

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）募集說明書摘要》。

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



(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） 募集说明书摘要

（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摘要（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摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，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摘要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、募集说明书摘要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摘要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摘要中其他有关发行人、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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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摘要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。

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.....	2
重大事项提示.....	4
目录.....	8
释义.....	10
<b>第一节发行概况.....</b>	<b>17</b>
一、发行概况.....	17
二、本期债券发行及上市安排.....	21
三、本期债券发行的有关机构.....	21
四、认购人承诺.....	25
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	25
<b>第二节发行人及本期债券的资信状况.....</b>	<b>26</b>
一、本期债券信用评级情况.....	26
二、信用评级报告的主要事项.....	26
三、公司资信情况授信.....	28
<b>第三节发行人基本情况.....</b>	<b>32</b>
一、发行人概况.....	32
二、发行人股权结构.....	41
三、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	43
四、发行人主营业务情况.....	52
<b>第四节财务会计信息.....</b>	<b>91</b>
一、最近三年及一期的会计报表.....	91
二、最近三年及一期主要财务指标.....	102
三、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	104
<b>第五节募集资金运用.....</b>	<b>106</b>
一、本次债券募集资金规模.....	106
二、本次债券募集资金使用计划.....	106
三、募集资金的现金管理.....	106
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	107
五、募集资金专项账户管理安排.....	107
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	107

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	108
第六节备查文件.....	110

## 释义

在本募集说明书摘要中，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	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、受托管理人、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
鑠金置业	指	北京鑠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
《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》

本募集说明书摘要中，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。

**信用评级及资信评级机构：**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：**本期债券发行结束后，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）接受本募集说明书摘要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 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等级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](http://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、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）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，发行人发行了首创置业股份有限公司2015年公司债券，发行规模30亿元人民币，发行期限5年，扣除发行费用后的募集资金用于偿还公司债务和补充营运资金。截至本募集说明书摘要签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

3、2015年7月30日，发行人下属公司RosyCapitalGlobalLimited于香港发行了13亿元人民币票据，期限为3年期。截至本募集说明书摘要签署日，该债券已按期足额向投资者支付了债券利息。

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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。截至本募集说明书摘要签署日，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。

### （三）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。



## 第三节 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		<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>

### （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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,100,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,613,300,000</b>	<b>100.00</b>

### 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	-	<b>1,613,300,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,715,960,000</b>	<b>100.00</b>

#### 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	-	<b>1,715,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

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	-	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>	<b>2,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

## 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前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

截至本募集说明书摘要签署之日，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。

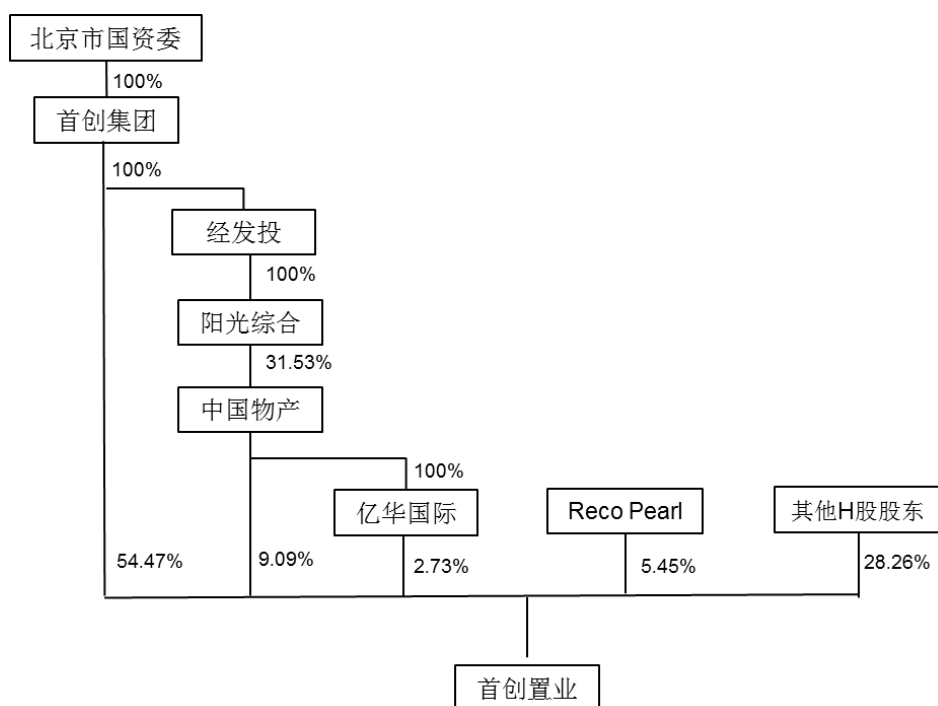
## 二、发行人股权结构

### （一）发行人的股权结构

截至本募集说明书摘要签署日，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	-	<b>3,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

