情况　　单位：亿元

业务板块	营业总收入	营业成本	毛利润	毛利率
水务环保板块	95.32	65.27	30.05	31.53%
基础设施板块	24.14	33.45	-9.31	-38.57%
房地产板块	230.17	155.11	65.06	29.55%
金融服务板块	47.52	30.34	17.18	36.15%
其他	45.59	32.64	12.95	28.41%
抵消	-1.77	-0.56	-1.21	-
合计	**430.97**	**316.25**	**114.72**	**26.62%**

表9-2：2018年营业总收入、成本和利润情况　　单位：亿元

业务板块	营业总收入	营业成本	毛利润	毛利率
水务环保板块	130.31	90.17	40.14	30.80%
基础设施板块	27.80	41.56	-13.76	-49.52%
房地产板块	254.30	180.15	74.15	29.16%
金融服务板块	44.84	26.92	17.91	39.95%
其他	44.61	40.38	4.23	9.47%
抵消	-1.59	-	-1.59	-
合计	**500.26**	**379.19**	**121.07**	**24.20%**

表9-3：2019年营业总收入、成本和利润情况　　单位：亿元

业务板块	营业总收入	营业成本	毛利润	毛利率
水务环保板块	156.20	110.18	46.02	29.46%
基础设施板块	28.22	44.05	-15.83	-56.09%
房地产板块	251.62	159.32	92.30	36.68%
金融服务板块	36.15	21.06	15.09	41.74%
其他	6.37	2.90	3.47	54.47%
抵消	-3.97	-8.94	4.97	-
合计	**474.59**	**328.57**	**146.02**	**30.77%**

二、发行人主营业务经营模式

（一）水务环保板块业务

1、运营模式

发行人环保板块主要涉及水务处理及垃圾处理两大类业务，其中水务处理主要包括污水处理、自来水生产销售以及水务建设等，2017~2019年，发行人环保产业收入分别为95.32亿元、130.31亿元和156.20亿元。

发行人在供水领域的经营主要通过与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，目前首创股份已经具备工程咨询（市政公用工程）甲级资质、环境保护设施运营甲级资质、市政给、排水设计乙级资质、环境工程（水污染防治工程）专业设计乙级资质（包括工程总承包、项目管理）。

污水处理方面，首创股份通过BOT、收购兼并及委托运营等方式逐步开拓污水处理市场，首创股份在当地设立全资或控股的水务公司，就污水处理特许经营权、污水处理服务收费等问题与地方政府签署相关协议，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。

固废处理业务方面，首创股份通过投资、收购等方式扩大在固废处理行业的影响力。目前，首创股份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 Pte Ltd公司（以下简称"ECO公司"）。

2、运营情况

发行人环保行业以首创股份为龙头和载体，核心业务包括城市供水和污水处理、垃圾固废处理领域，水处理规模和市场占有率均位居国内水务行业前列。

目前，首创股份已形成全国性的业务布局，公司水务投资、工程项目分布于23个省、市、自治区，超过100个城市，并在湖南、山东等地区实现了一定的地域优势，形成了规模效应，并向乡镇实现了纵深化拓展，首创股份计拥有约2,736.48万吨/日的水处理能力，服务人口超过5,000万人，位居国内水务行业前列。

（1）自来水供水业务

供水业务方面，首创股份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，随着供水项目的增加和原有项目的扩建，首创股份供水能力不断增加，2017~2019年首创股份供水能力分别为1,217.58万吨/日，1,402.92万吨/日和1,417.01万吨/日，同期，首创股份实现供水量分别为8.33亿立方米、10.11亿立方米和11.69亿立方米，售水量分别为7.01亿立方米、8.58亿立方米和9.97亿立方米。

（2）污水处理业务

首创股份通过BOT、收购兼并及委托运营等方式逐步开拓污水处理市场，随着污水处理产能的不断扩张，首创股份污水处理能力逐年提升，2017~2019年末，污水处理能力分别为1,090.04万吨/日，1,226.00万吨/日和1,387.57万吨/日；同期首创股份实现污水处理量分别为15.69亿立方米、17.52亿立方米和19.69亿立方米。

（3）固废处理业务

除传统水务业务外，首创股份还积极拓展固废处理业务，通过投资、收购等方式扩大在固废处理行业的影响力。

截至2019年末，湖南首创垃圾处理能力1,390吨/日，2017~2019年，湖南首创垃圾处理量分别为56.54万吨、51.15万吨和64.79万吨。

（二）基础设施板块业务

1、运营模式

发行人基础设施板块以道路交通为核心，参与了京石高速公路、京津高速公路、京通快速路、北京地铁四号线、十四号线、绿化隔离带等基础设施项目的大规模投资建设，并作为财务投资人参与了北京地铁十三号线、五号线项目，其中，地铁四号线、十四号线、十六号线由北京地铁集团有限公司（以下简称"京港地铁"）负责运营，公司持股49%，京津高速公路（天津段）由天津高速公司负责投资与运营，公司持股60%，京津高速公路（天津段）、北京地铁四号线和十四号线已成为发行人基础设施板块中最为核心的部分。

发行人轨道交通业务主要以公司北京京港地铁有限公司为运营主体。目前负责运营北京地铁四号线、大兴线、十四号线，以及即将开通的十六号线，发行人在北京城市轨道交通行业的市场已经具有相当规模。

