

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



（在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股份代號：2868）

海 外 監 管 公 告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司公開發行2018年公司債券（第一期）募集說明書》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一八年九月十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生（董事長），執行董事鍾北辰先生（總裁）、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。

股票简称：首创置业

股票代码：2868.HK



首创置业股份有限公司
BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(住所：北京市怀柔区开放东路13号院4号楼第三层办公区3071室)

公开发行2018年公司债券（第一期） 募集说明书

（面向合格投资者）

牵头主承销商、债券受托管理人



中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联席主承销商



首创证券有限责任公司

北京市西城区德胜门外大街115号
德胜尚城E座



中信建投证券股份有限公司

北京市朝阳区安立路66号4号楼



海通证券股份有限公司

上海市广东路689号

签署日期：2018年9月11日

声明

本募集说明书及其摘要依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书(2015年修订)》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

除本公司和主承销商外，本公司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对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券债项评级为 AAA 级。本期债券发行前，公司最近一期末净资产为 321.89 亿元（截至 2018 年 3 月 31 日合并报表股东权益合计）；本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20.62 亿元（2015 年度、2016 年度和 2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、本期债券发行后拟安排在上交所上市交易，由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

四、经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，该等评级结果表明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。本期债券信用等级为 AAA，该等评级结果表明本期债券信用质量极高，信用风险极低。任何影响公司主体信用级别的事项，导致公司主体信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，本公司经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若本公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除本公司外的第三方处获得偿付。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在

相关决议通过后受让本期债券的持有人)均有同等约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》,并受之约束。

七、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期,发行人合并报表口径和母公司报表口径的资产负债率平均值分别为 77.41%和 78.26%。2018 年 3 月末,公司合并报表口径和母公司报表口径的资产负债率分别为 79.07%和 79.96%。随着业务的发展,为满足发行人的房地产开发项目的资金需求,未来本公司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还本付息,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本公司的再融资能力,增加再融资成本。因此,合理的资产负债结构对本公司的经营发展十分重要,发行人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。

八、本公司在过去几年内处于快速扩张期,投入大量的资金用于土地储备、新项目开发。由于购置土地支出属于经营活动现金流出,本公司 2015 年度、2016 年度的合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为-89.87 亿元、-9.76 亿元,但 2017 年度的合并报表口径经营活动产生的现金流量净额由负转正,为 44.54 亿元,2018 年 1-3 月合并报表口径经营活动产生的现金流量净额为-29.17 亿元。随着项目的陆续开发销售,目前的项目储备将为本公司未来收入、利润的稳定增长提供保障,但如果未来年度公司经营活动产生的现金流量净额再次转负并持续,可能会降低本公司财务结构的稳健程度,提高对外部债务融资的依赖性,甚至可能会在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

九、本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度,行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度,政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况,通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施,引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来,国家相继采取了一系列宏观政策措施,出台了一系列政策法规,从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等,并可能使房地产市场短期内产生波动。如果本公司不

能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则本公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

十、截至报告期末，本公司受限资产余额为 274.28 亿元，占总资产比例为 17.84%，其中主要资产为投资性房地产，账面价值为 129.44 亿元。较大规模的受限资产可能对本公司后续融资以及资产的正常使用、处置产生限制，进而对本公司经营情况产生一定影响。

十一、采用合营、联营方式合作开发房地产项目是房地产企业普遍的经营模式。报告期内，本公司投资收益分别为 15.07 亿元、13.18 亿元、3.53 亿元和-0.01 亿元。本公司投资收益主要来源于采取权益法核算的长期股权投资收益和处置子公司、合营联营公司股权投资收益。如未来投资收益大幅下滑，可能对本公司经营情况造成一定影响。

十二、2015-2017 年，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 103.02 亿元、143.97 亿元及 170.20 亿元，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 15.86 亿元、15.38 亿元及 2.74 亿元，主要来自于奥特莱斯、写字楼及部分底商项目公允价值提升，未来随着公司奥特莱斯的建设规模扩张，投资性房地产的公允价值变动收益将更多依赖于奥莱项目的评估增值。由于房地产市场环境的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，可能对公司的财务状况产生不利影响。

十三、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

十四、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件参照《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定。

十五、发行人已于 2018 年 8 月 31 日公告了 2018 年中期业绩。2018 年中期业绩披

露后,本期债券仍然符合发行上市条件。截止 2018 年 6 月 30 日,发行人资产总额 1568.96 亿元,所有者权益合计 339.95 亿元,资产负债率 78.33%。2018 年 1-6 月,发行人实现营业收入 71.17 亿元,较上年同期下降 3.41%;归属于上市公司股东的净利润 7.36 亿元,同比增长 13.93%

发行人 2018 年 1-6 月经营业绩良好,拥有优良的偿债能力,2018 年中期业绩披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规以及规范性文件中关于公开发行人公司债券的基本条件。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	7
释义.....	9
第一节发行概况.....	16
一、发行概况.....	16
二、本期债券发行及上市安排.....	20
三、本期债券发行的有关机构.....	20
四、认购人承诺.....	24
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	24
第二节风险因素.....	25
一、本期债券的投资风险.....	25
二、发行人的相关风险.....	27
第三节发行人及本期债券的资信状况.....	37
一、本期债券信用评级情况.....	37
二、信用评级报告的主要事项.....	37
三、发行人历史信用评级情况.....	39
四、公司资信情况授信.....	39
第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	51
一、增信机制.....	51
二、偿债计划.....	51
三、偿债资金来源.....	52
四、偿债应急保障方案.....	52
五、偿债保障措施.....	53
六、违约责任及解决措施.....	55
第五节发行人基本情况.....	60
一、发行人概况.....	60
二、发行人股权结构.....	69
三、发行人重要权益投资情况.....	71
四、发行人组织架构和公司治理.....	92

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	100
六、发行人主营业务情况.....	109
七、发行人最近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚情况.....	157
八、关联交易.....	157
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	167
第六节财务会计信息.....	168
一、最近三年及一期的会计报表.....	168
二、合并报表的范围变化.....	179
三、最近三年及一期主要财务指标.....	182
四、公司财务状况分析.....	184
五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性.....	219
六、公司债务情况.....	223
七、其他重要事项.....	224
八、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	226
第七节募集资金运用.....	228
一、本次债券募集资金规模.....	228
二、本次债券募集资金使用计划.....	228
三、募集资金的现金管理.....	228
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	229
五、募集资金专项账户管理安排.....	229
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	229
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	230
第八节债券持有人会议.....	232
一、债券持有人行使权利的形式.....	232
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	232
第九节债券受托管理人.....	243
一、债券受托管理人.....	243
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	244
第十节发行人、中介机构及相关人员声明.....	264
第十一节备查文件.....	297

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
本次债券、本次公开发行公司债券	指	首创置业股份有限公司于 2016 年 12 月 16 日召开的临时股东大会批准的在境内面向合格投资者公开发行额度不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券	指	本次债券中第一期公开发行的总额为不超过 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券，即首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
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《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要、摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、受托管人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	首创证券有限责任公司、中信建投证券股份有限

		公司、海通证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
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
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
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、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
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
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部

住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
全国社保基金	指	全国社会保障基金理事会
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
董事会	指	首创置业股份有限公司董事会
股东大会	指	首创置业股份有限公司股东大会
《债券受托管理协议》	指	《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券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》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
企业会计准则	指	中国财政部于 2006 年 2 月 16 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定
最近三年、近三年	指	2015 年、2016 年及 2017 年
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月
预售	指	房地产开发企业在取得商品房预售许可证以后将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购

		人支付定金或房价款的行为
阳光综合	指	北京阳光房地产综合开发公司
首创阳光	指	北京首创阳光房地产有限责任公司
首创科技	指	北京首创科技投资有限公司
首创航宇、首创建 设、首创投资	指	首创投资发展有限公司（公司曾用名称为：北京 首创航宇经济发展有限公司、北京首创建设有限 公司）
中国物产	指	中国物产有限公司（China Resource Products Limited）
亿华国际	指	亿华国际企业有限公司（Yieldwell International Enterprise Limited）
Reco Pearl	指	Reco Pearl Private Limited
益凯优	指	北京益凯优置业有限公司
联创盛业	指	北京联创盛业房地产开发有限公司
金融街酒店	指	北京金融街国际酒店有限公司
金网络	指	北京金网络置业投资顾问有限公司
天城永泰	指	北京天城永泰置业有限公司
鑒金置业	指	北京鑒金置业有限责任公司
中环鑫融	指	北京中环鑫融酒店管理有限公司
IFC	指	国际金融中心物业有限公司（International Financial Center Property Ltd.）
上海首嘉	指	上海首嘉置业有限公司
沈阳新资	指	沈阳首创新资置业有限公司
昆山奥莱置业	指	首创奥莱（昆山）置业有限公司

首创嘉铭	指	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司
首创青旅	指	首创青旅置业（昆山）有限公司
首创证券	指	首创证券有限责任公司
天津新明	指	天津首创新明置业有限公司
天津益聚	指	天津益聚投资有限公司
天津永元	指	天津永元投资有限公司
西安新开	指	西安首创新开置业有限公司
瑞元嘉陵基金	指	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）
中心大厦/Central Plaza	指	中心大厦发展有限公司（Central Plaza Development Ltd.）
首创钜大	指	首创钜大有限公司（Beijing Capital Juda Limited，公司曾用名：钜大国际控股有限公司）
世佳化工	指	世佳化工（厦门）有限公司
城建设计	指	北京城建设计发展集团股份有限公司（股份代号：1599.HK）
尚博地	指	北京尚博地投资顾问有限公司
紫阳投资	指	紫阳投资有限公司（RecoZiyangPte Ltd.）
保利建锦	指	上海保利建锦房地产开发有限公司
重庆首汇	指	重庆首汇置业有限公司
国际学校	指	天津黑利伯瑞国际学校
成都锦汇	指	成都首创锦汇置业有限公司
天津联津	指	天津联津房地产开发有限公司
中关村集成电路园	指	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司

达成光远	指	北京达成光远置业有限公司
金龙永辉	指	北京金龙永辉置业有限公司
上海恒固	指	上海恒固房地产开发有限公司
天津新青	指	天津首创新青置业有限公司
上海松铭	指	上海松铭房地产开发有限公司
同创金龙	指	北京同创金龙置业有限公司
沈阳吉天	指	沈阳吉天置业有限公司
昆明五华	指	昆明市五华产业发展有限公司
上海梁悦	指	上海梁悦实业有限公司
天津瑞祥	指	天津瑞祥置业有限公司
首创资产	指	北京首创资产管理有限公司
新城镇基金	指	北京首创新城镇建设投资基金（有限合伙）
首创大河	指	北京首创大河投资有限公司
天津吉庆	指	天津吉庆置业有限公司
水星环境	指	北京水星环境有限公司
创融投资	指	葫芦岛创融投资有限公司
葫芦岛实业	指	葫芦岛首创实业发展有限公司
葫芦岛投资	指	葫芦岛首创投资发展有限公司
协同都畅	指	西双版纳协同都畅投资有限公司
创智信融	指	北京创智信融投资中心
华星国际	指	首创华星国际投资有限公司
创远亦程	指	北京创远亦程置业有限公司
南昌华创	指	南昌华创兴洪有限公司

腾泰亿远	指	北京腾泰亿远置业有限公司
远创兴茂	指	北京远创兴茂置业有限公司
阳光苑	指	北京阳光苑商业投资有限公司
优达置业	指	北京优达置业有限公司
东环鑫融	指	北京东环鑫融投资管理有限公司
沈阳昊华	指	沈阳昊华置业有限公司
首万誉业	指	首万誉业（上海）物业服务有限公司
珠海横琴成都伟 华基金	指	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）
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
创元投资中心	指	珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）
经发投	指	北京经济发展投资公司
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
《联交所证券上 市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异。

第一节发行概况

一、发行概况

（一）本次债券的核准情况及核准规模

本次债券发行经公司第五届董事会第九十五次会议以书面决议方式通过，并经公司 2016 年第九次临时股东大会于 2016 年 12 月 16 日决议通过，本公司将向合格投资者公开发行面值不超过 50 亿元的公司债券。

2018 年 7 月 31 日，经中国证监会“证监许可[2018]1217 号”文核准，公司将在中国境内公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券，其中首期发行的债券总额不超过 25 亿元（含 25 亿元），自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：首创置业股份有限公司。

债券名称：首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）。

发行总额：本次债券发行规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），采用分期发行方式。本期发行规模为不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。对于本期债券品种二，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

回售登记期：对于本期债券品种一，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。对于本期债券品种二，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前5年固定不变，在存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的

托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

发行方式、发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

发行首日：2018年9月13日。

起息日：2018年9月14日。

利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该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年度的债券利息（最后一期含本金）。

付息日：本期债券品种一付息日为2019年至2023年每年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的9月14日。本期债券品种二付息日为2019年至2025年每年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2023年每年的9月14日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券品种一兑付日为2023年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年9月14日。本期债券品种二兑付日为2025年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年的9月14日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

兑付登记日：本期债券品种一兑付登记日为2023年9月14日之前的第3个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2021年9月14日之前的第3个交易日。本期债券品种二兑付登记日为2025年9月14日之前的第3个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2023年9月14日之前的第3个交易日。

计息期限：本期债券品种一计息期限为2018年9月14日至2023年9月13日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2018年9月14日至2021年9月13日。本期债券品种二计息期限为2018年9月14日至2025年9月13日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2018年9月14日至2023年9月13日。

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

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息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。

募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

担保方式：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券信用等级为AAA级。中诚信证评将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的

申请，具体上市时间将另行公告。

新质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2018 年 9 月 11 日。

发行首日：2018 年 9 月 13 日。

网下发行期限：2018 年 9 月 13 日至 2018 年 9 月 14 日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：首创置业股份有限公司

法定代表人：李松平

住所：北京市怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 3071 室

办公地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

电话：010-66523000

传真：010-66523171

联系人：秦怡

(二) 牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：毕明建（代履法定代表人）

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

电话：010-65051166

传真：010-65051156

项目负责人：李耕、陈亚丽、杜毅

项目组成员：童璇子、陈嘉曦、孙顺杰、廉盟、徐阔

(三) 联席主承销商：首创证券有限责任公司

法定代表人：毕劲松

住所：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

办公地址：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

电话：010-59366108

传真：010-59366297

联系人：诸葛尚琦、吴峰云

(四) 联席主承销商：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

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层

电话：010-65608392

传真：010-65608445

联系人：杜美娜、徐宗轩、黄亦妙

（五）联席主承销商：海通证券股份有限公司

法定代表人： 周杰

住所： 上海市广东路 689 号

办公地址： 北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

电话： 010-88027267

传真： 010-88027190

联系人： 郭实、范明、吴伊璠

（六）律师事务所：北京市君泽君律师事务所

负责人： 李云波

住所： 中国北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

办公地址： 中国北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

电话： 010-66523388

传真： 010-66523399

经办律师： 王燕萍、陈玉萍

（七）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人： 李丹

住所： 上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

办公地址： 上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心
11 楼

电话： 021-23238888

传真： 021-23238800

经办会计师： 陈静、王豆豆

（八）评级机构：中诚信证券评估有限公司

法定代表人： 闫衍

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室
办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼
电话：021-60330988
传真：021-60330991
经办分析师：张丽华、张松涛

（九）募集资金专项账户开户银行：江苏银行股份有限公司北京分行

负责人：赵文利
住所：北京市朝阳区光熙家园 1 号楼
电话：010-56986914
传真：010-56986984
联系人：费萱

（十）申请上市交易所：上海证券交易所

总经理：蒋锋
住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电话：021-68808888
传真：021-68804868

（十一）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕
住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号
电话：021-68870587
传真：021-68870067

四、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2018 年 3 月 31 日，本期债券的主承销商之一首创证券有限责任公司控股股东为北京首都创业集团有限公司，实际控制人为北京市国有资产监督管理委员会，与发行人控股股东及实际控制人相同。

截至 2018 年 3 月 31 日，本期债券的主承销商之一中信建投证券股份有限公司固定收益部持有首创置业股份有限公司发行的 15 首置 01（122376.SH），面额 8000 万元。中信建投证券股份有限公司投行部正在承做首创置业股份有限公司 A 股 IPO 项目。

除上述外，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在重大利害关系。

第二节风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易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无法立即出售本期债券，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，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

公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司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，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，最近三年及一期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；且最近三年及一期，本公司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房地产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本公司的财务状况发生重大不利变化，或导致本公司可能不能从预期还款来源中获得足额资金，进而导致本公司资信水平下降，将可能影响到本期债券本息的按期足额偿付。

（六）评级风险

发行人目前资信状况良好，经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，该级别反映了本期债券信用质量极高，信用风险极低。本期债券的债券信用评级是由评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值，并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。

评级公司将在本期债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级期限内，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级公司调低发行人主体长期信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对本期债券的投资人造成损失。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、经营活动产生的现金流量为负的风险

由于房地产项目开发具备一定的时间周期，购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的房地产企业，经营性现金流量净额较易出现负值；特别是国家近年来出台新的土地政策，缩短了房地产开发企业的购地付款期限，使得房地产开发企业的资金周转速度放缓。公司在过去几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备和新项目的开发，因此购置土地的支出逐年增加，给公司的经营活动现金流带来压力。公司报告期内的现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。

公司 2015 年度、2016 年度的合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为 -89.87 亿元、-9.76 亿元，但 2017 年度的合并报表口径经营活动产生的现金流量净额由负转正，为 44.54 亿元，2018 年 1-3 月的合并报表口径经营活动产生的现金流量净额为 -29.17 亿元。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回款受到一定限制，则公司未来年度将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至再次转负并持续的风险，可能会降低公司财务结构的稳健程度，提高外部债务融资的依赖性，甚至可能在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

2、资产负债率较高的风险

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人合并资产负债率为 79.07%，母公司资产负债率为 79.96%。随着业务的发展，为满足公司房地产开发项目的资金需求，未来公司的负债规模可能持续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的进一步提高可能影响公司的再融资能力，增加融资成本。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务的能力。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展至关重要，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对公司的稳健经营产生不利的影响。

3、利率浮动风险

本公司的融资成本与利率变动关系密切。截至 2018 年 3 月 31 日，公司长期有息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，合计人民币 224.48 亿元。如果基准利率出现波动，本公司的利息支出金额也将发生变动，从而使本公司的财务业绩和现金流状况受到一定影响。本公司管理层会密切关注市场状况，并及时作出评估和调整，这些调整可能包括进行利率互换安排以降低利率风险等措施。

4、流动性风险

房地产行业相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2018 年 3 月 31 日，公司资产总额为 1,537.83 亿元，流动资产总额为 1,248.29 亿元，存货资产总额为 748.25 亿元，存货占流动资产和总资产的比例较高，分别为 59.94%和 48.66%，存货周转率为 0.02 次。在房地产行情向下的时候，如果存货中相关房地产项目的价格出现大幅下跌，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务状况和盈利能力产生不利影响。

5、为客户提供按揭贷款的风险

本公司部分商品房销售采取“按揭”的方式，按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后及办妥他项权利登记前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日，本公司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 79.67 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

6、资金筹措风险

房地产行业属于资金密集型行业，对资金需求较大，借助充裕的资金支持，房地产企业能够通过持续投资、开发及销售，不断做大业务规模，并充分降低经营风险。本公司进行房地产开发的所需资金，除自有资金外，主要来源于项目开发积累资金、银行贷款和资本性融资。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。目前本公司的房地产开发资金部分依赖于房屋预售款，如果国家改变商品房预售政策，可能会对房地产项目的资金回流和收益产生影响。

7、投资性房地产公允价值波动风险

2015-2017 年，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 103.02 亿元、143.97 亿元及 170.20 亿元，公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 15.86 亿元、15.38 亿元及 2.74 亿元。报告期内，公司投资性房地产账面价值逐年增加，主要是由于随着公司规模的不不断扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，以及报告期内公司部分商业物业公允价值上升所致。由于房地产市场环境的变化，若公司投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，可能对公司的财务状况产生不利影响。

8、投资收益占利润总额比例较高风险

报告期内，公司利润总额较多依赖于投资收入和投资性房地产公允价值变动带来的收益，公司投资收益占利润总额比例分别为 37.81%、33.46%、9.19%、-0.49%，公司公允价值变动收益占利润总额比例分别为 41.00%、37.71%、-2.89%、-85.33%。2017 年及 2018 年 1-3 月，投资收益及公允价值变动收益对利润总额的影响程度有所降低，但是，若房地产市场环境的变化导致投资收益及公允价值变动收益显著下降，公司盈利能力的稳定性可能受到不利影响。

9、全部债务¹余额较大的风险

房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此，公司的全部债务余额较大。报告期各期末，公司全部债务余额分别为 487.93 亿元、544.08 亿元、602.17 亿元和 687.85 亿元。截至本募集说明书签署日，公司尚未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。随着公司开发规模的持续扩大，公司未来的全部债务余额可能继续增加，如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与债务的偿还安排未能合理匹配，则本公司可能面临一定的偿债压力。此外，债务成本的增加也可能对公司的盈利水平带来一定影响。

10、权益性债券的债券属性风险

截至报告期末，本公司已发行境外权益性债券合计金额 8.5 亿美元，上述债券计入本公司权益科目，但未来仍存在还本付息的可能。如本公司权益性债券未来需还本付息，

¹本募集说明书中，如无特别说明，全部债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

将使本公司负债规模增加，偿债压力增大。

11、未来资本性支出较大的风险

为了增强在行业中的竞争优势，公司未来几年将保持较大的资本支出规模。如果房地产项目投资失败，将会对公司的未来经营业绩产生负面影响。同时，房地产行业资金需求量较大且建设周期长。虽然目前公司外部融资渠道畅通，与多家银行保持良好的合作关系，银行的授信态度积极且目前已取得的授信额度能够满足现阶段的融资需求，未来取得新增授信的确定性也较高，但是，如果未来宏观经济形势恶化，或者信贷政策收紧，可能使公司无法获得足够的资金继续进行项目建设，从而对公司的项目拓展和发展前景产生不利影响。

12、杠杆比例上升及资本支出压力增大的风险

随着公司进一步增加聚焦核心城市优质土地资源储备，近年来其债务规模的增长推动了杠杆比例的上升。同时，公司加大对于奥特莱斯项目的布局力度，对于回报周期较长的非住宅业态的投入或将加大其资本支出压力。

13、汇率风险

发行人通过境外直接或间接控制的子公司开展境外业务经营，主要包括在法国和澳大利亚设立子公司并进行房地产开发建设。发行人的主要业务以人民币结算，但仍存在部分外币资产和负债。报告期内，发行人汇兑损益分别为，0.44 亿元、0.09 亿元、1.37 亿元和 1.29 亿元，主要是由于美元贬值，美元债和美元借款产生的汇兑收益。为了应对澳元债权投资及部分港币银行借款的汇率变动风险，公司购买了与现金流到期日有效匹配的澳元及港币远期外汇合约，减少汇率风险。

（二）经营风险

1、房地产项目开发风险

房地产开发项目的开发周期长、涉及环节多、投资金额大，在开发过程中需要多个行业领域较多数量的单位共同合作，同时需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。本公司积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发过程中外部环境发生变化或在任何一个开发环节中出现重大问题，如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、恶劣气候和自然灾害、

工程施工纠纷、意外事故、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况，都将直接影响项目开发进度，从而影响项目开发周期和预期收益。如果公司未能有效规避房地产项目开发过程中的风险，公司业务、财务状况及经营业绩将会受到重大不利影响。

2、土地储备风险

开发建设用地是房地产行业的重要不可再生资源，其稀缺性十分明显，是房地产行业的发展基础。其中，核心城市的开发建设用地的稀缺性尤为明显。在我国开发建设用地实行“招、拍、挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争，而且，土地价格的波动会对房地产企业的开发成本产生直接的影响，能否及时获取项目开发所需的土地将决定公司是否能够顺利地经营与发展。如果公司不能及时获得项目开发所需的土地，未来的房地产开发项目将无法开展，从而制约公司的发展，影响公司的收入及经营业绩的持续增长。

3、土地、建材及劳动力成本上升的风险

近年来，房地产开发过程中所需的土地、劳动力成本普遍上涨，建材价格有一定的波动，房地产项目的成本有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，来降低土地、建材及劳动力成本上升的影响，但由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地、建材及劳动力等价格的波动仍将导致项目开发成本变动，进而影响公司的盈利能力。

4、施工安全的风 险

房地产开发项目中存在多种涉及施工安全的风 险，包括施工人员安全风险、设备财产损失风险、环境污染风险等。重大安全事故的发生可能造成项目进度滞后、项目成本增加及项目公司声誉受损等不利影响。目前房地产业公司的大部分施工项目通常由建筑安装公司承担，该模式为房地产企业进行施工安全监管增加了难度。公司已经建立了完备的安全生产监控管理体系，制定了较为严格的安全生产规范，强化了相关负责人的安全意识与产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范相关施工安全风险，可能会造成安全生产事故，从而对公司的市场声誉及项目收益造成不利影响，同时为公司带来处罚、赔偿等风险。

5、工程质量的 风险

房地产项目涉及环节较多，开发程序复杂，影响房地产产品质量因素很多，在勘探、

规划、设计、施工和材料等各环节中均可能产生不同程度的工程质量问题，进而影响项目整体建设质量。存在质量问题的房地产项目不仅无法满足客户要求，同时会产生各种安全隐患，对公司的声誉及未来的经营造成严重影响。公司建立了完善的质量管理体系，对开发过程中的各个环节进行严格把控。但若公司未能及时发现并处理开发过程中产生的工程质量问题，可能会对项目的销售及公司的利润造成负面影响。若发生重大工程质量相关事故，会对公司经营活动造成重大损害，使公司遭受严重经济损失甚至导致法律诉讼。

6、房地产项目销售的风险

近年来购房者对房地产产品及相关服务的需求日益多元化、个性化，对于产品及相关服务的要求不断提高，同时房地产市场上的产品也日趋多元化，市场竞争较为激烈。如果公司在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并准确把握消费者需求的变化，从而推出满足消费者需求的房地产产品，则可能出现部分产品由于定位不明确或需求不足导致的滞销的情况，影响公司的经济利益。

7、商业物业经营风险

商业物业的经营受经济形势的影响较为显著，经济形势将直接影响消费者的消费能力和需求，并间接影响潜在租户的租赁需求。若经济出现重大问题，租户将会放缓新开门店的速度甚至减少门店数量，进而直接影响商业物业出租收益，使公司经营业绩出现波动。同时，公司面临包括市场租金水平波动、招租竞争或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约等主要风险。因此，本公司能否根据市场状况不断改善租户结构、优化租赁面积配比，以保持较高的出租率并稳步提升商业物业整体租金水平，将直接影响公司未来的经营业绩。

8、合作和合资项目的控制风险

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，基于获取新的商业机会、项目资源的需要，房地产采取合作、合资开发经营逐渐成为行业内通常采用的经营模式，该模式有利于资金的筹集和降低企业的经营风险。目前公司在国内及海外的部分项目即采用合作或合资的经营模式，采用该模式时公司对项目的控制程度会受到一定的制约，在项目开发过程中可能出现对控制权和权益主张的矛盾纠纷，会引发法律纠纷、诉讼，影响项目开发、经营，甚至导致经济赔偿，还可能会出现履行合同时合作各方产

生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长，给公司经营带来不利影响。

（三）管理风险

1、跨行业经营风险

本公司的业务板块主要包括房地产开发与销售板块、投资性物业运营板块和土地一级开发板块。本公司自成立以来主营业务并未发生重大变化，且在今后的发展中将继续坚持住宅与商业地产共同开发的运营模式。由于房地产开发与销售、投资性物业运营和土地一级开发存在一定差异，因此，未来公司在管理中可能面临一定的跨行业经营风险。

2、组织机构管理与控制风险

本公司的房地产开发模式主要为成立控股、合营或联营项目公司进行开发经营，这种组织机构模式会导致管理层次与流程的复杂化，致使本公司在业务、财务、人事方面的管理存在一定管理与控制风险。同时，管理的项目公司数量较多，将致使公司的经营管理工作更为繁重，对项目公司的管理存在信息反馈不及时、决策程序复杂使管理成本上升的风险。公司目前针对项目公司的管理已经建立了完善的沟通、监督与管理系统，但在实际执行过程中该系统若未能有效运作，或出现项目公司人为错误或舞弊的情况，将会导致项目公司管理失控的风险。

3、人力资源风险

在公司经营和发展历程中，经验丰富的管理人员和优秀敬业的专业人员为公司创造了巨大价值。在公司未来的经营活动中优质的人力资源将仍处于影响公司发展的重要地位，良好的人力资源配置将为公司的进一步发展奠定坚实的基础。目前房地产行业竞争日趋激烈，优秀的专业人才资源较为稀缺，能否吸引足够的优秀人才、减少优秀专业人才的流失将对公司未来的经营产生较为重大的影响。本公司在职的高层管理人员均具有丰富国内房地产开发行业经验，如果未来不能吸引及留存足够的优秀管理人员及专业人员，将对公司经营产生不利影响。

4、公共安全风险

作为本公司未来重点发展的商业项目形态，奥特莱斯综合体具有人流量大、人员密集等特点。为消费者提供消费与娱乐场所的同时也存在一定的发生公共安全事件的风险。本公司采取了多种安全防控措施，旨在避免公共安全事件的发生或减小其发生产生的危

害，但是如果发生突发性公共安全事件仍将对公司的正常经营带来一定影响。

（四）政策风险

房地产行业是我国国民经济发展的支柱产业，与国民经济的发展水平、居民收入的增长水平等因素息息相关，受宏观经济调控及产业政策的影响较大，长期以来受到政府及社会各界的关注。近年来，随着我国宏观经济形势的变化和房地产行业结构性的调整，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策，规范、引导和调控房地产市场保持持续、健康的发展。

2010 年以来，政府部门出台了一系列法律法规，以促进我国房地产行业的健康发展。2010 年 4 月 27 日，为了遏制房价过快上涨的势头，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，对各部门职责、房屋供给、保障性安居工程建设等方面提出具体要求。2011 年 1 月 26 日，为了加强市场调控，稳定市场预期，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行商品住房限购措施，继续严格实施差别化住房信贷政策。2014 年二季度以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购以提振当地房地产市场。房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月底，多部委发布政策，降低首套房屋的住房公积金贷款以及二套房首付比例，同时，二手房交易差额征收或免征营业税年限从五年缩短至两年。2015 年 8 月 27 日，住房和城乡建设部、财政部及中国人民银行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，提出自 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。2016 年 2 月 1 日，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，要求在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。2016 年 9 月 30 日起，北京、天津、苏州、成都、郑

州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施；2017年3月份以来，涿州、珠海、南昌、滁州、三亚、长沙、赣州、廊坊、东莞、沧州等近20个二、三线城市亦出台房地产调控政策，实施限购限贷措施。2016年10月10日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为。

在宏观政策的引导下，房地产行业自2015年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业自身存在周期性，未来的行业政策的走向仍具有较大不确定性。如果公司未来未能积极适应宏观调控政策的变化、不断提升自身的风险控制和经营管理水平，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

1、土地相关政策变化风险

土地储备是房地产经营的核心要素。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、收购等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等属于土地出让管理政策的范畴。

如果土地储备管理政策、土地管理结构、土地出让管理政策等发生变化，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，将对房地产行业的开发成本、资金筹措带来一定的影响。尽管公司目前土地储备充足，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以在合适的价格下取得经营开发所需土地的风险，进而对公司房地产开发业务带来一定的风险。

2、税收政策变化风险

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。

3、金融信贷政策变化风险

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 2017 年 12 月 31 日，本公司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 79.67 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。

第三节发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券信用评级情况

公司聘请了中诚信证券评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信证券评估有限公司出具的《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券信用评级报告（第一期）》，公司的主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人主体级别为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映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。

本期债券信用等级为 AAA，该级别反映本期债券信用质量极高，信用风险极低。

（二）信用评级报告的主要内容

1、正面

较为雄厚的股东背景及持续支持。公司控股股东北京首都创业集团有限公司（以下简称“首创集团”）是北京市国资委下属的大型国有集团公司，作为首创集团旗下从事房地产开发业务的唯一平台，可在业务协作及资金方面持续获得首创集团支持。

销售业绩增长良好。公司坚持以“有质量的增长”为经营理念，加强核心城市核心产品的打造推广，近年销售业绩增长良好。2017 年全年实现合同销售金额 558 亿元，近三年复合增长率为 31.03%。

优质的土地和项目储备资源。公司近年来土地和项目储备规模保持增长，截至 2018 年 3 月末，公司土地储备总建筑面积为 1,160.07 万平方米，其中北京、上海、天津、成都、重庆和深圳等核心城市合计占比为 65.55%。较为优质的可供销售资源以及良好的区域布局能够为公司销售业绩的持续增长提供有力保障。

顺畅的外部流动性补充渠道。公司系香港联交所上市公司，近年来不断开拓融资渠

道，包括银行、基金、保险、债券等多种金融工具，具备了较强的融资能力，有助于公司保持建设资金的充足、调整债务结构及降低财务成本。

2、关注

房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

面临一定资本支出压力。未来随着优质的土地和项目储备进一步拓展，公司债务规模或将进一步上升。同时，公司加大对于奥特莱斯项目的布局力度，对于回报周期较长的非住宅业态的投入或将加大其资本支出压力。

中诚信证评肯定了公司较为雄厚的股东背景及持续支持、良好的销售业绩、优质的土地和项目储备资源以及顺畅的融资渠道等正面因素为公司未来的发展提供的保障。同时，中诚信证评也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧以及公司面临的资本支出压力等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人历史信用评级情况

报告期内，发行人因发行其他债券、票据等进行公开评级情况如下：

报告期内发行人主体信用等级及评级展望

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2015年4月	中诚信证券评估有限公司	AA+	稳定
2016年4月	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2017年4月	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2018年4月	中诚信证券评估有限公司	AAA	稳定
2018年4月	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定

四、公司资信情况授信

（一）获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国家开发银行和国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2018 年 3 月末，本公司已获得中信银行、中国建设银行、招商银行等多家银行共计 1,050 亿元的意向性授信额度，尚有 739 亿元意向性授信额度未使用。

（二）近三年及一期与主要客户业务往来情况

发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，近三年及一期未发生过严重违约现象。

（三）发行人债券的发行及偿还情况

1、2014 年 2 月 10 日，公司董事会宣告成立中期票据及永续证券计划。根据该计划，发行人的全资子公司 Central Plaza 于可向专业及机构投资者提呈发售及发行证券，本金上限为 10 亿美元（或以其他货币为单位的等值货币）。证券将于不同发行日期及按不同条款分批发行。中期票据由 IFC 及其部分子公司提供无条件、不可撤销连带责任担保，并由发行人提供维好协议。根据维好协议，公司承诺协助 Central Plaza 在任何时候

有偿付能力和持续经营，协助 Central Plaza 和 IFC 具有充裕资金流动性，确保其按照中期票据条款及条件及时支付就中期票据及担保的任何应付款项等维好协议项下的责任。

2014 年 2 月 17 日，Central Plaza 成功提取期限为 3 年的中期票据人民币 20 亿元，该笔债券采用单利计息，固定年利率为 5.75%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。该中期票据已于 2017 年 2 月 17 日到期偿还。

2014 年 2 月 17 日，Central Plaza 成功提取期限为 5 年的中期票据人民币 2.5 亿元，该中期票据期限为 5 年，采用单利计息，固定年利率为 6.875%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。

2014 年 4 月 4 日，Central Plaza 成功提取中期票据人民币 10 亿元，该笔债券采用单利计息，固定年利率为 5.75%，每半年付息一次，到期一次还本并随同支付最后一期利息。该中期票据已于 2017 年 2 月 17 日到期偿还。

2017 年 1 月 25 日，Central Plaza 成功更新中期票据及永续证券计划，并成功提取期限为 3 年票面值为 4 亿美元的中期票据，并由首创集团提供维好及流动性支持协议，该中期票据采用单利计息，固定年利率为 3.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。

2017 年 7 月 5 日，Central Plaza 成功提取期限为 3 年票面值为 1 亿美元的中期票据，并由首创集团提供维好及流动性支持协议，该中期票据采用单利计息，固定年利率为 3.700%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。

2018 年 1 月 30 日，Central Plaza 成功更新中期票据及永续证券计划，并成功提取期限为 3 年的票面值为 5 亿美元的中期票据，并由首创集团提供维好及流动性支持协议，该中期票据采用单利计息，固定年利率为 3.875%，每半年付息一次，到期一次偿还本金并支付最后一期利息。

2、2015 年 5 月 27 日，发行人发行了首創置業股份有限公司 2015 年公司債券，發行規模 30 億元人民幣，發行期限 5 年，扣除發行費用後的募集資金用於償還公司債務和補充營運資金。截至本募集說明書簽署日，該債券已按期足額向投資者支付了債券利息。

3、2015 年 7 月 30 日，發行人下屬公司 RosyCapitalGlobalLimited 於香港發行了 13 億元人民幣票據，期限為 3 年期。截至本募集說明書簽署日，該債券已按期足額向投資

者支付了债券利息。

4、2015 年 10 月 26 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），发行规模 25 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，扣除发行费用后的募集资金全部用于补充营运资金。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

5、2015 年 12 月 9 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2015 年公司债券（第二期），发行规模 25 亿元，发行期限 3 年，募集资金 20 亿元用于偿还渤海银行股份有限公司北京分行向发行人子公司首创朝阳房地产发展有限公司发放的借款，扣除发行费用后的剩余募集资金用于补充营运资金。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

6、2016 年 4 月 18 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2016 年公司债券（第一期），发行规模 30 亿元，其中 7 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附发行调整票面利率选择权及投资者回售选择权；其中 23 亿元，发行期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。扣除发行费用后的募集资金用于补充营运资金和偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

7、2016 年 6 月 1 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期），发行规模 40 亿元，其中 23 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附发行调整票面利率选择权及投资者回售选择权；其中 17 亿元，发行期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。扣除发行费用后的募集资金用于补充营运资金和偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

8、2016 年 7 月 19 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2016 年公司债券（第三期），发行规模 30 亿元，其中 20 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附发行调整票面利率选择权及投资者回售选择权；其中 10 亿元，发行期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。扣除发行费用后的募集资金用于补充营运资金和偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

9、2017 年 9 月 22 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 5 亿元的债权融资计划，债券期限为 1096 天，募集资金主要用于项目开发建设。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

10、2017 年 11 月 10 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 5 亿元的债权融资计划，债券期限为 1047 天，募集资金主要用于项目开发建设。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

11、2018 年 1 月 16 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 10 亿元的债权融资计划，债券期限为 980 天，募集资金主要用于项目开发建设。截至本募集说明书签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

12、2018 年 4 月 9 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2018 年公司债券（第一期），发行规模 30 亿元，其中 10 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附发行调整票面利率选择权及投资者回售选择权；其中 20 亿元，发行期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。扣除发行费用后的募集资金用于偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，该债券尚未涉及本息偿付事项。

13、2018 年 7 月 11 日，发行人面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司 2018 年公司债券（第二期），发行规模 20 亿元，其中 15 亿元，发行期限 3 年，第 2 年末附发行调整票面利率选择权及投资者回售选择权；其中 5 亿元，发行期限 5 年，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。扣除发行费用后的募集资金用于偿还公司债务。截至本募集说明书签署日，该债券尚未涉及本息偿付事项。

（四）发行人其他存续期内债券募集资金使用情况

15 首置 01 的募集资金扣除发行费用后，偿还银行贷款的金额为 26.55 亿元，剩余募集资金用于补充公司流动资金，符合募集说明书约定的用途，不存在转借他人的情况，未用于弥补亏损和非生产性支出。

15 首置 01 募集资金使用明细情况如下：

单位：元

序号	用款单位	用途	募集资金使用金额
1	西安首创新开置业有限公司	偿还平安银行股份有限公司西安分行借款	10,000,000.00

序号	用款单位	用途	募集资金 使用金额
2	北京新博城房地产开发有限公司	偿还深圳平安大华汇通财富管理有限公司借款	400,000,000.00
3	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	偿还中国工商银行股份有限公司海南分行借款	25,000,000.00
4	京津同城（天津）投资有限公司	偿还渤海银行天津开发区支行借款	100,000,000.00
5	京津同城（天津）投资有限公司	偿还渤海银行天津开发区支行借款	30,000,000.00
6	西安首创新开置业有限公司	偿还平安银行股份有限公司西安分行借款	55,000,000.00
7	西安首创新开置业有限公司	偿还平安银行股份有限公司西安分行借款	65,000,000.00
8	浙江华隆置业有限公司	偿还招商银行股份有限公司湖州支行借款	35,000,000.00
9	北京创瑞祥安置业有限公司	偿还招商银行股份有限公司北京大望路支行借款	600,000,000.00
10	首创国信资产管理有限公司	偿还万联证券锦绣 17 号定向资产管理计划	200,000,000.00
11	北京创瑞华安置业有限公司	偿还北京农商银行东长安支行借款	40,000,000.00
12	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	偿还中国工商银行股份有限公司海南分行借款	33,000,000.00
13	首创置业股份有限公司	偿还浙商银行股份有限公司北京分行借款	470,000,000.00
14	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	偿还招商银行股份有限公司青岛分行香港中路支行借款	200,000,000.00
15	浙江华隆置业有限公司	偿还招商银行股份有限公司湖州分行借款	75,000,000.00
16	重庆首创新石置业有限公司	偿还招商银行股份有限公司重庆分行北部新区支行借款	100,000,000.00
17	青岛阳光滨海置业有限公司	偿还中国光大银行青岛香港中路支行借款	34,000,000.00
18	浙江华隆置业有限公司	偿还招商银行股份有限公司湖州分行借款	60,000,000.00
19	首创置业股份有限公司	偿还浙商银行北京分行借款	122,700,000.00
20	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	支付工程款	54,000,000.00
21	天津天朗科恩房地产开发有限公司	支付施工工程款	64,670,000.00
22	天津同城置业有限公司	支付工程款	35,000,000.00
23	天津兴泰吉丰置业有限公司	缴纳各类税费	108,112,418.00
24	天津兴泰吉鸿置业有限公司	支付工程款	55,617,582.00
	合计		2,972,100,000.00

15 首业 01 和 15 首业 02 的募集资金扣除发行费用并按募集说明书约定偿还渤海银

行借款后,剩余资金均用于补充公司日常营运所需的资金,符合募集说明书约定的用途,不存在转借他人的情况,亦未用于弥补亏损和非生产性支出。

15 首业 01、15 首业 02 募集资金已全部转出资金专户,去向如下:

单位: 元

序号	付款日期	划款单位	金额	资金用途
1	2015.10.29	首创置业股份有限公司	2,490,600,000.00	偿还子公司银行贷款和补充营运资金
2	2015.12.11	首创置业股份有限公司	2,490,000,000.00	偿还子公司银行贷款和补充营运资金
3	2016.10.18	首创置业股份有限公司	300,000.00	支付债券利息
	合计		4,980,900,000.00	

截至 2016 年 4 月 28 日, 15 首业 01 和 15 首业 02 的募集资金最终用途明细情况如下:

单位: 元

序号	用款单位	用途	募集资金使用金额
1	上海首创正恒置业有限公司	支付土地款	800,000,000.00
2	北京中环鑫融酒店管理有限公司	偿还北京农商银行东长安支行借款	227,037,320.56
3	北京中环鑫融酒店管理有限公司	支付借款利息	5,970,488.33
4	Central Plaza Development Ltd.	偿还境外人民币债	810,000,000.00
5	首创朝阳房地产开发有限公司	偿还渤海银行北京亚运村支行借款	2,200,000,000.00
6	首创朝阳房地产开发有限公司	支付借款利息	65,694,444.44
7	首创朝阳房地产开发有限公司	支付服务费、设计费	1,305,555.56
8	青岛信立伟业房地产开发有限公司	偿还渣打银行(中国)有限公司青岛分行借款	188,738,749.99
9	青岛信立伟业房地产开发有限公司	支付借款利息	11,261,250.01
10	北京瑞元丰祥置业有限公司	偿还江苏银行北京安定门支行借款	287,346,233.45
11	北京中瑞凯华投资管理有限公司	支付土地款	172,849,701.92
12	首创置业股份有限公司	支付借款利息、债券利息及银行手续费	112,954,368.05
13	北京新博城房地产开发有限公司	支付交通设施款、工程款、税款、代理费、社保费、城市基础设施建设费、热水系统费用、设备款等款项	97,741,887.69
	合计		4,980,900,000.00