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（%）
<b>一、非流通股</b>	<b>2,007,204,000</b>	<b>66.29</b>
内资股	1,649,205,700	54.47
外资股	357,998,300	11.82
<b>二、流通股</b>	<b>1,020,756,000</b>	<b>33.71</b>
境外上市外资股	1,020,756,000	33.71
合计	<b>3,027,960,000</b>	<b>100.00</b>

## （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。

截至本募集说明书摘要签署日，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

截至本募集说明书摘要签署日，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、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

截至本募集说明书摘要签署日，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
穆志滨	监事	男	中国	2018.04	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

截至本募集说明书摘要签署日，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、穆志滨先生，1981年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中国人民大学取得管理学硕士。穆先生为注册会计师、注册税务师、资产评估师。穆先生于2004年6月至2006年3月在大连市财政局工作，2010年7月至2012年11月在北京遥感设备研究所工作，先后任职科员、财务处副处长，2012年11月至2014年1月在中国航天科工集团有限公司工作。穆先生于2014年1月加入首创集团，任财务管理部总经理助理。2018年4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

截至本募集书说明书签署日，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	在发行人公司任职	兼职单位名称	兼职单位与发行人的关联关系	兼职职务
----	----------	--------	---------------	------

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
穆志滨	监事	首创集团	控股股东	财务管理部专家
		首创金融资产交易信息服务股份有限公司	首创集团控股企业	董事
		首创北极星投资有限公司	首创集团控股企业	董事
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**

截至本募集说明书摘要签署日，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。

### **四、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，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### **（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。对土地使用者欠缴土地出让价款、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年底前，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，申请公积金贷款购买二套住房，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证明真实性的审核力度，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，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自2009年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

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

经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015年我国房地产市场呈逐步回暖态势，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。由于供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三、四线城市的房价仍在持续下调。2016年9月底开始，重点城市推出调控政策，以抑制房价过快上涨，核心城市房地产市场有所回温。2017年起，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，创新性的限

售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷和资金逐步收紧。

2018年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。

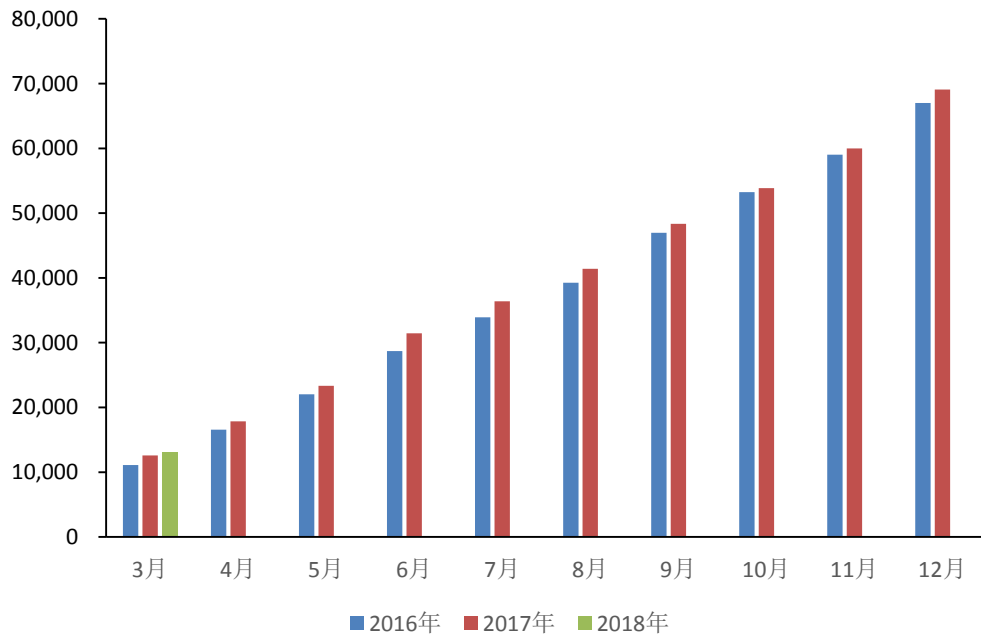
自2016年下半年开始，随着一、二线热点城市房价持续走高，多个重点城市相继出台新的房价调控政策。2016年1-12月，全国40大中城市商品房销售金额为6.7万亿元，同比增长37.2%，全国40大中城市商品房销售面积达6.2亿平方米，同比增长23.4%。未来伴随着宏观政策和市场流动性的不确定性，房地产行业的持续增长也存在着一定的不可预见性。

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，传统信贷政策不断升级，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%。