2、运营情况

（1）北京地铁四号线

2006年4月12日，京港地铁与北京市政府签署《北京地铁四号线项目特许协议》，特许经营期30年，北京地铁四号线线路全长28.65公里，工程总投资约153.8亿元，共设24座车站，除安间桥北站为地面站外，其余均为地下站。

在四号线之后，京港地铁公司继而获得了四号线的南延长线——大兴线的运营管理和养护维修，委托运营期为10年，期满经市政府同意后可以延长，大兴线于2010年12月30日与四号线同步投入运营，并在当日实现与四号线贯通，运营总里程达50公里。

2017~2019年，北京地铁四号线累计年票收入分别为7.75亿元、7.52亿元和7.85亿元，累计人流量分别达4.34亿人次、4.33亿人次和4.36亿人次。

（2）北京地铁十四号线

2012年11月6日，在京港地铁公司、北京市交通委代表北京市政府和京港地铁集团三方共同签署了《北京地铁十四号线项目特许协议》，2014年11月26日正式签署该协议，十四号线线路全长47.3公里，共设车站37座。

2017~2019年，北京地铁十四号线分别实现累计年票收入4.42亿元、4.60亿元和4.96亿元，累计人流量分别为2.20亿人次、2.36亿人次和2.51亿人次。

（3）北京地铁十六号线

2015年2月，北京京港地铁有限公司与北京市政府正式签约《北京地铁十六号线项目特许协议》，按照《特许协议》，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，北京地铁十六号线是北京市政府规划的"一条南北向骨干线路，服务于重要城市功能区，全长约49.8公里。

2017年，地铁十六号线累计年票收入0.595亿元，同比增长16.32万元，累计客流量0.25亿人次，日均客流量6.86万人次。

2018年和2019年，北京地铁十六号线分别累计实现车票收入0.77亿元和0.91亿元，日均收入分别为21.09万元和24.83万元，累计客流量分别为0.34亿人次和0.39亿人次，日均客流量分别为9.26万人次和10.55万人次。

（4）京津高速（天津段）

根据国家发改委《国家发展改革委关于京津高速公路天津段项目核准的批复》（发改交运[2005]857号），由发行人、天津市高速公路投资建设发展公司、中辉投资有限公司和天津市澳巨公路工程有限公司共同出资，出资比例为60%、10%、25%、5%，组建天津京津高速公路有限公司负责京津高速公路（天津段）的筹资、建设及经营管理，经营期限初期定为25年以内。京津高速于2008年7月建成并全线通车，极大的缓解了京津两地交通紧张的局面。

2017~2019年，京津高速（天津段）累计通行费收入分别为4.99亿元、5.82亿元和5.94亿元，累计年流量分别为1,469万辆次、1,782万辆次和1,841万辆次。

（5）京通快速路

根据北京市人民政府办公厅于1998年5月7日下发的《关于同意将京通快速路经营权授予北京首都创业集团的通知》（经政办函[1998]74号），发行人拥有京通快速路经营权，即运营、维护开收取通行费，经营期限为30年，自1998年1月1日至2027年12月31日。

2017年，2018年和2019年京通快速路分别实现通行费收入3.34亿元、3.48亿元和3.37亿元，往营业毛利率均保持在60%以上。

（三）房地产板块业务

1、运营模式

发行人已经形成了住宅开发、产业地产、商用物业、新城镇建设为核心的四大产品线，项目遍及京津冀、长三角、粤港澳大湾区、中西南等四大区域20多个省市近年，开始逐军法国、澳大利亚等海外市场。

发行人的房地产业务以四大产品线中的住宅开发销售、土地一级开发和核心物业持有经营为主。

发行人房地产业务以京津冀、长三角、粤港澳大湾区为战略核心区域，并进一步聚焦重点城市，继续巩固京津地区大本营地位；以住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体作为未来发展的三大核心业务线，目前发行人重点关注——二线城市商品商务区投资机会，正积极推动"住宅+奥莱"商业模式在全国复制，土地一级开发方面，发行人正定大兴机场沿线十个区域土地的开发建设，实现由传统土地资源导向型向现代产业经营型的转型升级。

2、运营情况

首创置业是发行人房地产一二级开发业务板块的核心平台，2019年发行人房地产板块营业收入251.62亿元，其中首创置业营业收入207.86亿元，占比为82.61%。首创置业北京大型综合性房地产营运商之一，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，根据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的2020年中国房地产开发企业500强榜单，首创置业排名第53名。

目前，首创置业分别聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈，在巩固京津地区大本营地位的同时也进一步挖掘其他核心城市机会。

（四）金融服务业

1、运营模式

发行人金融服务业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。

2、运营情况

首创置业是发行人房地产一二级开发业务板块的核心平台，2019年发行人房地产板块营业收入251.62亿元，其中首创置业营业收入207.86亿元，占比为82.61%。首创置业北京大型综合性房地产营运商之一，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，根据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的2020年中国房地产开发企业500强榜单，首创置业排名第53名。

目前，首创置业分别聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区三大核心城市圈，在巩固京津地区大本营地位的同时也进一步挖掘其他核心城市机会。

（四）金融服务业

1、运营模式

发行人金融服务业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。

2、运营情况

首创证券是发行人金融服务业