16 首业 01、16 首业 02、16 首业 03、16 首业 04、16 首业 05、16 首业 06 的募集资金扣除发行费用后，偿还银行贷款的金额为 60 亿元，剩余募集资金用于补充公司营运资金，符合募集说明书约定的用途，不存在转借他人的情况，未用于弥补亏损和非生产性支出。

16 首业 01、16 首业 02 募集资金已从平安银行北京知春路支行资金专户全部转出，去向如下：

单位：元

序号	付款日期	划款单位	金额	资金用途
1	2016.4.21	首创置业股份有限公司	1,200,000,000.00	偿还公司银行贷款和补充营运资金
2	2016.4.25	首创置业股份有限公司	1,780,000,000.00	偿还公司银行贷款和补充营运资金
3	2016.11.2	首创置业股份有限公司	9,110,000.00	偿还公司银行贷款和补充营运资金
	合计		2,989,110,000.00	

16 首业 03、16 首业 04、16 首业 05、16 首业 06 募集资金已从中信银行北京观湖国际支行资金专户全部转出，去向如下：

单位：元

序号	付款日期	划款单位	金额	资金用途
1	2016.6.6	首创置业股份有限公司	3,984,000,000.00	偿还公司银行贷款和补充营运资金
2	2016.7.21	首创置业股份有限公司	2,989,613,000.00	偿还公司银行贷款和补充营运资金
	合计		6,973,613,000.00	

16 首业 01、16 首业 02、16 首业 03、16 首业 04、16 首业 05、16 首业 06 募集资金已全部转出资金专户，去向如下：

单位：元

序号	用款单位	用途	偿还金额
1	沈阳首创新运置业有限公司	偿还招商银行股份有限公司沈阳分行借款	75,000,000.00
2	北京联创盛业房地产开发有限公司	偿还渤海银行股份有限公司北京分行借款	50,000,000.00

序号	用款单位	用途	偿还金额
3	北京联创盛业房地产开发有限公司	偿还渤海银行股份有限公司北京分行借款	100,000,000.00
4	北京新博城房地产开发有限公司	偿还上海国际信托有限公司借款	600,000,000.00
5	成都首创正华置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司成都分行借款	474,900,000.00
6	成都首创正华置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司成都分行借款	50,000,000.00
7	成都首创正华置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司成都分行借款	19,000,000.00
8	首创置业股份有限公司	偿还中海信托股份有限公司借款	70,000,000.00
9	北京联创盛业房地产开发有限公司	偿还渤海银行股份有限公司北京分行借款	30,000,000.00
10	青岛信立伟业房地产开发有限公司	偿还建信信托有限责任公司借款	5,000,000.00
11	上海首青置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	10,000,000.00
12	上海首青置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	50,000,000.00
13	北京新博城房地产开发有限公司	偿还上海国际信托有限公司借款	200,000,000.00
14	成都首创正华置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司成都分行借款	106,100,000.00
15	重庆首创新石置业有限公司	偿还上海国际信托有限公司借款	100,000,000.00
16	首创置业股份有限公司	偿还平安银行股份有限公司北京知春路支行借款	50,000,000.00
17	北京旭嘉置业有限公司	偿还国投瑞银资本管理有限公司借款	100,000,000.00
18	北京旭嘉置业有限公司	偿还国投瑞银资本管理有限公司借款	454,930,000.00
19	北京旭嘉置业有限公司	偿还国投瑞银资本管理有限公司借款	220,000,000.00
20	北京旭嘉置业有限公司	偿还国投瑞银资本管理有限公司借款	125,070,000.00
21	北京旭嘉置业有限公司	偿还国投瑞银资本管理有限公司借款	100,000,000.00
22	浙江奥特莱斯置业有限公司	偿还中国工商银行股份有限公司湖州经济开发区支行借款	338,600,000.00
23	天津兴泰吉鑫置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司天津分行借款	70,000,000.00
24	上海首青置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	50,000,000.00
25	重庆首创新石置业有限公司	偿还上海国际信托有限公司借款	200,000,000.00
26	首创置业股份有限公司	偿还中海信托股份有限公司借款	100,000,000.00
27	首创置业股份有限公司	偿还中海信托股份有限公司借款	21,900,000.00
28	上海松创置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	133,000,000.00
29	天津兴泰吉鸿置业有限公司	偿还广州农村商业银行股份有限公司借款	200,000,000.00

序号	用款单位	用途	偿还金额
30	上海首青置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	50,000,000.00
31	天津兴泰吉鸿置业有限公司	偿还广州农村商业银行股份有限公司借款	100,000,000.00
32	天津兴泰吉鸿置业有限公司	偿还广州农村商业银行股份有限公司借款	700,000,000.00
33	天津兴泰吉鸿置业有限公司	偿还广州农村商业银行股份有限公司借款	80,000,000.00
34	首创置业股份有限公司	偿还平安银行股份有限公司北京知春路支行借款	160,000,000.00
35	无锡首创新东置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司无锡分行借款	15,000,000.00
36	天津兴泰吉鑫置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司天津分行借款	35,000,000.00
37	成都首创正华置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司成都分行借款	150,000,000.00
38	成都首创正华置业有限公司	偿还中国民生银行股份有限公司成都分行借款	140,000,000.00
39	上海首青置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	50,000,000.00
40	上海首青置业有限公司	偿还中信银行股份有限公司上海分行借款	50,000,000.00
41	首创朝阳房地产发展有限公司	偿还国家开发银行股份有限公司 ¹ 借款	100,000,000.00
42	首创朝阳房地产发展有限公司	偿还国家开发银行股份有限公司借款	50,000,000.00
43	首创朝阳房地产发展有限公司	偿还国家开发银行股份有限公司借款	50,000,000.00
44	京津同城（天津）投资有限公司	偿还恒生银行（中国）有限公司天津分行借款	66,500,000.00
45	重庆首创新石置业有限公司	偿还上海国际信托有限公司借款	100,000,000.00
46	首创置业股份有限公司	补充营运资金	1,803,100,000.00
47	首创置业股份有限公司天津区域附属公司	补充营运资金	564,943,000.00
48	首创置业股份有限公司北京区域附属公司	补充营运资金	997,310,000.00
49	首创置业股份有限公司成渝区域附属公司	补充营运资金	110,690,000.00
50	首创置业股份有限公司上海区域附属公司	补充营运资金	234,380,000.00
51	首创置业股份有限公司其他区域附属公司	补充营运资金	252,300,000.00
	合计		9,962,723,000.00

¹现国家开发银行，下同

*补充营运资金包括支付工程款、税款、利息、员工工资款项等。

18 首业 01、18 首业 02 的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务，截至本募集说明书出具日，募集资金的使用符合募集说明书约定用途，不存在转借他人的情况，未用于弥补亏损和非生产性支出。

18 首业 01、18 首业 02 募集资金已使用情况如下：

序号	付款日期	用款单位	金额	资金用途
1	2018.4.18	昆山市首创新开置业有限公司	147,439,899.67	偿还贷款
2	2018.4.26	首创置业股份有限公司	700,000,000.00	偿还贷款
3	2018.5.21	首创奥莱（昆山）置业有限公司	40,000,000.00	偿还贷款
4	2018.6.15	首创置业股份有限公司	2,000,000.00	偿还贷款
5	2018.6.20	北京中瑞凯华投资管理有限公司	300,000,000.00	偿还贷款
6	2018.6.21	首创置业股份有限公司	885,469,000.00	偿还贷款
7	-	偿还利息	913,091,100.33	偿还利息
	合计		2,988,000,000.00	

截至募集说明书出具日，18 首业 01 和 18 首业 02 的募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照募集说明书及持有人会议决议使用募集资金。

18 首业 03、18 首业 04 的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务，截至本募集说明书出具日，募集资金的使用符合募集说明书约定用途，不存在转借他人的情况，未用于弥补亏损和非生产性支出。

18 首业 03、18 首业 04 募集资金已使用情况如下：

序号	付款日期	用款单位	金额	资金用途
1	2018.7.12	北京旭嘉置业有限公司	1,406,245,000.00	偿还贷款及利息
2	2018.7.13	首创置业股份有限公司	585,754,000.00	偿还公司债券及利息
3	2018.7.20	首创置业股份有限公司	595.00	偿还贷款
	合计		1,991,999,595.00	

截至募集说明书出具日，18 首业 03 和 18 首业 04 的募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照募集说明书及持有人会议决议使用募集资金。

（五）影响债务偿还的主要财务指标

发行人最近三年及一期主要财务指标如下表：

发行人最近三年及一期主要财务指标

指标	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.84	1.69	1.97	2.39
速动比率（倍）	0.74	0.70	0.62	0.75
资产负债率（%）	79.07	77.42	76.94	76.20
资产负债率（%） （母公司报表口径）	79.96	69.89	81.17	82.02
指标	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息保障倍数（倍）	0.29	1.55	1.38	1.26
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=速动资产/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=息税前利润/利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（六）最近三年及一期权益性证券发行及存续情况

1、截至 2018 年 3 月 31 日，发行人全资子公司中心大厦累计发行 8.5 亿美元永续证券。该证券由发行人子公司提供担保，证券无到期日且发行人中心大厦可选择赎回该证券；中心大厦可选择递延分红，递延次数不受任何限制，但如中心大厦或本公司宣告或支付股利，则不能递延分红。该证券被分类为权益类别，其中：

于 2013 年 4 月，中心大厦发行价值为 4 亿美元高级永续证券，分派率为 8.375%，该笔证券已于 2018 年 4 月 8 日全部赎回。

于 2014 年 11 月，中心大厦根据中期票据及永续证券计划，发行 4.5 亿美元永续证券，分派率 7.125%。

2、于 2016 年 7 月，兴瀚资产专项资管计划募集人民币 30 亿元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具人民币 28.95 亿元。

3、于 2017 年 9 月，华鑫国际信托设立专项资管计划投资于发行人，金额为人民币 20 亿元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具 19.70 亿元。

4、于 2017 年 12 月，华澳国际信托设立专项资管计划投资于发行人，金额为人民币 11 亿元，根据《投资协议》的条款，扣除可预见未来不可避免的分红后，确认其他权益工具 10.25 亿元。

5、2018 年 3 月 29 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 6 亿元的债权融资计划，债券为永续债，发行人确认权益工具 6 亿元。

2018 年 4 月 2 日，发行人在北京金融资产交易所非公开发行 2 亿元的债权融资计划，债券为永续债，发行人确认权益工具 2 亿元。

第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保，亦无限制发行人债务和对外担保规模、限制发行人向第三方出售或抵押主要资产、设置商业保险等商业安排、设置偿债专项基金等其他增信措施。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在向本期债券持有人披露信息中予以说明。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，存续期内每年的9月14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）为上一计息年度的付息日。

2、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费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券品种一兑付日为2023年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年9月14日。本期债券品种二兑付日为2025年的9月14日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年的9月14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）；顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流入。公司的主营业务是房地产开发及销售、商业地产投资与运营、土地一级开发等，其中，房地产开发及销售业务是公司营业收入的主要来源。最近三年，在消费者对商品房刚性需求的带动下，公司保持了稳定的营业收入、较好的盈利能力及较为充裕的现金流。按照合并报表口径，2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月，公司合并报表口径的营业收入分别为 160.01 亿元、203.49 亿元、212.92 亿元及 18.78 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 20.56 亿元、20.18 亿元、21.13 亿元及 0.05 亿元。报告期内，随着公司业务的不断发展，公司的营业收入和盈利能力得到进一步提升，从而为偿还本期债券本息提供保障。

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月，公司合并报表口径的经营活动现金流入分别为 178.48 亿元、245.61 亿元、238.19 亿元及 48.66 亿元。公司经营活动产生现金流量净额分别为-89.87 亿元、-9.76 亿元、44.54 亿元及-29.17 亿元。由于公司在过去几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备和新项目开发，因此，公司过去几年的经营活动现金流出也较大，导致 2015 年、2016 年公司合并报表口径的经营活动产生的现金流量净额为负数。随着项目的陆续开发销售，目前的项目储备将为本公司带来相应的现金流入，并为偿债资金的获取与积累提供保障。

综上，公司稳健、良好的盈利能力将为本期债券的本息偿付提供有力保障。公司最近三年及一期平均利息保障倍数为 1.12 倍。截至 2018 年 3 月 31 日，公司的合并报表口径资产负债率、流动比率和速动比率分别为 79.07%、1.84 和 0.74。在公司未来保持稳健经营业绩及偿债保障措施的支持下，公司具备合理的长短期偿债能力。

四、偿债应急保障方案

发行人针对本期债券本息偿付所制定的偿债应急保障计划主要为流动资产变现。

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动资产余额为 1,248.29 亿元，不含存货的流动资产余额为 500.03 亿元，其中，货币

资金为 206.45 亿元。若出现公司不能按期足额偿付本期债券本息时，可以通过变现流动资产等方法来获得必要的偿债支持。具体明细如下：

发行人最近三年及一期流动资产构成

单位：千元，%

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日 (经重述)	2015 年 12 月 31 日 (经重述)
流动资产				
货币资金	20,645,149	21,038,178	17,926,073	20,103,480
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	683,581	73,844	217,141	228,266
应收票据	-	-	-	1,811
应收账款	2,398,977	2,409,002	995,223	676,898
预付款项	4,784,033	6,626,829	372,047	585,839
应收利息	466	468	30,581	19,980
应收股利	12,000	12,000	12,000	21,825
其他应收款	12,581,228	7,833,512	3,349,177	2,513,989
存货	74,825,350	65,467,004	64,876,885	58,453,567
划分为持有待售的资产	338,921	338,921	9,921	9,921
一年内到期的非流动资产	5,125,724	5,175,724	3,957,937	593,030
其他流动资产	3,433,343	2,851,861	2,841,299	2,182,586
流动资产合计	124,828,772	111,827,343	94,588,284	85,391,192

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务管理中心牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和到期本金偿付日之前的 20 个工作日，受托管理人采取非现场等方式了解相关情况，提醒发行人落实偿债资金，按时履行还本付息等义务。同时，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。组成人员包括总裁、财务总监、财务管理中心总经理等相关部门人员。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的合法权益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，根据债券受托管理协议采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人会议。

发行人将在本期债券存续期内在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

六、违约责任及解决措施

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、二、（十）违约责任”中的违约事件。

（二）违约责任及解决措施

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、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能根据法律、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；

（2）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利、或出售其重大资产以致受托管理人有足够证据证明将对发行人对本期债券的还本付息能力产生重大实质不利影响；

（3）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）发行人违反《债券受托管理协议》第九条项下的陈述与保证，且对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（5）发行人严重违反《债券受托管理协议》约定的信用风险管理职责；

（6）发行人未能履行法律、法规和规则规定的其他义务，且对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

发行人应在知道或应当知道发行人违约事件触发之日起 2 个工作日内书面告知受托管理人。

3、受托管理人违反《债券受托管理协议》的约定，未履行《债券受托管理协议》约定的受托管理职责的，应当承担违约责任，并依法赔偿因其违约行为给发行人造成的全部损失。

4、债券受托管理人预计发行人违约可能发生的，债券受托管理人可以行使以下职

权：

(1) 要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

发行人发生预计违约且发生触发债券持有人会议召开条件的事项的，债券受托管理人应当按照债券持有人会议规则的约定，召开债券持有人会议，并可视情况提请债券持有人会议向债券受托管理人做出以下授权：

(1) 授权债券受托管理人提起民事诉讼、仲裁、申请财产保全等；

(2) 授权债券受托管理人参与重整或者破产清算等法律程序；

(3) 授权债券受托管理人处置违约事项所需的其他权限。

以上授权应同时包括同意由全体债券持有人共同承担债券受托管理人所有因从事授权事项而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分）。

5、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起五(5)个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

(4) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分），受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

i) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

ii) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁、处置债券担保物(如有)；

iii) 需要对发行人进行重整或者破产清算的，受托管理人可根据债券持有人会议决议的授权，向人民法院提起对发行人进行重整或者破产清算的申请，并履行相关受托管理职责；如在发行人进入重整、和解、重组或者破产清算的法律程序的，受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

(5) 及时报告中国证监会当地派出机构及证券交易场所。

6、加速清偿及措施

(1) 如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（一）项情形发生，或发行人违约事件中第（二）至第（六）项情形发生且一直持续三十（30）个连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表本期未偿还债券总额二分之一以上且有表决权的债券持有人和/或代理人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布加速清偿，即宣布本期债券本金和相应利息立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，发行人在不违反适用法律规定的前提下可以采取以下救济措施： 1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下(i)至(iv)各项金额的总和：(i)债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内根据相关约定就延迟支付的债券本金计算的复利（具体请见 11.7）；或 2) 相关的发行人违约事件已得到救济；或 3) 债券持有人会议同意的其他措施，债券受托管理人经债券持有人会议决议后可以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定。

7、发行人保证按照本期债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之五十（50%）。

8、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（6）项情形发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

9、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间内向受托管理人提供或公开披露的其他信息或材料）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》或与本期债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，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、监管部门对受托管理人进行行政处罚或采取监管措施的），发行人应对受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有合理费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。如经有管辖权的法院或仲裁庭最终裁决完全由于受托管理人或其他受补偿方的欺诈、故意不当行为或重大疏忽而导致受托管理人或该等其他实体遭受的损失、损害或责任，发行人不承担任何补偿责任。

10、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 11.9 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。

11、发行人同意，在不损害发行人可能对受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人的任何可能索赔而对受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

12、受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对受托管理人或受托管理人代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

13、除《债券受托管理协议》中约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及《募集说明书》的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（三）债券违约后的诉讼及争议解决机制

1、《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用于中国法律并依其解释。

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。如果协商解决不成，双方同意，经任何一方要求，争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三名仲裁员组成，其中一名发行人指定，一名由受托管理人指定，第三名由中国国际经济贸易仲裁委员会主任指定。仲裁裁决是终局的，对发行人和受托管理人双方均有约束力。

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。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

中文名称：首创置业股份有限公司

英文名称：Beijing Capital Land Ltd.

注册资本：人民币 302,796 万元

实缴资本：人民币 302,796 万元

法定代表人：李松平

注册时间：2002 年 12 月 5 日

住所：北京市怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 3071 室

办公地址：北京市西城区广宁伯街 2 号金泽大厦 15 层

邮政编码：100140

信息披露负责人：秦怡

电话号码：010-66523000

传真号码：010-66523171

互联网址：<http://www.bjcapitalland.com.cn>

上市地点：香港联合交易所

H 股简称：首创置业

H 股代码：02868.HK

所属行业：房地产开发

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

统一社会信用代码: 91110000744701379C

(二) 公司设立情况

2002 年 7 月 23 日, 首创集团与阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产、亿华国际签署了《首创置业股份有限公司发起人协议书》(简称“发起人协议”)及《公司章程》, 共同发起设立首创置业股份有限公司。2002 年 10 月 16 日, 财政部以财企[2002]419 号《财政部关于首创置业股份有限公司(筹)国有股权管理有关问题的批复》, 同意首创集团与阳光综合、首创阳光、首创科技、首创航宇、中国物产、亿华国际共同发起设立首创置业股份有限公司; 各发起人分别以房地产业务相关资产及部分现金作为出资, 该等资产评估已经北京市财政局核准, 根据中介机构出具的资产评估报告, 7 家法人单位的出资额分别为 10,002.41 万元、10,335.67 万元、35,275.85 万元、21,198.94 万元、14,635.03 万元、33,921.46 万元、10,200 万元; 同意各股东将投入股份公司的净资产按 81.14%的比例折为股本, 计 110,000 万股, 其中首创集团持有 8,115.88 万股, 占总股本的 7.38%, 股份性质为国家股, 阳光综合、首创阳光、首创科技分别持有 8,386.29 万股、28,622.57 万股、17,200.67 万股, 分别占总股本的 7.62%、26.02%、15.64%, 股份性质为国有法人股, 首创航宇持有 11,874.76 万股, 占总股本的 10.80%, 股份性质为法人股, 中国物产、亿华国际分别持有 27,523.62 万股、8,276.21 万股, 分别占总股本的 25.02%、7.52%, 股份性质为外资股。

2002 年 11 月 28 日, 原中华人民共和国对外贸易经济合作部以外经贸资一函[2002]1344 号《关于设立首创置业股份有限公司的批复》批准同意上述 7 名股东共同发起设立首创置业, 公司股本总额为 110,000 万元, 划分为 110,000 万股, 每股面值为 1 元人民币。

2002 年 11 月 29 日, 发行人取得原中华人民共和国对外贸易经济合作部核发的外经贸资审字[2002]0237 号《外商投资企业批准证书》。

2002 年 12 月 5 日, 发行人取得北京市工商局核发的企股京总字第 017768 号《企业法人营业执照》。

2003 年 1 月 20 日, 普华永道以普华永道验字(2003)第 12 号《验资报告》验证, 截至 2013 年 1 月 20 日, 公司已收到全体发起人投入的资本共计人民币 1,355,693,600

元，其中 1,100,000,000 元为实收资本，255,693,600 元为资本公积。

2003 年 1 月 27 日，发行人取得北京市工商局换发的企股京总字第 017768 号《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股本结构如下表：

发行人设立时股本结构

股东名称	股份性质	股份数量（股）	持股比例（%）
首创集团	国家股	81,158,800	7.38
阳光综合	国有法人股	83,862,900	7.62
首创阳光	国有法人股	286,225,700	26.02
首创科技	国有法人股	172,006,700	15.64
首创航宇	法人股	118,747,600	10.80
中国物产	外资股	275,236,200	25.02
亿华国际	外资股	82,762,100	7.52
合计		1,100,000,000	100.00

（三）股票公开发行与股本变化情况

1、本公司设立时股本结构

本公司设立时的总股本为 110,000 万股，每股面值为 1.00 元，均为人民币普通股，发起人以各自出资按 81.14%的比例折合为各自对股份公司持有的股权，根据财政部的财企[2002]419 号《财政部关于首创置业股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》，公司设立时的股本结构如下表：

发行人设立时股本结构

股东名称	股份性质	股份数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	81,158,800	7.38
阳光综合(SLS)	国有法人股	83,862,900	7.62

股东名称	股份性质	股份数量（股）	持股比例（%）
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	26.02
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	15.64
首创航宇	法人股	118,747,600	10.80
中国物产	外资股	275,236,200	25.02
亿华国际	外资股	82,762,100	7.52
合计	-	1,100,000,000	100.00

注：SS 指国家股股东（State-own Shareholder）；SLS 指国有法人股股东（State-own Legal-person Shareholder），下同。

2、本公司 H 股首次发行情况

本公司于 2003 年 6 月 19 日首次公开发行 H 股，以每股 1.66 港元发行每股面值 1.00 元的 H 股 51,330 万股，并于 2003 年 6 月 19 日在香港成功挂牌上市，同时根据《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》（国发[2001]22 号）有关规定及国务院有关批示，按照本公司 H 股发行股份的 10%，将发起人首创集团和阳光综合所持有的 5,133 万股股票划拨给全国社保基金持有并于境外公开募集时出售。此外，本次发行引入了 Reco Pearl 作为战略投资者，H 股上市后直接持有本公司 158,102,000 股 H 股。Reco Pearl 是 GIC Real Estate Pte.Ltd.的联属公司，为新加坡政府投资有限公司（GIC Pte.Ltd.）的房地产投资机构。本公司本次 H 股发行前后股本结构变化如下：

发行人 H 股首次发行前后股本结构变化

股东名称	股份性质	H 股上市前		H 股上市后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	81,158,800	7.38	56,007,100	3.47
阳光综合(SLS)	国有法人股	83,862,900	7.62	57,684,600	3.58
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	26.02	286,225,700	17.74

股东名称	股份性质	H 股上市前		H 股上市后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	15.64	172,006,700	10.66
首创航宇	法人股	118,747,600	10.80	118,747,600	7.36
中国物产	外资股	275,236,200	25.02	275,236,200	17.06
亿华国际	外资股	82,762,100	7.52	82,762,100	5.13
Reco Pearl	境外上市外资股	-	-	158,102,000	9.80
其他流通股	境外上市外资股	-	-	406,528,000	25.20
合计	-	1,100,000,000	100.00	1,613,300,000	100.00

3、2005 年第一次增发 H 股前后股本结构

2005 年 1 月 27 日，本公司以每股 2.16 港元向 H 股股东发行 10,266 万股 H 股，同时根据《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》（国发[2001]22 号）有关规定及国务院有关批示，按照本公司 H 股增发股份的 10%，即本公司发起人阳光综合所持 1,026.60 万股股票划予全国社保基金。本公司接受全国社保基金委托，在配售过程中将此部分 H 股一并出售。配售完成前后本公司股本结构变化如下：

发行人 2005 年第一次增发 H 股前后股本结构变化

股东名称	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	56,007,100	3.47	56,007,100	3.26
阳光综合(SLS)	国有法人股	57,684,600	3.58	47,418,600	2.76
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	17.74	286,225,700	16.68
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	10.66	172,006,700	10.02
首创航宇	法人股	118,747,600	7.36	118,747,600	6.92

股东名称	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
中国物产	外资股	275,236,200	17.06	275,236,200	16.04
亿华国际	外资股	82,762,100	5.13	82,762,100	4.82
Reco Pearl	境外上市外资股	158,102,000	9.80	158,102,000	9.21
其他流通股	境外上市外资股	406,528,000	25.20	519,454,000	30.27
合计	-	1,613,300,000	100.00	1,715,960,000	100.00

4、2006 年第二次增发 H 股前后的股本结构

2006 年 10 月 26 日，本公司按照每股 2.80 港元向 H 股股东发行 31,200 万股 H 股，同时根据《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》（国发[2001]22 号）有关规定及国务院有关批示，按照本公司 H 股增发股份的 10%，即本公司控股股东首创集团所持 3,120 万股股票划予全国社保基金。本公司接受全国社保基金委托，在配售过程中将此部分 H 股一并出售。配售完成前后本公司股本结构变化如下：

发行人 2006 年第二次增发 H 股前后的股本结构变化

股东名称	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	56,007,100	3.26	24,807,100	1.22
阳光综合(SLS)	国有法人股	47,418,600	2.76	47,418,600	2.34
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	16.68	286,225,700	14.11
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	10.02	172,006,700	8.48
首创建设(注)	法人股	118,747,600	6.92	118,747,600	5.86
中国物产	外资股	275,236,200	16.04	275,236,200	13.57
亿华国际	外资股	82,762,100	4.82	82,762,100	4.08

股东名称	股份性质	H 股配售前		H 股配售后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
Reco Pearl	境外上市外资股	158,102,000	9.21	165,070,000	8.14
其他流通股	境外上市外资股	519,454,000	30.27	855,686,000	42.19
合计	-	1,715,960,000	100.00	2,027,960,000	100.00

注：北京首创航宇有限公司于 2007 年 4 月 28 日变更公司名称为“北京首创建设有限公司”。

5、2008 年首创阳光将所持首创置业全部股份转让与首创集团前后的股本结构

2008 年，首创集团收购首创阳光所持本公司 286,225,700 股股票，已完成股份过户登记手续，首创集团直接持有本公司 311,032,800 股股票，直接持股比例上升至 15.34%，首创阳光不再直接持有本公司股份。股份转让完成前后本公司股本结构变化如下：

2008 年首创阳光股份转让前后发行人股本结构变化

股东名称	股份性质	股份转让前		股份转让后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	24,807,100	1.22	311,032,800	15.34
阳光综合(SLS)	国有法人股	47,418,600	2.34	47,418,600	2.34
首创阳光(SLS)	国有法人股	286,225,700	14.11	-	-
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	8.48	172,006,700	8.48
首创建设	法人股	118,747,600	5.86	118,747,600	5.86
中国物产	外资股	275,236,200	13.57	275,236,200	13.57
亿华国际	外资股	82,762,100	4.08	82,762,100	4.08
Reco Pearl	境外上市外资股	165,070,000	8.14	165,070,000	8.14

股东名称	股份性质	股份转让前		股份转让后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
其他流通股	境外上市外资股	855,686,000	42.19	855,686,000	42.19
合计	-	2,027,960,000	100.00	2,027,960,000	100.00

6、2014 年阳光综合、首创科技及首创投资将所持首创置业全部股份无偿划转至首创集团前后的股本结构

2014 年，根据国务院国资委《关于首创置业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2014]36 号），阳光综合、首创科技及首创投资将所持有的首创置业全部股份无偿划转至首创集团，并于 2014 年 5 月 8 日在中证登完成股权过户登记。股权无偿划转过户登记完成后本公司股本结构变化如下：

2014 年股权无偿划转前后发行人股本结构变化

股东名称	股份性质	无偿划转前		无偿划转后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	311,032,800	15.34	649,205,700	32.01
阳光综合(SLS)	国有法人股	47,418,600	2.34	-	-
首创科技(SLS)	国有法人股	172,006,700	8.48	-	-
首创投资(注)	法人股	118,747,600	5.86	-	-
中国物产	外资股	275,236,200	13.57	275,236,200	13.57
亿华国际	外资股	82,762,100	4.08	82,762,100	4.08
Reco Pearl	境外上市外资股	165,070,000	8.14	165,070,000	8.14
其他流通股	境外上市外资股	855,686,000	42.19	855,686,000	42.19

股东名称	股份性质	无偿划转前		无偿划转后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
合计	-	2,027,960,000	100.00	2,027,960,000	100.00

注：北京首创建设有限公司于 2013 年 12 月 4 日变更名称为“首创投资发展有限公司”。

7、2015 年公司控股股东首创集团增资前后的股本结构

2015 年 9 月 8 日，北京市国资委签发《关于首创置业股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2015]152 号），同意首创置业向首创集团定向增发 10 亿股内资股。于 2015 年 9 月 24 日，发行人取得香港证监会对清洗豁免的批准，于 2015 年 11 月 11 日在中证登完成向首创集团增发内资股的持股登记，并于 2016 年 4 月 13 日取得北京市商委对公司增资事项的批复。2016 年 5 月 6 日，发行人办理完成本次变更的工商变更登记手续。在前述持股登记完成前后本公司股本结构变化如下：

2015 年首创集团增资前后的股本结构变化

股东名称	股份性质	增资前		增资后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团(SS)	国家股	649,205,700	32.01	1,649,205,700	54.47
中国物产	外资股	275,236,200	13.57	275,236,200	9.09
亿华国际	外资股	82,762,100	4.08	82,762,100	2.73
Reco Pearl	境外上市外资股	165,070,000	8.14	165,070,000	5.45
其他流通股	境外上市外资股	855,686,000	42.19	855,686,000	28.26
合计	-	2,027,960,000	100.00	3,027,960,000	100.00

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 302,796 万元。

（四）重大资产重组

本公司报告期内不存在中国证监会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组的情况。

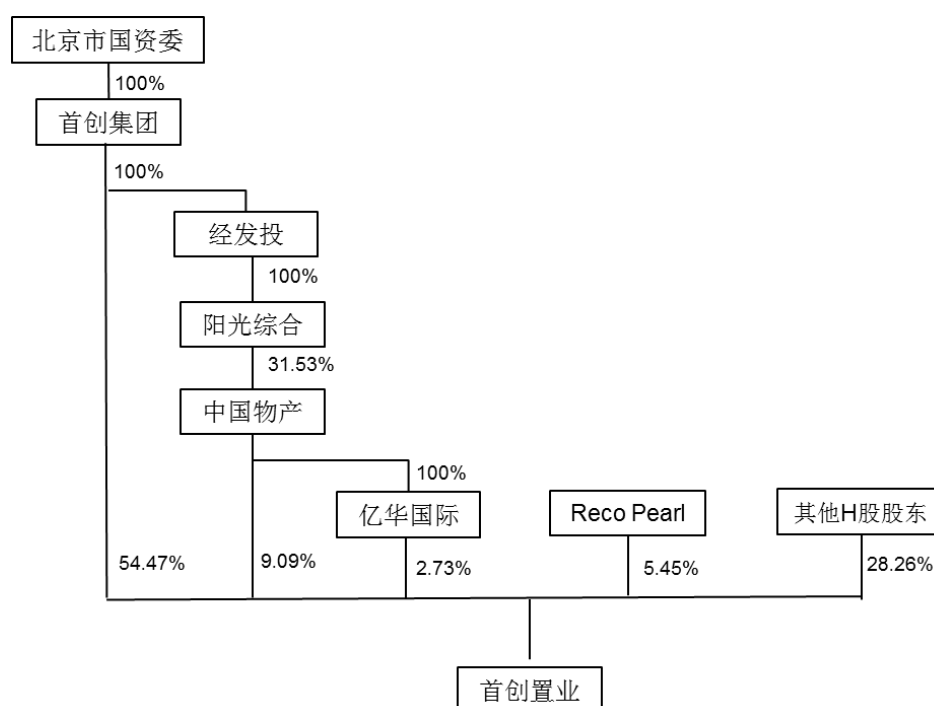
二、发行人股权结构

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为首创集团，实际控制人为北京市国资委。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人股权关系结构图如下：

发行人股权关系结构图



发行人股权结构表

股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
首创集团	国家股	1,649,205,700	54.47
中国物产	外资股	275,236,200	9.09
亿华国际	外资股	82,762,100	2.73

股东名称	股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
Reco Pearl	境外上市外资股	165,070,000	5.45
其他流通股	境外上市外资股	855,686,000	28.26
合计	-	3,027,960,000	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司的股本结构及股份限售情况如下：

发行人股本结构及股份限售情况

股份类别	股份数量（股）	占全部已发行股本的比例（%）
一、非流通股	2,007,204,000	66.29
内资股	1,649,205,700	54.47
外资股	357,998,300	11.82
二、流通股	1,020,756,000	33.71
境外上市外资股	1,020,756,000	33.71
合计	3,027,960,000	100.00

（二）控股股东和实际控制人情况

1、基本情况

首创置业的实际控制人为北京市国资委。北京市国资委受北京市人民政府委托行使出资人权利，持有首创置业控股股东首创集团 100% 股权。

截至本募集说明书签署日，首创集团直接持有本公司 164,920.57 万股股票，股份性质为国家股，占本公司全部已发行股本的 54.47%。

首创集团的前身为北京首都创业集团，于 1994 年 10 月注册成立，并于 1995 年 12 月根据北京市人民政府办公厅京政办函[1995]181 号《关于重新组建北京首都创业集团的通知》重新登记并办理授权经营管理国有资产的手续。首创集团是立足北京、面向全国以“城市建设、运营、服务商”定位的大型国有企业，下辖市政基础设施、房地产、金融、工业科技、商业贸易和旅游酒店六个产业经营集团。首创集团注册资本 330,000

万元，住所为北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店 15 层，主要负责对授权范围内的国有资产进行经营管理，是北京市政府所属最大型企业集团之一。

根据首创集团 2017 年经审计的合并财务报表，截至 2017 年末，首创集团资产总额 2,817 亿元，净资产 640 亿元；2017 年度，首创集团实现净利润 37 亿元。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署日，首创置业控股股东和实际控制人直接或间接持有的首创置业股份不存在质押的情况。

三、发行人重要权益投资情况

（一）本公司境内重要子公司情况

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人境内重要子公司基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
1	浙江华隆置业有限公司	2010/6/24	6,700 万美元	浙江省湖州市	Beijing Capital Land (Hong Kong) Limited 首创置业（香港）有限公司	100%	房地产开发及销售
2	浙江首信置业有限公司	2010/6/3	2,450 万美元	浙江省湖州市	Flying Eagle Group Holdings Limited 飞鹏控股有限公司	100%	房地产开发及销售
3	浙江汇盛置业有限公司	2010/3/10	2,000 万美元	浙江省湖州市	Renowed Brand Outlet Store Development Limited 奥特莱斯名牌折扣店发展有限公司	100%	房地产开发
4	北京阳光城房地产有限公司	2002/7/1	2,000 万美元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	50%	房地产开发及销售
					Camellia Private Limited	50%	
5	北京安华世纪房地产开发有限公司	2002/4/25	3,000 万美元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	10%	房地产开发及销售
					Rose Mallow Private Limited	45%	
					北京百利多帮投资管理有限公司	45%	
6	成都首创新资置业有限公司	2006/5/23	23,957 万元	四川省成都市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
7	江阴敌悦置业有限公司	2011/9/9	31,017万元	江苏省江阴市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发
8	江苏首创置业有限公司	2006/3/30	1,250万美元	江苏省无锡市	首创置业股份有限公司	60%	房地产开发及销售
					AG Wuxi Residential SRL	40%	
9	镇江先基置业有限公司	2010/11/15	25,955万元	江苏省镇江市	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
10	重庆首创新石置业有限公司	2008/4/23	65,492万元	重庆市江北区	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
11	北京恒阳华隆房地产有限公司	2001/12/31	1,000万美元	北京市怀柔区	First Way Limited 先基有限公司	100%	房地产开发及销售
12	天津市新创置业有限公司	2015/11/29	20,203万元	天津市北辰区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	45%	
13	天津首创新园置业有限公司	2007/10/25	9,500万美元	天津市津南区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	45%	
14	天津首创新港置业有限公司	2007/10/25	6,000万美元	天津市津南区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	45%	
15	天津伴山人家置业有限公司	2007/1/18	7,400万美元	天津市滨海新区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	55%	房地产开发及销售
					Star Key Limited 成超有限公司	45%	
16	浙江奥特莱斯置业有限公司	2010/5/7	4,000万美元	浙江省湖州市	Capital Juda Outlets Resources Limited 首创钜大奥莱资源有限公司	100%	房地产开发及物业管理
17	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	2011/3/11	1,400万美元	海南省万宁市	Most Well Limited 大佳有限公司	100%	房地产开发及物业管理
18	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	2011/3/10	900 万美元	海南省万宁市	Most Well Limited 大佳有限公司	100%	房地产开发及物业管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
19	西安首创新开业有限公司	2007/12/24	16,500 万美元	陕西省 西安市	Far Reaching Company Limited 深广发展有限公司	100%	房地产开发及销售
20	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	2015/12/18	20,800 万元	湖北省 武汉市	上海钜碧投资管理有限公司	37%	商业管理及物业管理
					Capital Juda Outlets Development Limited 首创钜大 奥莱发展有限公司	62%	
					武汉奥山商业管理有限公司	1%	
21	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	2015/11/5	33,500 万元	浙江省 杭州市	北京万安锦富投资管理有限公司	20%	房地产开发及物业管理
					Capital Juda Outlets Investment Limited 首创钜大 奥莱投资有限公司	80%	
22	江西首创奥特莱斯置业有限公司	2015/8/11	45,900 万元	江西省 南昌市	北京锦富龙鼎投资管理有限公司	60%	房地产开发及物业管理
					Capital Juda Investments Limited 首创钜大 投资有限公司	40%	
23	北京阳光金都置业有限公司	2002/6/14	37,000 万元	北京市 怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
24	北京益凯优置业有限公司	2014/2/21	10,000 万元	北京市 顺义区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发
25	北京联创盛业房地产开发有限公司	2013/1/14	1,000 万元	北京市 密云区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发
26	北京贵佳茂置业有限公司	2014/5/9	5,000 万元	北京市 顺义区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发
27	沈阳首创新运置业有限公司	2013/1/31	2,000 万元	辽宁省 沈阳市	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
28	青岛信立伟业房地产开发有限公司	2011/2/24	9,000 万元	山东省 青岛市	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
29	北京创瑞祥安置业有限公司	2013/12/13	6,000万元	北京市大兴区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	50%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰祥置业有限公司	50%	
30	北京创瑞华安置业有限公司	2014/7/25	3,000万元	北京市房山区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	50%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰祥置业有限公司	50%	
31	北京安顺园房地产开发有限公司	2001/10/17	5,000万元	北京市房山区	北京瑞元丰祥置业有限公司	95%	房地产开发及销售
					北京东方亚联投资有限公司	5%	
32	北京创新建业地产投资有限公司	2009/10/30	5,000万元	北京市怀柔区	上海钜睿投资管理有限公司	51%	投资管理
					上海钜歆企业管理咨询有限公司	49%	
33	上海松创置业有限公司	2013/12/20	5,000万元	上海市松江区	北京新元华富投资管理有限公司	100%	房地产开发
34	首创奥莱(昆山)置业有限公司	2013/2/26	30,000万元	江苏省昆山市	昆山市首创奥特莱斯置业有限公司	100%	房地产开发及销售
35	首创东兴(昆山)房地产开发有限公司	2013/3/18	30,000万元	江苏省昆山市	昆山市首创东兴置业有限公司	100%	房地产开发及销售
36	湖州首创荣城置业有限公司	2012/2/21	6,000万元	浙江省湖州市	北京新元华富投资管理有限公司	55%	房地产开发及销售
					浙江荣升达控股有限公司	45%	
37	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	2010/5/21	86,713万元	北京市房山区	北京创新建业地产投资有限公司	100%	房地产开发及销售
38	北京尚博雅投资顾问有限公司	2005/7/15	3,000万元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
39	北京新博城房地产开发有限公司	2002/5/10	8,900万元	北京市密云区	北京尚博雅投资顾问有限公司	92%	房地产开发及销售
					北京瑞元丰吉置业有限公司	8%	
40	北京天智盈置业有限公司	2015/3/6	5,000万元	北京市顺义区	北京郎园置业有限公司	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
41	北京金亿丰置业有限公司	2015/3/24	5,000万元	北京市顺义区	北京郎园置业有限公司	100%	房地产开发及销售
42	北京旭嘉置业有限公司	2015/5/12	5,000万元	北京市海淀区	北京郎园置业有限公司	100%	房地产开发及销售
43	北京瑞元丰吉置业有限公司	2009/6/24	1,000万元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
44	首创天顺基础设施投资有限公司	2011/6/21	10,000万元	北京市顺义区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
45	北京首创中北基础设施投资有限公司	2010/6/7	10,000万元	北京市顺义区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发及销售
46	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	2014/11/19	3,000万元	天津市武清区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
47	京津同城(天津)投资有限公司	2009/9/18	25,000万元	天津市武清区	北京瑞元丰吉置业有限公司	90%	房地产开发
					北京嘉源宏业投资管理有限公司	10%	
48	北京宝驰通置业有限公司	2015/12/14	5,000万元	北京市密云区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
49	北京金瑞财富投资管理有限公司	2013/11/6	5,000万元	北京市顺义区	北京新元华富投资管理有限公司	100%	投资管理
50	海南首创奥莱置业有限公司	2013/9/12	2,000万元	海南省万宁市	北京新元华富投资管理有限公司	100%	房地产开发及物业管理
51	北京永元金泰投资管理有限公司	2011/12/15	500万元	北京市顺义区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
52	北京兴泰吉成置业有限公司	2012/2/29	4,500万元	北京市房山区	北京永元金泰投资管理有限公司	100%	房地产开发
53	首创朝阳房地产发展有限公司	2000/8/8	64,000万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
54	青岛阳光滨海置业有限公司	2007/10/23	5,000万元	山东省青岛市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
55	青岛千千树置业有限公司	2007/3/14	2,000万元	山东省青岛市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发及销售
56	烟台阳光新业房地产开发有限公司	2007/12/07	7,500万元	山东省烟台市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
57	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	2010/12/24	7,500万元	山东省烟台市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
58	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	2010/12/24	5,000万元	山东省烟台市	首创朝阳房地产发展有限公司	100%	房地产开发
59	北京天城永元置业有限公司	2013/6/28	199,711万元	北京市丰台区	首创朝阳房地产发展有限公司	50%	房地产开发及销售
					Bentex Investments Limited	50%	
60	北京首创新资置业有限公司	2004/10/15	49,659万元	北京市怀柔区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
61	上海首创正恒置业有限公司	2014/6/6	1,000万元	上海市闵行区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
62	上海首青置业有限公司	2015/1/9	5,000万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
63	上海首浦置业有限公司	2015/1/9	5,000万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
64	上海首杨投资有限公司	2015/7/9	3500万元	上海市杨浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
65	上海首湖投资有限公司	2015/11/19	5,000万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
66	天津同城置业有限公司	2013/8/20	5,000万元	天津市武清区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发及销售
67	天津兴泰吉鑫置业有限公司	2013/11/22	5,000万元	天津市津南区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
68	天津兴泰吉鸿置业有限公司	2014/6/18	3,000万元	天津市河北区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
69	天津兴泰吉盛置业有限公司	2015/3/6	5,000万元	天津市河北区	首创（天津）置业管理有限公司	100%	房地产开发
70	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	2009/6/12	6,000万元	天津市滨海新区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
71	无锡首创新东置业有限公司	2008/2/27	10,000万元	江苏省无锡市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发及销售
72	首创国信资产管理有限公司	2012/5/8	10,000万元	北京市西城区	首创置业股份有限公司	100%	资产管理
73	北京众置鼎福房地产开发有限公司	2013/11/21	10,000万元	北京市石景山区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
74	成都首创正华置业有限公司	2014/7/9	3,000万元	四川省成都市	首创（成都）投资管理有限公司	100%	房地产开发
75	首创置业成都有限公司	2007/6/1	15,000万元	四川省成都市	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发
76	成都首创驿都置业有限公司	2007/10/12	3,700万美元	四川省成都市	首创置业成都有限公司	55%	房地产开发及销售
					Reco Ziyang Pte Ltd.	45%	
77	郑州钜信奥莱实业有限公司	2016/5/4	20,000万元	河南省郑州市	万御投资有限公司	49%	房地产开发及物业管理
					上海钜畧投资管理有限公司	51%	
78	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	2016/3/24	50,000万元	天津市自由贸易试验区	首创置业股份有限公司	100%	投资管理及咨询
79	聚源信诚（天津）商贸有限公司	2016/4/01	50,000万元	天津市自由贸易试验区	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	100%	批发和零售业
80	北京永源兴置业有限公司	2016/5/20	3,000万元	北京市大兴区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	100%	房地产开发及销售
81	上海裕憬房地产开	2015/12/21	200,000万元	上海市松江区	上海保利建锦房地产有限公司	49%	房地产开发