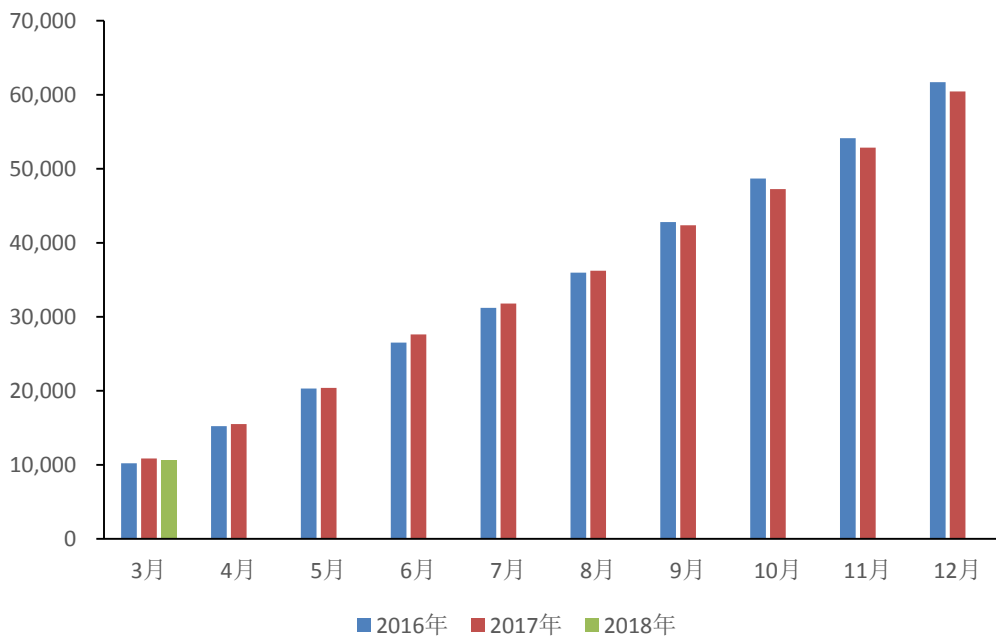
由于宏观层面将防风险放在首位，可以预见在未来短期到中期内，供需两端和信贷资金逐步收紧的情况下，房地产市场将持续保持平稳态势。

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）



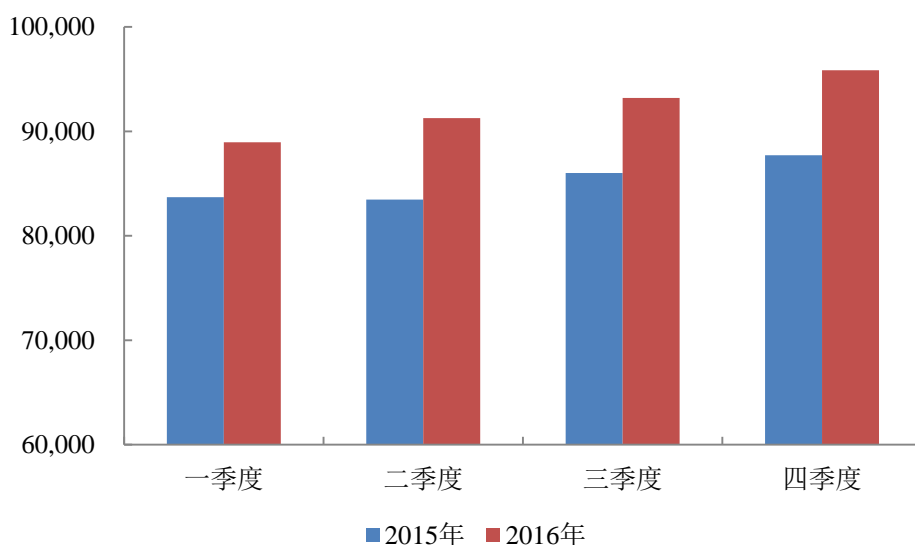
资料来源：国家统计局

## (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

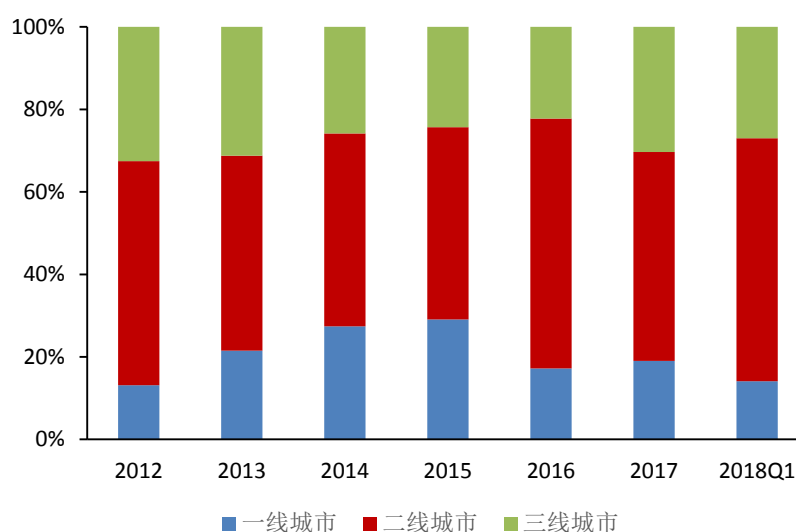
同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