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	发有限公司				上海首创正恒置业有限公司	51%	
82	上海暄熹房地产开发有限公司	2016/1/7	200,000万元	上海市自贸区	上海裕憬房地产开发有限公司	100%	房地产开发
83	西安首钜商业开发有限公司	2016/3/29	33,500万元	陕西省西安市	首创钜大企业有限公司	80%	房地产开发及物业管理
					上海钜畧投资管理有限公司	20%	
84	北京优达置业有限公司	2016/6/30	9,000万元	北京市平谷区	北京瑞元丰吉置业有限公司	70%	房地产开发及销售
					北京首创新城镇建设投资基金(有限合伙)	30%	
85	北京鎏金置业有限责任公司	2006/11/8	172,000万元	北京市石景山区	北京众置鼎福房地产开发有限公司	100%	土地一级开发
86	北京东环鑫融投资管理有限公司	2004/3/8	1,000万元	北京市东城区	首创置业股份有限公司	100%	物业管理
87	珠海横琴首创置业光 and 城股权投资基金(有限合伙)	2013/7/1	24,900万元	珠海市横琴新区	-	-	投资管理
88	重庆首永置业有限公司	2013/3/13	8,000万元	重庆市沙坪坝区	珠海横琴首创置业光 and 城股权投资基金(有限合伙)	99.9%	房地产开发
					珠海横琴创元汇金投资管理有限公司	0.1%	
89	上海首涇投资有限公司	2016/3/9	5,000万元	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
90	济南首钜置业有限公司	2016/8/1	21,000万元	山东省济南市	上海钜畧投资管理有限公司	51%	房地产开发及物业管理
					首创钜大奥莱管理有限公司	49%	
91	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	2016/9/2	28,000万元	安徽省合肥市	上海钜畧投资管理有限公司	60%	物业管理
					首创钜大营运有限公司	40%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
92	沈阳昊华置业有限公司	2007/08/10	33,500万元	辽宁省沈阳市	北京鑫利业达投资咨询有限公司	100%	房地产开发
93	北京翔能置业有限公司	2017/01/16	50,000万元	北京市密云区	首创置业股份有限公司	100%	房地产开发经营；物业管理
94	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	2017/01/06	20,000万元	重庆市巴南区	上海钜畧投资管理有限公司	63.5%	房地产开发；物业管理；场地租赁
					首创钜大奥莱建设有限公司	34.5%	
					北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	2%	
95	昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	2017/05/25	1,000万元	云南省昆明市	上海钜畧投资管理有限公司	85%	房地产经营；物业管理
					昆明市五华区产业发展有限公司	15%	
96	上海瓴毓置业有限公司	2017/09/27	1,020万	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发及销售
97	上海首淀置业有限公司	2017/09/27	30,000万	上海市青浦区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发及销售
98	北京同创金龙置业有限公司	2014/12/26	10,000万	北京市海淀区	北京永同昌房地产开发有限公司	50%	房地产开发及销售
					北京金地兴业房地产有限公司	30%	
					北京中金元泰销售有限公司	20%	
99	聚源信诚（天津）商业管理合伙企业（有限合伙）	2017/05/12	40,000万	天津自贸试验区	北京瑞元丰祥置业有限公司	99.98%	投资管理及咨询
					聚源信诚（天津）投资管理有限公司	0.02%	

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
100	深圳首龙房地产开发有限公司	2017/07/27	5,000万	深圳市福田区	深圳首创投资置业有限公司	100%	房地产开发及销售
101	天津兴泰吉昌置业有限公司	2017/08/08	3,000万	天津市红桥区	北京瑞元丰祥置业有限公司	100%	房地产开发及销售
102	首创嘉铭新城镇投资发展有限公司	2011/03/16	50,000万	北京市平谷区	北京尚博雅投资顾问有限公司	70%	房地产开发及销售
					北京首创新城镇建设投资基金(有限合伙)	30%	
103	北京泰龙翔置业有限公司	2018/02/07	2000万元	北京市平谷区	北京瑞元丰吉置业有限公司	100%	房地产开发
104	杭州临创置业有限公司	2018/01/30	5000万元	杭州市余杭区	上海首创正恒置业有限公司	100%	房地产开发
105	天津城铁港铁建设有限公司	2013/07/15	227,300万元	天津市河北区	天津兴泰吉鸿置业有限公司	100%	房地产开发
106	首金资本管理(天津)有限公司	2018/02/13	30,000万元	天津市自贸区	首创置业股份有限公司	100%	资产管理、投资管理
107	北京首创文化发展有限公司	2018/1/29	10,000万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	100%	组织文化艺术交流活动

(二) 本公司境外重要子公司情况

截至2018年3月31日，发行人境外重要子公司基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定股本	已发行股本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
1	Central Plaza Development Ltd.	2000/12/6	5 万美元	1 美元	英属维尔京群岛	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
2	International Financial Center Property Ltd.	2000/12/6	5 万美元	1 美元	英属维尔京群岛	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
3	BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司	2010/7/26	990 万美元	990 万美元	中国香港	首创置业股份有限公司	100%	投资管理
4	Beijing Capital Grand Limited 首创钜大有限公司 ^(注1)	2010/8/9	20,000 万港元	2,034 万港元	英属开曼群岛	BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司	72.9%	投资控股
						Smart Win Group Limited	9.9%	
						KKR CG Judo Outlets	9.9%	
						其他股东	7.3%	
5	Datang Weiye	2013/2/7	2,350 万欧元	2,350 万欧元	法国	北京洲联伟业投资有限公司	100%	地产业务

序号	公司名称	成立时间	法定股本	已发行股本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
	Holdings (注2)							及其他

注 1：首创钜大已发行普通股 961,538,462 股，每股面值 0.01 港元；已发行 A 类可转换优先股 166,976,636 股，每股面值 0.01 港元；已发行 B 类可转换优先股 905,951,470 股，每股面值 0.01 港元，此处持股比例为持有普通股股权的比例。

注 2：Datang Weiye Holdings 的公司形式是简式股份有限公司。

（三）本公司主要参股公司情况

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人主要参股公司的基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
1.	天津首创新明置业有限公司	2007/10/25	9,500 万美元	天津市东丽区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	40%	房地产开发
2.	沈阳首创新资置业有限公司	2007/7/19	9,250 万美元	沈阳市浑南新区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	30%	房地产开发及销售
3.	天津首创新青置业有限公司	2007/11/21	3,000 万美元	天津市西青区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	40%	房地产开发及销售
4.	青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	2012/11/27	10,000 万元	昆山市锦溪镇	首创南京投资管理有限公司	49%	旅游项目开发投资
5.	首创青旅置业（昆山）有限公司（注 1）	2012/5/22	30,000 万元	昆山市锦溪镇	首创南京投资管理有限公司	51%	房地产开发及销售
6.	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）（注 2）	2014/9/17	5,100 万元	珠海市横琴新区	-	30.04%	投资管理
7.	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）（注 3）	2014/12/24	1,500 万元	珠海市横琴新区	-	67.5%	投资管理
8.	北京达成光远置业有限公司	2015/3/10	10,000 万元	北京市顺义区	北京郎园置业有限公司	12.50%	房地产开发及销售
9.	北京金龙永辉置业有限公司	2015/3/23	10,000 万元	北京市顺义区	北京郎园置业有限公司	14.55%	房地产开发及销售

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
10.	上海松铭房地产开发有限公司	2015/4/10	24,000 万元	上海市松江区	上海首创正恒置业有限公司	28%	房地产开发经营
11.	上海恒固房地产开发有限公司	2015/3/3	34,000 万元	上海市松江区	上海首创正恒置业有限公司	28%	房地产开发经营
12.	北京阳光苑商业投资有限公司	1998/11/24	7,219 万元	北京市大兴区	首创置业股份有限公司	35%	投资管理
13.	北京金网络置业投资顾问有限公司	1997/7/30	500 万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	14%	投资咨询, 房地产信息咨询
14.	天津通华强宇投资管理有限公司	2011/12/27	1,000 万元	天津市自贸区(空港经济区)空港国际物流区	首创置业股份有限公司	40%	投资管理
15.	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	2013/4/3	1,000 万元	珠海市横琴新区	首创置业股份有限公司	40%	投资管理
16.	北京万筑房地产开发有限责任公司	2011/11/8	8,500 万元	北京市房山区	首创置业股份有限公司	30%	房地产开发及销售
17.	首万誉业(上海)物业服务有限公司(注4)	2015/8/18	500 万元	上海市长宁区	首创国信资产管理有限公司	51%	物业管理
18.	北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	2015/2/5	50,000 万元	北京市海淀区	北京郎园置业有限公司	50%	房地产开发及销售
19.	上海首嘉置业有限公司(注5)	2014/10/11	10,000 万元	上海市嘉定工业区	上海首创正恒置业有限公司	60%	房地产开发
20.	沈阳吉天置业有限公司	2006/2/22	4,000 万美元	沈阳市东陵区	康诚置业有限公司	50%	房地产开发及销售
21.	北京金融街国际酒店有限公司(注6)	2008/12/8	564 万美元	北京市西城区	Central Plaza Development Ltd.	49.5%	住宿、餐饮服务
					首创置业股份有限公司	10%	
22.	天津联津房地产开发有限公司	2015/10/21	12,500 万元	天津市红桥区	天津兴泰吉鑫置业有限公司	25%	房地产开发
23.	北京尚博地投资顾问有限公司(注7)	2005/7/15	3,000 万元	北京市朝阳区	首创置业股份有限公司	51%	投资咨询; 出租商业用房
24.	上海置悦实业有限公司	2015/1/14	50,000 万元	上海市静安区	上海首创正恒置业有限公司	50%	投资管理

序号	公司名称	成立时间	注册资本	注册地	股东名称	持股比例	主营业务
25.	长沙欢乐天街投资有限公司	2015/7/28	28,002 万元	湖南省长沙市	上海钜睿投资管理有限公司	30%	房地产开发经营
26.	天津永元置业有限公司	2011/2/15	3,001 万元	天津市武清区	北京鑫利业达投资咨询有限公司	30%	房地产开发
27.	上海赞创体育场馆管理有限公司	2017/05/09	1,000 万元	上海市宝山区	上海钜溧投资管理咨询有限公司	40%	体育场馆管理
28.	南昌华创兴洪置业有限公司	2016/04/19	5,000 万元	南昌市新建区	江西首创奥特莱斯置业有限公司	40%	房地产开发与销售
29.	天津吉庆置业有限公司	2017-10-17	3,000 万元	天津市河北区	珠海横琴瑞元京华股权投资中心（有限合伙）	50%	房地产开发
30.	北京腾泰亿远置业有限公司	2017/07/12	86,400 万元	北京市平谷区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	25%	房地产开发
31.	北京远创兴茂置业有限公司	2017/08/15	10,000 万元	北京市大兴区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	30%	房地产开发
32.	北京创远亦程置业有限公司	2017/09/08	10,000 万元	北京市北京经济技术开发区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	50%	房地产开发
33.	北京瑞成永创科技有限公司	2016/11/28	5,000 万元	北京市门头沟区	北京中瑞凯华投资管理有限公司	22.20%	房地产开发

注 1：发行人持有首创青旅置业（昆山）有限公司 51%的股权，于 2014 年度作为发行人之子公司纳入合并范围，于 2015 年度，发行人与合作方达成协议，共同决定首创青旅的重大决策。章程变更完成后，首创青旅成为发行人之合营企业，不再纳入合并范围。

注 2：珠海横琴瑞元嘉陵基金为珠海横琴基金管理有限公司作为普通合伙人于 2014 年发起设立的有限合伙企业。本公司认购珠海横琴瑞元嘉陵基金 20.73%的中间级份额，该基金持有重庆首汇 100%股权，总募集规模为 2,200,000,000 份，总金额为人民币 2,200,000,000 元。于 2016 年，珠海横琴瑞元嘉陵基金根据项目公司资金情况，对优先级及中间级合伙人本金及固定收益进行了结算，并支付了优先级的投资本金及固定收益，本公司将尚未收回的中间级投资本金及应享有的收益重分类至其他应收款。但根据合伙协议相关规定，各级合伙人仍享有珠海横琴瑞元嘉陵基金剩余超额收益分配权，因此本公司仍将其作为合营企业核算。2017 年，珠海横琴瑞元嘉陵基金原普通合伙人珠海横琴基金管理有限公司退伙。根据更新的合伙协议，新的普通合伙人变更为珠海横琴创元汇金投资管理有限公司。该基金为本公司未纳入合并范围的结构化主体，根据更新的合伙协议，本公司对珠海横琴瑞元嘉陵基金构成重大影响，因此本公司将其作联营企业核算。

注3: 珠海横琴成都伟华基金为珠海横琴基金管理有限公司作为普通合伙人于 2015 年发起设立的有限合伙企业。本公司认购珠海横琴成都伟华基金 22.52%的中间级份额, 该基金持有成都锦汇 100%股权, 总募集规模为 1,200,000,000 份额, 总金额为人民币 1,200,000,000 元。该基金为本公司未纳入合并范围的结构化主体。于 2016 年度, 珠海横琴成都伟华基金根据项目公司资金情况, 支付了优先级及本公司持有的中间级合伙人的投资本金及固定收益, 以及次级合伙人本金。本公司将尚未收回的应享有的中间级超额收益份额重分类至其他应收款。但根据合伙协议相关规定, 各级合伙人仍享有珠海横琴成都伟华基金超额收益分配权, 因此本公司仍将其作为合营企业核算。2017 年, 珠海横琴成都伟华基金原普通合伙人珠海横琴基金管理有限公司退伙。根据更新的合伙协议, 新的普通合伙人变更为创元汇金。根据合伙协议相关规定, 各级合伙人仍享有珠海横琴成都伟华基金超额收益分配权, 因此本公司仍将其作为合营企业核算。

注 4: 发行人持有首万誉业(上海)物业服务有限公司 51%股权, 根据公司章程, 首万誉业的相关活动必须经过发行人与其他股东一致同意后才能决策, 因此将其作为合营企业核算。

注 5: 上海首嘉置业有限公司原为发行人于 2014 年出资成立的全资子公司, 于 2015 年, 发行人与第三方公司签订合作开发协议, 向上海首嘉进行增资。上述增资于 2015 年 5 月完成, 其中发行人增资金额为人民币 10,000,000 元, 此后发行人与第三方公司分别持有上海首嘉 60%及 40%股权。根据新修订的公司章程, 上海首嘉之重大经营决策需要双方一致通过, 发行人不再能够对上海首嘉实施控制, 上海首嘉成为发行人之合营企业, 不再纳入合并范围。

注 6: 根据金融街酒店公司章程, 首创置业直接及间接合计持有其 59.5%的股权, 享有 34%的收益权, 在董事会中占三分之一席位, 而董事会负责决定该公司日常业务过程中的经营决策, 发行人将其作为参股公司核算。

注 7: 发行人持有北京尚博地投资顾问有限公司 51%股权。于 2015 年度作为发行人之子公司纳入合并范围。于 2016 年 3 月, 发行人与合作方北京汇天伟业投资管理有限公司(以下称“汇天伟业”)达成协议, 决议尚博地的重大经营投资决策须经全体董事一致同意通过, 发行人不再能够对尚博地实施控制。章程变更完成后, 尚博地成为发行人之合营企业, 不再纳入合并范围。

(四) 重要子公司财务数据

发行人境内外重要子公司 2017 年主要财务数据如下:

单位: 人民币千元

序号	企业名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
1	浙江华隆置业有限公司	594,613	462,168	64,511

序号	企业名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
2	浙江首信置业有限公司	236,646	214,649	63,352
3	浙江汇盛置业有限公司	133,079	131,382	4,896
4	北京阳光城房地产有限公司	893,197	881,466	1,059
5	北京安华世纪房地产开发有限公司	733,233	484,348	59,683
6	成都首创新资置业有限公司	409,413	264,448	-422
7	江阴敌悦置业有限公司	590,904	258,672	7,796
8	江苏首创置业有限公司	187,509	156,609	336
9	镇江先基置业有限公司	139,654	26,445	195
10	重庆首创新石置业有限公司	1,489,285	1,151,290	38,321
11	北京恒阳华隆房地产有限公司	91,051	88,423	44
12	天津市新创置业有限公司	400,003	246,823	-313
13	天津首创新园置业有限公司	994,711	597,412	-9,790
14	天津首创新港置业有限公司	1,315,324	96,761	-76,272
15	天津伴山人家置业有限公司	803,710	595,853	-20,073
16	浙江奥特莱斯置业有限公司	1,118,189	405,375	-11,049
17	海南奥特莱斯房地产开发有限公司	199,291	161,361	6,301
18	海南奥特莱斯旅业开发有限公司	1,179,192	-12,674	-157,514
19	西安首创新开置业有限公司	2,305,091	1,665,700	56,860
20	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	598,105	97,144	-2,734
21	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	911,765	328,049	-7,879
22	江西首创奥特莱斯置业有限公司	828,431	544,982	87,528
23	北京阳光金都置业有限公司	1,002,110	424,491	-100
24	北京益凯优置业有限公司	715,114	131,215	26,978

序号	企业名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
25	北京联创盛业房地产开发有限公司	5,624,714	1,640	-5,002
26	北京贵佳茂置业有限公司	1,453,673	79,212	266,921
27	沈阳首创新运置业有限公司	1,188,830	57,678	80,908
28	青岛信立伟业房地产开发有限公司	886,873	84,121	2,274
29	北京创瑞祥安置业有限公司	972,888	95,095	16,920
30	北京创瑞华安置业有限公司	1,913,154	170,125	120,490
31	北京安顺园房地产开发有限公司	1,658,644	264,993	5,531
32	北京创新建业地产投资有限公司	1,783,723	-137,915	-1,423
33	上海松创置业有限公司	1,152,952	107,549	48,122
34	首创奥莱（昆山）置业有限公司	2,664,308	322,918	-3,978
35	首创东兴（昆山）房地产开发有限公司	1,586,850	458,596	143,460
36	湖州首创荣城置业有限公司	125,377	93,383	-9,812
37	北京首创奥特莱斯房山置业有限公司	3,631,942	1,815,621	71,372
38	北京尚博雅投资顾问有限公司	1,309,617	80,249	24,264
39	北京新博城房地产开发有限公司	2,167,498	86,533	-15,835
40	北京天智盈置业有限公司	3,342,233	47,432	-2,138
41	北京金亿丰置业有限公司	256,281	49,774	-216
42	北京旭嘉置业有限公司	13,678,014	37,720	-5,436
43	北京瑞元丰吉置业有限公司	1,475,549	24,498	635,086
44	首创天顺基础设施投资有限公司	229,807	138,404	15
45	北京首创中北基础设施投资有限公司	100,603	99,869	-58
46	天津宏泰伟业房地产开发有限公司	1,376,190	28,674	-1,133

序号	企业名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
47	京津同城（天津）投资有限公司	3,375,730	1,049,218	1,424,010
48	北京宝驰通置业有限公司	3,928,450	44,123	-4,491
49	北京金瑞财富投资管理有限公司	335,958	76,643	66,323
50	海南首创奥莱置业有限公司	220,765	19,628	-1
51	北京永元金泰投资管理有限公司	339,237	7,463	-8
52	北京兴泰吉成置业有限公司	592,267	96,472	14,251
53	首创朝阳房地产发展有限公司	6,661,979	860,879	-10,134
54	青岛阳光滨海置业有限公司	219,817	-151,221	-2,747
55	青岛千千树置业有限公司	129,821	43,468	1,357
56	烟台阳光新业房地产开发有限公司	354,090	48,965	-754
57	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司	454,252	91,399	5,394
58	烟台阳光骊都房地产开发有限公司	108,561	78,484	4,613
59	北京天城永元置业有限公司	6,544,538	3,818,300	171,911
60	北京首创新资置业有限公司	719,363	610,407	17,839
61	上海首创正恒置业有限公司	12,907,022	26,368	280,901
62	上海首青置业有限公司	1,135,507	82,561	311,988
63	上海首浦置业有限公司	1,548,056	47,855	-1,823
64	上海首杨投资有限公司	6,357,919	7,801	-8,412
65	上海首湖投资有限公司	1,147,634	49,261	-175
66	天津同城置业有限公司	1,364,559	112,178	41,361
67	天津兴泰吉鑫置业有限公司	397,638	126,952	186,926
68	天津兴泰吉鸿置业有限公司	4,995,025	71,401	27,436

序号	企业名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
69	天津兴泰吉盛置业有限公司	3,013,600	38,331	-7,192
70	天津生态城嘉铭融合城市开发有限公司	205,197	84,401	1,670
71	无锡首创新东置业有限公司	224,633	43,541	1,744
72	首创国信资产管理有限公司	94,609	94,609	960
73	北京众置鼎福房地产开发有限公司	2,943,880	21,268	-57,429
74	成都首创正华置业有限公司	1,581,529	85,277	92,987
75	首创置业成都有限公司	833,529	427,903	-9,755
76	成都首创驿都置业有限公司	1,039,390	832,871	-73,965
77	郑州钜信奥莱实业有限公司	195,547	-47	-31
78	聚源信诚（天津）投资管理有限公司	515,752	499,942	73
79	聚源信诚（天津）商贸有限公司	726,930	520,009	17,359
80	北京永源兴置业有限公司	3,502,689	28,703	-58
81	上海裕憬房地产开发有限公司	2,000,262	1,999,218	-31
82	上海暄熹房地产开发有限公司	6,189,639	1,986,083	-7,896
83	西安首钜商业开发管理有限公司	325,127	275,386	-1,967
84	北京优达置业有限公司	508,692	89,906	-94
85	北京鎏金置业有限责任公司	6,412,345	1,695,236	-6,274
86	北京东环鑫融投资管理有限公司	1,570,185	142,557	51,312
87	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金(有限合伙)	297,470	286,284	-4,878
88	重庆首永置业有限公司	803,480	129,792	-4,893
89	上海首泾投资有限公司	3,001,781	46,964	-3,036
90	济南首钜置业有限公司	857,501	204,516	-5,220

序号	企业名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
91	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	757,399	273,709	-5,545
92	沈阳昊华置业有限公司	335,899	2,871	-2,438
93	北京翔能置业有限公司	499,822	499,822	-178
94	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	299,755	199,614	-386
95	昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	176,627	9,737	-263
96	上海瓴毓置业有限公司	874,015	10,195	-5
97	上海首淀置业有限公司	607,899	49,979	-21
98	北京同创金龙置业有限公司	1,095,367	351,581	-82,086
99	聚源信诚（天津）商业管理合伙企业（有限合伙）	200,115	199,925	-75
100	深圳首龙房地产开发有限公司	1,858,944	-554	-554
101	天津兴泰吉昌置业有限公司	2,523,807	29,057	-943
102	首创嘉铭新城镇投资有限公司	1,951,969	478,403	-1,115
103	天津城铁港铁建设有限公司	2,909,379	2,628,643	-24,419
104	Central Plaza Development Ltd.	12,724,209	2,425	-32,934
105	International Financial Center Property Ltd.	12,532,223	1,163,733	233,778
106	BECL Investment Holding Limited 首置投资控股有限公司	3,144,880	-2,468,814	-711,557
107	Beijing Capital Juda Limited 首创钜大有限公司	12,895,511	5,691,868	113,159
108	Datang Weiye Holdings	514,981	197,584	15,531

注：北京泰龙翔置业有限公司、杭州临创置业有限公司、首金资本管理（天津）有限公司及北京首创文化发展有限公司均为 2018 年第一季度新设立的子公司，无 2017 年财务数据。

（五）发行人参股公司财务数据

发行人主要参股公司最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币千元

序号	公司名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
1	天津首创新明置业有限公司	655,596	526,077	-90,222
2	沈阳首创新资置业有限公司	1,559,142	909,635	8,110
3	天津首创新青置业有限公司	665,631	219,087	-29
4	青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	36,110	35,221	-130
5	首创青旅置业（昆山）有限公司	680,543	358,111	124
6	珠海横琴瑞元嘉陵股权投资中心（有限合伙）	4,230,575	-	-71,825
7	珠海横琴瑞元伟华股权投资中心（有限合伙）	3,367,677	-	-15,503
8	北京达成光远置业有限公司	3,695,004	8,304	-44,441
9	北京金龙永辉置业有限公司	2,506,030	37,461	-24,449
10	上海松铭房地产开发有限公司	391,972	354,648	10,198
11	上海恒固房地产开发有限公司	451,965	423,761	5,162
12	北京阳光苑商业投资有限公司	1,418,395	633,735	87,742
13	北京金网络置业投资顾问有限公司	63,388	62,692	82
14	天津通华强宇投资管理有限公司	11,764	-40,722	-14,415
15	珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	79,339	73,360	-18,746
16	北京万筑房地产开发有限责任公司	431,249	196,313	9,964

序号	公司名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度		
		总资产	净资产	净利润
17	首万誉业（上海）物业服务有限 公司	154,040	-55,372	-38,379
18	北京中关村集成电路设计园发展 有限责任公司	3,623,253	211,832	5,553
19	上海首嘉置业有限公司	2,493,844	915,198	255,280
20	沈阳吉天置业有限公司	1,532,939	203,848	-12,112
21	北京金融街国际酒店有限公司	928,864	-289,043	99,940
22	天津联津房地产开发有限公司	4,566,709	97,575	-16,025
23	北京尚博地投资顾问有限公司	571,167	178,440	28,916
24	上海置悦实业有限公司	500,210	499,710	-276
25	长沙欢乐天街投资有限公司	341,572	269,177	-137
26	天津永元置业有限公司	2,788,635	29,882	-128
27	上海赞创体育场馆管理有限公 司	10,167	9,726	-274
28	南昌华创兴洪置业有限公司	300,792	44,324	-4,785
29	天津吉庆置业有限公司	745,079	-241	-241
30	北京腾泰亿远置业有限公司	1,966,364	-2,122	-2,122
31	北京远创兴茂置业有限公司	4,962,340	98,784	-1,216
32	北京创远亦程置业有限公司	7,236,225	97,235	-2,765

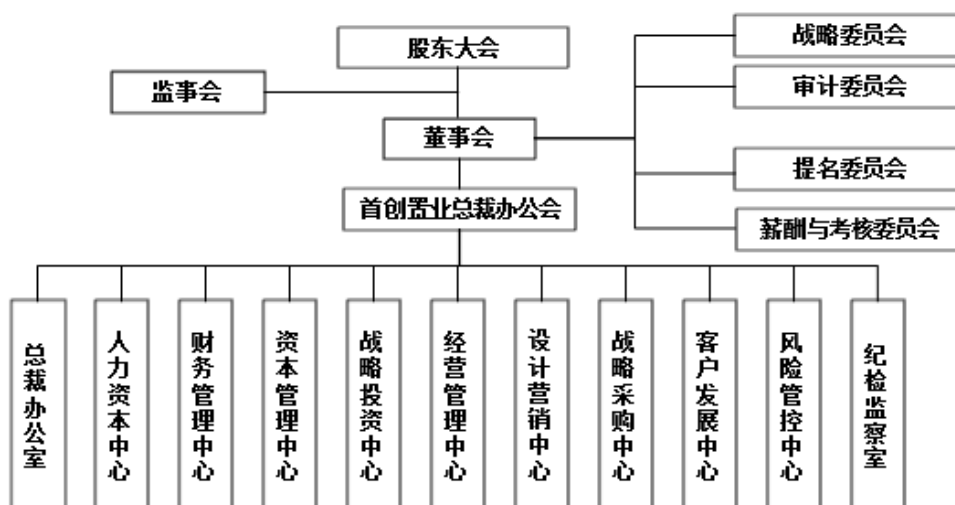
注：北京瑞成永创科技有限公司为 2018 年第一季度新增的参股公司，无 2017 年财务数据。

四、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人组织架构及部门职责介绍

截至本募集说明书签署日，本公司的组织架构如下图所示：

发行人组织架构图



截至本募集说明书签署日，公司各部门主要职能如下：

1、总裁办公室

总裁办公室主要负责公司非经营类计划管理、公共关系管理，并为公司信息化、行政后勤、党团工会提供综合管理，支持公司内部发展和高效运行，同时负责管理公司档案。

2、人力资本中心

建立公司人力资本开发管理平台，为公司战略发展提供人力资本支持，通过建立优秀的企业文化氛围和有效的激励机制，统一员工的价值观念和道德标准，培养员工专业能力，提高员工工作业绩，为优秀员工个人职业发展提供良好的空间。

3、财务管理中心

对公司业务经营状况进行财务反映；管理和监控公司财务风险，从预算管理、资金管理、财务报告与分析、间接融资、税务管理等方面为公司运营和决策提供财务支持，促进企业价值最大化。

4、资本管理中心

承担公司董事会办公室事务和投资者关系维护工作，持续完善上市公司治理结构和规范性管理；利用上市公司平台，整合国内外资源，通过资本运作和金融创新，实现股东利益最大化。

5、战略投资中心

组织制定公司战略规划和年度经营管理目标，统筹公司市场研究，组织实现投资区域布局及项目获取，推动战略和商业模式的实施落地，统筹公司项目投资管理，负责投资合作模式研究及投资战略合作管理。

6、经营管理中心

组织完善公司经营管理体系，规划并组织制订项目经营开发计划及年度开发策略，统筹计划管理、全成本管理、工程管理等多专业协同联动，优化公司业务流程，提高业务运营效率，促进公司经营目标的达成。

7、设计营销中心

组织提升公司产品力，统筹设计管理与营销管理专业协同，重点对高端项目系统化管理，产品线标准化建设以及产品研究创新。

8、战略采购中心

制订公司招标采购策略，健全完善公司招标采购管理规范，组织制订招标采购授权的分级管理办法，负责职权范围内的招标采购项目，管理和维护供应商体系。

9、客户发展中心

组织客户关系战略管理，提高客户服务品质，包括品牌建设、客户服务及物业管理。

10、风险管控中心

健全公司风险管理体系及内部控制体系；开展以风险为导向的内部审计工作，保障公司稳健运行和实现发展战略；统筹管理公司法务工作；健全、优化公司流程，保障流程落

地执行。

11、纪检监察室

负责纪检监察、思想政治等事务，围绕企业生产经营中心工作，通过深入开展纪检监察、思想政治等工作，发挥保驾护航作用，保障公司经营管理健康发展。

（二）发行人公司治理情况

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的公司治理结构，构建和完善现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的规定，建立并完善了由公司股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间的相互协调和制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用，成为企业治理、决策、运营、监管的核心平台，推动企业稳步发展。

发行人已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，包括但不限于财务管理、业务控制、关联交易管理、信息披露、投资者关系管理等，对公司重大事项进行决策和管理。

1、公司治理

公司治理制度方面，发行人根据《公司法》、《证券法》、《到境外上市公司章程必备条款》、《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》、《联交所证券上市规则》等法律、法规、规范性文件，已制定并实施《首创置业股份有限公司股东大会议事规则》、《首创置业股份有限公司董事会议事规则》、《首创置业股份有限公司监事会议事规则》及《独立董事工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》等公司治理制度，规范股东大会、董事会、监事会及专门委员会的组织和行为，提高公司决策机构的议事及决策效率。

（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使职权。

股东大会行使下列职权：①决定公司的经营方针和投资计划；②选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；③选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬

事项；④审议批准董事会的报告；⑤审议批准监事会的报告；⑥审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；⑦审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；⑧对公司增加或者减少注册资本作出决议；⑨对公司合并、分立解散清算等事项作出决议；⑩对公司发行债券作出决议；⑪对公司聘用、解或者不再续会计师事务所作出决议；⑫修改公司章程；⑬审议代表公司有决权的股份百分之三或以上的股东提案；⑭法律、行政法规及公司章程定应当由股东大会作出决议的其他事项。

（2） 董事会

公司设董事会，向股东大会负责并报告工作。董事会由九名董事组成，其中，执行董事人数不得超过董事会总人数的二分之一，负责处理公司指派的日常事务，其余为非执行董事，不处理日常事务。董事会设董事长一名。董事由股东大会选举产生，任期三年，自获选之日起算。董事任期届满，可以连选连任。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：①负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；②执行股东大会的决议；③决定公司的经营计划和投资方案；④制定公司的年度财务预算方案、决算方案；⑤制定公司的利润分配方案（包括派发年终股息的方案）和弥补亏损方案；⑥制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；⑦拟定公司合并、分立、解散的方案；⑧决定公司内部管理机构的设置；⑨聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；⑩制定公司的基本管理制度；⑪制订公司章程修改方案；⑫股东大会及公司章程授予的其他职权。

（3） 监事会

监事会由不少于三人不多于五人组成，监事具体人数由股东大会通过，其中一人出任监事会设主席。监事会主席的任免，应当经三分之二或以上监事会成员表决通过。监事任期三年，可以连选连任。监事会成员由二至四名股东代表和一名公司职工代表组成。股东代表由股东大会选举和罢免，职工代表由公司职工民主选举和罢免。

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：①检查公司的财务；②对公司董事、总经理、副总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的行为进行监督；③当公司董事、总经理、副总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；④代表公司与董事交涉或者对董事起诉；⑤核

对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；⑥提议召开临时股东大会；⑦公司章程规定的其他职权。

2、财务管理

为维护公司财务管理工作平稳运行，降低财务运作风险，提高财务运营效率，维护公司合法权益，发行人制定了《首创置业股份有限公司财务管理工作指引》以及《内部往来核算指引》、《收入核算管理工作指引》、《成本核算管理工作指引》、《存货核算管理工作指引》、《固定资产核算管理工作指引》等具体的核算管理制度，从多个方面规范公司的财务管理工作，保证公司财务稳健性。

3、业务控制

房地产业务为发行人主要经营的业务，发行人拥有完善的采购业务流程和工程供应商管理流程，同时制定了《招投标管理制度》、《施工过程设计管理工作指引》、《建筑商、供应商质量检查以及房屋交付制度》、《成本结转制度》、《销售过程管理工作指引》、《销售价格管理工作指引》等制度和规定，对公司房地产业务的各个环节都作了规范，建立了有效的业务控制体系。

4、内部控制

为有效落实公司的内部审计工作，发挥内部审计的监督管理职能，发行人制定了《首创置业内部审计管理制度》。

《首创置业内部审计管理制度》规定总部风险管控中心是发行人内部审计工作的日常办事机构，负责内部审计工作，并接受董事会审计委员会的指导和监督。总部风险管控中心对董事会审计委员会负责并报告工作。同时，《首创置业内部审计管理制度》也明确了总部风险管控中心的具体工作职责、权限范围及其工作流程。

总部风险管控中心对审计事项开展内部审计时，在必要的情况下，可委托会计师事务所等社会中介机构力量进行有关内部审计工作。

此外，发行人将经济责任审计分为离任经济责任审计和任中经济责任审计，而具体的责任类型分为直接责任、主管责任和领导责任，并根据不同的责任类型追究相关人员的经济责任。

5、关联交易管理制度

根据《企业会计准则 36 号-关联方披露》对关联方的定义，关联方是指一方控制或是对另一方施加重大影响，而控制是指有权决定财务和经营政策，并从中获取利益。为加强对关联交易的内部控制，保护股东的合法利益，完善公司治理结构，公司依此制订了《首创置业股份有限公司关联交易管理办法》，对关联方、关联交易行为管理作出了明确的规范和要求。

6、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人为香港联交所上市公司，依据《联交所证券上市规则》要求，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，向市场定期公开披露相关财务信息、重大事项等，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。同时，发行人制定了《投资者关系管理制度》，明确投资者关系管理的投资者关系管理的对象、内容与方式，规定了投资者关系管理的责任人和职能部门，通过《投资者关系管理制度》所规定的信息披露与交流，发行人能够加强与投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同。

7、对外投资的内部控制制度

为了加强对总部及一线公司对外投资业务的内部控制和管理，发行人制定了《首创置业战略与投资管理制度》、《投资管理工作指引》等制度，对办理对外投资规定了严格的控制措施。

8、筹资内部控制制度

为了加强对总部及一线公司融资、借款及对外担保活动，发行人依据国家有关的法律法规制定了《融资管理办法》、《融资管理工作指引》等规定，对公司融资、借款及对外担保的审批权限、审批程序、风险的防范等做了明确规定。

9、担保内部控制制度

为了加强对总部及一线公司担保业务内部控制和管理，发行人制定了《担保业务管理办法》、《担保业务管理工作指引》等管理规定，对担保制定了严格的控制措施。

10、人力资源政策

发行人制定和实施了有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德和专业能

力作为选拔和聘用员工的重要标准,切实加强员工培训和继续教育,不断提升员工素质。人力资本中心负责组织制定、更新《组织管理手册》,使其部门员工了解和掌握组织架构设计及权责分配情况,正确履行职责。同时,人力资本中心每年组织制定《权责手册》,对公司总部及各一线公司的权责关系、关键权限分配进行梳理和划分,针对公司三条主要业务线开发过程中的关键事项进行定制化的授权。公司对总部各中心及一线公司执行团队绩效管理。此外,人力资本中心每年制定相关培训计划,组织具体培训活动,培养专业人员全面的知识和技能。

综上,发行人内部各项控制制度健全,并能得到有效实施,能够有效降低经营风险,保证公司生产经营活动的正常运行。

(三) 发行人独立性情况

1、业务独立情况

公司拥有独立的土地开发、销售、服务系统,业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立,不存在依赖控股股东及其他关联方的情形。公司主营业务突出,拥有独立完整的经营管理体系,具有面向市场独立开展业务的能力。

2、资产独立情况

公司合法、独立的拥有生产经营相关的土地使用权、房屋建筑物、设备、资质、商标等主要资产的所有权或使用权。公司资产独立完整,产权明确,不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产和资源的情况。

3、人员独立情况

公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生,高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务,亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员专职在本公司工作并领取薪酬,未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪。公司建立了完善的人力资源制度,人事管理与控股股东控制的其他企业完全分离,工资、福利与社保均保持独立核算。

4、财务独立情况

公司设立独立的财务部门,配备合格的财务人员,建立完整、规范的财务会计核算

体系和财务会计制度。公司独立开展经营业务，独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并以法人身份独立编制会计报表。公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

5、机构独立情况

公司依法建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会、管理层严格按照《公司章程》等规范运作，并履行各自职责。公司自主设立了符合自身生产经营需要的内部组织机构，各部门独立履行其职能，负责公司的各项生产经营活动。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同、合署办公的情形。

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

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：

发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职位	性别	国籍	任期起始日期	任期截止日期
李松平	董事长、非执行董事	男	中国	2018.04	2021.04
钟北辰	执行董事、总裁	男	中国	2018.04	2021.04
李晓斌	执行董事	男	中国	2018.04	2021.04
胡卫民	执行董事、副总裁	男	中国	2018.04	2021.04
范书斌	执行董事、副总裁、财务总监	男	中国	2018.04	2021.04
苏健	非执行董事	男	中国	2018.04	2021.04
李旺	独立非执行董事	男	中国	2018.04	2021.04
黄翼忠	独立非执行董事	男	中国香港	2018.04	2021.04
刘昕	独立非执行董事	男	中国	2018.04	2021.04
邓文斌	监事会主席	男	中国	2018.04	2021.04
汤亚楠	监事	女	中国	2018.07	2021.04

蒋和斌	监事	男	中国	2018.04	2021.04
李旭华	副总裁	男	中国	2018.04	2021.04
徐锴	副总裁	男	中国	2018.04	2021.04
秦怡	董事会秘书	女	中国	2018.04	2021.04

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员主要简历如下：

1、李松平先生，1962年出生，中国国籍，无境外永久居留权，长春理工大学管理学硕士，高级会计师。1984年8月至1995年3月，任国营761厂财务处副处长、处长，1994年担任副厂长。1995年3月至1996年4月，任北京市人民政府电子工业办公室副主任。1996年4月至1997年7月，任北京京芝电子信息产业有限责任公司董事、总会计师。1997年7月至2000年3月，任北京电子信息产业（集团）有限责任公司董事、总会计师。2000年3月至2006年3月，任北京电子控股有限责任公司董事、总会计师。2006年3月起，历任首创集团副总经理、党组常委、党委副书记。2016年2月至2016年12月，任首创钜大有限公司非执行董事。2016年2月至今，任发行人非执行董事。2016年8月至今，任发行人董事长。现任首创集团总经理、董事。

2、钟北辰先生，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，厦门大学建筑学学士。1996年6月至2000年5月，钟先生任中国轻工业部规划设计院建筑师。2000年5月至2001年12月，任北京阳光房地产综合开发公司建筑师，并于2001年12月至2003年12月，任北京恒阳华隆房地产有限公司经营销售部经理，2003年12月至2010年5月先后担任本公司之附属公司北京安华世纪房地产开发有限公司副总经理，北京阳光城房地产有限公司副总经理，公司产品研发中心总经理。2010年5月至2011年8月，钟先生任奥特莱斯投资管理有限公司副总裁。2011年8月至2013年12月，钟先生历任本公司助理总裁兼商业地产发展事业部总经理，副总裁兼商业地产发展事业部总经理。2014年1月至2017年1月钟先生任首创钜大执行董事兼总裁。2017年1月至2018年4月，钟先生任公司副总裁。2017年1月至今，任首创钜大执行董事兼董事会主席。2018年4月至今，任发行人执行董事兼总裁。

3、李晓斌先生，1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学文学学士、

北京大学公共管理硕士。1992年8月至2001年3月在中国包装进出口总公司历任总裁办公室秘书、秘书科长、总裁办公室副主任、党支部书记，2001年3月至2002年7月在卓京投资控股有限公司历任办公室副主任、董事会秘书，人力资源部经理、人事行政总监、董事长助理，2002年7月至2002年10月在北京君士投资控股集团有限公司任行政总监，2002年10月至2003年1月在北京大地投资有限公司任人事行政总监，2003年1月至2003年4月在星美传媒有限公司人事行政管理中心主任。2003年4月加入首创集团，2003年4月至2013年10月，先后担任首创集团人力资源部职员、副总经理及总经理。2007年8月至2017年5月担任首创集团董事会秘书，并于2013年8月至2017年4月担任首创集团董事会办公室主任，2014年1月至2016年12月兼任首创集团协同发展部总经理。2017年5月至今，任发行人党委书记。2017年6月至今，任发行人执行董事。

4、胡卫民先生，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，东北大学工学硕士，工程师。1988年7月至1993年8月，任北京首钢总公司技术部技术主管。1993年9月至1995年7月，任中国首钢国际贸易工程公司投资部项目经理。1995年8月至1999年8月，任北京会计师事务所资产评估部项目经理。1999年9月至2002年12月，任北京冠威投资管理顾问公司投资银行部部门经理。2003年1月至2016年3月，历任发行人业务拓展部总经理、助理总裁兼战略发展中心总经理、董事会秘书。2008年12月至今，任发行人副总裁。2018年4月至今，任发行人执行董事。

5、范书斌先生，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学光华管理学院工商管理硕士，高级会计师。1992年8月至1995年2月，任中国有色金属实业技术开发公司会计主管。1995年3月至2002年4月，任中国稀土开发公司财务处经理。2002年5月至2010年1月，任北京首创股份有限公司财务管理部总经理。2010年3月至2016年10月，历任首创集团计划财务部副总经理、首创集团财务部总经理。2011年12月至2016年10月，任发行人监事。2016年10月至今，任发行人副总裁、财务总监。2018年4月至今，任发行人执行董事。

6、苏健先生，1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权，清华大学经济管理学院工商管理硕士，工程师。1995年8月至1999年3月，任山东省济南市三联集团基建处技术负责人，1999年3月至2001年12月，任山东省济南市三联商社股份有限公司基建项目负责人，2001年12月至2002年5月，任山东省济南市三联城市建设有限责

任公司地产项目工程经理。2004 年 5 月起，历任首创置业方舟房地产发展有限公司总经理助理，首创集团运营管理一部房地产高级经理、运营管理部副总经理、房地产部副总经理，并自 2014 年 6 月起担任首创集团房地产部总经理。2016 年 9 月至今，任发行人非执行董事。现任首创集团房地产部总经理，首创钜大有限公司非执行董事。

7、李旺先生，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，日本京都产业大学法学博士，教授，博士生导师。1993 年 4 月至 1994 年 3 月，任日本京都大学法学院助教。1994 年 4 月至 1997 年 11 月，先后任日本阪本律师事务所、日本大江桥律师事务所及北京京融律师事务所律师。1997 年 11 月至 2009 年 12 月，先后任清华大学法学院讲师、副教授。2000 年 10 月至 2015 年 10 月，任北京天驰洪范律师事务所律师。2015 年 10 月起担任北京天池君泰律师事务所律师。2014 年 12 月至今，任发行人独立非执行董事。现任清华大学法学院教授、博士生导师，北京法学会及中国国际法学会理事，中国农业银行股份有限公司外部监事，北京天驰君泰律师事务所律师。

8、黄翼忠先生，1967 年出生，中国香港籍，境外永久居留权，澳大利亚墨尔本大学经济学学士，香港注册会计师、澳大利亚注册会计师。1992 年 1 月至 1996 年 1 月，任普华永道会计师事务所副审计经理、审计经理。1996 年 1 月至 1998 年 6 月，任安永会计师事务所高级经理。1998 年 7 月至 1999 年 12 月，任 Vantage & Associates 董事。2001 年 1 月至 2003 年 3 月，任德勤企业财务顾问有限公司董事。2003 年 2 月至 2010 年 6 月，任 Vantage Group 和 TMF Group 董事及高级顾问。2004 年 9 月至 2015 年 8 月任金源米业国际有限公司、2009 年 5 月至 2015 年 5 月任北京北辰实业股份有限公司、2005 年 8 月至 2015 年 7 月任通用钢铁控股有限公司、2007 年 12 月至 2014 年 12 月任西部证券股份有限公司、2011 年 3 月至 2015 年 12 月任中生北控生物科技股份有限公司之独立非执行董事。2016 年 4 月至今，任发行人独立非执行董事。现任圆美光电有限公司、中怡国际集团有限公司、隆基泰和智慧能源控股有限公司独立非执行董事，Vantage Capitals Ltd.董事。

9、刘昕先生，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，为中国人民大学公共管理学院组织与人力资源研究所教授及博士生导师，中国人民大学国家发展与战略研究院研究员。1987 年至 1997 年就读于中国人民大学劳动人事学院，为中国首位劳动经济学（人力资源管理方向）博士学位获得者，于 1997 年毕业后留校任教。于 1998 年 8 月至 1999 年 7 月在比利时根特大学做访问学者，2009 年 8 月至 2010 年 7 月在美国哈

佛大学做富布赖特计划高级访问学者。2011 年 9 月至 2012 年 1 月，担任美国密歇根大学福特公共政策学院研究生课程教授。2003 年至 2013 年担任北京博目企业管理顾问有限公司首席专家及高级合伙人，参与公司的管理和运营工作。目前担任中国人力资源开发与管理教学实践研究会副会长兼秘书长、国家人力资源与社会保障部高级技术职称评审专家、国家税务总局绩效考评委员会委员、美国总报酬协会（WAW）会员。2017 年 12 月至今，任发行人独立非执行董事。

10、邓文斌先生，1977 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京交通大学工学硕士。1999 年 7 月至 2000 年 7 月，邓先生担任中国四维测绘技术总公司职员。2000 年 7 月至 2001 年 9 月，邓先生担任北京传思科技有限公司翻译。邓先生自 2004 年 7 月至 2008 年 5 月，历任北京市基础设施投资有限公司融资部项目经理、副总经理。自 2006 年 9 月至 2010 年 5 月，借调至北京市发展和改革委员会基础设施处工作。自 2010 年 6 月至 2013 年 10 月，邓先生担任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。邓先生于 2013 年 10 月加入首创集团，自 2013 年 10 月至 2016 年 6 月，担任战略管理部副总经理。自 2016 年 6 月至 2017 年 4 月，邓先生担任企业管理部总经理。于 2017 年 4 月起，邓先生担任战略管理部总经理。2018 年 4 月至今，任发行人监事会主席。

11、汤亚楠女士，1981 年出生，香港浸会大学金融理学硕士，中级会计师。2003 年 8 月至 2006 年 2 月，任北京京都会计师事务所审计员。2006 年 2 月至 2010 年 4 月，任北京首创股份有限公司会计信息部会计主管。2010 年 4 月至 2013 年 5 月，任首创集团财务管理部会计。2016 年 11 月至 2018 年 4 月担任首创置业股份有限公司监事。2018 年 7 月至今，任发行人监事。

12、蒋和斌先生，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中国科学院管理科学与工程硕士。1993 年 7 月至 1999 年 8 月，任北京钢铁设计研究总院概预算工程师。1999 年 8 月至 2000 年 5 月，任中国节能投资公司计划咨询部高级主管。2000 年 5 月至 2002 年 12 月，任北京阳光房地产综合开发公司概预算工程师。2002 年 12 月至 2004 年 1 月，任首创置业运营管理部招标主管。2004 年 1 月至 2007 年 12 月，任北京安华世纪房地产开发有限公司合约预算部经理、总经理助理、副总经理。2007 年 12 月至 2014 年 7 月，历任首创置业成本管理中心资深专业经理、总经理、风险管控中心总经理。2014 年 7 月至 2017 年 2 月，任发行人战略采购中心总经理，2016 年 10 月至今，任发行人

丽泽商务区公司总经理。2011 年 12 月至今，任发行人监事，2017 年 11 月至今，任发行人安全总监。

13、李旭华先生，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，哈尔滨建筑大学土木工程专业学士，工程师。1998 年 7 月至 2000 年 11 月，任北京城建四建设工程有限公司工程师。2000 年 11 月至 2004 年 3 月，任北京万科企业有限公司客户服务中心客户服务经理。2004 年 4 月至 2015 年 3 月，历任发行人市场营销部高级专业经理，品牌营销中心助理总经理，重庆公司助理总经理、副总经理，青岛公司副总经理、总经理。2015 年 3 月至今，任首创置业上海公司总经理。2016 年 5 月至 2016 年 12 月，任发行人助理总裁。2017 年 1 月至今，任发行人副总裁。

14、徐锴先生，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，武汉大学经济学学士。1997 年 7 月至 1998 年 10 月任深圳市中协投资有限公司投资管理岗位，1998 年 10 月至 2001 年 9 月担任世联地产顾问有限公司物业咨询师，2001 年 9 月至 2005 年 6 月任北京万通地产股份有限公司市场部经理。2005 年 6 月起，先后担任发行人投资管理中心高级专业经理、投资管理中心资深专业经理、品牌营销中心资深专业经理、公司万宁项目总经理。2014 年 7 月至今，担任发行人战略投资中心总经理，期间于 2015 年 9 月至 2016 年 5 月兼任公司经营管理中心总经理。2016 年 6 月至 2017 年 2 月及 2017 年 7 月至今，兼任首创置业深圳公司总经理。2016 年 6 月至 2018 年 1 月，担任公司助理总裁。2018 年 1 月至今，任发行人副总裁。

15、秦怡女士，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，北京大学经济学硕士。2000 年至 2001 年，任职于北京赛科药业股份有限公司财务部。2004 年 7 月起，历任发行人业务拓展部主管，战略发展中心高级经理，资本管理中心助理总经理、副总经理。2014 年 2 月至今，任发行人资本管理中心总经理，2016 年 3 月至今，任发行人董事会秘书。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在本公司及下属公司以外的企业兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在本公司及下属公司以外的企业主要兼职情况如下：

发行人现任董事、监事、高级管理人员主要兼职情况

姓名	在发行人公司任	兼职单位名称	兼职单位与发行人的	兼职职务
----	---------	--------	-----------	------

	职		关联关系	
李松平	董事长、非执行董事	首创集团	控股股东	党委副书记、董事、总经理
		北京市慈善基金会、北京市慈善协会	无	理事、副会长
钟北辰	执行董事、总裁	天津瑞祥置业有限公司	参股公司	董事
胡卫民	执行董事、副总裁	沈阳吉天置业有限公司	公司参股公司	董事长
		首创青旅置业（昆山）有限公司	公司参股公司	董事长
		上海首嘉置业有限公司	公司参股公司	董事
		首万誉业（上海）物业服务有限公司	公司参股公司	董事长
		北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司	公司参股公司	董事
		重庆首汇置业有限公司	公司参股公司	董事
		青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	公司参股公司	董事
		北京万筑房地产开发有限责任公司	公司参股公司	董事
		成都首创锦汇置业有限公司	公司参股公司	董事
		上海置悦实业有限公司	公司参股公司	董事长
		沈阳首创新资置业有限公司	公司参股公司	监事
		天津永元置业有限公司	公司参股公司	董事
		北京天城永泰置业有限公司	公司参股公司	副董事长
		珠海横琴首聚创信股权投资基金管理有限公司	公司参股公司	董事
		北京首万物业服务有限公司	公司参股公司控股企业	董事长

苏健	非执行董事	首创集团	控股股东	房地产部总经理
		北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司	控股股东控股企业	董事、总经理
		首创华夏（天津）股权投资基金管理有限公司	控股股东参股企业	董事长
		中国数字文化集团有限公司	控股股东参股企业	董事
		北京首创新城镇建设投资基金	控股股东控股企业	执行事务合伙人代表
李旺	独立非执行董事	清华大学	无	教授及博士生导师
		北京天驰君泰律师事务所	无	律师
		中国农业银行	无	外部监事
黄翼忠	独立非执行董事	圆美光电有限公司	公司独立非执行董事担任独立非执行董事的公司	独立非执行董事
		中怡国际集团有限公司	公司独立非执行董事担任独立非执行董事的公司	独立非执行董事
		隆基泰和智慧能源控股有限公司	公司独立非执行董事担任独立非执行董事的公司	独立非执行董事
		Vantage Capitals Ltd.	公司独立非执行董事担任董事的公司	董事
刘昕	独立非执行董事	中国人民大学	无	教授、博士生导师
		中国人力资源开发与管理教学实践研究会	无	副会长及秘书长
		国家人力资源与社会保障部	无	高级技术职称

				评审专家
		国家税务总局绩效考评委员会	无	委员
邓文斌	监事会主席	首创集团	控股股东	战略管理部总经理
蒋和斌	监事	首创青旅置业（昆山）有限公司	公司参股公司	监事
		天津永元置业有限公司	公司参股公司	总经理
		北京天城永泰置业有限公司	公司参股公司	总经理
李旭华	副总裁	上海置悦实业有限公司	公司参股公司	董事
		上海首嘉置业有限公司	公司参股公司	董事
		重庆华宇业升实业有限公司	公司参股公司	董事
徐锴	副总裁	北京达成光远置业有限公司	公司参股公司	董事
		北京金龙永辉置业有限公司	公司参股公司	董事
		上海松铭房地产开发有限公司	公司参股公司	董事长
		上海恒固房地产开发有限公司	公司参股公司	董事
		首创青旅置业（昆山）有限公司	公司参股公司	董事
		青旅首创文化旅游（昆山）有限公司	公司参股公司	董事
秦怡	董事会秘书	天津首创新青置业有限公司	公司参股公司	董事长

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，均无重大违法、违规行为。公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》、《公务员法》、《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》等相关法律法规以及《公司章程》的相关规定。

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员均不存在持有公司股票或债券的情况。

六、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务

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

（二）房地产行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十年间，全国房地产开发投资完成额从 2008 年的 31,203.19 亿元提高到 2017 年的 109,799.00 亿元，年均增长 13.41%；同期，全国房屋竣工面积累计达 92.66 亿平方米，年均竣工面积达 9.27 亿平方米；全国商品房销售面积累计 119.26 亿平方米，年均销售 11.93 亿平方米，其中住宅销售面积 104.95 亿平方米，年均销售 10.50 亿平方米。2018 年 1-3 月，全国房地产开发投资 21,291 亿元，同比名义增长 10.4%。房屋竣工面积 20,709 万平方米，同比下降 10.1%。商品房销售面积 30,088 万平方米，同比增长 3.6%。商品房销售额 14,126 亿元，同比下降 0.9%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。2016 年，国土资源部印发《全国土地利用总体规划纲要（2006～2020）调整方案》，要求对于建设用地调整，应按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006年5月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006年8月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006年8月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007年9月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009年8月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009年12月23日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010年3月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011年1月7日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和2月5日的《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5月13日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》，并指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006年11月7日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从2007年1月1

日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为 20%，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个交易日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出

让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。(3) 严格土地竞买人资格审查。对土地使用人欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

2013 年 6 月 8 日，国土部发布了《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》，决定在总结土地利用动态巡查试点城市经验和做法的基础上，在全国范围内建立土地利用动态巡查制度，对建设用地开发利用情况实行全程监管。土地利用动态巡查制度主要包括八方面内容，从建设项目跟踪、信息现场公示、价款缴纳提醒、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查、闲置土地查处、建立诚信档案八个方面加强监管。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。由于土地是开发房地产的必需资源，如

果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

2017 年 4 月 7 日，住房和城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

2018 年 1 月 3 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门通知实施联合修订后的《土地储备管理办法》。新修版《土地储备管理办法》强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。

（2）住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称《意见》），该《意见》规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市

市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010年1月7日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012年5月23日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅容积率不得低于1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013年2月20日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013年底，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015年11月10日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，更是明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

2016年9月30日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出应加大住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构、加快自住型商品住房用地供应、强化“控地价、限房价”的交易方式、进一步完善差别化住房信

贷政策、加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等。同时明确指出购买首套普通自住住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住住房的首付款比例不低于 40%(自住型商品住房、两限房等政策性住房除外)。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住住房的，首付款比例不低于 70%。

2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部和住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，旨在增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。方案根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2017 年 12 月 9 日，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。

2018 年 1 月 29 日，国土资源部办公厅和住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（3）税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情

况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发<土地增值税清算管理规程>的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

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，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。2015 年 3 月 30 日，财政部、国税总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销

售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局及住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 5 月 1 日，财政部发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产行业，现行营业税率为 5%，营改增后适用 11% 的税率。

2016 年 6 月 18 日，财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》。规定房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择使用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。房地产开发企业中的一般纳税人，出租其 2016 年 5 月 1 日后自行开发的与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应按照 3% 预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人出租自行开发的房地产项目与其机构所在都不在同一县（市）的，应按照上述计税方法再不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

2017 年 5 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，旨在建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为。条例鼓励出租人与承租人签订 3 年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价。

（4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续八次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 4.35%。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设。

2015 年 1 月 16 日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和 2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政

策有关问题的通知》，通知中调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，申请公积金购买二套住房，最低首付款比例由 30%降低至 20%。

2015 年 9 月 15 日，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，该通知明确了住房公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。

2015 年 9 月 24 日，中国人民银行和中国银监会发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年 9 月 28 日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。

2016 年 2 月 12 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2016 年 5 月 1 日，国务院常务会议决定：为减轻企业负担，增强企业活力，促进增加就业和职工现金收入，从 2016 年 5 月 1 日起两年内，阶段性降低企业社保缴费费

率和住房公积金缴存比例。规范住房公积金缴存比例，对高于 12% 的一律予以规范调整，同时由各省（区、市）结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金，待效益好转后再提高缴存比例或恢复缴存并补缴缓缴的公积金。

2016 年 5 月 6 日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于进一步改进住房公积金个人贷款管理服务工作的通知》。提出了简化申请材料、提高办事效率和推进网上服务三点要求。

2017 年 4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。4 月 21 日，银监会召开一季度经济金融形势分析（电视电话）会议，提出要合理控制房地产融资业务增速，有效防范集中度风险，严禁银行资金违规流入房地产领域。会议还要求，大力治理金融乱象。一是以解决突出问题为导向，以回归本源、服务实体、防范风险为目标，全面排查，列出清单，逐一整改；二是统筹推进各项工作；三是严格开展自查和检查。

2017 年 6 月 2 日，财政部、国土资源部联合下发通知，明确 2017 年在土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为。

2017 年 11 月 6 日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和

借款人收入真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

3、行业运行情况

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 1-3 月，在因城施策的指导方针下，执行“限购、限贷、限价、限售”政策的城市再扩容，昆明、长春、大连、泉州、阜南等二三线城市加入调控行列，兰州局部对限购政策进行微调。据统计，1-3 月份地方共出台楼市调控新政达 76 项，内容涉及限

购、限售、摇号等，限售城市已扩容至 50 城，其中三四线城市多达 27 城，限售已成为三四线城市防止炒房的重要手段。

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，预计 2018 年下半年我国房地产市场将在政府的调控下稳步发展。

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。

（1）大中城市房地产销售总体呈上升趋势，而政策调控出现分化

近些年，中国房地产市场以 2014 年放松房贷条件与鼓励银行增加信贷投放的政策为契机，依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展，实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情。分城市来看，虽然大中城市房价的基数较高，各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，但主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位，央行的宽松流动性政策也为行情的持续打下了坚实的基础。2015 年全年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 4.9 万亿元，同比增长 20.0%，全国商品房销售面积达 5.0 亿平方米，同比增长 9.1%。由于房地产行业具有较强的金融属性，此次行情的背后实质上反映的是流动性释放的结果。

自 2016 年下半年开始，随着一、二线热点城市房价持续走高，多个重点城市相继出台新的房价调控政策。2016 年 1-12 月，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.7 万亿元，同比增长 37.2%，全国 40 大中城市商品房销售面积达 6.2 亿平方米，同比增长 23.4%。未来伴随着宏观政策和市场流动性的不确定性，房地产行业的持续增长也存在着一定的不可预见性。

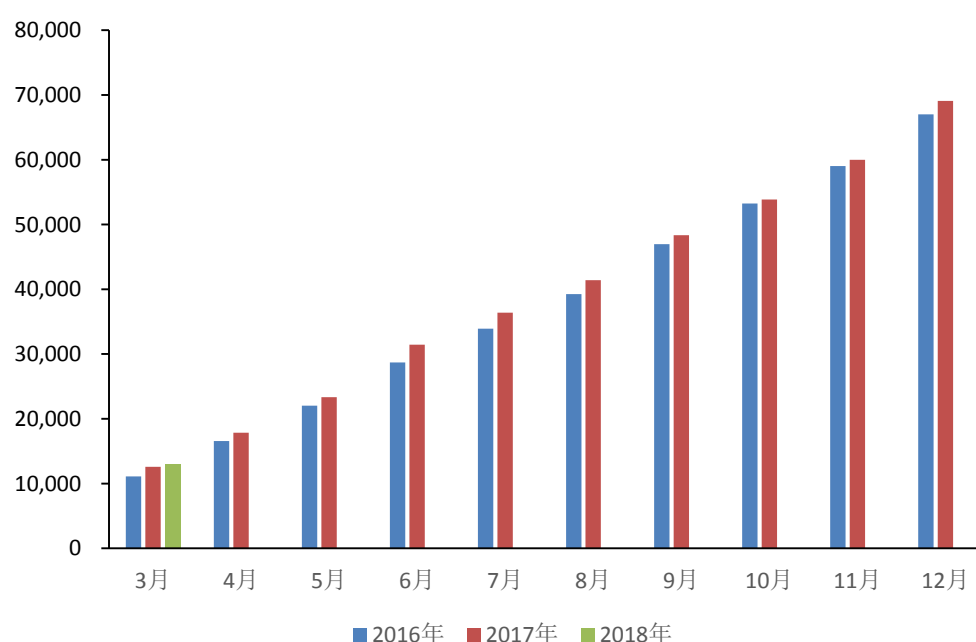
2017 年，热点调控城市政策继续加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，加上创新性的限售政策，投机需求被有效抑制。2017 年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.9 万亿元，同比增长 3.1%；销售面积达 6.0 亿平方米，同比下降 2.0%；平均销售单价为 11,428.1 元/平方米，同比增长 0.4%。全国商品房销售面积

16.94 亿平方米，同比上升约 7.7%；其中住宅销售面积 14.48 亿平方米，占商品房总销售面积 85.47%。商品房销售额 133,701 亿元，与上年同期相比增长 13.7%，增速回落 21.1 个百分点，其中住宅销售额为 110,240 亿元，与上年同期相比增长 11.3%。房地产开发投资完成额为 109,799 亿元，与上年同期相比增长 7.0%，房地产市场在政策调控下保持了平稳增长的态势。

2018 年 1-3 月，受部分城市调控政策收紧影响，房屋销售面积保持平稳回落，房地产企业土地购置意愿偏弱，新开工意愿偏弱。2018 年 1-3 月，全国 40 大中城市商品房销售金额为 1.3 万亿元，同比增长 3.3%；销售面积达 1.1 亿平方米，同比下降 2.5%；平均销售单价为 12,291.6 元/平方米，同比增长 5.9%。全国商品房销售面积 30,088 万平方米，比上年增长 3.6%，增速比 1-2 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.5%，办公楼销售面积下降 2.8%，商业营业用房销售面积增长 9.6%。商品房销售额 25,597 亿元，增长 10.4%，增速回落 4.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.4%，办公楼销售额下降 8.2%，商业营业用房销售额增长 7.9%。

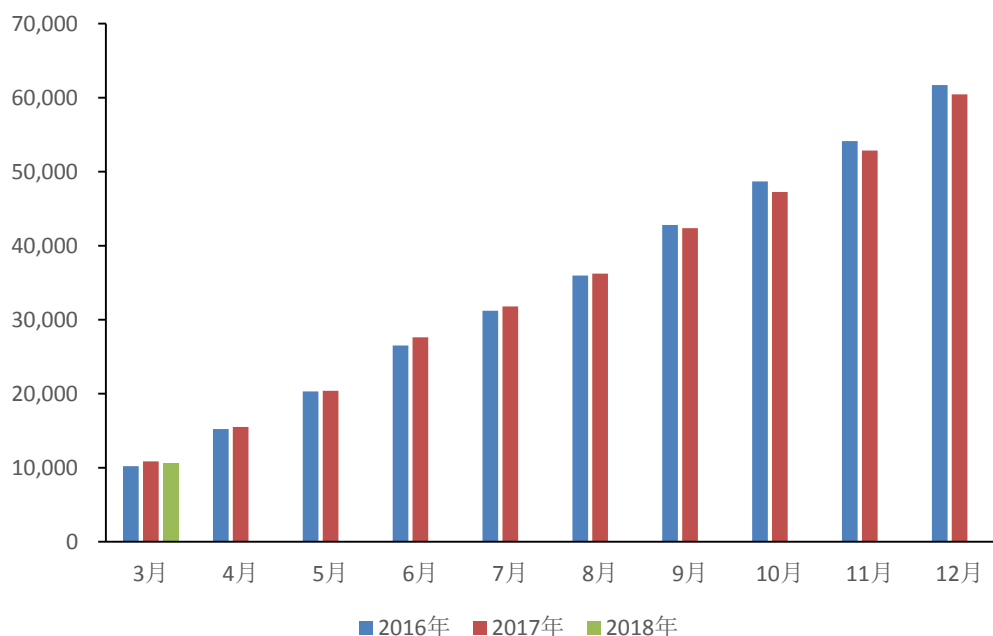
由于宏观层面将防风险放在首位，可以预见在未来短期到中期内，供需两端和信贷资金逐步收紧的情况下，房地产市场将持续保持平稳态势。

全国 40 大中城市商品房销售金额（亿元）



资料来源：国家统计局

全国 40 大中城市商品房销售面积（万平方米）



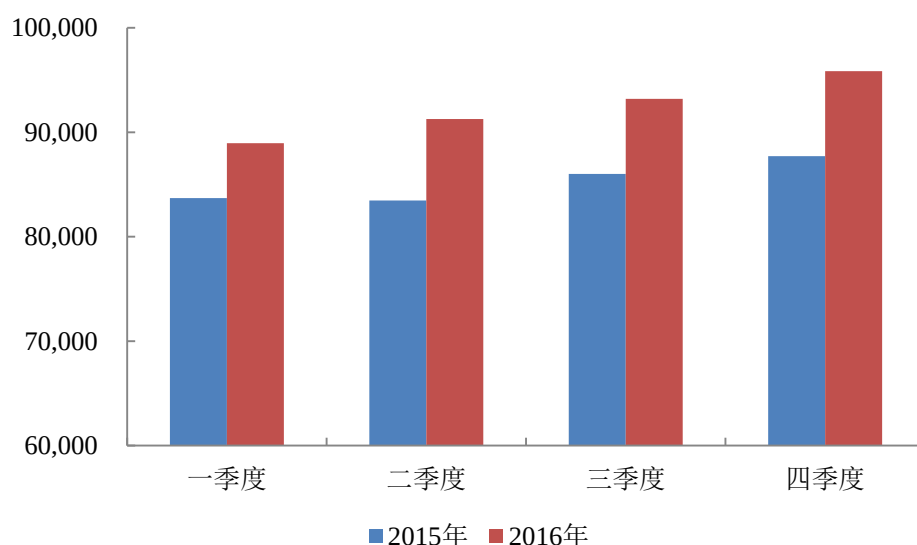
资料来源：国家统计局

（2）产品细分程度逐渐增强，改善型房源成为热点

随着部分大中城市的限购解禁以及二套房贷的松动，改善性需求崛起，逐步取代了过去以刚需户型为主的商品房市场。同时，受到二胎政策落地的影响，对于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流。中低端的刚需型住房受到一定的冲击。

另一方面，从全国来看，高端房地产产品成交依然低迷，占房屋总成交结构的比重持续下降。但在一些主流一线城市，高端产品的销售份额持续提升，根据国家统计局数据，2016年12月份北京地区高档住宅季度成交均价达到9.6万元/平方米，同比增长9.3%。2017年3月北京地区高档住宅季度成交均价达到10.0万元/平方米，同比增长12.5%，创历史新高。这表明在整体经济下行压力较大和资产荒的大背景下，一线城市消费者对于高端改善的需求有所提高，体现了一线城市高档产品保值增值的特征。

北京高档住宅季度成交均价（人民币元/平方米）



资料来源：世邦魏理仕

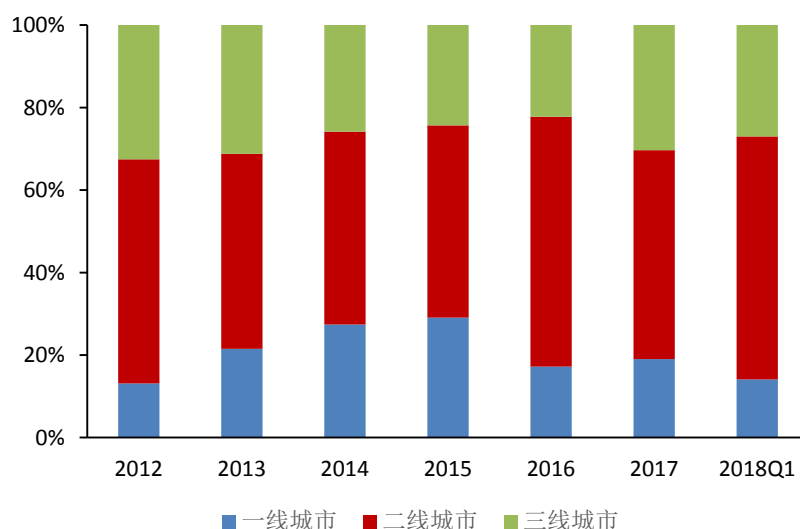
同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

（3）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

人们在追求更好的工作、更高的收入以及更好的生活过程中，会产生人口迁徙的聚集效应，直接导致了房地产市场结构的分化，使土地投资逐渐向东部的一、二线城市聚集。随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。

虽然全国房地产的投资面积与金额未达到历史同期高点，但一、二线城市的房地产投资趋势持续被强化，土地成交金额占比逐年扩大。这说明房地产开发商对于不同市场有着截然不同的偏好。随着房地产行业不断向一、二线城市集中，这一趋势进一步强化了开发商对主流城市土地空前的追捧，而三、四线城市则可能面临有价无市的局面。

全国 100 个大中城市土地成交金额比重



资料来源：国家统计局

(4) 房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

近些年，面对日益复杂的市场环境，房地产企业融资模式的创新不再是锦上添花的模式，而是应对中国经济发展新常态下的必备要素之一。房地产开发企业身处资金密集型行业，开辟更多的低成本融资渠道，不断利用资本市场实现自身业务的发展。

目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。现阶段，以万科、万达为代表的房地产企业，通过“小股操盘”、合作开发等创新的业务模式，利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯的房地产开发商转变为综合社区服务提供商，为住户提供综合的社区服务，从而提高产品的附加值。伴随着政策的逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

未来，相较于传统大型地产企业，可快速增长的轻资产营运公司更被资本所看好。新型轻资产领域将成为资本追逐的热点，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公

等，未来的3年-5年将迎来快速发展的机遇期。

4、行业壁垒和上下游关联性

（1）行业壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有土地壁垒、资金壁垒和政策壁垒。

优质的土地资源是进入房地产行业的主要壁垒之一。土地资源作为房地产行业的核心生产要素，对于房地产企业的生存与发展起着至关重要的作用。城市优质土地资源具有稀缺性与不可再生性，伴随着房地产行业的快速发展，现有城市的优质土地资源已较为有限，且市场竞争激烈。因此，新进入的企业往往面临着土地资源稀缺与土地成本持续升高的压力，进入行业的门槛较高。

房地产开发行业具有资金密集性和投资周期长的特点，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发也都需要房地产企业投入大量现金。2017年，重点城市房地产开发企业土地购置平均单价已超过9,000元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发10,000平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本已达到较高水平。这些对于新进入企业的资金实力提出了较高的要求。

政策壁垒指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。而在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

（2）上下游关联性

房地产开发与销售的上游行业涵盖：土地市场、为房地产行业提供材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等。关于房地产开发与销售的上游产业对该市场的影响情况，

房地产开发与销售的下游行业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。代理商与经销商主要以撮合客户交易二手房为主，

其有效的活跃了二手房交易市场，提升了房屋的供给量与需求量，营造了良好的房地产市场氛围。物业管理是房地产综合开发的派生物。作为房地产市场的消费环节，物业管理实质上是房地产综合开发的延续和完善，是一种社会化和专业化的服务方式。物业管理对于房地产开发建设、销售、使用的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理能够为房地产企业加强品牌效应，提升房地产企业的销售量，增加产品的附加值。

近些年，物业管理作为房地产行业的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，迎来新一轮发展机遇。在这样的背景下，物业服务品牌企业紧抓“互联网+”发展机遇，积极运用新技术新工具创新服务模式，以客户为核心改造传统服务业务，并积极探索社区养老、房屋经纪、社区 O2O 等增值服务领域，不断满足业主多维度高品质服务需求，加速行业内整合，形成了各具特色的物业服务特色品牌，有效促进了房地产企业品牌价值的全面提升。

（三）发行人的业务简介

发行人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。此外，发行人还积极响应国家相关政策，参与保障性住房建设及土地一级开发（含棚户区改造）项目，为促进区域经济发展和民生改善做出贡献。2015 年至 2018 年 3 月底，发行人累计竣工面积约 898 万平方米，积累了丰富的房地产开发经验。

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

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

全体员工的努力拼搏，经过多年积累，发行人房地产业务的规模不断提升，经营业绩逐年稳步上升。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，发行人的签约销售金额分别为 325.11 亿元、455.13 亿元、558.49 亿元及 85.22 亿元，签约销售面积分别为 278.74 万平方米、226.45 万平方米、239.97 万平方米和 41.84 万平方米。截至 2018 年 3 月 31 日，发行人拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,160.07 万平方米，现有的土地储备可以满足本公司未来三年发展需要，规模适中。

随着中国经济的快速发展，居民收入的日益增长，城市化进程的不断深入，房地产市场进入分化转型的发展阶段。发行人将抓住行业未来发展契机，加快战略转型，并通过不断创新，持续提升公司的差异化竞争优势，真正实现有质量的增长，为社会、为客户、为股东、为员工、为合作伙伴持续创造价值，为成为中国最具价值的地产综合运营商而不懈努力。

（四）发行人的主营业务收入构成及总体业务经营情况

最近三年及一期，发行人的主营业务收入按业务分类如下表所示：

发行人主营业务收入构成

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年		2016 年度 (经重述)		2015 年度 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,376,946	75.50%	17,850,954	84.45%	19,598,659	97.06%	15,427,659	97.44%
咨询收入	170	0.01%	26,078	0.12%	26,169	0.13%	25,904	0.16%
土地一级开发	329,814	18.08%	2,906,146	13.75%	264,369	1.31%	52,634	0.33%
投资物业租赁收入	116,870	6.41%	353,698	1.67%	302,377	1.50%	238,449	1.51%
酒店经营	-	-	-	-	-	0.00%	88,552	0.56%
合计	1,823,800	100.00%	21,136,876	100.00%	20,191,574	100.00%	15,833,198	100.00%

报告期内，本公司主要收入来源为房地产销售、投资物业租赁收入和土地一级开发。本公司总体业务经营情况如下：

1、房地产开发与销售

(1) 销售业绩

2017 年，发行人各项目售楼签约面积约 239.97 万平方米，实现总签约金额人民币 558.49 亿元。其中北京、上海、深圳、天津、重庆与成都六大核心城市签约金额 429.26 亿元，占比达 76.86%。2018 年 1-3 月，发行人各项目售楼签约面积约 41.84 万平方米，实现总签约金额人民币 85.22 亿元。其中北京、上海、深圳、天津、重庆与成都六大核心城市签约金额 67.83 亿元，占比达 79.59%。

(2) 发展物业

2017 年，发行人及其合营公司、联营公司实现竣工总建筑面积约 191 万平方米。2018 年 1-3 月，发行人及其合营公司、联营公司实现竣工总建筑面积约 71 万平方米。

(3) 土地储备

发行人土地投资坚持聚焦核心城市，尤其抓住京津冀协同发展之机，加大京津区域土地投资，巩固公司在京津冀一体化中的优势地位，同时积极拓展海外市场。

2017 年，发行人土地投资 367.65 亿元，总建筑面积 318.74 万平方米，其中 85.9% 的投资额位于北京、上海、深圳、天津、重庆、成都六大核心城市，京津沪土地投资金额占比 79.6%，北京、上海、天津土地投资金额分别占比 47.5%、4.0%、28.0%，合作开发项目土地投资占比 73.0%。

2018 年 1-3 月，发行人土地投资 99.88 亿元，总建筑面积 69.06 万平方米，全部位于北京和天津，北京、天津土地投资金额分别占比 70.5%、29.5%，合作开发项目土地投资占比 90.6%。

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,160.07 万平方米，现有的土地储备可以满足本公司未来三年发展需要，规模适中。

2、投资物业租赁

发行人的投资性物业目前主要为奥特莱斯综合体，公司主要通过旗下商业地产发展平台首创钜大进行对奥特莱斯综合体的开发、建设和运营。报告期内发行人的奥特莱斯综合体业务线经营业绩快速增长，首创钜大通过公开市场、股权合作等多种方式，轻重并举，于南昌、杭州、武汉、长沙、西安、郑州、济南、合肥、重庆等地获取新的奥特莱斯项目，实现快速布局，行业影响力迅速提升。2017 年，发行人新获昆明奥特莱斯、

郑州奥特莱斯 A2 地块等项目。截至本募集说明书签署日，发行人已布局 15 家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有 7 家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。

同时，公司已组建了专业的奥特莱斯招商管理团队，采用多种方式优化奥特莱斯运营，与租户品牌形成良好协同，通过提升租户销售额方式最终确保本公司租金收入的提升。2017 年，发行人奥特莱斯共实现营业额近 32.4 亿元，同比增长约 35%，年客流量达 2,540 万人次，同比增长约 34%。

3、土地一级开发

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，再对地块进行有偿出让或转让。

发行人作为北京市国资委下属重点企业首创集团的子公司和市场化房地产业务平台，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。

4、咨询业务

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

5、酒店经营

发行人已于 2015 年将酒店业务出售。报告期内，2015 年公司并表酒店业务为中环假日酒店，该酒店由第三方酒店管理集团 Holiday Inn 负责统一运营管理。第三方酒店集团按照收入和毛利润的一定比例收取管理费；项目整体运营产生的收入和成本均由首创置业负担。2015 年末，发行人处置中环假日酒店，从战略上退出酒店经营业务。

（五）发行人最近三年及一期房地产开发及销售情况

最近三年及一期，发行人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	2018 年 1-3 月	2017 年	2016 年	2015 年
当期新开工面积	87	83	246	276
当期开复工面积	546	557	839	862
当期竣工面积	71	191	340	296

1、已建项目具体销售情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人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

项目名称	首创置业 应占权益 (%)	截至2017 年末累计 签约销售 面积（平 方米）	截至2017 年末累计 签约销售 金额（万 元）	截至2017 年末累计 回款金额 （万元）	收入（万元）			签约均价（元/平米）			去化率		
					2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017年	2015年末	2016年末	2017年末
北京玉渊潭项目	100.00	137,275	422,995	420,992	7,877	13,451	17,809	64,650	75,412	126,754	97%	99%	100%
北京长阳4号地项目	100.00	176,302	323,380	322,050	132,035	4,309	7,281	17,469	8,081	25,738	93%	96%	97%
北京大兴孙村项目	100.00	91,528	95,946	95,436	-	85,919	9,214	9,500	24,183	24,585	57%	58%	73%
天津双港122项目	55.00	247,375	271,747	271,747	75,792	21,132	2,231	15,970	11,000	18,584	97%	97%	100%
天津08-02地块	100.00	192,783	148,205	147,556	4,494	62,906	2,122	6,673	8,198	14,023	87%	88%	90%
天津01-05地块	100.00	213,861	174,305	165,200	82,595	15,251	1,814	9,464	7,900	11,465	93%	93%	93%
天津03-02地块	100.00	191,905	169,245	168,723	73,150	90,028	3,727	8,460	10,758	13,438	86%	90%	90%
天津04-02地块	100.00	204,720	206,813	204,309	-	183,300	18,614	9,554	11,676	19,967	61%	80%	80%
重庆鸿恩寺项目	100.00	858,429	618,436	614,927	112,718	51,889	15,190	9,046	8,698	14,088	87%	89%	91%
成都建设路项目	100.00	355,971	195,377	195,377	419	-	-	-	-	-	99%	99%	99%
成都胜利村项目	100.00	391,632	226,182	226,149	3,028	910	21	7,206	8,206	-	96%	96%	96%
成都北泉路项目	55.00	349,630	170,542	170,468	3,644	252	18,514	1,933	2,054	1,834	87%	87%	87%

项目名称	首创置业 应占权益 (%)	截至2017 年末累计 签约销售 面积(平方 米)	截至2017 年末累计 签约销售 金额(万元)	截至2017 年末累计 回款金额 (万元)	收入(万元)			签约均价(元/平米)			去化率		
					2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017年	2015年末	2016年末	2017年末
成都川师大项目	55.00	482,525	254,439	245,360	16,092	8,152	-	3,916	3,437	7,046	80%	80%	89%
青岛城阳项目	100.00	99,180	93,572	90,052	13,653	6,443	12,966	8,009	9,263	8,763	45%	50%	54%
青岛公园1号项目	100.00	108,299	85,546	82,665	43,053	5,744	5,743	7,342	6,893	9,584	80%	85%	89%
青岛杨埠寨项目	100.00	60,500	45,305	44,963	-	-	5,743	2,616	-	5,384	99%	99%	99%
青岛千千树项目	100.00	124,558	94,914	93,950	54,499	4,940	1,415	6,523	8,741	6,015	98%	100%	100%
阳光首院1号地	100.00	19,137	23,371	23,216	1,857	5,068	607	11,525	-	8,841	49%	49%	51%
阳光首院2号地	100.00	155,067	98,878	94,701	1,200	69,345	6,583	6,191	5,805	7,450	76%	78%	87%
阳光首院3号地	100.00	131,673	88,344	87,783	39,887	1,858	834	7,887	7,600	5,275	97%	99%	99%
镇江国家大学科技园项目一期	100.00	102,435	48,522	48,006	1,039	1,264	-	6,542	8,500	6,199	91%	93%	94%
镇江国家大学科技园项目二期	100.00	109,118	45,288	45,414	43,394	174	1,581	3,659	5,816	6,199	91%	92%	95%
无锡东亭镇项目	100.00	283,555	169,334	169,306	2,189	1,408	619	4,730	7,162	8,482	92%	93%	93%
无锡机场路项目	100.00	200,954	157,648	157,364	16,125	2,659	1,745	7,873	9,427	7,458	90%	91%	92%
湖州仁皇山项目	55.00	118,171	91,148	90,760	22,009	16,773	9,889	7,014	7,602	8,763	84%	88%	98%
海南1号地	55.00	72,613	53,635	52,500	-	24,870	51,041	9,519	13,861	13,604	28%	44%	98%
海南2号地、3号地	55.00	109,513	103,774	100,118	22,193	10,729	6,793	8,860	13,015	12,800	86%	96%	99%
天津红树湾项目	100.00	105,674	100,915	100,915	7,838	579	-	-	5,817	-	100%	100%	100%
天津康桥郡项目	100.00	135,156	128,857	128,857	116,057	12,326	776	9,592	10,751	-	99%	100%	100%

项目名称	首创置业 应占权益 (%)	截至2017 年末累计 签约销售 面积(平方 米)	截至2017 年末累计 签约销售 金额(万元)	截至2017 年末累计 回款金额 (万元)	收入(万元)			签约均价(元/平米)			去化率		
					2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017年	2015年末	2016年末	2017年末
天津伴山项目	100.00	426,083	373,606	373,606	-	-	-	7,353	5,746	-	100%	100%	100%
北京和平里项目	100.00	236,105	194,570	191,450	119	560	-	-	-	-	100%	100%	100%
北京房山奥特莱斯综合体	100.00	179,547	302,017	301,782	859	-	-	5,737	7,052	-	100%	100%	100%
海淀太平庄项目	25.00	12,165	151,117	149,577	-	-	123,162	-	115,380	140,374	0%	30%	48%
上海松江项目	100.00	115,248	276,963	275,004	54,123	192,165	20,496	23,267	33,177	16,473	66%	80%	90%
上海青浦盈浦街道项目14-04地块	100.00	64,091	191,399	191,177	-	-	177,818	24,063	32,014	42,412	27%	95%	96%
天津梨双路项目	100.00	200,143	256,048	251,655	29,100	142,413	74,772	10,432	13,358	18,630	41%	73%	89%
成都青龙场项目	100.00	228,335	221,835	188,107	-	63,803	80,912	7,298	9,841	11,687	24%	39%	67%
北京爱这城项目	100.00	758,303	853,496	849,760	-	-	6,095	-	-	-	100%	100%	100%
北京平谷大兴庄项目	94.30	133,679	158,803	158,803	-	-	-	3,864	-	-	100%	100%	100%

2、主要在建、拟建项目情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内主要在建、拟建项目情况如下所示：

单位：平方米、万元

项目名称	总建筑面积	总投资额	工程进度	后续投资支出	开工时间	竣工时间
在建项目						
投资物业						
房山奥特莱斯	196,837	159,491	72%	44,755	2011 年 1 月	2018 年 6 月
湖州奥特莱斯	97,542	71,644	95%	3,546	2010 年 12 月	2018 年 6 月
武汉奥特莱斯	107,560	63,700	62%	24,496	2016 年 7 月	2018 年 4 月
郑州奥特莱斯	96,583	61,045	26%	45,078	2017 年 6 月	2018 年 6 月
济南奥特莱斯	121,520	79,619	27%	58,132	2017 年 6 月	2018 年 5 月
合肥奥特莱斯	96,494	87,622	49%	44,918	2017 年 5 月	2018 年 5 月
重庆奥特莱斯	113,600	74,615	24%	56,914	2017 年 11 月	2018 年 11 月
销售物业						
北京呼家楼项目	175,775	553,680	76%	131,725	2008 年 3 月	2018 年 12 月
北京海淀永丰产业基地 F1	292,942	776,168	91%	69,861	2016 年 7 月	2018 年 9 月
丽泽金融商务区项目 F05	93,873	222,445	64%	79,063	2015 年 12 月	2018 年 12 月
北京赵全营 F1-01 项目	62,922	114,781	95%	6,053	2014 年 11 月	2019 年 7 月
北京赵全营 F2-01 项目	48,849	51,999	45%	28,666	2017 年 7 月	2019 年 6 月
北京赵全营 4 号地	257,539	326,865	73%	87,024	2014 年 11 月	2019 年 7 月
北京赵全营 2 号地	284,118	436,664	82%	80,698	2014 年 11 月	2019 年 9 月
北京顺义 17 街区项目	194,647	174,692	68%	55,199	2015 年 11 月	2018 年 10 月
北京密云云凤山庄项目	249,226	389,136	85%	56,811	2010 年 11 月	2018 年 11 月
北京密云新城项目	411,697	161,443	61%	62,971	2016 年 9 月	2018 年 12 月
北京房山高教园项目	211,596	303,916	92%	23,419	2015 年 3 月	2018 年 10 月
北京黄辛庄项目	415,480	365,508	75%	90,043	2013 年 11 月	2020 年 12 月
上海青浦盈浦街道 20-04 项目	60,062	97,511	79%	20,612	2016 年 7 月	2018 年 9 月
上海杨浦平凉项目	128,343	552,399	74%	143,792	2016 年 8 月	2018 年 12 月
天津双港 121 项目	318,619	277,936	90%	28,931	2008 年 5 月	2019 年 6 月
天津洪泥河项目	536,901	393,294	95%	20,617	2013 年 9 月	2018 年 12 月

项目名称	总建筑面积	总投资额	工程进度	后续投资支出	开工时间	竣工时间
天津北运河项目	356,770	431,918	71%	127,289	2014 年 12 月	2018 年 7 月
天津中山路项目	179,648	252,500	57%	108,953	2016 年 2 月	2019 年 3 月
天津辛庄五号地项目	186,893	122,358	64%	43,455	2016 年 5 月	2018 年 12 月
天津武清项目 07-02 地块	81,059	55,786	34%	36,629	2016 年 2 月	2018 年 6 月
天津武清项目 06-09 地块	41,138	40,476	18%	33,006	2017 年 9 月	2019 年 12 月
天津武清项目 07-08 地块	30,197	20,352	27%	14,954	2017 年 5 月	2019 年 10 月
天津武清项目静竹广场	18,101	25,158	40%	15,000	2012 年 12 月	2019 年 6 月
重庆西永项目	498,432	291,916	80%	56,938	2013 年 8 月	2019 年 9 月
西安凤城路项目	1,704,369	765,231	73%	203,570	2009 年 5 月	2018 年 12 月
沈阳沈中大街项目	702,506	339,674	60%	136,081	2013 年 9 月	2021 年 8 月
江阴敬悦项目	218,375	140,641	65%	48,534	2012 年 5 月	2018 年 3 月
湖州奥特莱斯综合体 32 号地	459,338	144,568	52%	69,056	2011 年 9 月	2020 年 6 月
昆山奥特莱斯综合体南地块住宅	436,494	213,187	79%	43,797	2013 年 5 月	2018 年 10 月
昆山奥特莱斯综合体中地块住宅	370,495	178,385	85%	26,771	2014 年 5 月	2018 年 6 月
昆山奥特莱斯综合体北地块住宅	370,508	183,849	28%	133,005	2016 年 12 月	2019 年 6 月
北京密云檀营乡项目	215,323	281,766	66%	96,210	2017 年 12 月	2019 年 4 月
上海青浦徐泾项目	36,201	84,342	78%	18,517	2017 年 4 月	2019 年 1 月
上海周浦项目	224,389	737,354	79%	152,729	2017 年 8 月	2019 年 11 月
沈阳琥珀湾项目	178,146	134,015	22%	134,015	2009 年 7 月	2020 年 8 月
济南奥特莱斯	62,710	35,694	49%	18,277	2017 年 6 月	2018 年 5 月
重庆奥特莱斯	15,000	14,304	52%	6,935	2017 年 11 月	2018 年 11 月
拟建项目						
投资物业						
西安奥特莱斯	118,840	94,933	31%	65,917	2018 年 1 月	2018 年 11 月
昆明奥特莱斯	135,000	98,999	17%	81,936	2018 年 6 月	2019 年 6 月
销售物业						
北京大兴黄村项目	223,604	588,098	59%	242,617	2018 年 5 月	2020 年 5 月
上海青浦盈浦街道 53-04 项目	80,354	163,582	70%	49,498	2018 年 4 月	2020 年 9 月
上海青浦盈浦街道 37-02	86,930	250,573	77%	58,747	2018 年 5 月	2020 年 7 月

项目名称	总建筑面积	总投资额	工程进度	后续投资支出	开工时间	竣工时间
项目						
上海青浦盈浦街道 22-05 地块	48,221	123,910	71%	36,510	2018 年 3 月	2020 年 3 月
上海青浦盈浦街道 25-04 地块	33,767	85,413	71%	24,631	2018 年 3 月	2020 年 3 月
天津油脂厂项目	106,010	348,494	72%	96,275	2018 年 3 月	2020 年 1 月
深圳龙华项目	67,596	284,284	65%	98,474	2018 年 3 月	2020 年 5 月
杭州余杭项目	195,424	385,661	9%	350,872	2018 年 9 月	2020 年 12 月
海南 5 号地、6 号地	145,832	119,006	17%	98,898	2018 年 4 月	2019 年 9 月

（六）发行人土地储备情况

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人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	土地储备面积
酒店物业					
金融街国际酒店	北京市西城区	酒店	5,123	58,161	58,161
投资物业					
房山奥特莱斯	北京市房山区	商业	90,766	196,837	196,837
湖州奥特莱斯	浙江省湖州市太湖旅游度假区	商业	214,317	97,542	97,542
万宁奥特莱斯	海南省万宁市礼纪镇	商业	199,807	103,200	103,200
昆山奥特莱斯	江苏省昆山市东部新城	商业	93,026	100,527	100,527
南昌奥特莱斯	江西省南昌市	商业	86,987	158,080	158,080
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
长沙奥特莱斯	湖南省长沙市湘江新区	商业	71,850	112,070	112,070
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	96,583	96,583
济南奥特莱斯	山东省济南市历	商业	114,929	121,520	121,520

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
	城区唐冶新区				
合肥奥特莱斯	安徽省合肥市滨湖新区	商业	87,913	96,494	96,494
重庆奥特莱斯	重庆市巴南区鹿角新城	商业	74,349	113,600	113,600
昆明奥特莱斯	云南省昆明市五华区	商业	67,920	135,000	135,000
丽泽金融商务区项目	北京市丰台区	写字楼/商业	18,859	221,102	150,079
北京海淀永丰产业基地 B2	北京市海淀区	写字楼/公寓	59,750	106,130	106,130
北京阳光大厦	北京市西城区	写字楼/商业	8,840	52,095	52,095
北京首创大厦	北京市东城区	写字楼/商业	7,069	48,431	48,431
开发物业					
北京呼家楼项目	北京市朝阳区	住宅/商业	34,163	175,775	55,904
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	292,942	108,074
北京海淀永丰产业基地 B2	北京市海淀区	写字楼/商业	59,750	110,746	57,132
海淀太平庄项目	北京市海淀区	住宅/公寓	5,379	26,496	13,356
丽泽金融商务区	北京市丰台区	写字楼/公寓	26,352	251,713	37,943
北京朝阳孙河地块	北京市朝阳区	住宅	90,394	215,782	206,192
北京赵全营 F1-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	27,121	62,922	4,794
北京赵全营 4 号地	北京市顺义区	住宅/公寓	104,345	257,539	107,901
北京赵全营 2 号地	北京市顺义区	住宅/公寓/商业	114,154	284,118	64,207
北京顺义 17 街区项目	北京市顺义区	住宅/公寓	85,056	194,647	68,335
北京赵全营 F2-01 项目	北京市顺义区	公寓/商业	17,277	48,849	43,155
北京顺义仁和镇项目	北京市顺义区	住宅/商业	40,669	152,551	49,383
北京顺义新城 26 街区项目	北京市顺义区	住宅/商业	88,702	282,456	159,639
北京密云云凤山庄项目	北京市密云区	住宅	334,855	249,226	68,545
北京密云新城项目	北京市密云区	住宅/商业	56,254	181,448	35,628

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
北京密云新城0102街区项目	北京市密云区	住宅/商业	13,868	60,106	52,290
北京密云檀营乡项目	北京市密云区	住宅/商业	60,999	215,323	190,298
北京平谷畅春园项目	北京市平谷区	住宅/商业	220,878	316,069	293,854
北京平谷金海湖韩庄村项目	北京市平谷区	公寓/商业	176,100	244,159	220,758
北京长阳4号地项目	北京市房山区	住宅/商业	90,389	183,493	4,696
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	65,389
北京黄辛庄项目	北京市房山区	住宅	114,166	415,480	137,831
北京房山良乡项目	北京市房山区	住宅/商业/写字楼	53,579	160,668	139,123
北京大兴孙村项目	北京市大兴区	住宅/公寓/商业	61,512	134,751	32,536
北京大兴黄村项目	北京市大兴区	公寓/商业	84,213	223,604	211,329
北京大兴瀛海地块	北京市大兴区	住宅/商业	75,065	231,532	199,565
北京大兴亦庄地块	北京市大兴区	住宅/商业/写字楼	76,286	305,512	272,202
上海松江项目	上海市松江区	住宅/商业	65,239	140,372	11,254
上海青浦盈浦街道项目	上海市青浦区	住宅/商业	129,484	393,073	231,603
上海青浦徐泾项目	上海市青浦区	住宅	17,048	36,201	30,110
上海杨浦平凉项目	上海市杨浦区	住宅/商业/写字楼	32,360	128,343	108,699
上海周浦项目	上海市浦东新区	住宅	69,433	224,389	172,459
上海新场项目	上海市浦东新区	住宅	56,887	123,824	87,174
上海嘉定项目	上海市嘉定区	住宅/商业	123,090	346,494	19,449
天津双港121项目	天津市津南区	住宅/公寓/商业/写字楼	255,038	318,619	66,388
天津双港122项目	天津市津南区	住宅	183,511	265,772	686
天津华明项目	天津市东丽区	住宅/公寓/商业	271,830	300,962	70,799
天津西青项目	天津市西青区	住宅/写字楼	151,596	164,210	17,100
天津洪泥河项目	天津市津南区	住宅/商业	257,093	536,901	132,905
天津梨双路项目	天津市津南区	住宅	108,344	243,261	25,053

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
目					
天津港铁项目	天津市河北区	住宅/公寓/ 商业/写字楼	66,888	415,950	260,365
天津北运河项目	天津市河北区	住宅/公寓/ 商业	62,817	356,770	221,904
天津中山路项目	天津市河北区	住宅/商业/ 写字楼	22,455	179,648	96,873
天津辛庄五号地项目	天津市津南区	住宅	82,164	186,893	22,256
天津红咸里项目	天津市红桥区	住宅/商业/ 写字楼	106,920	352,119	122,938
天津油脂厂项目	天津市红桥区	住宅/商业	38,704	106,010	92,852
天津西青中北镇项目	天津市西青区	住宅	41,175	106,555	90,835
天津北辰刘园地块	天津市北辰区	住宅/商业	98,263	232,214	189,384
天津武清项目	天津市武清区	住宅/商业/ 写字楼	1,156,531	1,597,234	603,036
深圳龙华项目	深圳市龙华区	公寓/商业/ 写字楼	9,519	67,596	67,596
杭州余杭项目	浙江省杭州市余杭区	住宅/商业	85,897	195,424	176,659
重庆鸿恩寺项目	重庆市江北区	住宅/商业	229,314	964,383	83,031
重庆西永项目	重庆市沙坪坝区	住宅/公寓/ 商业	146,394	498,432	126,390
重庆嘉陵厂项目	重庆市沙坪坝区	住宅/商业	218,303	874,624	527,912
重庆大坪圈项目	重庆市渝中区	住宅/公寓/ 商业	14,447	76,603	69,413
成都建设路项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	68,270	372,987	1,912
成都胜利村项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	78,171	441,744	17,042
成都北泉路项目	四川省成都市龙泉驿区	住宅/商业	75,019	419,991	38,921
成都川师大项目	四川省成都市龙泉驿区	住宅/商业/ 写字楼	106,786	597,437	62,120
成都青龙场项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	87,312	375,512	108,530
成都华新村项目	四川省成都市锦江区	住宅/商业	95,663	286,032	85,196
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	1,704,369	519,241
沈阳沈营路项目	辽宁省沈阳市浑南新区	住宅/公寓/ 商业	175,348	604,687	49,337

项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
沈阳银河湾项目	辽宁省沈阳市棋盘山区	住宅/商业	420,317	488,120	328,407
沈阳沈中大街项目	辽宁省沈阳市浑南新区	住宅/商业	194,249	702,506	312,144
沈阳琥珀湾项目	辽宁省沈阳市棋盘山区	住宅/商业	231,666	178,146	132,069
青岛城阳项目	山东省青岛市城阳区	商业/写字楼	92,455	217,470	68,972
青岛公园1号项目	山东省青岛市城阳区	住宅/公寓/商业	81,016	138,089	9,259
青岛杨埠寨项目	山东省青岛市城阳区	住宅/商业	38,805	77,344	751
青岛千千树项目	山东省青岛市李沧区	住宅/商业	113,974	138,368	53
烟台阳光首院项目	山东省烟台市福山区	住宅/商业	195,609	470,094	35,795
镇江国家大学科技园项目	江苏省镇江市技术开发区	住宅/商业	111,364	286,117	8,624
昆山锦溪项目	江苏省昆山市锦溪镇	住宅/商业	550,037	456,074	265,695
无锡东亭镇项目	江苏省无锡市锡山区	住宅/商业	162,911	340,060	21,091
无锡机场路项目	江苏省无锡市新市区	住宅/商业	96,598	230,758	16,695
江阴敌悦项目	江苏省江阴市敌山湾	住宅/商业	78,258	218,375	132,304
湖州仁皇山项目	浙江省湖州市仁皇山区	住宅/商业	53,865	149,724	458
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	459,338	112,035
海南万宁项目	海南省万宁市礼纪镇	住宅/公寓/商业	440,415	347,892	140,768
昆山奥特莱斯项目	江苏省昆山市东部新城	住宅/公寓/商业	354,912	1,177,497	261,294
南昌奥特莱斯	江西省南昌市	商业	30,153	32,560	30,013
济南奥特莱斯	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929	62,710	15,303
重庆奥特莱斯	重庆市巴南区鹿角新城	商业	74,349	15,000	15,000
Merrylands 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	21,043	91,241	6,193
Arden 项目	澳大利亚布里斯班市	住宅	16,409	50,944	7,724
Max 项目	澳大利亚悉尼/布里斯班市	住宅	37,356	103,953	32,885
AutoAlley 项目	澳大利亚悉尼市	住宅	14,287	97,758	54,647
合计					11,600,689

（七）发行人发展战略及面临的主要竞争

结合我国房地产行业最新发展情况，公司将推行以下发展策略：

1、聚焦优势区域和优势业务，打造核心竞争力

在对全国主要市场进行深度调研的基础上，本公司将坚持聚焦核心城市圈、实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的核心城市圈投资力度。同时，继续坚持发展现有业务板块，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。本公司将通过以下举措提升竞争力：

（1）发挥核心区域优势，扩充优质土地储备；（2）聚焦核心业务线，实现差异化竞争和规模提升；（3）完善业务营运价值链，全面提升运营效率；（4）依托现有项目成功模式，稳步扩大海外投资。

2、探索创新业务及轻资产转型，打造长期利润增长点

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

公司未来也将致力于打造不动产资管平台，全面提升项目运营，获取稳定现金流与资产增值，聚焦京沪深写字楼，并探索集体土地发展长租公寓项目；聚焦北京地区泛文创、高精尖与大健康三大产业，打造文创与产业地产平台，重点发掘北京地区旧厂房、旧商场、旧办公楼等存量物业改造升级机会。

3、充分利用多种融资渠道，优化资本结构

发行人未来将继续发挥信用优势及资本运作优势，不断拓宽债务及股权融资渠道，加大合作开发等权益性融资力度，做大做强基金平台，业务拓展与资本运营复合驱动；积极应对资金面趋紧的市场环境，持续拓宽融资渠道、优化融资成本、控制融资风险，尤其是进一步拓宽资本市场直接融资渠道，企业债、中期票据、住房租赁可续期债、境外债等多品种债券共同推进，为业务发展提供多元化、低成本资金支持。同时，公司也

将继续积极探索投资物业证券化、房地产股权投资基金等房地产金融创新等，不断优化资本结构，严控财务风险，支持公司业务发展并助力公司业务转型。

4、稳步推进奥莱业务，打造中国最大的奥特莱斯专业营运商

随着中国居民人均可支配收入的增加以及对优质品牌商品的追求，中国的奥特莱斯产业未来将有极大的发展潜力。发行人将积极把握该发展趋势，不断扩大对奥特莱斯业务线的投资规模，轻重并举，快速布局全国，同时机会性把握行业并购、整合机遇，巩固全国奥特莱斯布局规模优势，提升经营业绩，将首创钜大打造成全国最大的奥特莱斯营运商。

5、加强企业文化建设，持续提升人力资本，为长足发展打好基础

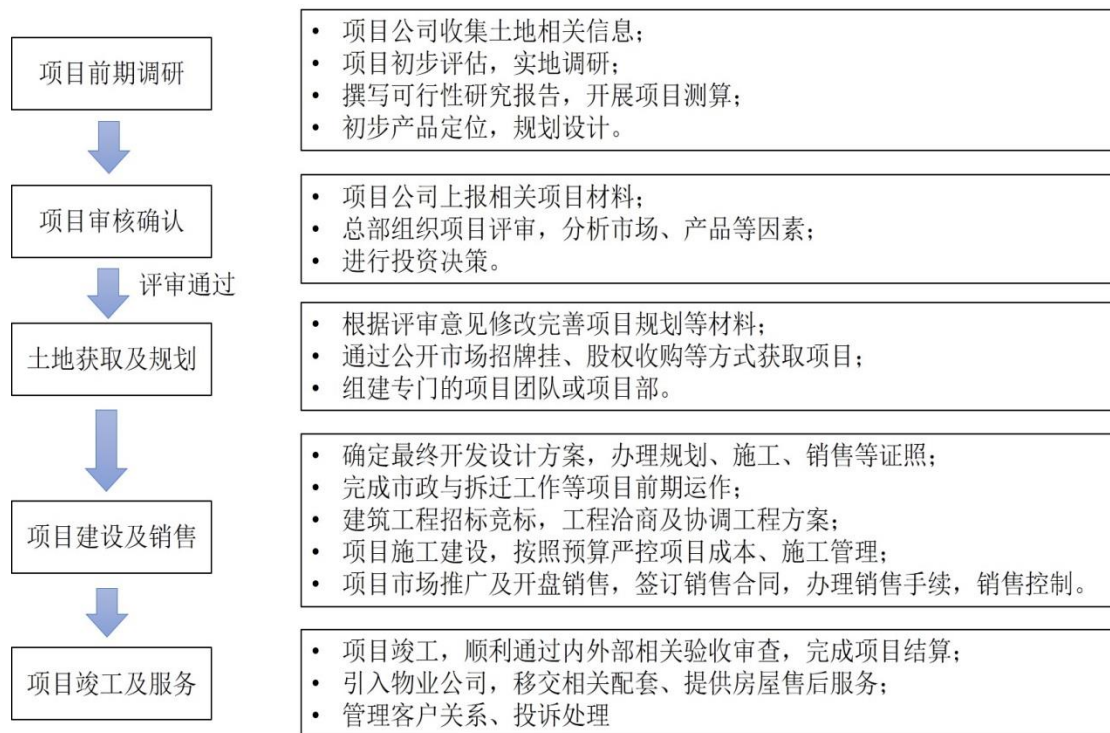
为了提升公司整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，发行人将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。发行人倡导激情进取、值得信赖的统一文化导向，营造幸福工作、协同创新的组织氛围，增强公司凝聚力与商业生态影响力。

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

（八）发行人房地产业务运营模式

房地产开发流程较为复杂，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。公司房地产业务流程如下图所示：

发行人房地产业务流程图



（九）发行人主要客户及供应商

最近三年及一期，发行人主要客户情况如下：

发行人主要客户情况

单位：千元，%

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
2018 年 1-3 月	北京市石景山区住房和城乡建设委员会（北京石景山一级开发）	209,550	11.16%
	北京市土地整理储备中心平谷区分中心（北京平谷白各庄一级开发）	120,264	6.41%
	个人客户 A	8,778	0.47%
	个人客户 B	8,748	0.47%
	个人客户 C	8,466	0.45%
	合计	355,806	18.95%
2017 年	天津市武清土地整理 ^{（注）}	2,052,168	9.64%
	北京市石景山区住房和城乡建设委员会（石景山一级开发）	484,547	2.28%
	北京市土地整理储备中心平谷区分中心（平谷白各庄一级开发）	369,430	1.74%
	个人客户 D	122,667	0.58%

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
	个人客户 E	106,925	0.50%
	合计	3,135,737	14.74%
2016 年	北京市石景山区住房和城乡建设委员会（石景山一级开发）	264,369	1.30%
	个人客户 F	90,656	0.45%
	个人客户 G	60,338	0.30%
	个人客户 H	58,895	0.29%
	个人客户 I、J、K	55,000	0.27%
	合计	529,258	2.61%
2015 年	北京市石景山区住房和城乡建设委员会（石景山一级开发）	52,634	0.33%
	个人客户 L	43,081	0.27%
	个人客户 M	35,686	0.22%
	个人客户 N、O	23,335	0.15%
	青岛鲁诺金融电子科技有限公司	21,440	0.13%
	合计	176,176	1.10%

注：天津市武清土地整理的签约方为天津市武清区土地整理中心，天津永元和天津吉庆通过招拍挂从天津市武清区土地整理中心取得地块，2017 年度的交易额分别为 13.7 亿元及 6.8 亿元。

最近三年及一期，发行人主要供应商情况如下：

发行人主要供应商情况

单位：千元，%

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
2018 年 1-3 月	中国建筑第二工程局有限公司 （注：包含中建二局安装工程有限公司、中建二局第三建筑工程有限公司）	403,891	19.21%
	北京城建六建设集团有限公司 （曾用名：北京城建六建设工程有限公司）	343,391	16.33%
	中国华西企业股份有限公司	122,060	5.80%
	河北建设集团股份有限公司（注：包含河北建设集团天辰建筑工程有限公司）	112,622	5.36%
	中天建设集团有限公司	41,701	1.98%

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
	合计	1,023,665	48.68%
2017 年	中国建筑第二工程局有限公司 (注: 包括中建二局安装工程有 限公司、中建二局第三建筑工程 有限公司)	957,189	15.32%
	北京城建六建设集团有限公司 (曾用名: 北京城建六建设工程 有限公司)	726,153	11.62%
	河北建设集团股份有限公司(注: 包含河北建设集团天辰建筑工程 有限公司)	388,651	6.22%
	红阳建工集团有限公司	221,571	3.55%
	天津小站建筑安装工程有限责任 公司	159,938	2.56%
	合计	2,453,503	39.27%
2016 年	河北建设集团有限公司	626,884	8.35%
	中国建筑第二工程局有限公司	601,065	8.01%
	北京城建六建设集团有限公司	574,266	7.65%
	中国华西企业股份有限公司	275,059	3.66%
	红阳建工集团有限公司	205,107	2.73%
	合计	2,282,381	30.40%
2015 年	中国建筑第二工程局有限公司	883,697	8.69%
	中国华西企业股份有限公司	724,678	7.13%
	北京城建六建设集团有限公司	570,984	5.62%
	中冶天工集团有限公司	415,457	4.09%
	河北建设集团有限公司	334,872	3.29%
	合计	2,929,689	28.82%

(十) 发行人业务资质情况

截至本募集说明书签署日, 发行人及其主要子公司房地产业务的资质取得情况如下:

发行人及其主要子公司房地产业务的资质取得情况

序号	公司名称	业务资质 名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效 或即将失 效, 是否 正在办理 续期或新 证
----	------	------------	------	------	-----	--

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
1	首创置业股份有限公司	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	2017年12月4日	2020年11月16日	
2	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	2016年8月8日	2019年8月21日	
3	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	2017年13月2日	2020年6月18日	
4	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	2017年5月2日	2020年4月28日	
5	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	2017年6月8日	2018年7月2日	
6	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	2017年6月1日	2018年6月4日	正在办理续期手续
7	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	2015年9月22日	2018年9月22日	
8	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暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2017年6月5日	2018年6月25日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
9	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	密云区住房和城乡建设委员会	2016年9月12日	2019年8月31日	
10	北京首创新资置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	2016年3月22日	2019年3月23日	
11	北京天城永元置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	2016年8月25日	2019年9月3日	
12	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	2018年1月30日	2019年1月18日	
13	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	2018年4月16日	2021年3月20日	
14	北京安华世纪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	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	2016年7月5日	2019年7月30日	
15	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	2018年3月14日	2021年3月22日	
16	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	2017年8月18日	2020年8月12日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
17	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	2017年12月13日	2018年12月12日	
18	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	2016年8月12日	2019年8月18日	
19	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暂定资质证书	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2018年3月15日	2019年3月14日	
20	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	2017年6月19日	2020年6月29日	
21	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	2017年3月23日	2018年3月31日	正在办理续期手续
22	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	天津市城乡建设委员会	2017年3月23日	2018年3月31日	正在办理续期手续
23	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	2018年3月27日	2019年3月31日	
24	天津天朗科恩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	2017年2月26日	2018年2月28日	正在办理续期手续

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
25	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	2018年2月28日	2019年2月28日	
26	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	2017年3月23日	2018年3月31日	正在办理续期手续
27	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	天津市城乡建设委员会	2018年3月27日	2019年3月31日	
28	天津益聚投资有限公司	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	2017年2月26日	2018年2月28日	正在办理续期手续
29	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暂定资质证书	天津市城乡建设委员会	2017年11月2日	2018年11月30日	
30	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	天津市城乡建设委员会	2017年2月21日	2018年4月30日	正在办理续期手续
31	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	上海市青浦区住房保障和房屋管理局	2015年1月28日	2018年12月31日	
32	上海松创置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	2014年4月23日	2018年12月31日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
33	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	上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	2015 年 9 月 11 日	2018 年 12 月 31 日	
34	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	2017 年 8 月 14 日	2020 年 7 月 18 日	
35	重庆首钜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	重庆市城乡建设委员会	2017 年 8 月 21 日	2018 年 8 月 21 日	
36	首创奥莱（昆山）置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 27 日	
37	首创东兴（昆山）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	江苏省住房和城乡建设厅	2017 年 4 月 19 日	2020 年 4 月 18 日	
38	昆山市首创新开置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2017 年 10 月 31 日	2018 年 11 月 11 日	
39	海南奥特莱斯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	万宁市住房保障与房产管理局	2018 年 2 月 11 日	2021 年 2 月 10 日	
40	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暂定资质证书	万宁市住房保障与房产管理局	2017 年 6 月 6 日	2018 年 6 月 5 日	正在办理续期手续

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
41	江阴敌悦置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2017年9月6日	2018年9月5日	
42	镇江先基置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2017年5月9日	2018年5月10日	正在办理续期手续
43	西安首创新开置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	陕西省住房和城乡建设厅	2015年10月23日	2018年10月23日	
44	成都首创驿都置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四川省住房和城乡建设厅	2017年1月10日	2019年8月14日	
45	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	2017年11月13日	2020年9月17日	
46	浙江华隆置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	湖州市住房和城乡建设局	2016年7月27日	2019年7月26日	
47	江西首创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	南昌市新建区房地产管理局	2017年11月10日	2018年11月9日	
48	沈阳首创新运置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	沈阳市城乡建设委员会	2017年5月12日	2020年5月11日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
49	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	万宁市住房保障与房产管理局	2017年9月6日	2018年9月5日	
50	上海首涇投资有限公司	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	2016年7月8日	2018年12月31日	
51	北京优达置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2017年7月24日	2018年7月23日	
52	重庆首永置业有限公司	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	2016年4月25日	2019年4月19日	
53	济南首钜置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	济南市城乡建设委员会	2016年12月20日	2018年12月19日	
54	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	2017年8月8日	2020年8月7日	
55	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暂定资质证书	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2017年9月19日	2018年9月21日	
56	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	2017年3月27日	2020年3月23日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
57	郑州钜信奥莱实业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	郑州市住房保障和房地产管理局	2016年7月20日	2018年7月20日	
58	北京翔能置业有限公司	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	2018年3月7日	2019年3月2日	
59	沈阳昊华置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	沈阳市城乡建设委员会	2018年5月3日	2019年5月2日	
60	上海暄熹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	上海市住房保障和房屋管理局	2016年6月16日	2018年6月16日	
61	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	2017年12月27日	2018年12月27日	
62	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	2017年12月27日	2018年12月27日	
63	北京同创金龙置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2018年4月23日	2021年4月22日	
64	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	2017年8月23日	2018年8月22日	

序号	公司名称	业务资质名称	颁发主体	颁发日期	有效期	如已失效或即将失效，是否正在办理续期或新证
65	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	2017年11月30日	2020年4月15日	
66	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暂定资质证书	北京市平谷区住房和城乡建设委员会	2018年3月9日	2019年3月8日	
67	上海首湖投资有限公司	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	2017年4月20日	2018年12月31日	
68	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	2017年4月11日	2018年4月30日	正在办理续期手续

七、发行人最近三年及一期内是否存在违法违规及受处罚情况

发行人最近三年及一期内不存在重大违法违规，亦不存在受到对本公司有重大不利影响的重大行政处罚的情况。

八、关联交易

（一）发行人的关联方

1、公司的控股股东、实际控制人及持股 5%以上的股东

公司的控股股东首创集团，直接持有本公司 54.47%的股份，股份性质为国家股。北京市国资委持有首创集团 100%股权，为本公司的实际控制人。

公司控股股东首创集团通过其全资子公司阳光综合间接持有中国物产的 31.53%的股份。中国物产直接持有本公司 9.09%的股份，通过 100%持股的亿华国际间接持有公

司 2.73%的股份，股份性质为外资股；Reco Pearl 持有本公司 5.45%的股份，股份性质为 H 股。

除上述情形外，本公司不存在其他持有 5%以上股份的股东。

2、首创集团控制的其他企业

发行人控股股东首创集团控制的其他企业为公司的关联法人。

3、发行人子公司

发行人子公司情况详见本募集说明书“第五节、三、（一）本公司境内重要子公司情况”和“第五节、三、（二）本公司境外重要子公司情况”。

4、合营企业和联营企业

发行人合营企业和联营企业情况详见“第五节、三、（三）本公司主要参股公司情况”。

5、发行人董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

本公司董事、监事、高级管理人员为公司的关联自然人，具体情况详见“第五节、五、董事、监事和高级管理人员的基本情况”的相关内容。

上述人员关系密切的家庭成员亦是公司的关联自然人。

6、发行人控股股东的董事、监事及高级管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人控股股东的董事、监事及高级管理人员为公司的关联自然人。上述人员关系密切的家庭成员亦是公司的关联自然人。

7、发行人的其他关联方

与发行人在最近一年存在关联交易的其他关联方情况如下：

关联方	与本公司之关系
紫阳投资	本公司之子公司的重要少数股东
保利建锦	本公司之子公司的重要少数股东
昆明五华	本公司之子公司的重要少数股东
重庆首汇	本公司之联营公司的重要子公司

关联方	与本公司之关系
成都锦汇	本公司之合营公司的重要子公司
上海梁悦	本公司之合营公司的重要子公司
天津瑞祥	本公司之合营企业的重要子公司

8、发行人关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的除上述关联法人之外的其他法人或组织

发行人关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的除上述关联法人之外的其他法人或组织亦是公司的关联方。

（二）关联交易决策权限及程序

公司与其关联方之间的关联交易应遵从《联交所证券上市规则》、《公司章程》的约定及发行人制定的《关联交易管理办法》，经审核批准后方可进行。

总部或控股一线公司与非控股一线公司之间的内部资金往来，由财务管理中心资金管理部按照公司《内部资金划拨管理办法》及《联交所证券上市规则》的相关规定执行。公司与关联方之间发生的关联交易，根据不同的交易金额，涉及到需要董事会批准、公告以及股东大会批准的，严格按照《联交所证券上市规则》执行。

（三）关联交易定价政策

根据《联交所证券上市规则》及发行人制定的《关联交易管理办法》，公司与关联方进行交易时按市场公允价确定交易价格，且在内部审核时，需提供该项交易市场独立第三方的价格情况（如有）。

（四）关联交易

1、提供服务

单位：千元

关联方	关联交易内容	2017 年度
重庆首汇	提供咨询服务	8,503
成都锦汇	提供咨询服务	7,066

关联方	关联交易内容	2017 年度
首创金服	房屋租赁及物业服务	4,775
首创资产	房屋租赁及物业服务	1,720
首创集团	房屋租赁及物业服务	27,691
新城镇基金	房屋租赁及物业服务	831
首创大河	房屋租赁及物业服务	1,104
沈阳吉天	商品销售	270
成都锦汇	商品销售	3,441
天津永元	商品销售	1,368,847
天津吉庆	商品销售	683,322
水星环境	提供托管服务	500
创融投资	提供托管服务	500
葫芦岛实业	提供托管服务	500
葫芦岛投资	提供托管服务	500
协同都畅	提供托管服务	500
阳光综合	提供托管服务	500
赵桂英	商品销售	2,116
刘亚波	商品销售	1,105
葫芦岛投资	提供劳务	2,438

2、支付/（收到）资金

单位：千元

项目	2017 年度
国际学校	-3,000
中关村集成电路园	-51,723

项目	2017 年度
沈阳新资	753
上海首嘉	-558,000
金龙永辉	-14,550
达成光远	-12,500
保利建锦	325,936
天津新青	10,000
创智信融	-1
上海恒固	-2,800
上海松铭	-5,600
首创青旅	49,500
天津联津	-203,907
首创集团	-1
首创金服	-20,000
金网络	-12
上海梁悦	75,000
首创投资	52,639
天津新明	98,000
重庆首汇	263,000
华星国际	-529,995
昆明五华	-164,380
成都锦汇	-38,052
沈阳吉天	157
天津吉庆	21
创远亦程	1,115,500

项目	2017 年度
天津瑞祥	415,604
南昌华创	-119,928
天津永元	145,438
腾泰亿远	492,000
远创兴茂	329,820

3、接受劳务

单位：千元

关联方	关联交易内容	2017 年度
金网络	销售代理服务	39,674
首创证券	资产托管服务	4,065
尚博地	房屋租赁	3,796
阳光苑	房屋租赁	1,478
金融街酒店	房屋租赁	984
首创集团	担保服务	43,600
首创集团	债券维好协议	23,054

4、资金占用费收入/（支出）

单位：千元

项目	2017 年度
首创青旅	48,579
中关村集成电路园	48,625
天津联津	7,407
新城镇基金	-23,523
首创投资	-45,393

项目	2017 年度
天津永元	90,741
华星国际	-12,980
天津瑞祥	9,814
天津吉庆	20

5、担保及提供维好协议

单位：千元

类型	2017 年 12 月 31 日
首创集团提供担保	6,720,000
首创集团提供维好协议	4,684,585

单位：千元

类型	2017 年 12 月 31 日
本公司为子公司	21,197,179
子公司为子公司	10,519,358
子公司为本公司	700,000

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为合营公司沈阳吉天置业有限公司长期借款提供 1 亿元的担保。

6、关键管理人员薪酬

单位：千元

项目	2017 年度
关键管理人员薪酬	46,401
其他	324

项目	2017 年度
合计	46,725

7、其他关联交易

2015 年，本公司从新城镇基金取得短期信用委托借款人民币 44,100 万元，该借款为新城镇基金通过北京银行提供的委托贷款，年利率为 7.15%。其中，人民币 44,100 万元借款于 2016 年 9 月 20 日到期并签订续期协议，续期后到期日为 2018 年 3 月 20 日，续期年利率为 5.225%。

2016 年，本公司从新城镇基金取得短期信用委托借款人民币 900 万元，年利率为 7.15%，已于 2017 年 3 月 1 日到期偿还。

2016 年，本公司与首创嘉铭共同出资设立优达置业。

2016 年，本公司与首创集团签订协议，购买东环鑫融 100%股权。交易完成后，东环鑫融成为本集团的全资子公司。

2016 年，本公司与首创投资签订协议，购买鎏金置业 60%股权。交易完成后，鎏金置业成为本集团全资子公司。

2016 年 6 月，本公司与首创投资签订协议，购买沈阳昊华 100%股权。于 2017 年 3 月交易完成后，沈阳昊华成为本集团之全资子公司。

2017 年 2 月，本公司与首创证券及托管银行签订资产管理协议，约定首创证券向本公司提供资产管理及投资服务，委托资产的金额不超过人民币 2,000,000,000 元，本公司将每年按照年度基准向首创证券支付业绩报酬并在资产管理协议终止后向首创证券支付业绩报酬。

8、应收关联方款项

单位：千元

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	科目名称
水星环境	500	应收账款

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	科目名称
创融投资	500	应收账款
葫芦岛实业	500	应收账款
葫芦岛投资	500	应收账款
协同都畅	500	应收账款
阳光综合	500	应收账款
金网络	22,474	预付款项
金融街酒店 ^(注1)	66,706	长期应收款
中关村集成电路园 ^(注2)	598,080	一年内到期的非流动资产
金网络	1,070	其他应收款
中关村集成电路园	48	其他应收款
首万誉业	26,398	其他应收款
成都锦汇	5,606	其他应收款
重庆首汇	5,735	其他应收款
首创青旅 ^(注4)	281,768	其他应收款
尚博地	46,662	其他应收款
上海梁悦	305,000	其他应收款
创智信融	54,078	其他应收款
珠海横琴成都伟华基金	1,062	其他应收款
沈阳新资	753	其他应收款
腾泰亿远	492,000	其他应收款
天津永元 ^(注4)	908,183	其他应收款
天津吉庆	21	其他应收款
创远亦程	1,115,500	其他应收款
天津瑞祥 ^(注5)	415,604	其他应收款

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	科目名称
南昌华创	61,644	其他应收款
远创兴茂	329,820	其他应收款
沈阳吉天	157	其他应收款
天津新明	12,000	应收股利

注：（1）截至 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收联营公司金融街酒店的利息。本公司预计一年内无法收回该款项，因此在长期应收款核算。

（2）于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收合营公司中关村集成电路园的本金，相关往来款余额自提款日起按照固定年利率 8.5%计息，到期一次支付本息，将于 2018 年年底前收回，因此将其重分类至一年内到期的非流动资产核算。

（3）2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收首创青旅的计息往来款本金及利息，款项按照年利率 20%计息，无固定还款期限。

（4）于 2017 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收合营企业天津永元的计息往来本金及利息，款项本金按照年利率 7.64%计息，无固定还款期限。

（5）于 2017 年 12 月 31 日，该款项为本公司应收合营企业天津吉庆的子公司天津瑞祥的计息往来本金及利息，款项按照年利率 10%计息，无固定还款期限。

9、应付关联方款项

单位：千元

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	科目名称
金网络	19,561	应付账款
成都锦汇	3,818	预收款项
重庆首汇	2,094	预收款项
天津新明	420	其他应付款
达成光远	37,500	其他应付款
金龙永辉	43,650	其他应付款
金网络	90	其他应付款

关联方名称	2017 年 12 月 31 日	科目名称
保利建锦	1,372,223	其他应付款
上海首嘉	663,689	其他应付款
上海恒固	109,200	其他应付款
上海松铭	86,800	其他应付款
新城镇基金	76,500	其他应付款
紫阳投资	69,987	其他应付款
首创投资	20,000	其他应付款
昆明五华	164,380	其他应付款
华星国际 ^(注 1)	529,995	其他应付款
天津永元 3-6/7	30,010	其他应付款
瑞元嘉陵基金	125,536	其他应付款
新城镇基金	6,558	应付利息
华星国际	12,980	应付利息

注：（1）于 2017 年 12 月 31 日，本公司应付华星国际款项为 60,000,000 美元及 30,000,000 新西兰元，借款利率分别为 3.76%及 3.6%，该借款无抵押、无担保，借款期限为 2017 年 5 月 8 日至 2018 年 2 月 28 日。截至本募集说明书签署日，本公司已偿还上述全部款项。

九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

发行人为房地产企业，主承销商和律师对其房地产业务进行了核查，具体情况如下：

报告期内，发行人及其合并报表范围内的项目公司开发的房地产项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；亦不存在因土地闲置、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；不存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

第六节财务会计信息

本节的财务会计数据及相关分析反映了公司报告期内经审计的财务状况、经营成果和现金流量情况。普华永道依据中国注册会计师审计准则对首创置业 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日合并口径及母公司口径的资产负债表, 2017 年度、2016 年度和 2015 年度合并口径及母公司口径的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计, 普华永道对上述报表出具了普华永道中天审字(2018)第 11009 号标准无保留意见的审计报告。2018 年 1-3 月财务报表未经审计。

一、最近三年及一期的会计报表

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

最近三年及一期发行人合并范围资产负债表

单位：千元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日 (经重述)	2015 年 12 月 31 日 (经重述)
流动资产				
货币资金	20,645,149	21,038,178	17,926,073	20,103,480
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	683,581	73,844	217,141	228,266
应收票据	-	-	-	1,811
应收账款	2,398,977	2,409,002	995,223	676,898
预付款项	4,784,033	6,626,829	372,047	585,839
应收利息	466	468	30,581	19,980
应收股利	12,000	12,000	12,000	21,825
其他应收款	12,581,228	7,833,512	3,349,177	2,513,989
存货	74,825,350	65,467,004	64,876,885	58,453,567
划分为持有待售的资产	338,921	338,921	9,921	9,921

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日 (经重述)	2015年12月31日 (经重述)
一年内到期的非流动资产	5,125,724	5,175,724	3,957,937	593,030
其他流动资产	3,433,343	2,851,861	2,841,299	2,182,586
流动资产合计	124,828,772	111,827,343	94,588,284	85,391,192
非流动资产				
可供出售金融资产	2,590,462	2,590,462	2,390,462	86,444
长期应收款	3,181,009	3,201,838	2,798,495	4,663,667
长期股权投资	3,360,919	4,481,354	3,078,429	4,820,853
投资性房地产	18,331,179	18,080,424	15,146,259	11,945,033
固定资产	146,690	152,297	134,630	138,641
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	172,137	172,137
长期待摊费用	147,674	108,935	100,940	104,580
递延所得税资产	1,195,798	978,516	655,196	469,401
其他非流动资产	-	-	394,808	-
非流动资产合计	28,953,731	29,593,826	24,871,356	22,400,756
资产总计	153,782,503	141,421,169	119,459,640	107,791,948
负债及股东权益				
流动负债				
短期借款	1,853,743	1,831,743	1,909,327	3,005,029
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	357,413	235,605	-	-
应付票据	122,100	67,694	26,223	39,476
应付账款	7,781,230	8,922,366	7,186,846	6,220,314
预收款项	23,064,719	21,113,831	15,930,980	12,704,889
应付职工薪酬	142,916	206,723	119,548	205,338
应交税费	2,308,389	2,853,624	2,232,093	2,253,503
应付利息	902,046	612,032	547,854	333,418
应付股利	264,790	264,790	257,272	197,803
其他应付款	8,672,484	6,143,919	4,888,089	4,206,774
一年内到期的非流动负债	22,412,500	23,793,041	14,967,002	6,762,707

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日 (经重述)	2015 年 12 月 31 日 (经重述)
流动负债合计	67,882,330	66,045,368	48,065,234	35,929,251
非流动负债				
长期借款	29,172,728	22,072,547	20,520,263	26,504,682
应付债券	15,223,901	12,451,547	16,985,512	12,481,249
长期应付款	6,284,750	6,305,775	3,806,675	5,508,075
递延所得税负债	2,891,096	2,475,827	2,352,530	1,655,234
衍生金融负债	138,572	138,572	178,724	55,601
非流动负债合计	53,711,047	43,444,268	43,843,704	46,204,841
负债合计	121,593,377	109,489,636	91,908,938	82,134,092
股东权益				
股本	3,027,960	3,027,960	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	6,489,968	5,889,968	2,895,291	-
资本公积	653,652	653,652	716,380	3,540,247
其他综合收益	413,159	413,159	370,407	537,541
盈余公积	570,905	570,905	543,169	495,150
未分配利润	10,330,883	10,376,979	9,109,165	7,745,218
归属于母公司股东权益合计	21,486,527	20,932,623	16,662,372	15,346,116
少数股东权益	10,702,599	10,998,910	10,888,330	10,311,740
股东权益合计	32,189,126	31,931,533	27,550,702	25,657,856
负债及股东权益总计	153,782,503	141,421,169	119,459,640	107,791,948

2、合并利润表

最近三年及一期发行人合并范围利润表

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
一、营业收入	1,877,534	21,292,040	20,349,404	16,000,519
减：营业成本	-1,301,056	-15,215,413	-16,870,570	-13,085,427
税金及附加	-108,744	-1,262,260	-1,435,007	-1,122,207

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
销售费用	-113,712	-555,507	-624,959	-605,585
管理费用	-260,774	-743,866	-464,252	-509,225
财务费用-净额	147,246	-33,736	58,364	39,097
资产减值损失	-	-257,606	-772	-134,141
加：公允价值变动收益	-110,011	-111,082	1,485,125	1,633,982
投资收益	-633	352,654	1,317,639	1,506,744
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-633	99,637	582,988	182,356
资产处置收益	-	181,002	105	172
其他收益	-	189,124	-	-
二、营业利润	129,850	3,835,350	3,815,077	3,723,929
加：营业外收入	1,115	19,373	130,935	325,979
减：营业外支出	-2,045	-15,406	-7,544	-64,422
三、利润总额	128,920	3,839,317	3,938,468	3,985,486
减：所得税费用	-30,230	-1,042,520	-1,074,474	-1,022,018
四、净利润	98,690	2,796,797	2,863,994	2,963,468
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润	-	-3	140,600	84,204
归属于母公司股东的净利润	5,243	2,112,580	2,017,558	2,056,050
少数股东损益	93,448	684,217	846,436	907,418
五、每股收益^(注)				
基本每股收益(人民币元)	-0.02	0.67	0.67	0.94
稀释每股收益(人民币元)	-0.02	0.67	0.67	0.94
六、其它综合收益扣除所得税影响后的净额	-	42,752	-167,134	-43,593
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	42,752	-167,134	-43,593
以后将重分类进损益的其他综合收益	-	42,752	-167,134	-43,593

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
-权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	31,984	-
-可供出售金融资产公允价值变动	-	-	-8,087	2,268
-因存货转入投资性房地产公允价值增加	-	773	4,435	-
-前期计入其他综合收益投资性房地产公允价值变动当期转出	-	-70,218	-110,207	-
-外币财务报表折算差额	-	-324	9,928	-18,247
-现金流量套期损益的有效部分	-	112,521	-95,187	-27,614
七、综合收益总额	98,690	2,839,549	2,696,860	2,919,875
归属于母公司股东的综合收益总额	5,243	2,155,332	1,850,424	2,012,457
归属于少数股东的综合收益总额	93,448	684,217	846,436	907,418

注：基于归属于母公司普通股股东合并净利润。

3、合并现金流量表

最近三年及一期发行人合并范围现金流量表

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
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	4,749,360	23,365,221	23,253,355	16,915,496
收到其他与经营活动有关的现金	116,634	453,442	1,308,523	930,818
经营活动现金流入小计	4,865,994	23,818,663	24,561,878	17,846,314
购买商品、接受劳务支付的现金	-5,057,634	-15,108,361	-20,030,556	-22,816,667

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
支付给职工以及为职工支付的现金	-312,056	-863,116	-652,765	-571,517
支付的各项税费	-1,459,824	-2,329,280	-2,931,225	-2,534,634
支付其他与经营活动有关的现金	-953,361	-1,064,117	-1,923,339	-910,495
经营活动现金流出小计	-7,782,875	-19,364,874	-25,537,885	-26,833,313
经营活动产生的现金流量净额	-2,916,881	4,453,789	-976,007	-8,986,999
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	400,000	3,880,738	351,000	-
取得投资收益所收到的现金	-	7,649	206,737	32,990
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	40,957	1,062	24,982
处置子公司收到的现金净额	-	21,007	723,157	771,017
取得子公司增加的现金净额	-	-	29,622	5
收到其他与投资活动有关的现金	150,000	3,755,487	2,016,834	862,307
投资活动现金流入小计	550,000	7,705,838	3,328,412	1,691,301
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-509,379	-2,487,976	-1,347,843	-1,027,387
投资支付的现金	-1,247,600	-3,500,258	-442,890	-497,367
处置子公司减少的现金净额	-	-98,035	-26,965	-166,256
取得子公司和其他营业单位支付的现金净额	-1,831,000	-252,850	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-4,083,788	-9,214,226	-3,051,807	-5,546,956
投资活动现金流出小计	-7,671,767	-15,553,345	-4,869,505	-7,237,966

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
投资活动产生的现金流量净额	-7,121,767	-7,847,507	-1,541,093	-5,546,665
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	2,500	2,304,931	5,517,898
其中：股东增资收到的现金	-	-	-	3,067,898
子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	2,500	1,009,080	170,000
子公司发行普通股及永续可换股证券收到的现金	-	-	1,295,851	-
子公司吸收专项资管计划投资收到的现金	-	-	-	2,280,000
母公司发行其他权益工具收到的现金	600,000	3,100,000	3,000,000	-
取得借款收到的现金	8,252,630	13,490,395	9,686,240	28,141,359
发行债券收到的现金	3,276,500	4,221,862	9,962,723	9,244,940
收到其他与筹资活动有关的现金	2,807,743	9,936,360	3,204,539	8,007,409
筹资活动现金流入小计	14,936,873	30,751,117	28,158,433	50,911,606
偿还债务支付的现金	-2,978,757	-13,770,784	-14,978,727	-19,089,975
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-734,230	-4,450,713	-4,314,747	-5,461,610
子公司偿还资管计划支付的现金	-	-1,200,000	-1,730,000	-3,510,000
同一控制下企业合并支付的现金	-	-165,333	-3,716,944	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-1,463,693	-6,430,422	-2,599,202	-1,800,764
筹资活动现金流出小计	-5,176,680	-26,017,252	-27,339,620	-29,862,349
筹资活动产生的现金流量净额	9,760,193	4,733,865	818,813	21,049,257
四、汇率变动对现金的影响	-	150,937	52,926	32,294

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
五、现金(减少)/增加额	-278,455	1,491,084	-1,645,361	6,547,887
加：年初现金余额	18,049,837	16,558,753	18,204,114	11,656,227
六、年末现金余额	17,771,382	18,049,837	16,558,753	18,204,114

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

最近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位：千元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	4,371,409	6,866,030	7,106,099	6,949,828
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	683,581	73,844	-	-
应收账款	3,159	3,160	1,910	160
预付款项	20,472	21,522	19,796	32,767
应收利息	26,235	26,235	26,235	18,443
其他应收款	57,490,123	32,012,397	46,525,276	36,815,628
存货	33,544	33,544	44,133	44,133
其他流动资产	1,560	1,560	10,701	2,449
流动资产合计	62,630,083	39,038,292	53,734,150	43,863,408
非流动资产				
可供出售金融资产	150,000	80,000	70,000	86,444
长期应收款	-	66,706	66,706	323,075
长期股权投资	5,545,809	5,535,809	4,996,783	3,471,750
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	52,178	52,672	54,676	56,706
递延所得税资产	996,628	837,314	370,918	158,304
非流动资产合计	6,744,615	6,572,501	5,559,083	4,096,279

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	69,374,698	45,610,793	59,293,233	47,959,687
流动负债				
短期借款	1,329,000	1,329,000	1,670,000	1,111,000
应付账款	20,114	20,114	13,600	15,951
预收款项	807	807	60,807	60,807
应付职工薪酬	127,237	127,521	44,166	127,555
应交税费	26,642	24,942	22,548	2,156
应付利息	689,789	428,991	403,906	174,506
应付股利	86,077	86,077	73,607	-
其他应付款	25,440,141	2,796,492	16,415,765	17,485,747
一年内到期的非流动负债	15,214,894	15,214,894	6,074,182	1,810,000
流动负债合计	42,934,701	20,028,838	24,778,581	20,787,722
非流动负债				
长期借款	2,565,000	2,880,000	7,910,000	10,590,000
应付债券	9,971,248	8,968,604	15,442,006	7,956,770
非流动负债合计	12,536,248	11,848,604	23,352,006	18,546,770
负债合计	55,470,949	31,877,442	48,130,587	39,334,492
股东权益				
股本	3,027,960	3,027,960	3,027,960	3,027,960
其他权益工具	6,489,968	5,889,968	2,895,291	-
资本公积	3,113,441	3,113,441	3,113,441	3,347,206
其他综合收益	9,407	9,407	9,407	8,087
盈余公积	570,905	570,905	543,169	495,150
未分配利润	692,068	1,121,670	1,573,378	1,746,792
股东权益合计	13,903,749	13,733,351	11,162,646	8,625,195
负债及股东权益总计	69,374,698	45,610,793	59,293,233	47,959,687

2、母公司利润表

最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	472	83,916	21,918	45,547
减：营业成本	-	-10,589	-	-1,958
税金及附加	-	-17,524	-7,678	-11,931
管理费用	-109,034	-292,547	-108,099	-184,751
财务费用-净额	-422,640	-1,466,043	-1,385,741	-733,843
加：投资收益	-	1,513,754	1,697,752	2,094,799
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	-	24,026	71,000	161,922
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,737	418	-	-
二、营业利润	-521,465	-188,615	218,270	1,207,863
加：营业外收入	-	786	6,328	21,251
减：营业外支出	-	-1,211	-881	-200
三、利润总额	-521,465	-189,040	223,717	1,228,914
减：所得税费用	143,201	466,396	209,919	116,305
四、净利润/（亏损）	-378,264	277,356	433,636	1,345,219
五、其他综合收益扣除所得税影响后的净额	-	-	1,320	2,268
以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	1,320	2,268
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	9,407	-
-可供出售金融资产公允价值变动	-	-	-8,087	2,268
六、综合收益总额	-378,264	277,356	434,956	1,347,487

3、母公司现金流量表

最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	-	14,259	5,462	81,547
收到其他与经营活动有关的现金	1,523,213	24,513,456	5,199,358	4,801,280
经营活动现金流入小计	1,523,213	24,527,715	5,204,820	4,882,827
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-57
支付给职工以及为职工支付的现金	-53,783	-94,774	-94,774	-174,803
支付的各项税费	-19,107	-4,170	-13,744	-19,468
支付其他与经营活动有关的现金	-6,360,527	-21,213,986	-15,411,599	-16,979,488
经营活动现金流出小计	-6,433,417	-21,312,930	-15,520,117	-17,173,816
经营活动产生的现金流量净额	-4,910,204	3,214,785	-10,315,297	-12,290,989
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	400,000	3,200,000	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	1,026,270	21,957	26,140
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	120	24,000
处置子公司收到的现金净额	-	-	1,247,802	550,550
收到的其他与投资活动有关的现金	-	1,083,644	950,666	885,933
投资活动现金流入小计	400,000	5,309,914	2,220,545	1,486,623
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-316	-703	-128
投资支付的现金	-1,080,000	-3,750,000	-2,072,242	-20,000
支付其他与投资活动有关的现金	-610,000	-2,533,935	-1,284,470	-1,000,000
投资活动现金流出小计	-1,690,000	-6,284,251	-3,357,415	-1,020,128

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
投资活动产生的现金流量净额	-1,290,000	-974,337	-1,136,870	466,495
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	3,067,898
其中：股东增资收到的现金	-	-	-	3,067,898
取得借款收到的现金	2,300,000	782,679	2,669,000	8,521,660
发行债券收到的现金	-	-	9,962,723	9,244,940
发行其他权益工具收到的现金	-	3,100,000	3,000,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,807,743	288,000	996,515	-
筹资活动现金流入小计	5,107,743	4,170,679	16,628,238	20,834,498
偿还债务支付的现金	-1,015,000	-4,309,000	-3,020,000	-3,312,600
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-366,160	-1,575,712	-1,947,619	-1,302,173
支付的其他与筹资活动有关的现金	-21,000	-763,689	-45,450	-456,000
筹资活动现金流出小计	-1,402,160	-6,648,401	-5,013,069	-5,070,773
筹资活动产生的现金流量净额	3,705,583	-2,477,722	11,615,169	15,763,725
四、汇率变动对现金的影响	-	-2,795	-6,731	-1,542
五、现金（减少）/增加额	-2,494,621	-240,069	156,271	3,937,689
加：年初现金余额	6,366,030	6,606,099	6,449,828	2,512,139
六、年末现金余额	3,871,409	6,366,030	6,606,099	6,449,828

二、合并报表的范围变化

（一）2015 年合并范围变化

1、2015 年度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 13 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京旭嘉置业有限公司	新设
2	北京金亿丰置业有限公司	新设
3	上海首浦置业有限公司	新设
4	上海首青置业有限公司	新设
5	上海首湖投资有限公司	新设

序号	子公司名称	备注/原因
6	北京天智盈置业有限公司	新设
7	江西首创奥特莱斯置业有限公司	新设
8	天津兴泰吉盛置业有限公司	新设
9	杭州首创奥特莱斯置业有限公司	新设
10	北京宝驰通置业有限公司	新设
11	南昌首信创盛置业有限公司	新设
12	武汉首创钜大奥莱商业管理有限公司	新设
13	上海首杨投资有限公司	新设

2、2015 年度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 7 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	世佳化工（厦门）有限公司	股权转让
2	上海首嘉置业有限公司	股权转让
3	首创青旅置业（昆山）有限公司	修改公司章程
4	北京天城永泰置业有限公司	股权转让
5	北京中环鑫融酒店管理有限公司	股权转让
6	北京中环广场置业有限公司	注销
7	民生加银资管首创丽泽项目专项资产管理计划	清算

（二）2016 年合并范围变化

1、2016 年度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 15 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	西安首钜商业开发管理有限公司	新设
2	北京优达置业有限公司	新设
3	郑州钜信奥莱实业有限公司	新设
4	聚源信诚(天津)投资管理有限公司	新设
5	聚源信诚(天津)商贸有限公司	新设
6	北京永源兴置业有限公司	新设
7	上海裕憬房地产开发有限公司	股权收购
8	上海暄熹房地产开发有限公司	股权收购
9	北京鎏金置业有限责任公司	股权收购
10	北京东环鑫融投资管理有限公司	股权收购
11	珠海横琴首创置业光和城股权投资基金（有限合伙）	合作方退资

序号	子公司名称	备注/原因
12	重庆首永置业有限公司	合作方退资
13	上海首涇投资有限公司	新设
14	济南首钜置业有限公司	新设
15	合肥创钜奥莱商业管理有限公司	新设

于 2016 年 9 月及 2016 年 12 月，本公司完成对鎏金置业和东环鑫融的收购事项，因本公司、鎏金置业及东环鑫融均受首创集团共同控制，该收购事项被视为同一控制下企业合并。本公司截至 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日止年度财务资料已经重述。

2、2016 年度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 3 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京尚博地投资顾问有限公司	修改公司章程
2	南昌首信创盛置业有限公司	注销
3	北京鑫远诚业咨询有限公司	注销

(三) 2017 年度合并范围变化

1、2017 年度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 11 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	沈阳昊华置业有限公司	股权收购
2	北京翔能置业有限公司	新设
3	重庆首钜奥特莱斯置业有限公司	新设
4	昆明首创奥莱商业运营管理有限公司	新设
5	北京同创金龙置业有限公司	明确取得控制权
6	上海首淀置业有限公司	新设
7	深圳首龙房地产开发有限公司	新设
8	天津兴泰吉昌置业有限公司	新设
9	上海瓴毓置业有限公司	新设
10	聚源信诚(天津)商业管理合伙企业(有限合伙)	新设
11	首创嘉铭新城镇投资有限公司	股权收购

于 2017 年 3 月，发行人完成对沈阳昊华的收购事项，因发行人与沈阳昊华均受首创集团共同控制，该收购事项被视为同一控制下的企业合并。沈阳昊华为首创投资于 2015 年 6 月从第三方取得的公司，发行人截至 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31

日止年度财务资料已经重述。2017 年 10 月，发行人收购首创嘉铭之少数股东北京嘉铭持有的 35%股权，收购完成后本公司持有首创嘉铭 70%的股权。

2、2017 年度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 7 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	青岛国信易诚投资有限公司	注销
2	天津永元置业有限公司	股权转让
3	天津吉庆置业有限公司	股权转让
4	天津鑫景投资有限公司	注销
5	国信财富投资管理有限公司	注销
6	成都华伟志宇投资管理有限公司	注销
7	南昌华创兴洪有限公司	股权转让

2017 年 1 月及 2017 年 10 月，发行人分别与合作方达成协议，合作开发武清 3-6/3-7 地块及武清 1-1 地块内房地产项目。自合作协议签署日起，发行人不再享有武清 3-6/3-7 地块项目公司天津永元及武清 1-1 地块项目公司股东天津吉庆控制权，上述公司成为发行人之合营公司。

（四）2018 年一季度合并范围变化

1、2018 年一季度，公司新纳入合并报表的重要子公司有 4 家，明细如下：

序号	子公司名称	备注/原因
1	北京泰龙翔置业有限公司	新设
2	杭州临创置业有限公司	新设
3	天津城铁港铁建设有限公司	股权转让
4	首金资本管理（天津）有限公司	新设
5	北京首创文化发展有限公司	新设

2、2018 年一季度，公司不再纳入合并范围的重要子公司有 0 家。

三、最近三年及一期主要财务指标

最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
流动比率 (倍)	1.84	1.69	1.97	2.39
流动比率 (母公司报表) (倍)	1.46	1.95	2.17	2.11
速动比率 (倍)	0.74	0.70	0.62	0.75
速动比率 (母公司报表) (倍)	1.46	1.95	2.17	2.11
资产负债率 (%)	79.07	77.42	76.94	76.20
资产负债率 (母公司报表) (%)	79.96	69.89	81.17	82.02
债务资本比率 (%)	68.23	65.44	66.38	65.54
营业毛利率 (%)	30.70	28.54	17.10	18.22
总资产报酬率 (%)	0.17	3.96	4.27	4.79
加权平均净资产收益率 (%)	0.02	11.40	12.74	17.91
EBITDA 全部债务比 (%)	0.37	8.59	9.02	9.38
EBITDA 利息保障倍数	0.30	1.56	1.40	1.28
利息保障倍数	0.29	1.55	1.38	1.26
应收账款周转率 (次)	0.78	12.51	24.34	19.66
存货周转率 (次)	0.02	0.23	0.27	0.24
每股净资产 (元)	7.10	6.91	5.50	5.07
每股经营活动现金流量净额 (元)	-0.96	1.47	-0.32	-2.97
每股净现金流量 (元)	-0.09	0.49	-0.54	2.16

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

长期债务=长期借款+应付债券；

2、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

3、流动比率=流动资产/流动负债；

4、速动比率=速动资产/流动负债；

5、资产负债率=总负债/总资产；

6、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

7、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

8、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]；

9、加权平均净资产收益率根据中国证监会《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；

10、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

12、利息保障倍数=息税前利润/利息支出；

13、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；

14、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]；

15、每股净资产=期末归属于母公司股东权益/期末股本总额；

16、每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

17、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额。

18、2018年1-3月指标未经年化。

四、公司财务状况分析

（一）资产结构及变动分析

最近三年及一期，公司资产总额及构成情况如下表：

最近三年及一期公司资产构成情况

单位：千元，%

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日 (经重述)		2015年12月31日 (经重述)	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	124,828,772	81.17%	111,827,343	79.07%	94,588,284	79.18%	85,391,192	79.22%
非流动资产	28,953,731	18.83%	29,593,826	20.93%	24,871,356	20.82%	22,400,756	20.78%
资产总计	153,782,503	100.00%	141,421,169	100.00%	119,459,640	100.00%	107,791,948	100.00%

报告期内，公司总资产呈现稳定增长趋势。2018年3月末，公司资产总计达到1,537.83亿元，比2017年增长8.74%。2017年末，公司资产总计达到1,414.21亿元，比2016年增长18.38%。2016年末，公司资产总计达到1,194.60亿元，比2015年增加116.68亿元，增长10.82%。2015年末，公司资产总计达到1,077.92亿元，比2014年末

增加 270.95 亿元，增长 33.58%。近几年公司资产总计的复合增长较快，主要是因为：公司业务持续发展，开发规模持续扩大，资产规模也相应增长较快。

由于房地产开发行业属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，充足的土地储备和资金供给是公司房地产业务持续、稳定、健康发展的基础，因此，公司流动资产规模较大，在资产中所占比重较高。报告期内，公司流动资产合计占资产总计的比重平均为 79.66%。

1、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

最近三年及一期公司流动资产构成情况

单位：千元，%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	20,645,149	16.54%	21,038,178	18.81%	17,926,073	18.95%	20,103,480	23.54%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	683,581	0.55%	73,844	0.07%	217,141	0.23%	228,266	0.27%
应收票据	-	-	-	-	-	-	1,811	0.00%
应收账款	2,398,977	1.92%	2,409,002	2.15%	995,223	1.05%	676,898	0.79%
预付款项	4,784,033	3.83%	6,626,829	5.93%	372,047	0.39%	585,839	0.69%
应收利息	466	0.00%	468	0.00%	30,581	0.03%	19,980	0.02%
应收股利	12,000	0.01%	12,000	0.01%	12,000	0.01%	21,825	0.03%
其他应收款	12,581,228	10.08%	7,833,512	7.01%	3,349,177	3.54%	2,513,989	2.94%
存货	74,825,350	59.94%	65,467,004	58.54%	64,876,885	68.59%	58,453,567	68.45%
划分为持有待售的资产	338,921	0.27%	338,921	0.30%	9,921	0.01%	9,921	0.01%
一年内到期的非流动资产	5,125,724	4.11%	5,175,724	4.63%	3,957,937	4.18%	593,030	0.69%
其他流动资产	3,433,343	2.75%	2,851,861	2.55%	2,841,299	3.00%	2,182,586	2.56%
流动资产合计	124,828,772	100.00%	111,827,343	100.00%	94,588,284	100.00%	85,391,192	100.00%

公司的流动资产主要包括存货和货币资金，最近三年及一期，前述资产占流动资产比例合计平均达到 83.34%。2018 年 3 月末，公司的存货和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 59.94%和 16.54%。2017 年末，公司的存货和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 58.54%和 18.81%。2017 年末，公司流动资产比 2016 年末增加 172.39 亿元，增长 18.23%。2016 年末，公司的存货和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 68.59%和 18.95%。2016 年末，公司流动资产比 2015 年末增加 91.97 亿元，增长 10.77%。2015 年末，公司的存货和货币资金余额占流动资产合计的比重分别为 68.45%和 23.54%。2015 年末，公司流动资产比 2014 年末增加 171.37 亿元，增长 25.11%。报告期内，公司流动资产呈增长态势，主要是因为：主要是由于报告期内公司业务规模不断扩大，存货规模持续增长所致。

（1）货币资金

2018 年 3 月末，货币资金较 2017 年末减少 3.93 亿元。2017 年末，货币资金较 2016 年末增加 31.12 亿元，增长 17.36%，无重大变化；2016 年末，货币资金较 2015 年末减少 21.77 亿元，减少 10.83%，主要是由于 2016 年公司为进一步提高增长质量，继续加大核心区域土地投资所致。2015 年末，公司货币资金较 2014 年增长 53.09 亿元，增长 35.89%，主要是因为：2015 年度公司协议销售规模的增长销售回款大幅增长以及当期公司收到控股股东首创集团内资股增发资金 30.68 亿元。

（2）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产

2018 年 3 月末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额比 2017 年末增加 6.10 亿元，主要是因为 2018 年 1-3 月公司购买了首创证券和一创证券的理财产品。2017 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额比 2016 年末减少 1.43 亿元，主要是因为 2017 年，处置城建设计股票。2016 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额比 2015 年末减少 0.11 亿元。2015 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额比 2014 年末增加 0.65 亿元。主要是因为：公司持有的北京城建设计 H 股股票股价变动所致。

（3）应收账款

应收账款主要包括公司根据合同约定的付款进度部分尚未收取的销售款项。2018 年 3 月末，公司应收账款账面余额 23.99 亿元，较 2017 年末减少 0.10 亿元。2017 年末，

公司应收账款账面余额 24.09 亿元，较 2016 年末增加 14.14 亿元，主要是由于京津同城土地一级开发项目本年新增应收账款 23.55 亿元，同时从政府手中收回以前年度应收账款 7 亿元。2016 年末，公司应收账款账面余额 9.95 亿元，较 2015 年末增加 3.18 亿元，主要是由于房地产销售类客户应收账款阶段性增加所致。2015 年末，公司应收账款账面余额 6.77 亿元，较 2014 年末减少 2.74 亿元，主要是由于（i）当期收回天津永元、天津益聚、昆山奥莱置业等项目应收房款 1.75 亿元；（ii）当期天津武清一级开发项目收回土地一级开发款 0.96 亿元。

（4）预付款项

预付款项主要包括预付的销售佣金、投资款、土地款及工程款等。2018 年 3 月末，公司预付款项较 2017 年末减少 18.43 亿元。2017 年末，公司预付款项较 2016 年末增加 62.55 亿元，主要是由于 2017 年预付土地出让金较上年末增加，其中：深圳龙华地块 18.56 亿元，天津红桥油脂场地块 25.22 亿元和上海青浦两地块 14.82 亿元，上述土地证尚未办理完毕，因此土地出让金仍在预付账款核算。2016 年末，公司预付款项较 2015 年末减少 2.14 亿元，主要是由于当期公司预付土地款结算减少所致。2015 年末，公司预付账款较 2014 年新增 3.55 亿元，主要是因为：当期公司预付密云新城土地款 3.10 亿元。

（5）其他应收款

其他应收款主要包括参加土地招、拍、挂时所交纳的土地出让保证金及其他保证金、处置子公司股权及债权转让款、应收联营公司与合营公司往来款等。2018 年 3 月末，其他应收款账面余额为 125.81 亿元，较 2017 年末增加 47.48 亿元，主要是由于北京远创兴城置业有限公司往来款增加所致。2017 年末，其他应收款账面余额为 78.33 亿元，较 2016 年末增加 44.84 亿元，主要是由于 2017 年应收合作项目公司往来款 68.38 亿元，较年初 18.42 亿元增加 49.96 亿元，主要为公司与合作项目的其他股东对项目公司同比例投入的股东贷款，包括亦庄项目 11.15 亿元、武清 3-6/7 项目 9.01 亿元、武清 1-1 项目土地款 4.16 亿元，天津西青三角地项目 6.72 亿元、门头沟潭柘寺项目 6.66 亿元、平谷金海湖项目 4.92 亿元、重庆华宇盛瑞项目 2.28 亿元、房山良乡项目 2.12 亿元等。2016 年末，其他应收款账面余额为 33.49 亿元，较 2015 年末增加 8.35 亿元，增幅 33.22%，主要是由于当期新增应收合营公司款项珠海横琴瑞元嘉陵基金 4.37 亿元、上海梁悦 2.30 亿元、首创青旅 1.81 亿元等。2015 年末，公司其他应收款余额为 25.14 亿元，较 2014

年末增加 12.18 亿元，增幅 93.94%，主要是因为公司当期新增应收北京中关村集成电路设计园发展有限责任公司、北京达成光远置业有限公司、北京金龙永辉置业有限公司等合营公司往来款项 5.12 亿元、应收珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）的中环酒店股权转让款 5.46 亿元、应收华谦有限公司的天城永泰股权转让款 2.46 亿元。

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人其他应收款金额前五名情况如下：

2018 年 3 月 31 日其他应收款金额前五名情况

单位：千元

单位名称	余额	占比	关系（合营企业、联营企业、第三方）
北京远创兴城置业有限公司	3,000,000	23.85	合营公司
北京创远亦程置业有限公司	1,268,329	10.08	合营公司
天津瑞祥置业有限公司	1,035,604	8.23	合营公司
天津永元置业有限公司	940,317	7.47	合营公司
天津睿滨置业有限公司	666,446	5.30	第三方
合计	6,910,696	54.93	

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人的其他应收款占其总资产的比例不到 8.2%，比例较小；其中金额排名前五大均为经营性其他应收款，占其他应收比例为 54.93%，不存在违法违规非经营性占款。经发行人确认，剩余部分其他应收款也不存在非经营性占款。

（6）存货

公司的存货主要由房地产开发成本和开发产品组成，报告期内，公司存货账款账面余额分别为 584.54 亿元、648.77 亿元、654.67 亿元和 748.25 亿元。报告期内，公司继续坚持优势区域战略聚焦，多渠道差异化竞争方式获取土地，为未来业绩增长储备充分优质土地，新投资土地集中于核心城市。现有土地储备规模适中，且核心城市资源充足，可以满足公司未来三年发展需要。截至 2018 年 3 月 31 日，本公司拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,160.07 万平方米。其中北京、上海、深圳、天津、重庆与成都六大核心城市签约金额占比达 79.59%。其中，现有土地储备包括北京禧瑞都 5 号楼、北京丽泽金融商务区、北京海淀永丰产业基地、上海杨浦平凉、天津中山路等核心区域项目，具备较强的稀缺性，为公司未来的盈利能力奠定了坚实的基础。

2018 年 3 月末，公司存货的账面余额较 2017 年末增加 93.58 亿元。2017 年末，公司存货的账面余额较 2016 年末增加 5.90 亿元。2016 年末，公司存货的账面余额较 2015

年末增加 64.23 亿元，增幅 10.99%，主要是由于当期公司开发成本净增加 17.28 亿元，新增上海浦东 A-03-11 地块、大兴区黄村镇兴华大街地块、上海首涇项目等，同时成都青龙场、北京悦都汇、沈阳光和城等项目本期由开发成本转入开发产品较多。2015 年末，公司存货的账面余额较 2014 年末增加 96.77 亿元，增幅 19.84%，主要是因为：（i）公司加快六大核心城市的业务布局，当期新增投资海淀永丰硅谷一号、天津中山路项目、上海青浦盈浦街道 14-04 项目和 20-04 项目、上海杨浦平凉项目等项目，增加开发成本 146.12 亿元；（ii）当期因首创青旅、上海首嘉和天城永泰不再纳入合并范围而减少开发成本 42.63 亿元。

2、非流动资产项目分析

最近三年及一期，公司非流动资产的主要构成情况如下：

最近三年及一期公司非流动资产构成情况

单位：千元，%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	2,590,462	8.95%	2,590,462	8.75%	2,390,462	9.61%	86,444	0.39%
长期应收款	3,181,009	10.99%	3,201,838	10.82%	2,798,495	11.25%	4,663,667	20.82%
长期股权投资	3,360,919	11.61%	4,481,354	15.14%	3,078,429	12.38%	4,820,853	21.52%
投资性房地产	18,331,179	63.31%	18,080,424	61.10%	15,146,259	60.90%	11,945,033	53.32%
固定资产	146,690	0.51%	152,297	0.51%	134,630	0.54%	138,641	0.62%
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	172,137	0.69%	172,137	0.77%
长期待摊费用	147,674	0.51%	108,935	0.37%	100,940	0.41%	104,580	0.47%
递延所得税资产	1,195,798	4.13%	978,516	3.31%	655,196	2.63%	469,401	2.10%
其他非流动资产	-	-	-	-	394,808	1.59%	-	-
合计	28,953,731	100.00%	29,593,826	100.00%	24,871,356	100.00%	22,400,756	100.00%

公司的非流动资产主要包括投资性房地产、长期股权投资和长期应收款。2018 年 3 月末，上述三项资产余额占非流动资产合计的比例分别为 63.31%、11.61%和 10.99%，合计比例为 85.91%。

（1）可供出售金融资产

2018年3月末,可供出售金融资产账面价值与2017年末未相同。2017年末,可供出售金融资产账面价值较2016年末增加2.00亿元。2016年末,可供出售金融资产账面价值较2015年末增加23.04亿元,增幅2,665.33%,主要是由于2016年12月,随着天城永泰所开发的项目进入临近完工阶段,公司与合作方菲森国际企业有限公司达成协议,对天城永泰项目的合作方式及收益分配方式进行调整,本公司持有天城永泰项目的部分收益权及剩余财产分配权,不再参与项目经营决策,对天城永泰不构成共同控制或重大影响,因此将原持有长期股权投资终止确认,并将剩余权益作为可供出售金融资产核算。2016年末,天城永泰项目的收益权及剩余财产分配权的公允价值为23.20亿元。

2015年末,可供出售金融资产账面价值较2014年末增加0.23亿元,增长36.30%,主要是由于当期公司新增对首创金服10%股权出资0.20亿元,由于本公司对首创金服不具有控制且无重大影响,因此该投资作为可供出售金融资产列示。

(2) 长期应收款

公司长期应收款主要包括应收联营公司往来款、债权投资款和应收一级土地开发垫付款。2018年3月末,长期应收款账面价值较2017年末减少0.21亿元,无重大变化。2017年末,长期应收款账面价值较2016年末增加4.03亿元,无重大变化。2016年末,公司长期应收款账面价值较2015年末减少18.65亿元,减幅为39.99%,主要变动包括:

(i) 当期石景山区西黄村棚户区改造项目应收土地一级开发款增加10.94亿元; (ii) 上述土地一级开发款33.16亿元及对澳大利亚各项目投资6.42亿元将于一年以内到期,故重分类至一年内到期的非流动资产。2015年末,公司长期应收款比2014年末增加41.02亿元,增长729.80%,主要是因为: (i) 子公司鎏金置业当期新增石景山区西黄村棚户区改造项目应收土地一级开发款23.80亿元; (ii) 公司向当期内新投资的合营公司中关村集成电路园提供3年期股东借款9.14亿元; (iii) 公司对澳洲Merrylands一期和NorthRocks等项目增加债权投资共计12.63亿元; (iv) 当期对澳大利亚Carlingford项目的债权投资5.93亿元将于一年内到期,故重分类至一年内到期的非流动资产列示。

(3) 长期股权投资

公司的长期股权投资主要为对联营公司及合营公司的投资。2018年3月末,公司长期股权投资账面价值较2017年末减少11.20亿元。2017年末,公司长期股权投资账

面价值较 2016 年末增加 14.03 亿元，增幅 45.67%，主要由于 2017 年，公司新增合营公司，天津城铁港铁、远创兴茂、创远亦程和上海赞创体育，共计增加投资额 13.84 亿元。2016 年末，公司长期股权投资账面价值较 2015 年末减少 17.42 亿元，减幅 36.14%，主要是由于当期公司对天城永泰项目的合作方式及收益分配方式进行调整，对天城永泰不再构成共同控制或重大影响，将剩余权益作为可供出售金融资产核算，减少长期股权投资 17.03 亿元等因素所致。

2015 年末，公司长期股权投资余额比 2014 年末增加 26.90 亿元，增幅 126.29%，主要是因为：（i）公司认购珠海横琴成都华伟基金 22.5%中间级份额；（ii）处置天城永泰部分股权，使其由子公司变为合营公司，增加长期股权投资 17.01 亿元等。

（4）投资性房地产

2015 年投资性房地产的具体构成

单位：千元

公司名称	项目名称	2015 年状态	类别	2015-12-31 公允价值	2015-12-31 成本
房山奥特莱斯商业一期	房山奥莱	竣备	奥特莱斯商业	1,583,000	927,056
房山奥特莱斯商业二期	房山奥莱	在建	奥特莱斯商业	313,000	160,827
杭州奥莱商业	杭州奥莱	在建	奥特莱斯商业	157,010	157,010
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 A 区	浙江奥莱	竣备	奥特莱斯商业	529,000	365,231
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 B 区	浙江奥莱	竣备	奥特莱斯商业	403,000	320,748
江西奥莱商业	江西奥莱	在建	奥特莱斯商业	258,595	258,595
昆山奥莱商业-南地块	昆山奥莱商业	竣备	奥特莱斯商业	576,000	424,092
昆山奥莱商业-中地块	昆山东兴商业	在建	奥特莱斯商业	187,331	187,331
奥特莱斯名牌折扣店项目 B 区	海南奥莱旅业	竣备	奥特莱斯商业	546,000	371,908
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区-剔除珠宝城	海南奥莱旅业	竣备	奥特莱斯商业	77,000	59,787
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区珠宝城-9300 平米	海南奥莱旅业	竣备	奥特莱斯商业	385,000	284,523
武汉奥莱商业	武汉奥莱	在建	奥特莱斯商业	169,713	169,713

公司名称	项目名称	2015 年状态	类别	2015-12-31 公允价值	2015-12-31 成本
郑州奥莱商业	郑州奥莱	在建	奥特莱斯商业	-	-
东环鑫融	首创大厦	竣备	其他	1,572,000	479,570
天城永元	F03 底商+写字楼	在建	其他	3,512,000	2,752,642
北京旭嘉	硅谷一号项目	在建	其他	692,880	692,880
首创朝阳	4 号楼-底商	竣备	其他	474,000	199,506
青岛信立伟业	青岛空港项目	-	其他	-	-
京津同城	牛津公学办公楼一期	竣备	其他	169,000	144,669
京津同城	牛津公学办公楼二期	竣备	其他	156,000	111,336
法国公司	法国大学城项目/写字楼/ 孵化器	在建	其他	113,414	113,414
阳光金都	北环中心第 29 层部分写 字间及地下车位	竣备	其他	6,541	5,153
浙江奥莱	购物中心和三星酒店	在建	奥特莱斯商业	45,612	45,612
南昌首信	南昌商业项目	在建	其他	18,937	18,937
合计				15,146,260	9,907,439

2016 年投资性房地产的具体构成

单位：千元

公司名称	项目名称	2016 年状态	类别	2016-12-31 公允价值	2016-12-31 成本
房山奥特莱斯商业一期	房山奥莱	竣备	奥特莱斯商业	1,720,960	927,056
房山奥特莱斯商业二期	房山奥莱	在建	奥特莱斯商业	368,000	171,949
杭州奥莱商业	杭州奥莱	在建	奥特莱斯商业	410,000	395,860
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 A 区	浙江奥莱	竣备	奥特莱斯商业	527,860	365,231
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 B 区	浙江奥莱	竣备	奥特莱斯商业	411,090	320,748
江西奥莱商业	江西奥莱	在建	奥特莱斯商业	450,689	450,689
昆山奥莱商业-南地块	昆山奥莱商业	竣备	奥特莱斯商业	606,000	424,092
昆山奥莱商业-中地块	昆山东兴商业	竣备	奥特莱斯商业	530,000	388,568
奥特莱斯名牌折扣店项目 B 区	海南奥莱旅业	竣备	奥特莱斯商业	585,000	371,908
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区-剔除珠宝城	海南奥莱旅业	竣备	奥特莱斯商业	125,000	59,787
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区珠宝城-9300 平米	海南奥莱旅业	竣备	奥特莱斯商业	423,000	284,523
武汉奥莱商业	武汉奥莱	在建	奥特莱斯商业	340,000	275,092

公司名称	项目名称	2016 年状态	类别	2016-12-31 公允价值	2016-12-31 成本
郑州奥莱商业	郑州奥莱	在建	奥特莱斯商业	70,729	70,729
东环鑫融	首创大厦	竣备	其他	1,634,000	479,570
天城永元	F03 底商+写字楼	在建	其他	5,012,000	3,398,051
北京旭嘉	硅谷一号项目	在建	其他	724,000	681,445
首创朝阳	4 号楼-底商	竣备	其他	485,000	199,506
青岛信立伟业	青岛空港项目	竣备	其他	160,000	154,086
京津同城	牛津公学办公楼一期	竣备	其他	171,000	144,669
京津同城	牛津公学办公楼二期	竣备	其他	158,000	111,336
法国公司	法国大学城项目/写字楼 /孵化器	在建	其他	134,560	134,560
阳光金都	北环中心第 29 层部分写 字间及地下车位	竣备	其他	6,541	5,153
浙江奥莱	购物中心和三星酒店	在建	奥特莱斯商业	46,319	46,319
南昌首信	南昌商业项目	在建	其他	46,511	46,511
合计				15,146,260	9,907,439

2017 年投资性房地产的具体构成

单位：千元

公司名称	项目名称	2017 年状态	类别	2017-12-31 公允价值	2017-12-31 成本
房山奥特莱斯商业一期	房山奥莱	已完工	奥特莱斯商业	1,754,960	935,219
房山奥特莱斯商业二期	房山奥莱	在建	奥特莱斯商业	435,000	225,732
杭州奥莱商业	杭州奥莱	已完工	奥特莱斯商业	796,000	682,002
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 A 区	浙江奥莱	已完工	奥特莱斯商业	514,420	365,231
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 B 区	浙江奥莱	已完工	奥特莱斯商业	408,820	320,748
江西奥莱商业	江西奥莱	已完工	奥特莱斯商业	728,000	718,770
昆山奥莱商业-南地块	昆山奥莱商业	已完工	奥特莱斯商业	611,000	424,092
昆山奥莱商业-中地块	昆山东兴商业	已完工	奥特莱斯商业	531,000	388,568
奥特莱斯名牌折扣店项目 B 区	海南奥莱旅业	已完工	奥特莱斯商业	581,000	371,908
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区-剔除珠宝城	海南奥莱旅业	已完工	奥特莱斯商业	419,000	284,523
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区珠宝城-9300 平米	海南奥莱旅业	已完工	奥特莱斯商业	78,000	59,787
武汉奥莱商业	武汉奥莱	1-4 号楼已完	奥特莱斯商业	576,000	487,736

公司名称	项目名称	2017 年状态	类别	2017-12-31 公允价值	2017-12-31 成本
		工, 5-8 号楼在建			
合肥奥特莱斯	合肥奥莱	在建	奥特莱斯商业	416, 777	416, 777
西安奥莱商业	西安奥莱	在建	奥特莱斯商业	317, 310	317, 310
济南奥莱商业	济南奥莱	在建	奥特莱斯商业	240, 000	232, 805
郑州奥莱商业	郑州奥莱	在建	奥特莱斯商业	227, 000	186, 152
重庆奥特莱斯	重庆奥莱	在建	奥特莱斯商业	225, 000	216, 414
昆明奥特莱斯	昆明奥莱	在建	奥特莱斯商业	170, 264	170, 264
天城永元	F03 写字楼+车位	在建	其他	4, 459, 000	3, 097, 213
东环鑫融	首创大厦	已完工	其他	1, 644, 000	479, 570
天城永元	F03 底商	在建	其他	1, 276, 000	963, 570
北京旭嘉	硅谷一号项目	已完工	其他	788, 000	721, 070
首创朝阳	4 号楼-底商	已完工	其他	494, 000	199, 506
青岛信立伟业	青岛空港项目	已完工	其他	227, 000	213, 110
京津同城	牛津公学办公楼一期	已完工	其他	-	-

公司名称	项目名称	2017 年状态	类别	2017-12-31 公允价值	2017-12-31 成本
京津同城	牛津公学办公楼二期	已完工	其他	-	-
法国公司	法国大学城项目/写字楼/孵化器	已完工	其他	156,332	143,142
国信易诚	北环中心第 29 层部分写字间及地下车位	已完工	其他	6,541	6,541
合计				18,080,424	12,627,760

2018 年一季度投资性房地产的具体构成

单位：千元

公司名称	项目名称	2018 年 3 月 31 日状态	类别	2018-3-31 成本
房山奥特莱斯商业一期	房山奥莱	已完工	奥特莱斯商业	935,219
房山奥特莱斯商业二期	房山奥莱	在建	奥特莱斯商业	254,216
杭州奥莱商业	杭州奥莱	已完工	奥特莱斯商业	682,002
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 A 区	浙江奥莱	已完工	奥特莱斯商业	365,231
奥特莱斯名牌折扣店项目一期 B 区	浙江奥莱	已完工	奥特莱斯商业	320,748

公司名称	项目名称	2018 年 3 月 31 日状态	类别	2018-3-31 成本
江西奥莱商业	江西奥莱	已完工	奥特莱斯商业	718,770
昆山奥莱商业-南地块	昆山奥莱商业	已完工	奥特莱斯商业	424,092
昆山奥莱商业-中地块	昆山东兴商业	已完工	奥特莱斯商业	388,568
奥特莱斯名牌折扣店项目 B 区	海南奥莱旅业	已完工	奥特莱斯商业	371,908
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区-剔除珠宝城	海南奥莱旅业	已完工	奥特莱斯商业	284,523
奥特莱斯名牌折扣店项目 A 区珠宝城-9300 平米	海南奥莱旅业	已完工	奥特莱斯商业	59,787
武汉奥莱商业	武汉奥莱	1-4 号楼已完工，5-8 号楼在建	奥特莱斯商业	543,914
合肥奥特莱斯	合肥奥莱	在建	奥特莱斯商业	468,431
西安奥莱商业	西安奥莱	在建	奥特莱斯商业	352,893
济南奥莱商业	济南奥莱	在建	奥特莱斯商业	256,768
郑州奥莱商业	郑州奥莱	在建	奥特莱斯商业	227,607
重庆奥特莱斯	重庆奥莱	在建	奥特莱斯商业	219,394
昆明奥特莱斯	昆明奥莱	在建	奥特莱斯商业	176,931
天城永元	F03 写字楼+车位	在建	其他	3,101,004
东环鑫融	首创大厦	已完工	其他	479,570

公司名称	项目名称	2018 年 3 月 31 日状态	类别	2018-3-31 成本
天城永元	F03 底商	在建	其他	963, 570
北京旭嘉	硅谷一号项目	已完工	其他	721, 070
首创朝阳	4 号楼-底商	已完工	其他	199, 506
青岛信立伟业	青岛空港项目	已完工	其他	213, 110
京津同城	牛津公学办公楼一期	已完工	其他	-
京津同城	牛津公学办公楼二期	已完工	其他	-
法国公司	法国大学城项目/写字楼 /孵化器	已完工	其他	143, 142
国信易诚	北环中心第 29 层部分写 字间及地下车位	已完工	其他	6, 541
合计				12, 878, 515

注：2018 年一季度无评估增值。

公司的投资性房地产包含房屋及建筑物、土地使用权。2018 年 3 月末，公司投资性房地产较 2017 年末增加 2.51 亿元，无重大变化。2017 年末，公司投资性房地产较 2016 年末增加 29.34 亿元，增幅 19.37%。主要由于 2017 年，公司投入奥特莱斯持有物业，增加投资性房地产成本 22.05 亿元。其中新增 5 家奥特莱斯：济南奥特莱斯、西安奥特莱斯、合肥奥特莱斯、重庆奥特莱斯和昆明奥特莱斯，增加投资性房地产成本 13.69 亿元；投入其他持有物业项目，增加投资性房地产成本 5.14 亿元；投资性房地产公允价值变动增加 2.74 亿元。2016 年末，公司投资性房地产较 2015 年末增加 32.01 亿元，增幅 26.80%，主要是由于（i）当期公司武汉奥特莱斯、杭州奥特莱斯、丽泽 F03 写字楼及商业项目等增加投资性房地产成本 15.03 亿元；（ii）房山奥特莱斯商业一期、丽泽 F03 写字楼及商业项目等公允价值增加，使得当期公司投资性房地产公允价值变动损益净增加 15.38 亿元。2015 年末，公司投资性房地产余额比 2014 年末增加 32.93 亿元，增幅 38.06%，主要是因为：（i）当期公司新增开发武汉奥特莱斯、杭州奥特莱斯、江西奥特莱斯，以及新增开发法国公司大学城项目、北京旭嘉硅谷一号等项目，当期购建投资性房地产 15.82 亿元；（ii）当期公司持有的丽泽 F03 写字楼及商业项目、房山奥特莱斯、海南奥特莱斯、湖州奥特莱斯和昆山奥特莱斯等物业公允价值增加，使得当期公司投资性房地产公允价值变动损益净增加 15.86 亿元。

报告期内，公司公允价值变动收益主要为投资性房地产评估增值所致。截至 2017 年底，公司运营的主要投资性房地产为奥特莱斯购物中心、写字楼及商业等。随着公司规模不断扩大，公司在建及已完工的自持商业物业面积逐年增加，2015-2017 年，公司以公允价值进行计量的投资性房地产分别为 103.02 亿元、143.97 亿元及 170.20 亿元。公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 15.86 亿元、15.38 亿元及 2.74 亿元，主要来自于奥特莱斯、写字楼及部分底商项目公允价值提升，未来随着公司奥特莱斯的建设规模扩张，投资性房地产的公允价值变动收益将更多依赖于奥莱项目的评估增值。2017 年，公司投资性房地产的公允价值收益较 2016 年减少 12.64 亿元，主要是因为 2017 年丽泽 F03 项目随着工程的推进，估值趋于平稳，评估增值较 2016 年减少 7.87 亿元；奥特莱斯商业项目随着经营步入正轨，估值趋于稳定，评估增值较 2016 年减少 4.02 亿元。

公司以首创钜大商业地产平台为依托，通过自建、并购和合作等多元化策略，轻重并举，快速布局国内战略目标城市，搭建国内最大奥特莱斯运营平台，建立规模竞争优

势。公司奥特莱斯综合体的代表项目包括北京房山奥特莱斯项目、海南万宁奥特莱斯项目、江苏昆山奥特莱斯项目等。截至 2017 年底，公司已开业的奥特莱斯共有 6 家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。2017 年，公司奥特莱斯营业额 32.4 亿元，同比增长约 35%；年客流量达 2,540 万人次，同比增长 34%。

（5）固定资产

2018 年 3 月末，公司固定资产余额为 1.46 亿元，较 2017 年末无重大变化。2017 年末，公司固定资产余额为 1.52 亿元，较 2016 年末无重大变化。2016 年末，公司固定资产余额为 1.35 亿元，较 2015 年末无重大变化。2015 年末，公司固定资产余额较 2014 年末减少 3.02 亿元，主要是因为：当期公司与珠海横琴创元中环股权投资中心（有限合伙）及北京创元汇资本管理有限公司签订协议转让持有中环鑫融全部股权，北京中环假日酒店不再纳入合并范围。

（6）商誉

报告期各期末，公司 2015 年、2016 年商誉余额均为 1.72 亿元，全部为 2013 年收购首创钜大产生，由于整合首创钜大境内外业务的融资平台的预期经济效益所致。商誉的可收回金额按照首创钜大各资产组的预计未来现金流量现值和首创钜大上市公司的市场价值孰高确定。2015 年末及 2016 年末，公司商誉账面价值均为 17,214 万元，公司对首创钜大资产组的可回收金额进行测算，上述商誉无需计提减值准备。于 2017 年 6 月 30 日，根据公司对首创钜大各资产组的可回收金额进行测算，17,214 万元商誉需全额计提减值准备，截至 2018 年 3 月 31 日，商誉净额为零。

（二）负债结构及变动分析

最近三年及一期公司总体负债构成情况如下：

最近三年及一期公司总体负债构成情况

单位：千元，%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	67,882,330	55.83%	66,045,368	60.32%	48,065,234	52.30%	35,929,251	43.74%

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	53,711,047	44.17%	43,444,268	39.68%	43,843,704	47.70%	46,204,841	56.26%
负债总计	121,593,377	100.00%	109,489,636	100.00%	91,908,938	100.00%	82,134,092	100.00%

公司负债总额随资产规模的增长逐年增加。2018 年 3 月末，公司负债总计 1,215.93 亿元，比 2017 年末增加 121.04 亿元，增长 11.05%。2017 年末，公司负债总计 1,094.90 亿元，比 2016 年末增加 175.81 亿元，增长 19.13%。2016 年末，公司负债总计 919.09 亿元，比 2015 年末增加 97.75 亿元，增长 11.90%。2015 年末，公司负债总计 821.34 亿元，比 2014 年末增加 242.18 亿元，增长 41.82%。

1、流动负债项目分析

最近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

最近三年及一期公司流动负债构成情况

单位：千元，%

负债项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,853,743	2.73%	1,831,743	2.77%	1,909,327	3.97%	3,005,029	8.36%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	357,413	0.53%	235,605	0.36%	-	-	-	-
应付票据	122,100	0.18%	67,694	0.10%	26,223	0.05%	39,476	0.11%
应付账款	7,781,230	11.46%	8,922,366	13.51%	7,186,846	14.95%	6,220,314	17.31%
预收款项	23,064,719	33.98%	21,113,831	31.97%	15,930,980	33.14%	12,704,889	35.36%
应付职工薪酬	142,916	0.21%	206,723	0.31%	119,548	0.25%	205,338	0.57%
应交税费	2,308,389	3.40%	2,853,624	4.32%	2,232,093	4.64%	2,253,503	6.27%
应付利息	902,046	1.33%	612,032	0.93%	547,854	1.14%	333,418	0.93%
应付股利	264,790	0.39%	264,790	0.40%	257,272	0.54%	197,803	0.55%
其他应付款	8,672,484	12.78%	6,143,919	9.30%	4,888,089	10.17%	4,206,774	11.71%
一年内到期的非流动负债	22,412,500	11.46%	23,793,041	36.03%	14,967,002	31.14%	6,762,707	18.82%

负债项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
划分为持有待售的负债	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	67,882,330	100.00%	66,045,368	100.00%	48,065,234	100.00%	35,929,251	100.00%

公司的流动负债主要包括预收款项、一年内到期的非流动负债、短期借款、应付账款、其他应付款和应交税费。报告期各期末，前述负债占流动负债合计比例平均为 92.39%。2018 年 3 月末，公司的预收款项、一年内到期的非流动负债、短期借款、应付账款、其他应付款和应交税费余额占流动负债合计的比重分别为 33.98%、33.02%、2.73%、11.46%、12.78%和 3.40%。

(1) 短期借款

2018 年 3 月末，公司短期借款账面价值较 2017 年末增加 0.22 亿元，未发生重大变化。2017 年末，公司短期借款账面价值较 2016 年末减少 0.78 亿元，未发生重大变化。2016 年末，公司短期借款账面价值较 2015 年末减少 10.96 亿元，降幅 36.46%。2015 年末，公司短期借款账面价值较 2014 年末减少 26.55 亿元，降幅 46.91%。公司短期借款呈逐年减少的趋势，主要是由于公司用成本较低的公司债替换短期借款，并通过发行其他权益工具的方式进行融资，以优化公司负债结构、降低公司整体融资成本。

(2) 应付账款

公司的应付账款主要为公司应付的工程款等。随着公司业务规模的扩大及开工项目与施工面积的逐年增加，公司的应付账款也相应逐年增加。

2018 年 3 月末，公司应付账款账面价值较 2017 年末减少 11.41 亿元。2017 年末，公司应付账款账面价值较 2016 年末增加 17.36 亿元，增幅 24.15%，主要是由于尚未进行结算的应付工程款所致。2016 年末，公司应付账款账面价值较 2015 年末增加 9.67 亿元，增幅 15.54%，主要是由于期末西安国际城、天津洪泥河、天津国际半岛等项目应付工程款余额较大所致。2015 年末，公司应付账款较 2014 年增长 21.71 亿元，增幅 53.60%，主要是因为当期公司悦树湾、黄辛庄、昆山奥特莱斯等项目随着开发进度按权责发生制计提的尚未进行结算的应付工程款大幅增加所致。

(3) 预收款项

公司的预收款项主要为公司所开发项目的预售房款，在项目尚未交付使用之前，未结转收入。

2018年3月末，公司预收账款账面价值较2017年末增加15.91亿元。2017年末，公司预收账款账面价值较2016年末增加51.83亿元，主要是由于到天阅西山项目、丽泽F05项目、天智盈项目、玺悦府项目、天津悦山郡项目、天津大都会项目、济南奥莱项目、上海首浦项目、昆山奥莱项目，累计回款217.17亿元。2016年末，公司预收账款账面价值较2015年末增加32.26亿元，增幅25.39%，主要由于公司北京悦树汇、天阅西山、上海禧悦、北京紫悦台等项目签约销售增长明显，使得公司预收房款相应增加。2015年末，预收款项余额比2014年末增加10.79亿元，增幅9.28%，主要是因为：悦树湾、上海松江、成都青龙场、天津国际半岛、天津北运河等新增项目，使得公司预收房款相应增加。

（4）应交税费

公司的应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税和营业税和增值税构成。报告期各期末，公司应交税费账面价值分别为22.54亿元、22.32亿元、28.54亿元和23.08亿元，占总负债比例分别为2.74%、2.43%、2.61%和1.90%。2018年3月末，应交税费余额比2017年末减少5.45亿元。2017年末，应交税费余额比2016年末增加6.22亿元。2016年末，应交税费余额比2015年末减少0.21亿元。2015年末，应交税费余额比2014年末减少2.39亿元。报告期各期末，公司应交税费变动主要是由于公司清缴偿付税金以及因预售收款计提营业税、增值税、企业所得税、土地增值税等所致。

（5）其他应付款

公司的其他应付款主要包括关联方往来款、代收契税及维修基金、应付日常经营往来款、预收股权转让款以及其他款项等。

2018年3月末，公司其他应付款账面价值较2018年期初账面值增加25.29亿元，主要是因为公司对天城永泰的应付往来款增加26.68亿元。2017年末，公司其他应付款账面价值较2017年期初账面值增加12.56亿元，增幅25.69%，主要是因为天津兴泰吉鸿置业有限公司应付港铁物业（天津）第一有限公司的股股权转让款13亿元。2016年末，公司其他应付款账面价值较2015年末增加6.81亿元，增幅16.20%，主要是由于当期公司应付其他关联方款项增加16.32亿元所致。2015年末，公司其他应付款账面价值

较 2014 年末增加 13.04 亿元，增幅 44.95%，主要是由于当期公司应付其他关联方款项增加 11.94 亿元。

(6) 一年内到期的非流动负债

2018 年 3 月末，公司的一年内到期的非流动负债余额比 2017 年末减少 13.81 亿元。2017 年末，公司的一年内到期的非流动负债余额比 2016 年末增加 88.26 亿元。2016 年末，公司的一年内到期的非流动负债余额比 2015 年末增加 82.04 亿元，增加 121.32%。2015 年末，公司的一年内到期的非流动负债余额比 2014 年末增加 8.43 亿元，增加 14.24%。该科目的余额变化主要是因为：长期借款、应付债券或长期应付款将于一年内到期而转入，或先前转入的长期负债到期并偿付完毕。

2、非流动负债项目分析

最近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

最近三年及一期公司非流动负债情况

单位：千元，%

负债项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日 (经重述)		2015 年 12 月 31 日 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	29,172,728	54.31%	22,072,547	50.81%	20,520,263	46.80%	26,504,682	57.36%
应付债券	15,223,901	28.34%	12,451,547	28.66%	16,985,512	38.74%	12,481,249	27.01%
长期应付款	6,284,750	11.70%	6,305,775	14.51%	3,806,675	8.68%	5,508,075	11.92%
递延所得税负债	2,891,096	5.38%	2,475,827	5.70%	2,352,530	5.37%	1,655,234	3.58%
衍生金融负债	138,572	0.26%	138,572	0.32%	178,724	0.41%	55,601	0.12%
合计	53,711,047	100.00%	43,444,268	100.00%	43,843,704	100.00%	46,204,841	100.00%

公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。报告期内，前述负债占非流动负债比例平均达到 83.01%。2018 年 3 月末，公司长期借款和应付债券余额占非流动负债合计的比重分别为 54.31%和 28.34%。

(1) 长期借款

2018年3月末,公司长期借款账面价值较2017年末增加71.00亿元,增幅32.17%,主要是因为随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高,公司向金融机构借入长期借款以满足运营与发展的资金需求所致。2017年末,公司长期借款账面价值较2016年末增加15.52亿元,无重大变化。2016年末,公司长期借款账面价值较2015年末减少59.84亿元,减幅22.58%,主要是由于公司当期在有利的债券资本市场形势下,扩大债券直接融资规模,并通过专项资管计划发行其他权益工具融资,通过借新还旧的方式继续优化债务成本,使得长期借款有所减少。2015年末,公司的长期借款较2014年末增加87.73亿元,增长49.48%,主要由于随着业务规模的扩大、开发能力的增强和信用水平的提高,公司向金融机构借入长期借款以满足运营与发展的资金需求所致。

(2) 应付债券

2018年3月末,公司的应付债券余额较2017年末增加27.72亿元,无重大变化。2017年末,公司的应付债券余额较2016年末减少45.34亿元,减少26.69%。2016年末,公司的应付债券余额较2015年末增加45.04亿元,增加36.09%。主要是因为:(i)2016年4月18日,公司面向合格投资者非公开发行了期限为5年的公司债券23亿元和期限为3年的公司债券7亿元;(ii)2016年6月1日,公司面向合格投资者非公开发行了期限为5年的公司债券17亿元和期限为3年的公司债券23亿元;(iii)2016年7月19日,公司面向合格投资者非公开发行了期限为3年的公司债券20亿元和期限为5年的公司债券10亿元。2015年末,公司的应付债券余额较2014年末增加92.64亿元。主要是因为:(i)2015年5月27日,公司发行了首创置业股份有限公司2015年公司债券,募集资金总额为30亿元;(ii)2015年10月26日,公司面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司2015年公司债券(第一期),募集资金总额为25亿元;(iii)2015年12月9日,公司面向合格投资者非公开发行了首创置业股份有限公司2015年公司债券(第二期),募集资金总额为25亿元。

(三) 现金使用分析

最近三年及一期,公司现金流量情况如下:

最近三年及一期公司现金流量表情况

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
经营活动现金流入小计	4,865,994	23,818,663	24,561,878	17,846,314
经营活动现金流出小计	-7,782,875	-19,364,874	-25,537,885	-26,833,313
经营活动产生的现金流量净额	-2,916,881	4,453,789	-976,007	-8,986,999
投资活动现金流入小计	550,000	7,705,838	3,328,412	1,691,301
投资活动现金流出小计	-7,671,767	-15,553,345	-4,869,505	-7,237,966
投资活动产生的现金流量净额	-7,121,767	-7,847,507	-1,541,093	-5,546,665
筹资活动现金流入小计	14,936,873	30,751,117	28,158,433	50,911,606
筹资活动现金流出小计	-5,176,680	-26,017,252	-27,339,620	-29,862,349
筹资活动产生的现金流量净额	9,760,193	4,733,865	818,813	21,049,257
汇率变动对现金的影响额	-	150,937	52,926	32,294
现金及现金等价物净(减少)/增加额	-278,455	1,491,084	-1,645,361	6,547,887

1、经营活动现金流

报告期内，公司经营活动产生现金流量净额分别为-89.87 亿元、-9.76 亿元、44.54 亿元和-29.16 亿元。处于业务扩张时期的房地产企业需要投入大量的资本购置土地，相应的，该阶段公司经营活动产生的现金流量一般为负。报告期内，公司根据业务发展和经营的需要，逐步加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出，使得报告期内公司经营活动产生的现金流量为负。

2017 年，公司经营活动产生的现金流量净额为 44.54 亿元，较 2016 年度增加 54.30 亿元，主要是因为公司在土地投资方面，不断扩大项目合作力度，并且持续推进降本增效，加强总包结算管控，有效控制成本付现支出。

2016 年，公司经营活动产生的现金流量净额为-9.76 亿元，较 2015 年度增加 80.11 亿元，主要是随着公司销售规模的扩大，当期公司销售回款较上一年度继续增长。

2015 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-89.87 亿元，较 2014 年度增加 34.14 亿元。主要是当期公司经营活动现金流入金额较 2014 年度增加 46.44 亿元，公司当期销售规模大幅增加，房地产销售回款金额大幅增加所致。

2、投资活动现金流

报告期内,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-55.47 亿元、-15.41 亿元、-78.48 亿元和-71.22 亿元。其中,投资活动现金流入分别为 16.91 亿元、33.28 亿元、77.06 亿元和 5.50 亿元,投资活动现金流出分别为 72.38 亿元、48.70 亿元、155.53 亿元和 76.72 亿元。

2017 年度,公司投资活动现金流入较 2016 年度增加 43.77 亿元,增幅 131.52%,主要原因是收到天津永元项目往来款 17.79 亿元,收回鑒金置业发往来款 1.66 亿元,收回对天津联津的往来款 1.96 亿元,合并同创金龙得到现金 4.57 亿元。; 2017 年度公司投资活动现金流出较 2016 年度减少 106.84 亿元,降幅 219.40%,主要原因是支付项目合作土地款 43.67 亿元,支付对天津永元项目往来款 19.28 亿元,支付购买天津城铁项目 49%股权保证金 16.00 亿元,新增对澳洲项目的债权投资款 11.59 亿元。

2016 年度,公司投资活动现金流入较 2015 年度增加 16.37 亿元,增幅 96.80%,主要原因是 2016 年度收回关联方资金拆借本金及利息 15.46 亿元,及收到债权投资本金及利息 4.65 亿元; 2016 年度公司投资活动现金流出较 2015 年度减少 23.68 亿元,降幅 32.72%,主要原因是支付的一级开发投资款较上年减少 19.70 亿元。

2015 年度,公司投资活动现金流入较 2014 年度减少 24.85 亿元,降幅 59.50%,主要原因是天顺土地一级开发垫付款收回金额减少; 2015 年度,公司投资活动现金流出较 2014 年度增加 45.27 亿元,增幅 166.95%,主要原因是本公司支付关联方往来款增加较多。

3、筹资活动现金流

报告期内,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 210.49 亿元、8.19 亿元、47.34 亿元和 97.60 亿元; 其中,筹资活动现金流入分别为 509.12 亿元、281.58 亿元、307.51 亿元和 149.37 亿元,筹资活动现金流出分别为 298.62 亿元、273.40 亿元、260.17 亿元和 51.77 亿元。

2017 年度,公司筹资活动现金流入较 2016 年度增加 25.93 亿元,增加 9.21%。2017 年度公司筹资活动现金流出较 2016 年度减少 13.22 亿元,减少 4.84%基本保持稳定。

2016 年度,公司筹资活动现金流入较 2015 年度减少 227.53 亿元,降低 44.69%,主要是由于当期公司通过借款获得现金较 2015 年度减少 184.55 亿元。2016 年度公司筹资活动现金流出较 2015 年度减少 25.23 亿元,减少 8.45%基本保持稳定。

2015 年度，公司筹资活动现金流入较 2014 年度增加 239.71 亿元，增长 88.97%，主要是由于当期公司通过借款和债券获得现金 373.86 亿元，较 2014 年度增加 183.58 亿元。2015 年度公司筹资活动现金流出较 2014 年度增加 150.02 亿元，增长 100.95%，主要是由于当期公司偿还债务支付现金较去年增加 79.57 亿元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金较上一年度增加 25.76 亿元，子公司偿还资管计划支付的现金较上一年度增加 35.10 亿元。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
流动比率	1.84	1.69	1.97	2.39
速动比率	0.74	0.70	0.62	0.75
资产负债率	79.07%	77.42%	76.94%	76.20%
利息保障倍数	0.29	1.55	1.38	1.26
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

1、资产负债率分析

房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此房地产开发行业的资产负债率水平普遍较高。

报告期内，公司合并口径的资产负债率较为稳定，平均为 77.41%。

2、流动比率与速动比率分析

2018 年 3 月末，公司流动比率为 1.84，速动资产比率为 0.74，较 2017 年末分别增资 8.81%和增加 5.23%，流动比率上升是因为其他应收款和存货增长。2017 年末，公司流动比率为 1.69，速动资产比率为 0.70，较 2016 年末分别下降 14.21%和增加 12.90%，主要是因为流动比率下降因为预收款和其他应付款增长。2016 年末，公司流动比率为 1.97，速动资产比率为 0.62，较 2015 年末分别下降 17.57%和 17.33%。主要是因为公司预收款项和一年内到期的非流动负债较上一年末有所增加，使得流动比率和速动比率较

2015 年末有所下降。2015 年末，公司流动比率为 2.39，速动资产比率为 0.75，较 2014 年末分别增长 19.50%和 31.58%，主要是由于公司业务规模扩大的同时，进一步优化负债结构，因此存货、其他应收款等流动资产规模较上一年末增加较多，而短期借款规模较上一年末有所减少，流动资产及速动资产增长幅度大于流动负债增长幅度所致。

报告期内，公司的流动比率和速动比率分别平均为 2.01 和 0.69，处于行业正常水平。整体来看，发行人流动资产变现能力较高，保证了短期偿债能力；发行人资产负债率处于行业正常水平，具有一定的偿债能力。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，本公司的经营业绩如下表所示：

最近三年及一期公司盈利情况

单位：千元，%

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度 (经重述)		2015 年度 (经重述)	
	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅	金额	同比增幅
营业收入	1,877,534	-26.57%	21,292,040	4.63%	20,349,404	27.18%	16,000,519	57.39%
营业成本	-1,301,056	37.10%	-15,215,413	-9.81%	-16,870,570	28.93%	-13,085,427	84.91%
期间费用 ^(注)	-227,240	-60.99%	-1,333,109	29.32%	-1,030,847	-4.17%	-1,075,713	48.32%
营业利润	129,850	-87.10%	3,835,350	0.53%	3,815,077	2.45%	3,723,929	22.09%
其中：投资收益	-633	-107.19%	352,654	-73.24%	1,317,639	-12.55%	1,506,744	21.42%
利润总额	128,920	-87.99%	3,839,317	-2.52%	3,938,468	-1.18%	3,985,486	27.70%
净利润	98,690	-87.22%	2,796,797	-2.35%	2,863,994	-3.36%	2,963,468	23.77%
其中：归属于母公司股东的净利润	5,243	-99.10%	2,112,580	4.71%	2,017,558	-1.87%	2,056,050	12.95%

注：期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用净额。

1、经营成果分析

2018 年 1-3 月，公司实现营业收入 18.78 亿元，同比减少 26.57%，实现利润总额 1.29 亿元，实现净利润 0.99 亿元，同比下降 87.22%，其中实现归属于母公司股东的净利润 0.05 亿元，同比减少 99.10%。主要是由于首创置业根据交房确认收入，一季度交

房较少，因此收入较少。2017 年度，公司实现营业收入 212.92 亿元，同比增长 4.63%，实现利润总额 38.39 亿元，实现净利润 27.97 亿元，同比下降 2.35%，其中实现归属于母公司股东的净利润 21.13 亿元，同比增长 4.71%。2016 年，公司实现营业收入 203.49 亿元，同比增长 27.18%，实现利润总额 39.38 亿元，同比下降 1.18%，实现净利润 28.64 亿元，同比下降 3.36%，其中实现归属于母公司股东的净利润 20.18 亿元，同比下降 1.87%。2015 年，公司实现营业收入 160.01 亿元，同比增长 57.39%，实现利润总额 39.85 亿元，同比增长 27.70%，实现净利润 29.63 亿元，同比增长 23.77%，其中实现归属于母公司股东的净利润 20.56 亿元，同比增长 12.95%。

2、营业收入分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下：

单位：千元

项目	2018 年 1-3 年		2017 年度		2016 年度		2015 年度 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,823,800	97.14%	21,136,876	99.27%	20,191,574	99.22%	15,833,198	98.95%
其他业务收入	53,734	2.86%	155,164	0.73%	157,830	0.78%	167,321	1.05%
合计	1,877,534	100.00%	21,292,040	100.00%	20,349,404	100.00%	16,000,519	100.00%

报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为 98.95%、99.22%、99.27% 和 97.14%，是公司收入的核心来源，公司主营业务突出。

报告期内，公司主营业务收入具体情况如下：

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,376,946	75.50%	17,850,954	84.45%	19,598,659	97.06%	15,427,659	97.44%
咨询收入	170	0.01%	26,078	0.12%	26,169	0.13%	25,904	0.16%
土地一级开发	329,814	18.08%	2,906,146	13.75%	264,369	1.31%	52,634	0.33%
投资物业租赁收入	116,870	6.41%	353,698	1.67%	302,377	1.50%	238,449	1.51%
酒店经营	-	-	-	-	-	-	88,552	0.56%

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	1,823,800	100.00%	21,136,876	100.00%	20,191,574	100.00%	15,833,198	100.00%

报告期内，房地产销售占主营业务收入的比重分别为 97.44%、97.06%、84.45%和 75.50%。

报告期内，公司的主营业务还包括土地一级开发、投资性物业运营，依据公司发展战略，未来几年公司计划将继续扩大投资性物业运营等业务规模，有效平衡公司收入结构，通过房地产开发项目销售业务获得快速回报，同时，进一步扩大投资性物业运营业务从而获得长期的持续性收益，有效降低公司的整体经营风险，实现公司的可持续性发展。

(1) 房地产销售

公司房地产业务聚焦北京、上海、深圳、天津、成都和重庆六大核心城市，并积极开拓以北京、上海、深圳为核心的三大城市圈，在巩固京津地区大本营地位的同时也进一步挖掘其他核心城市机会。报告期内，公司房地产销售收入分别为 154.28 亿元、195.99 亿元、178.51 亿元和 13.77 亿元，占主营业务收入的比重分别为 97.44%、97.06%、84.45%和 75.50%。房地产销售是公司长期以来核心主营业务。

最近三年，房地产开发与销售的销售情况如下：

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售面积（万平方米）	131	197	172
销售收入（万元）	1,785,095	1,959,866	1,542,766
平均销售单价（元/平方米）	13,627	9,949	8,970

2018 年一季度，房地产销售收入 13.77 亿元。2017 年度，房地产销售收入较 2016 年度减少 17.48 亿元，降幅 8.92%。主要由于天津地区上年结利较多的项目，本年进入销售周期后期，收入随之减少，天津地区 2017 年销售收入较上年同期减少 79.08 亿元；北京地区物业 2017 年集中交付，销售收入较上年同期增长 64.04 亿元。2016 年度，房地产销售收入较 2015 年度增加 41.71 亿元，增幅 27.04%，主要是由于天津地区国际半岛、洪泥河、暖山、大河宸章项目，以及上海锦悦项目销售收入较上年同期大幅增加。2015 年，房地产销售收入较 2014 年增加 62.95 亿元，增幅 68.93%，主要是由于：（i）

当期公司天津地区的销售收入较上年同期大幅增加，具体项目包括天津红树湾项目、天津洪泥河项目天津国际半岛项目、天津 A-Z Town 项目等；（ii）当期公司持续退出非核心区域，加强存量项目去化，六大核心城市以外的销售收入较上年同期大幅增加，具体项目包括西安首创国际城项目、青岛香蜜湖项目、昆山奥特莱斯住宅项目、镇江首创悦府项目、昆山锦溪项目等。

（2）土地一级开发

公司土地一级开发业务位于住宅开发的聚焦区域，分享区域土地增值收益的同时有利于以较低成本储备优质的土地资源，借助区域成片开发探索产城融合模式，带动区域价值提升，打造差异化核心竞争力。报告期内，公司土地开发业务收入分别为 0.53 亿元、2.64 亿元、29.06 亿元和 3.30 亿元，占公司主营业务收入比例为 0.33%、1.31%、13.75%和 18.08%。2017 年公司土地一级开发业务收入增加主要是由于武清一级开发部分地块取得土地挂牌出售分成收入 20.52 亿元；西黄村一级开发项目取得安置房建设及拆迁收入 4.85 亿元；平谷一级开发项目取得拆迁收入 3.69 亿元。公司的土地一级开发业务为重要的业务板块之一，区域聚焦于北京和天津，通过对土地进行一级开发整理和配套基础设施建设使其达到出让条件。报告期内，公司土地一级开发业务主要包括天津武清土地一级开发项目、北京市石景山区西黄村棚户区改造项目等。

（3）投资物业租赁收入

奥特莱斯综合体是公司的核心业务线之一，经营业绩快速提升。报告期内，公司投资物业租赁业务收入分别为 2.38 亿元、3.02 亿元、3.54 亿元和 1.17 亿元，占公司主营业务收入比例分别为 1.51%、1.50%、1.67%和 6.41%。报告期内，公司投资物业租赁业务收入稳步增长。截至本募集说明书签署日，公司已累计布局 15 家奥特莱斯，其中已开业的奥特莱斯共有 7 家，成为全国布局数量最多的奥特莱斯营运商。

（4）酒店经营

2015 年度，酒店服务收入为 0.89 亿元，占主营业务收入比例为 0.56%，占比较低。报告期内，公司酒店经营收入来源于中环假日酒店，2015 年末，公司处置中环假日酒店，公司从战略上退出酒店经营业务。

3、营业成本分析

报告期内，公司的营业成本的构成情况如下：

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度 (经重述)		2015 年度 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,267,305	97.41%	15,165,479	99.67%	16,839,119	99.81%	13,078,316	99.95%
其他业务成本	33,751	2.59%	49,934	0.33%	31,451	0.19%	7,111	0.05%
合计	1,301,056	100.00%	15,215,413	100.00%	16,870,570	100.00%	13,085,427	100.00%

报告期内，公司主营业务成本分别为 130.78 亿元、168.39 亿元、151.65 亿元和 12.67 亿元，公司的营业成本主要由主营业务成本构成；报告期内，其他业务成本金额较小，占公司营业成本比例较低。

报告期内，公司主营业务成本构成如下：

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度 (经重述)		2015 年度 (经重述)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	953,723	75.26%	14,184,431	93.53%	16,586,622	98.50%	12,942,998	98.94%
咨询收入	-	-	-	-	-	-	-	-
土地一级开发	306,949	24.22%	971,456	6.41%	242,535	1.44%	45,039	0.34%
投资物业租赁收入	6,633	0.52%	9,592	0.06%	9,962	0.06%	14,658	0.11%
酒店经营	-	-	-	-	-	-	75,621	0.58%
合计	1,267,305	100.00%	15,165,479	100.00%	16,839,119	100.00%	13,078,316	100.00%

报告期内，房地产销售成本分别为 129.43 亿元、165.87 亿元、141.84 亿元和 9.54 亿元，占主营业务成本的比例分别为、98.94%、98.50%、93.53%和 75.26%，公司的主营业务成本主要由房地产销售成本构成。

报告期内，公司主营业务成本的变动趋势与主营业务收入保持一致。

4、主营业务毛利率分析

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
主营业务毛利率	30.51%	28.25%	16.60%	17.40%

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
房地产销售	30.74%	20.54%	15.37%	16.11%
咨询收入	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
土地一级开发	6.93%	66.57%	8.26%	14.43%
投资物业租赁收入	94.33%	97.29%	96.71%	93.85%
酒店经营	-	-	-	14.60%

(1) 房地产销售毛利率

报告期内，公司房地产销售毛利率分别为 16.11%、15.37%、20.54%和 30.74%，2017 年度公司房地产销售毛利率上升主要由于受 2016 年上半年市场回暖的影响，2017 年入住的各地区项目毛利率均有一定幅度的上涨。2015-2016 年销售毛利率有所下降，主要原因如下：（1）随着近几年房地产行业的不断发展和土地市场的升温，土地价格不断上升，土地成本在开发项目成本占比逐渐增大，故导致房地产行业平均销售毛利率呈下降趋势，公司的房地产项目销售毛利率亦受到土地价格上升的影响。（2）受房地产开发项目收入结算进度和不同地区房地产项目毛利率水平差异的影响，公司北京等核心城市开发的高毛利率房地产项目阶段性减少，且部分高毛利项目通过股权转让方式整售，股权转让收益计入投资收益，未计入在毛利额中。截至 2017 年底，毛利率相对较低的非核心城市存货占比仅为 4.98%，未来毛利率相对较高的核心城市项目结算收入占比将大幅增加。

2015 年，房地产销售毛利率为 16.11%，较 2014 年下降 10.52 个百分点，主要是由于：一方面，当期北京地区房地产销售毛利率从 2014 年的 38%下降至 19%，主要由于本期北京地区主要结利的产品为房山新悦都项目，其合并报表的毛利率仅为 18%，而 2014 年北京地区同期主要结利产品为毛利率为 52%的禧瑞都项目；另一方面，另外，当期京津和成渝地区以外的其他地区销售收入占比由 2014 年的 30.32%增加至 40.77%，销售毛利率由 2014 年的 13.88%降至 12.58%。

2016 年度，房地产销售毛利率为 15.37%，较 2015 年度下降 0.74 个百分点，毛利率较低，主要是由于当期京津地区低毛利项目及保障房项目结算较多,且部分高毛利项目为合作开发，利润份额计入投资收益。

2017 年度，房地产销售毛利率为 20.54%，较 2016 年度上升 5.17 个百分点，主要是由于公司 2017 年度通过不断提升房地产运营能力，有力的抓住了 2016 年房地产市场回暖的历史机遇，有效增加了项目毛利率。

自“新五年战略规划”以来，公司聚焦北京、上海、天津、重庆与成都等核心城市，加大投资力度，抓住了本轮一线城市和核心二线城市量价齐升的市场机遇。2017 年公司签约均价 2.3 万元/平方米，同比大幅提升 15.8%。高端产品线“天阅”系列、“禧瑞”系列获得市场进一步认可，未来几年平均销售价格有望持续维持较高水平，将成为公司毛利率持续回升的根本动力。同时当前非核心城市低毛利项目已进入清盘期，后续对毛利率的影响有限。未来公司房地产销售业务毛利率将有一定改善。

（2）咨询收入

报告期内，咨询收入金额较小，对公司综合毛利率影响较小。

（3）土地开发毛利率

报告期内，土地开发的毛利率分别为 14.43%、8.26%、66.57%和 6.93%，2015 年度、2016 年度土地一级开发收入金额较小，对公司综合毛利率影响较小；2017 年度，公司天津武清土地一级开发项目成功实现土地挂牌出让，武清一级开发业务采用与政府分成模式进行开发，开发成本由政府指导、成本较低，实现毛利率 90%，对公司整体的毛利率水平产生了积极贡献。

（4）投资物业租赁毛利率

报告期内，公司投资物业租赁业务的毛利率较高，主要是由于公司投资物业租赁业务收入全部来自于按公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧，业务成本为零。报告期内，公司投资物业租赁业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。

（5）酒店经营毛利率

2015 年度，公司酒店服务业务的毛利率为 14.60%，相对平稳，主要系公司经营中环假日酒店带来的收益。酒店经营业务在主营业务收入中占比较低，对公司综合毛利率影响不大。本公司已于 2015 年将酒店业务出售。

5、投资收益及政府补助分析

最近三年及一期，本公司投资收益及政府补助金额如下表所示：

公司投资收益及政府补助情况

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
投资收益	-633	352,654	1,317,639	1,506,744
政府补助	98	1,905	53,347	245,235

公司的投资收益主要包括处置子公司收益以及按权益法享有的被投资单位净损益的份额。2018 年 1-3 月，公司投资收益为-0.01 亿元。2017 年度，公司投资收益为 3.53 亿元，较上年同期减少 9.65 亿元，约 73%。主要由于对合营联营投资收益减少 4.83 亿元，股权转让收益及其他减少 4.82 亿元。2016 年度，公司投资收益为 13.18 亿元，较 2015 年度基本保持稳定，主要为按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额及处置天城永泰项目产生的投资收益。2015 年度，公司投资收益较 2014 年度增加 2.66 亿元，增幅 21.42%，主要是由于当期公司处置天城永泰公司部分股权，确认投资收益 5.18 亿元；同时，2014 年公司分步实现企业合并原持股比例按公允价值调整产生投资收益 1.90 亿元，2015 年无此类事项。

(六) 期间费用分析

最近三年及一期，本公司的期间费用构成如下表所示：

单位：千元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度 (经重述)	2015 年度 (经重述)
销售费用	113,712	555,507	624,959	605,585
管理费用	260,774	743,866	464,252	509,225
财务（收入）/费用-净额	-147,246	33,736	-58,364	-39,097
合计	227,240	1,333,109	1,030,847	1,075,713

报告期内，公司销售费用主要包括营销费用、佣金费用、折旧与摊销和行政办公费等。报告期内，公司销售费用分别为 6.06 亿元、6.25 亿元、5.56 亿元和 1.14 亿元。2017 年销售费用与 2016 年相比基本保持稳定。2016 年销售费用与 2015 年相比基本保持稳定。2015 年，销售费用较 2014 年增加 1.71 亿元，主要有两方面原因：（i）公司协议

销售规模较上年同期增长，相应的广告费及销售代理费增加；（ii）公司为加快项目去库存化，采用更为多元化的销售措施，由此带来相关费用的增加。

报告期内，公司管理费用主要包括工资、社保和福利费以及行政办公费等。报告期内，公司管理费用分别为 5.09 亿元、4.64 亿元、7.44 亿元和 2.61 亿元。2017 年公司管理费用较 2016 年增加 2.80 亿元，增加 60.23%，主要是由于工资、社保和福利费增加所致。2016 年，公司管理费用较 2015 年减少 0.45 亿元，减少 8.83%，主要是由于 2016 年因未满足长期激励基金计划计提标准，未计提激励基金，当期薪酬有所减少。2015 年，公司管理费用较 2014 年增加 0.99 亿元，增长 24.15%，主要是由于当期公司规模扩大，管理成本增加。

报告期内，公司财务费用分别为-0.39 亿元、-0.58 亿元、0.34 亿元和-1.47 亿元。2017 年财务费用较 2016 年增加 0.92 亿元，主要由于利息费用增加和资本化利息收入减少所致。2016 年财务收入与 2015 年相比基本保持稳定。其中，利息支出较上年基本持平，符合资本化条件的利息支出有所减少，故利息支出净额有所增加；利息收入较上年增长较多，主要原因为以债权投资方式进行澳大利亚合作项目产生的利息收入增加较多，以及新纳入合并范围的鎏金置业一级开发利息收入增加。2015 年，公司财务收入较 2014 年减少 0.81 亿元，降幅 67.33%，主要是由于公司新增项目较多，银行借款利息支出增长规模大于利息收入增长规模。

五、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

（一）未来业务发展目标

公司以“创造都市新生活”为品牌理念，以“综合营运、差异竞争”为核心发展战略，以“实现有质量增长”为经营方针，不断优化产业结构，积极探索新型业务模式，持续促进主流城市化进程和新兴区域经济的发展，致力成为“中国最具价值的地产综合营运商”。在对全国主要市场进行深度调研的基础上，公司将坚持聚焦核心城市、实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的核心城市投资力度。在业务发展模式上，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。具体而言，公司将在以下几个方面作出持续努力：

1、聚焦优势区域和优势业务，打造核心竞争力

在对全国主要市场进行深度调研的基础上，本公司将坚持聚焦核心城市圈、实现重点发展的区域战略布局，持续加大公司具有比较优势和市场影响力的核心城市圈投资力度。同时，继续坚持发展现有业务板块，聚焦住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）核心业务线，通过综合营运及各业务线的互相协同，打造核心竞争力，实现差异化竞争和规模提升。本公司将在以下方面采取举措提升竞争力：

（1）发挥核心区域优势，扩充优质土地储备

本公司将坚定聚焦以北京、上海、深圳为核心的核心城市圈的土地投资，并关注海外重点城市，实现资源优势聚焦与区域重点开发，在关注公开市场投资机会的同时，加大通过并购方式获取项目的力度。公司将凭借自身经验能力，持续发挥与控股股东基础设施建设及轨道交通等业务的协同优势，加大在京津地区核心地段的资源获取力度，如在京津地区争取地铁沿线及上盖项目的开发运营机会。

（2）聚焦核心业务线，实现差异化竞争和规模提升

公司将紧密依托住宅开发、奥特莱斯综合体、城市核心综合体及土地一级开发（含棚户区改造）作为公司发展的核心业务线，通过提升综合营运能力及业务线的相互支撑，有效控制土地成本，提升产品线的综合性和溢价能力，实现公司业务规模的突破和经营效率的提升。各业务线具体发展模式如下：

①住宅开发：本公司聚焦北京、上海、深圳、天津、重庆与成都六大核心城市，同时关注深圳及海外重点城市的市场机会，实现资源优势聚焦与区域重点开发；针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平以建立公司的品牌特色。

②奥特莱斯综合体：本公司以首创钜大商业地产平台为依托，通过自建、并购和合作等多元化策略，轻重并举，进一步加大对目标城市优质项目资源的战略覆盖，搭建国内最大奥特莱斯运营平台，建立规模竞争优势；为品牌商在国内布局奥特莱斯提供渠道，将消费者、品牌商进行连接，通过综合营运，实现多方共赢。

③城市核心综合体：本公司聚焦北京、上海等一线城市核心区域地铁上盖项目，产品定位城市高端商业综合体。项目通过引入顶级合作伙伴，整合土地、金融、运营等各

项资源，打造核心地标，收获增值收益和证券化核心资产，推动城市核心综合体业务发展和资源扩张平台的建立。

④土地一级开发：本公司将大力发展土地一级开发及产业地产业务，紧密跟随京津冀一体化国家战略，关注住宅开发的聚焦区域，获取更多土地一级开发机会，分享区域土地增值收益。同时，在土地一级开发项目基础上，持续开发探索产城融合模式，带动区域价值提升，打造差异化核心竞争力。

（3）完善业务营运价值链，全面提升运营效率

本公司未来将继续从以下方面提升运营效率：（1）全面推进产品标准化建设，完成重要产品线的标准化模式推广和标准化咨询平台的上线，并着力打造核心城市高端产品线，全面提升以精准研发为核心的产品创新能力，构建大数据研究体系；（2）继续实行总部、区域、一线公司三级战略采购体系，并提升战略总包覆盖范围，完善高质量供应链条；（3）继续深化落实成本管控，持续完善精细化、透明化、量化的成本体系；（4）继续推进项目激励机制建设，最大限度调动团队积极性。

（4）依托现有项目成功模式，稳步扩大海外投资

本公司将继续战略性地开拓国际市场，重点关注澳大利亚、法国、英国、美国等移民相对便利或者华人群体规模较大的发达国家核心城市的业务机遇。本公司将审慎地在经济发达国家/地区发展业务，按所在市场的成熟程度开发适合当地市场的中高端住宅项目。

为了降低进入海外市场所带来的投资风险，公司在开发现有及未来国际项目时，会注重维持均衡的现金流进行项目投融资，与当地开发商、金融机构等建立业务合作关系，充分利用其本地专业知识及开发经验，逐步开拓自主开发的项目。

2、探索创新业务及轻资产转型，打造长期利润增长点

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

公司未来也将致力于打造不动产资管平台，全面提升项目运营，获取稳定现金流与资产增值，聚焦京沪深写字楼，并探索集体土地发展长租公寓项目；聚焦北京地区泛文创、高精尖与大健康三大产业，打造文创与产业地产平台，重点发掘北京地区旧厂房、旧商场、旧办公楼等存量物业改造升级机会。

3、充分利用多种融资渠道，优化资本结构

发行人未来将继续发挥信用优势及资本运作优势，不断拓宽债务及股权融资渠道，加大合作开发等权益性融资力度，做大做强基金平台，业务拓展与资本运营复合驱动；积极应对资金面趋紧的市场环境，持续拓宽融资渠道、优化融资成本、控制融资风险，尤其是进一步拓宽资本市场直接融资渠道，企业债、中期票据、住房租赁可续期债、境外债等多品种债券共同推进，为业务发展提供多元化、低成本资金支持。同时，公司也将继续积极探索投资物业证券化、房地产股权投资基金等房地产金融创新等，不断优化资本结构，严控财务风险，支持公司业务发展并助力公司业务转型。

4、稳步推进奥莱业务，打造中国最大的奥特莱斯专业营运商

随着中国居民人均可支配收入的增加以及对优质品牌商品的追求，中国的奥特莱斯产业未来将有极大的发展潜力。发行人将积极把握该发展趋势，不断扩大对奥特莱斯业务线的投资规模，轻重并举，快速布局全国，同时机会性把握行业并购、整合机遇，巩固全国奥特莱斯布局规模优势，提升经营业绩，将首创钜大打造成全国最大的奥特莱斯营运商。

5、加强企业文化建设，持续提升人力资本，为长足发展打好基础

为了提升公司整体价值和营运能力，支撑成熟业务的市场优势与新业务的有序开展，发行人将持续深化组织变革，壮大北京、上海等核心业务重镇优势，强化产品竞争实力、成本管控力度与客户需求实现，挖掘组织发展新优势，塑造健跑型组织。发行人倡导激情进取、值得信赖的统一文化导向，营造幸福工作、协同创新的组织氛围，增强公司凝聚力与商业生态影响力。同时，公司将坚持精英型人才策略，不断创新人才机制，拓展职业平台，纳贤引才，积极打造更为高效、更具竞争力的国际化、职业化与复合型人才梯队。发行人将持续关注团队发展可持续性，呼应战略需求，对中高层管理人员实施新产业、领导力提升、管理垂范等专项计划，对基层管理人员、核心专业人员与高潜力青年人才开展培训、轮岗与轮训等系列成长工程。本公司还聚焦投资者收益视角，积极变革

管理激励理念，建立价值回报与分享联动的共创共享性绩效激励杠杆机制，进一步优化价值的合理分配。

（二）盈利能力的可持续性

公司聚焦六大核心城市及悉尼的土地投资，通过多种方式增强土地资源获取能力，为公司的长期发展储备了丰富且优质的土地储备，为未来的持续、稳定和健康发展奠定了坚实的基础。截至 2018 年 3 月 31 日，本公司拥有的土地储备未售总建筑面积约 1,160.07 万平方米。现有的土地储备可以满足本公司未来三年发展需要，规模适中。其中，现有土地储备包括北京禧瑞都 5 号楼、北京丽泽金融商务区、北京海淀永丰产业基地、上海杨浦平凉、天津中山路等核心区域项目，具备较强的稀缺性，为公司未来的盈利能力奠定了坚实的基础。

本公司将持续挖掘市场需求，顺应国家政策引导，把握市场机会，针对首次置业和改善型客户，提供高性价比的产品和服务，打造领先的服务水平，不断增强公司的品牌知名度与市场影响力，提高产品溢价能力。

同时，公司将继续从以下方面提升运营效率：（1）全面推进产品标准化建设，完成重要产品线的标准化模式推广和标准化咨询平台的上线，并着力打造核心城市高端产品线；（2）继续实行总部、区域、一线公司三级战略采购体系，并提升战略总包覆盖范围，完善高质量供应链条；（3）继续深化落实成本管控，持续完善精细化、透明化、定量化的成本体系；（4）继续推进项目激励机制建设，最大限度调动团队积极性。运营效率的全面提高也将为本公司盈利能力提供强有力的支持。

凭借清晰的发展策略、充足的土地储备、丰富的市场经验以及不断提升的管理能力，公司有信心继续保持核心竞争优势，实现持续盈利和企业的长远发展，为股东带来丰硕的回报，发展成为中国最具价值的地产综合营运商。

六、公司债务情况

（一）有息债务余额的期限结构

截至 2018 年一季度末，发行人有息债务的期限结构如下：

单位：千元，%

到期期限	2018 年一季度末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	1,853,743	2.47%	1,831,743	2.73%
一年内到期的非流动负债	22,412,500	29.90%	23,793,041	35.52%
长期借款	29,172,728	38.92%	22,072,547	32.95%
应付债券	15,223,901	20.31%	12,451,547	18.59%
长期应付款	6,284,750	8.39%	6,305,775	9.41%
其他应付款	-	-	529,995	0.79%
合计	74,947,622	100.00%	66,984,648	100.00%

（二）有息债务余额的担保结构

截至 2018 年一季度末，发行人有息债务的担保结构如下：

单位：千元，%

项目	2018 年一季度末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比
信用借款	5,739,948	7.66%	30,135,126	44.99%
保证借款	54,155,915	72.26%	21,402,164	31.95%
抵押借款	5,859,886	7.82%	6,409,375	9.57%
质押借款	1,112,743	1.48%	1,112,743	1.66%
保证+抵押借款	4,157,130	5.55%	4,003,240	5.98%
保证+质押借款	2,832,000	3.78%	2,832,000	4.23%
保证+抵押+质押	1,090,000	1.45%	1,090,000	1.63%
合计	74,947,622	100.00%	66,984,648	100.00%

七、其他重要事项

（一）日后事项

发行人已于 2018 年 8 月 31 日公告了 2018 年中期业绩。2018 年中期业绩披露后，本期债券仍然符合发行上市条件。截止 2018 年 6 月 30 日，发行人资产总额 1568.96 亿元，所有者权益合计 339.95 亿元，资产负债率 78.33%。2018 年 1-6 月，发行人实现营业收入 71.17 亿元，较上年同期下降 3.41%；归属于上市公司股东的净利润 7.36 亿元，同比增长 13.93%

发行人 2018 年 1-6 月经营业绩良好，拥有优良的偿债能力，2018 年中期业绩披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规以及规范性文件中关于公开发行公司债券的基本条件。

(二)对外担保情况

截至本募集说明书签署日，本公司为联营公司沈阳吉天置业有限公司长期借款提供 1 亿元的担保。除为联营公司沈阳吉天置业有限公司提供的担保及为子公司提供担保以外，本公司不存在其他重大对外担保。

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房人可以通过支付首期房款、将所购商品房抵押取得银行贷款。在产权证办理完毕前，银行还要求开发商提供购房人抵押借款的阶段性担保（购房人办理完产权证后，该类担保将自动解除）。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 79.67 亿元。一般情况下，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限至发行人为购房人办理完毕《房屋产权证》及房屋抵押登记，并发出房地产他项权证之日止。

(三)未决诉讼（仲裁）情况

1、截至本募集说明书签署日，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

2、截至本募集说明书签署日，本公司控股股东首创集团不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

3、截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

(四)受限资产情况

截至 2018 年 3 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

单位：千元

受限资产类型	账面价值	占总资产比例
货币资金	1,763,921	1.15%
存货	12,719,816	8.27%
投资性房地产	12,944,215	8.42%
合计	27,427,952	17.84%

(五)其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书签署日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

截至本募集说明书签署日，公司资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

八、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 3 月 31 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 50 亿元；

（三）假设本次债券在 2018 年 3 月 31 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本次债券募集资金 50 亿元全部用于偿还公司债务³；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

本次债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：千元

项目	2018 年 3 月 31 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	124,828,772	124,828,772

³此计算基于偿还的公司债务全部流动负债的假设

项目	2018 年 3 月 31 日	
	历史数	模拟数
非流动资产合计	28,953,731	28,953,731
资产总计	153,782,503	153,782,503
流动负债合计	67,882,330	62,882,330
非流动负债合计	53,711,047	58,711,047
总负债合计	121,593,377	121,593,377
所有者权益合计	32,189,126	32,189,126
流动比率（倍）	1.84	1.99
资产负债率（%）	79.07%	79.07%

第七节募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，本次债券发行经公司第五届董事会第九十五次会议以书面决议方式通过，经公司 2016 年第九次临时股东大会于 2016 年 12 月 16 日决议通过，本次债券将面向合格投资者公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券。

本期债券发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券。届时将根据资金到位情况，选择以下合适债券归还和/或偿还债务及利息：

拟偿还公司债券明细

单位：万元

债券简称	拟还款时间	借款余额	拟还款金额	债权人
15 首业 01	2018 年 10 月 26 日	250,000.00	250,000.00	债券持有人
合计	-	250,000.00	250,000.00	-

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债务的具体项目或金额。

三、募集资金的现金管理

在保证不影响募集资金使用计划正常进行、公司正常经营的情况下，且经公司董事会或者内设有权机构批准，公司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，限于国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购。

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，本次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：

根据发行人第五届董事会第九十五次会议决议与 2016 年第九次临时股东大会决议，授权发行人董事会或任何一名执行董事在经股东大会批准的发行方案的范围内全权处理有关本次公司债券发行的募集资金用途事宜，可根据市场实际情况，制定具体的募集资金用途方案。

发行人调整偿还公司债务的具体项目与金额，累计调整金额在 50 亿元（含 50 亿元）以下的，应履行首创置业内部程序并及时进行临时信息披露。累计调整金额高于 50 亿元的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行首创置业内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司与江苏银行股份有限公司北京分行及中国国际金融股份有限公司签订了《关于首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券账户及资金三方监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本次债券如能成功足额发行人民币 50 亿元且按上述计划运用募集资金，发行人的资产负债率水平将基本保持不变。本次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）对于公司短期偿债能力的影响

本次债券如能成功足额发行人民币 50 亿元且按上述计划运用募集资金，以 2018 年 3 月 31 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.84 提高至 1.99⁴。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

公司承诺将严格遵守法律、法规、其他规范性文件的有关规定，对募集资金进行专项存储，保障募集资金用于核准的用途，积极配合监管银行和债券受托管理人对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险，并采取以下措施：

1、本次债券发行前，公司审慎选择江苏银行股份有限公司北京分行作为存放募集资金的商业银行并开设募集资金专项账户，募集资金到位后将本次债券募集资金进行专项存储。

2、公司已与债券受托管理人、存放募集资金的商业银行签订三方监督协议。

3、公司将按照本次公司债券募集说明书中披露的募集资金用途使用募集资金，不会将募集资金转借给他人，并根据《债券受托管理协议》、《持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续督导。

4、公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续。

5、公司财务管理中心对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。

6、公司发生影响公司偿债能力或者债券价格的重大关联交易或异常关联交易，公

⁴此计算基于偿还的公司债务全部为一年内到期的非流动负债

司会将该等关联交易的基本情况、进展、影响及时通知债券受托管理人，并履行信息披露义务。

第八节债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次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。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《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》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议依据法律、《公司债券发行与交易管理办法》、本募集说明书的规定行使职权。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据法律、法规和规则以及《募集说明书》、《受托管理协议》等规定行使如下职权：

1、就发行人变更《募集说明书》的重要约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的赎回条款、利率调整条款和回售条款；

2、在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债券受托管理人通过何种程序强制发行人和担保人（如有）偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产等法律程序；

3、当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金的，决定委托债券受托管理人以及督促发行人、增信机构制定债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施，根据法律、法规和规则的规定履行相关信息披露义务；

4、当发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，对债券持有人依法享有的权利行使，以及采取的担保措施或偿债保障措施作出决议；

5、对发行人提议变更担保措施（如有）作出决议，且该等担保措施导致发行人偿债能力面临严重不确定性时；

6、对决定是否同意发行人与受托管理人修改《受托管理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

7、修改《债券持有人会议规则》，但本条及依据法律规范、规则要求进行修改的除外；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取的行动；

9、发行人提出债务重组方案时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

10、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议；

11、根据法律、法规和规则、本次债券上市交易的证券交易所及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据有关法律、法规和规则以及《募集说明书》的约定行使权利，维护自身的利益。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更《募集说明书》的重要约定（包括但不限于本次债券发行条款、募集资金用途或偿债保障措施变更、增信安排等）；

（2）拟修改《债券持有人会议规则》，但依据法律规范、规则要求进行修改的除外；

（3）拟变更债券受托管理人或《债券受托管理协议》的主要内容；

（4）发行人不能按期足额支付本次债券的本息；

（5）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（8）发行人提出债务重组方案的；

（9）发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（10）发生《受托管理协议》约定的应由债券持有人会议决定的事项；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（12）发生根据法律、法规和规则以及《会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

2、发行人或单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议的，债券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持有人会议。同意召集会议的，债券受托管理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议。债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合计持有本次债券中任一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。

发生除发行人或单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券

持有人书面提议召开债券持有人会议以外情形的，债券受托管理人自发生之日起或决定召开之日起 5 个交易日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。如债券受托管理人未在规定时间内发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券的债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券总额中任一期债券百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当为债券持有人会议聘请律师，对债券持有人会议进行见证，并对以下问题出具法律意见：

- （1）会议的召集、召开程序是否符合法律、法规和规则以及《会议规则》的规定；
- （2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- （3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；
- （4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

5、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的通知。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于债券持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则以及《会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在债券持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加债券持有人会议并履行受托义务。

召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个交易日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊或互联网网站上公告。

6、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第八条和第九条的规定决定。

7、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第五个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

8、债券持有人会议如以现场方式或现场和非现场结合的方式召开的，则现场会议原则上应在发行人住所地或债券受托管理人住所地所在城市召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。会议费用应由发行人承担。

9、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五个交易日公告并说明原因。

（三）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法

规和《债券持有人会议规则》的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第八条和第九条的规定决定。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权,也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人为自然人的，由本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人为法人的，由法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权和/或表决权的范围；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示，如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决，且债券持有人认可该表决结果；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

4、召集人和律师应依据债券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证,并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从债券登记机构取得并无偿提供给召集人

及律师。

5、应单独和/或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人、债券受托管理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

6、经会议主持人同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

7、债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

8、单独或合计代表本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向该期债券的债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个交易日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个交易日前在交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

9、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式召开。投票采用记名方式。债券持有人会议须由持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人出席方可召开。

2、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上

述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人（或代理人）推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。由出席该次会议的债券持有人，以人数计算按照少数服从多数的原则推举主持人。

3、会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

4、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（五）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或代理人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未表决的表决票均视为投票人放弃表决权

利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

5、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

- （1）债券持有人为发行人、持有发行人超过 10%股权/股份的发行人股东；
- （2）本次债券的增信机构；
- （3）发行人的其他关联方。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

6、债券持有人会议各项决议或决定须经出席会议的代表本期未偿还债券总额二分之一以上且有表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

现场召开债券持有人会议的，会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开债券持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开债券持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规和规则以及《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

8、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，召集人应当在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，会议决议公告中应列明出席会

议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例、表决方式、会议的有效性、每项拟审议事项的详细内容和表决结果。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

9、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

(1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

(3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；

(4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；

(5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

(6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 相关法律、法规和规则规定应载入会议记录的其他内容。

持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

10、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券到期之日、本息全部清偿后或实质违约处置总结提交相关监管机构和自律组织之日起五年。

召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

(六) 附则

1、《债券持有人会议规则》经发行人和债券受托管理人共同制定，于双方加盖各自公章后，自本次债券首期发行完成之日起生效施行。除经发行人同意且债券持有人会议决议通过，《债券持有人会议规则》不得变更。

2、《债券持有人会议规则》项下公告的方式由相关公告主体根据法律、法规和规则确定。

3、因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等费用均由发行人承担。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应协商解决，协商不成应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据其届时有效的仲裁规则进行仲裁解决，仲裁地点在北京。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三名仲裁员组成，其中一名由发行人指定，一名由债券受托管理人指定，第三名由中国国际经济贸易仲裁委员会指定。仲裁的裁决为终局的，对各方均有约束力。

5、《债券持有人会议规则》未尽事宜或与法律、法规和规则的规定不一致的，以法律、法规和规则的规定为准。

6、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中国国际金融股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：毕明建（代履法定代表人）

联系人：李耕、陈亚丽、杜毅

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1156

（二）债券受托管理人的聘任

根据公司与中国国际金融股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，中国国际金融股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（三）债券受托管理人与本公司的利害关系

中国国际金融股份有限公司除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的债券受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据法律、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定，行使权利和履行义务。

3、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中金公司作为本次债券的受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，应按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行发行人应当根据法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定履行债券信用风险管理职责。

3、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度，并于本次债券的募集资金到位后一个月内与受托管理人及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定。

4、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，发行人应确保发行人文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

5、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结;
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况;
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十(20%);
- (6) 发行人放弃债权或财产, 超过上年末净资产的百分之十(10%);
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十(10%)的重大损失;
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;
- (10) 保证人(如有)、担保物(如有)或者其他偿债保障措施发生重大变化;
- (11) 发行人情况发生重大变化导致其可能不符合公司债券上市条件;
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查, 或发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;
- (13) 发行人拟变更或者未能履行《募集说明书》的约定;
- (14) 发行人未能或预计不能按时、足额支付本次债券的利息和/或本金;
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责, 导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性, 需要依法采取行动的;
- (16) 发行人提出债务重组方案的;
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或上市服务的;
- (18) 任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;
- (19) 发行人或其合并报表范围内的子公司的任何证券可能被或已被暂停或者终止提供交易或上市/转让服务;
- (20) 发行人的控股股东、实际控制人、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动; 董事长或者总经理无法履行职责;
- (21) 发行人指定的负责本次债券相关事务的专人或其联系方式发生变化;
- (22) 发生其他对债券持有人作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项;

或

(23) 法律、法规和规则规定的其他情形。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项的基本情况以及是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应按月（每月 3 个工作日内）向受托管理人出具截至上月底是否发生第 3.5 条中相关事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，为受托管理人履行债券受托管理人职责提供必要的条件和便利。

7、预计不能偿还债务本息或偿还债务本息存在重大不确定性（以下简称“预计违约”）时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，受托管理人按照本次债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

如采取追加担保方式的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，办理担保物抵/质押登记工作，配合受托管理人对保证人和担保物状况的了解和调查，并督促、提醒担保物保管人妥善保管担保物，避免担保物价值降低、毁损或灭失。办理担保物抵/质押登记工作前，发行人和担保物提供者（如有）及相关中介机构与登记机构应进行充分沟通。

其他偿债保障措施包括：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）与本次债券相关的主要责任人不得调离。采取该等措施的前提是不违反任何法律规范或

《债券受托管理协议》的约定。

发行人同意承担因追加担保和履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

9、发行人未能按时偿付本次债券本息（以下简称“实质违约”）时，应当根据受托管理人的要求尽快落实后续偿债措施，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

同时，发生实质违约情形的，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、要求及费用承担等参照《债券受托管理协议》第 3.8 条执行。

10、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次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、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。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条及第 4.18 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、在不违反适用法律和发行人本次债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后尽快向受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，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、季度报告后尽快向受托管理人提供半年度、季度财务报表。

15、发行人应向受托管理人及其顾问提供，并帮助受托管理人及其顾问获取：（1）所有对于了解发行人和/或担保人（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或担保人（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；（2）受托管理人或其顾问或发行人认为与受托管理人履行债券受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本，及（3）其它与受托管理人履行债券受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息，并全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。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。一旦发行人随后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、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知受托管理人。

16、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

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《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，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。

2、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定履行债券信用风险管理职责。

3、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年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。

5、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，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）和发行人确定的其他监管部门指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、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。

7、出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并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。

8、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。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、发行人发生预计违约情形的，受托管理人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 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人承担因采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由受托管理人申请的财产保全）而发生的所有费用，受托管理人有权决定是否先行代发

行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据受托管理人的要求及时向其偿付该等费用。

受托管理人申请采取财产保全措施时，若人民法院要求提供担保的，发行人同意受托管理人可以采取以下方式为财产保全提供担保：（1）相关申请人或第三人提供的金钱担保、物的担保；（2）融资性担保公司提供的信用担保；（3）其他符合条件的企业法人提供的信用担保。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定执行。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

12、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人发生实质违约时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施。

同时，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产清算的法律程序。

14、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）、债券违约风险处置工作档案，保管时间不得少于债券到期之日、本息全部清偿后或实质违约处置总结提交相关监管机构和自律组织之日起五年。

15、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债券受托管理人履行的其他职责；
- （2）《募集说明书》约定由债券受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其债券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、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，发行人向受托管理人支付的债券受托管理人报酬金额为本次债券发行规模的 0.001%，此为含增值税，该等报酬及相应增值税由受托管理人在向发行人划付本次债券募集资金净额前从募集资金总额中一次性扣除。该受托管理报酬已包含在受托管理人的承销费中。

18、除第 4.17 条所述受托管理事务报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、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）因发行人未履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》项下的义务而直接导致债券受托管理人合理的额外支出的费用；（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用。

上述所有费用在费用发生时应由发行人支付，受托管理人并无义务为发行人垫付。如受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证、票据原件之日起五个工作日内向受托管理人支付。

19、发行人若延迟向受托管理人支付任何款项，则应向受托管理人按延付金额每日支付万分之二的延迟付款违约金。

20、受托管理人为履行其职责有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储及划转情况。

21、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

22、《债券受托管理协议》项下有关发行人的信息披露均应该严格按照法律、法规和规则以及发行人《公司章程》的规定执行。但受托管理人有权：

（1）依照法律、法规和规则的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因受托管理人认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因受托管理人认为系为遵

守监管义务所需时，或系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（2）对以下信息无需履行保密义务：1）受托管理人从第三方获得的信息，并且就受托管理人所知晓，该第三方同发行人之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向受托管理人提供该信息；2）已经公开的信息，但不是由受托管理人违反《债券受托管理协议》约定所作披露而造成的；3）该信息已由发行人同意公开；4）并非直接或间接利用发行人提供的保密信息而由受托管理人独立开发的信息；5）受托管理人在发行人提供以前已从合法途径获得的信息；

（3）在发行人允许时，进行披露；

（4）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性并遵守与受托管理人同等程度的保密义务；

（5）向其内部参与《债券受托管理协议》项下事务的工作人员进行披露，但该等工作人员须被告知相关信息的保密性并遵守与受托管理人同等程度的保密义务。

23、《债券受托管理协议》所述保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

24、受托管理人无义务向发行人披露，或为发行人的利益利用受托管理人在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

25、经发行人事先书面同意，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，以上的宣传仅可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案等内容。

（四）信用风险管理

1、发行人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，履行以下债券信用风险管理职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，明确还本付息计划和还本付息保障措施；

（2）根据债券还本付息管理制度的规定及募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，按期还本付息，并应于每个还本付息日前 20 个工作日内根据《债券受托管理协议》附件三的格式及内容向受托管理人提供《偿付资金安排情况调查表》，明确说明发

行人还本付息安排及具体偿债资金来源。

同时，发行人不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于 1) 提供虚假财务报表和/或资产债务证明；2) 故意放弃债权或财产；3) 以不合理对价处置公司主要财产、重要债权或债权担保物；4) 虚构任何形式的债务；5) 与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等。

(3) 按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务。如发生《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的可能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，必要时以临时报告的方式进行披露；

(4) 根据债券还本付息管理制度的规定和《债券受托管理协议》约定采取有效措施，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) 配合受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和募集说明书的规定和《债券受托管理协议》及其附件二的约定开展风险管理工作；

(6) 法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

2、受托管理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，对本次债券履行以下风险管理职责：

(1) 根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门机构或岗位履行风险管理职责；

(2) 根据对本次债券信用风险状况的监测和分析结果，对本次债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据《债券受托管理协议》规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本次债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

(3) 发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；如发行人未及时披露的，应当在受托管理事务报告中予以说明；

(4) 发现影响发行人偿债能力或债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不

能在还本付息日前落实全部偿债资金，应当按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定披露受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对本次债券投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施，必要时根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

（5）根据受托管理人的信用风险管理制度规定，协调、督促发行人、增信机构制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形，并协调发行人、增信机构根据债券信用风险化解和处置预案采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，及时履行相关的信息披露及报告义务；

（6）根据法律、法规和规则以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益、包括但不限于召集债券持有人会议、代表债券持有人提起诉讼等；

（7）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他风险管理职责。

《债券受托管理协议》对以上内容有进一步约定的，按照相关约定具体执行。

（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，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（十二）项约定的情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

5、在本次债券存续期间，发行人和受托管理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件分别在证券交易所网站和证监会指定的信息披露媒体上予以公布。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

2、受托管理人不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

(1) 受托管理人担任《债券受托管理协议》项下的债券受托管理人，不限制受托管理人开展的正常经营业务包括但不限于：1) 受托管理人或其关联方在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其他证券；2) 受托管理人或其关联方为发行人的其他项目担任发行人的财务顾问；3) 受托管理人或其关联方为发行人发行其他证券担任保荐机构和/或承销商；4) 受托管理人或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他的与发行人相关的业务。

(2) 受托管理人或其关联方在任何时候，在法律法规允许的范围内：1) 可以依法向任何客户提供服务；2) 可以代表自身或任何客户开展与发行人或债券持有人有关的任

何交易；或 3）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足受托管理人不能够违法使用发行人的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，受托管理人在不违反任何法律规范及监管政策的情况下按照《债券受托管理协议》第 7.2 条的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向受托管理人提出任何权利主张。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，并保证严格执行。受托管理人保证：（1）不会将发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（2）发行人在《债券受托管理协议》项下的保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的目的；（3）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

5、甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

（七）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人职责；
- （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债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、新任债券受托管理人，必须符合下列条件：

- (1) 新任债券受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- (2) 新任债券受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新任债券受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独或合计持有本次债券总额百分之十 10%以上的债券持有人要求变更债券受托管理人的，受托管理人应召集债券持有人会议审议解除受托管理人的债券受托管理人职责并聘请新的债券受托管理人，变更债券受托管理人的决议须经代表本期未偿还债券总额且有表决权二分之一(1/2)以上的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。发行人和受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更债券受托管理人有关的全部工作。

4、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人决议之日，新任债券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。新任债券受托管理人应当与发行人签署新的《债券受托管理协议》，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

5、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债券受托管理人办理完毕工作移交手续，并与发行人进行费用结算。

6、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券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。

(八) 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股份有限公司；
- (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。

(3) 发行人及其董事、监事、总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）将支持、配合受托管理人履行债券受托管理人职责，为

受托管理人的履行债券受托管理人职责提供必要的条件和便利，并依照法律、法规和规则的规定承担相应的责任。受托管理人及其代表履行债券受托管理人职责，不能减轻或者免除发行人及其高管人员的责任。

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次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《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。

（九）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）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、《募集说明书》及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金；

（2）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利、或出售其重大资产以致受托管理人有足够证据证明将对发行人对本次债券的还本付息能力产生重大实质不利影响；

(3) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(4) 发行人违反《债券受托管理协议》第九条项下的陈述与保证，且对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(5) 发行人严重违反《债券受托管理协议》约定的信用风险管理职责；

(6) 发行人未能履行法律、法规和规则规定的其他义务，且对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

发行人应在知道或应当知道发行人违约事件触发之日起 2 个工作日内书面告知受托管理人。

3、受托管理人违反《债券受托管理协议》的约定，未履行《债券受托管理协议》约定的受托管理职责的，应当承担违约责任，并依法赔偿因其违约行为给发行人造成的全部损失。

4、债券受托管理人有足够证据预计发行人违约可能发生的，债券受托管理人可以行使以下职权：

(1) 要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

发行人发生预计违约且发生触发债券持有人会议召开条件的事项的，债券受托管理人应当按照债券持有人会议规则的约定，召开债券持有人会议，并可视情况提请债券持有人会议向债券受托管理人做出以下授权：

(1) 授权债券受托管理人提起民事诉讼、仲裁、申请财产保全等；

(2) 授权债券受托管理人参与重整或者破产清算等法律程序；

(3) 授权债券受托管理人处置违约事项所需的其他权限。

以上授权应同时包括同意由全体债券持有人共同承担债券受托管理人所有因从事

授权事项而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分）。

5、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五（5）个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本次债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

（3）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

（4）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用（不包括《债券受托管理协议》约定应由发行人承担的部分），债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1）提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

2）根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁、处置债券担保物（如有）；

3）需要对发行人进行重整或者破产清算的，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议的授权，向人民法院提起对发行人进行重整或者破产清算的申请，并履行相关受托管理职责；如发行人进入重整、和解、重组或者破产清算的法律程序的，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（5）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

6、加速清偿及措施

（1）如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（一）项情形发生，或发行人违约事件中第（二）至第（六）项情形发生且一直持续三十（30）个连续工作日仍未得到纠正，单独和/或合计代表本期未偿还债券总额二分之一以上且有表决权的债券持有人和/或代理人可通过债券持有人会议形成决议，并以书面方式通知发行人，宣布加速清偿，即宣布本次债券本金和相应利息立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，发行人在不违反适用法律规定的前提下可以采取以下救济措施：1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下(i)至(iv)各项金额的总和：(i)债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付的本金；(iv)适用法律允许范围内根据相关约定就延迟支付的债券本金计算的

复利（具体请见 11.7）；或 2）相关的发行人违约事件已得到救济；或 3）债券持有人会议同意的其他措施，债券受托管理人经债券持有人会议决议后可以书面方式通知发行人，宣布取消加速清偿的决定。

7、发行人保证按照本次债券发行条款约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金，若不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率上浮百分之五十（50%）。

8、如果《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（6）项情形发生且一直持续三十（30）个连续工作日仍未得到纠正，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本次债券本金和利息。

9、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本次债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本次债券存续期间内向受托管理人提供或公开披露的其他信息或材料）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》或与本次债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务，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、监管部门对受托管理人进行行政处罚或采取监管措施的），发行人应对受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有合理费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。如经有管辖权的法院或仲裁庭最终裁决完全由于受托管理人或其他受补偿方的欺诈、故意不当行为或重大疏忽而导致受托管理人或该等其他实体遭受的损失、损害或责任，发行人不承担任何补偿责任。

10、发行人如果注意到任何可能引起《债券受托管理协议》第 11.9 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。

11、发行人同意，在不损害发行人可能对受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人的任何可能索赔而对受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

12、受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对受托管理人或受托管理人代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

13、除《债券受托管理协议》中约定的义务外，受托管理人不对本次债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及《募集说明书》的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（十一）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

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如果协商解决不成，双方同意，经任何一方要求，争议将交由中国国际经济贸易仲裁委员会（“贸仲”）按照申请仲裁时贸仲有效的仲裁规则在北京进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三名仲裁员组成，其中一名由发行人指定，一名由受托管理人指定，第三名由中国国际经济贸易仲裁委员会主任指定。仲裁裁决是终局的，对甲、乙双方均有约束力。

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。

（十二）《债券受托管理协议》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，自本次债券首期发行之日起生效。

2、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视同认可并接受《债券受托管理协议》，《债券受托管理协议》即构成发行人、受托管理人和全体债券持有人之间有法律约束力的合同。

3、《债券受托管理协议》之规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

4、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》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《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。

5、发生下列情况时，《债券受托管理协议》终止：

（一）按照《债券受托管理协议》第八条的规定变更债券受托管理人；

（二）本次债券存续期届满，发行人依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本次债券本息；

（三）通过启动担保程序或其他方式，本次债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（四）发行人未能依照募集说明书的约定，按期足额偿还本次债券本息。受托管理人为了本次债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本次债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

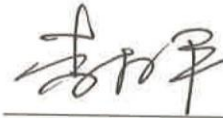
（五）本次债券未能发行成功。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

公司声明

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，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



李松平



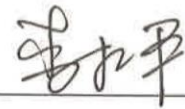
首创置业股份有限公司

2018 年 9 月 11 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



李松平



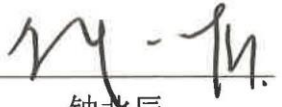
首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：


钟北辰



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



李晓斌



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：


胡卫民

首创置业股份有限公司

2018年9月11日

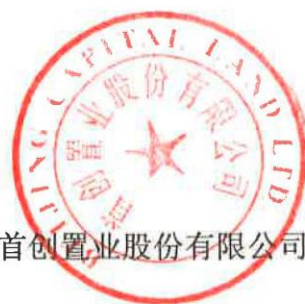
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



范书斌



首创置业股份有限公司

2018年 9 月 11 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：


苏 健



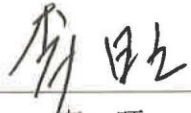
首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

董事签字：


李 旺



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

董事签字：



黄翼忠



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：



刘 昕



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

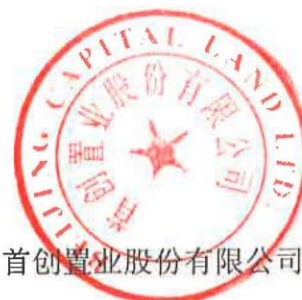
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：

邓文斌

邓文斌



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：

汤亚楠

汤亚楠



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

监事签字：


蒋和斌



首创置业股份有限公司

2018 年 9 月 11 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



李旭华



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



徐 镠



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



秦 怡



首创置业股份有限公司

2018年9月11日

主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名:

李耕

陈亚丽

李耕

陈亚丽

杜毅

杜毅

公司授权代表签名:

王晟

王晟



中国国际金融股份有限公司

2018年9月11日

编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。黄朝晖可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部执行负责人王晟。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



毕明建

代履董事长、代履法定代表人、首席执行官

二零一八年一月十九日

编号:

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人王晟
签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾
问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司





黄朝晖

二零一八年一月十九日

主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：

赵翔龙 元峰

闫晋

法定代表人

或授权代表签名：

张云龙

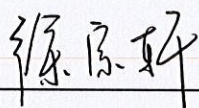


主承销商声明

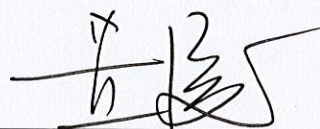
本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名:


(徐宗轩)

法定代表人(或授权代表)签名:


(黄凌)





中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(四) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2018 年 4 月 16 日起至 2018 年 12 月 31 日。

原 18-01 号授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

仅供首创置业股份有限公司公开发行
2018 年公司债券（第一期）发行备案材料使用

二〇一八年四月十六日



中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权黄凌先生分管债券承销部，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对分管部门员工进行绩效管理；对分管部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批分管部门发生的单笔不超过 3 万元的预算内直接费用支出。

三、用印审批与文件签署权

对分管部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代表人人名章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名）：

（一）签署与固定收益产品主承销、资产证券化产品主承销或销售推广有关的保密协议、财务顾问协议、项目合作协议、备忘录或合作框架性质协议（以上不包括公司作为付款方签订的协议以及与合作方首次建立全面业务关系的战略合作协议）。

（二）签署或出具公司担任主承销商（保荐机构）的固定收益产

中信建投证券
骑缝专



品承销协议及补充协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、债券转售协议、组织承销团的承销团协议及相关文件（包括邀请函等不涉及对外付款的承诺性文件）。

（三）签署或出具固定收益产品参团承销项目发行前的承销团协议及相关文件（包括邀请函回函、自查报告等不涉及对外付款的承诺性文件）。

（四）签署或出具经资本承诺委员会表决通过后的固定收益产品参团项目发行相关文件（承销团协议、补充协议及发行总结等）。

（五）提交或出具与固定收益产品主承销业务承揽和承做相关的用印文件，包括投标文件、主承销商推荐意见、主承销商推荐函、联席承销商推荐函、企业债券项目内审表及补充说明、集团客户认定证明、勤勉尽责承诺书、发行人辅导报告、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）、尽职调查报告、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、募集说明书及摘要、发行公告、通知、函件、备忘录及其他不涉及对外付款的承诺性文件；提交或出具承揽和承做资产证券化产品首次申报相关的用印文件，包括专项计划说明书（申报稿）、增信协议（包括差额支付协议等）。

（六）出具公司担任主承销商（保荐机构、资产证券化产品的主承销商或推广机构）的固定收益产品在发行、上市期间的公告文件；向国家发改委、人民银行、中国证监会、交易商协会、中央国债登记结算公司等主管部门报备的询价及定价的汇报、发行总结等文件；向地方证监局及中国证券业协会等主管部门报备的相关文件；向沪、深交易所，中央国债登记结算公司，中国证券登记结算公司上海、深圳



分公司, 银行间市场清算所股份有限公司, 中证机构间报价系统股份有限公司等单位报备的发行及上市期间的所有申请文件; 向机构投资者提供的相关公函。

(七) 出具公司担任主承销商(保荐机构、资产证券化产品的主承销商或推广机构)的固定收益产品期间网下发行冻结资金利息结息缴款单等文件。

(八) 提交主管机关要求的其他项目申报材料或补充说明材料。

(九) 对外提供公司营业执照、资质证书的复印件及法人授权书。

(十) 办理与固定收益产品承销业务有关的资格申请、业务许可、年检手续。

(十一) 对分管部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可, 被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

五、授权期限

本授权有效期限自 2018 年 4 月 16 日起至 2018 年 12 月 31 日。

原 18-06 号授权书作废。

授权人:

中信建投证券股份有限公司总经理

仅供首创置业股份有限公司公开发行
2018 年公司债券(第一期)发行备案材料使用

二〇一八年四月十六日

附: 被授权人的主要工作文件



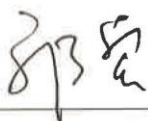
- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行业务管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理办法》

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。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



郭实



范明

法定代表人签名：



周杰



海通证券股份有限公司

2018年 9月 11日

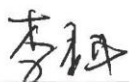
债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书、债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或破产的法律程序等，有效维护债券持有人的合法权益。

本公司承诺，在债券受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



李耕



陈亚丽



杜毅

公司授权代表签字：



王晨



中国国际金融股份有限公司

2018年9月11日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书,确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员
签字:

张丽华
张丽华

张松涛
张松涛

资信评级机构负责人签字:

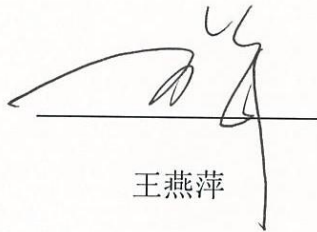
闫衍
闫衍

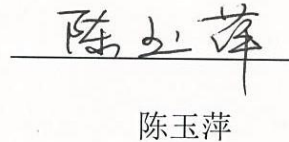


发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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。

经办律师签名：


王燕萍


陈玉萍

律师事务所负责人签名：



李云波



北京市君泽君律师事务所

2018年9月11日



关于首创置业股份有限公司
公开发行 2018 年公司债券募集说明书(面向合格投资者)及其摘要的
会计师事务所声明

(第一页)

本所及签字注册会计师已阅读《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券募集说明书(面向合格投资者)》(以下称“募集说明书”)及其摘要,确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2015、2016 及 2017 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

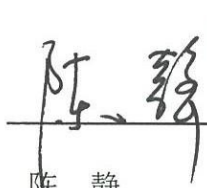
本所及签字注册会计师对首创置业股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对上述报告内容的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为首创置业股份有限公司向中国证券监督管理委员会和上海证券交易所申请公开发行 2018 年公司债券事宜之用。除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

关于首创置业股份有限公司
公开发行 2018 年公司债券募集说明书(面向合格投资者)及其摘要的
会计师事务所声明

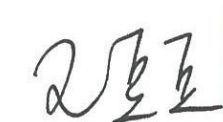
(第二页)

签字注册会计师


陈 静



签字注册会计师


王豆豆



会计师事务所负责人


李 丹



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2018 年 9 月 11 日



第十一节备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2017 年度、2016 年度及 2015 年度财务报表、审计报告及未经审计的 2018 年 1-3 月财务报表；
- 二、北京市君泽君律师事务所出具的法律意见书；
- 三、中诚信证券评估有限公司出具的债券信用评级报告；
- 四、主承销商出具的核查意见；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。