### (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%

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
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%
<b>合计</b>	<b>1,823,800</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,136,876</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,191,574</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,833,198</b>	<b>100.00%</b>

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。截至本募集说明书摘要签署日，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收入近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

### （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
<b>酒店物业</b>					
金融街国际酒店	北京市西城区	酒店	5,123	58,161	58,161
<b>投资物业</b>					
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

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
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	山东省济南市历城区唐冶新区	商业	114,929	121,520	121,520
合肥奥特莱斯	安徽省合肥市滨湖新区	商业	87,913	96,494	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
<b>开发物业</b>					
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

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
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

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
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
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



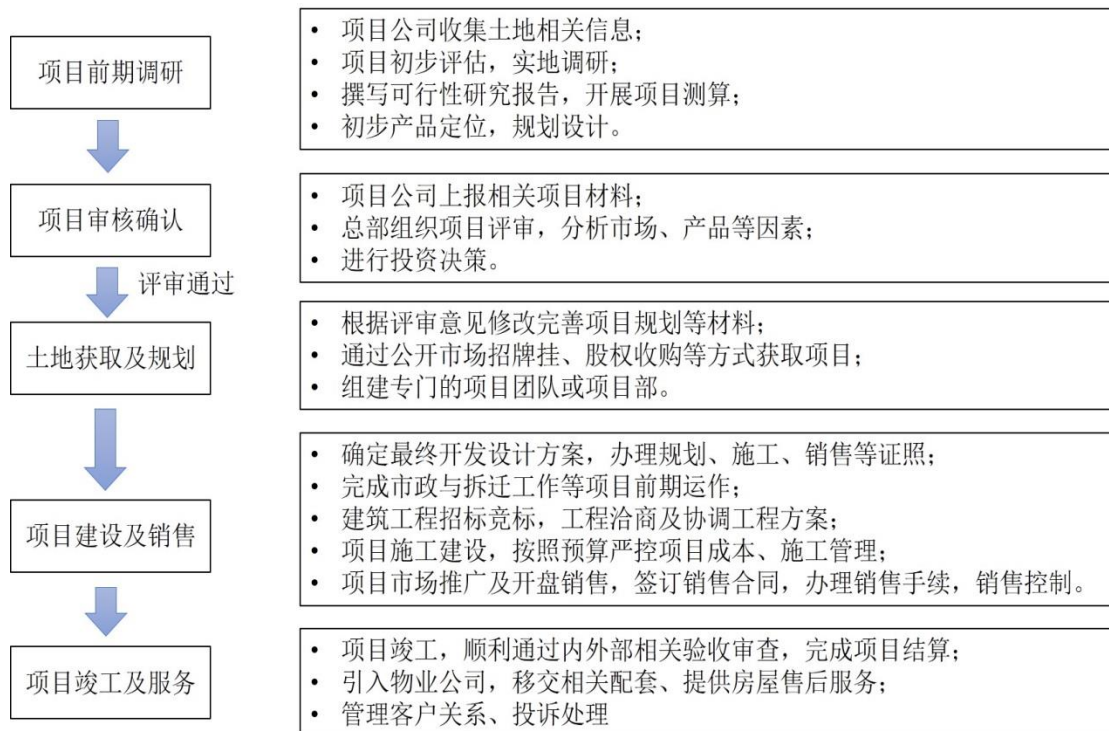
项目名称	地理位置	物业类型	占地面积	总建筑面积	土地储备面积
成都建设路项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	68,270	372,987	1,912
成都胜利村项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	78,171	441,744	17,042
成都北泉路项目	四川省成都市龙泉驿区	住宅/商业	75,019	419,991	38,921
成都川师大项目	四川省成都市龙泉驿区	住宅/商业/写字楼	106,786	597,437	62,120
成都青龙场项目	四川省成都市成华区	住宅/商业	87,312	375,512	108,530
成都华新村项目	四川省成都市锦江区	住宅/商业	95,663	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
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

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
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
<b>合计</b>					<b>11,600,689</b>

### (七) 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



## （八）发行人业务资质情况

截至本募集说明书摘要签署日，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
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	

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
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	
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	

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
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	
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	

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
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
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	

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
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	
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	

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
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
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	



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
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	
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	

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
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	
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	

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
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	
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

## 第四节财务会计信息

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)
<b>流动资产</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>124,828,772</b>	<b>111,827,343</b>	<b>94,588,284</b>	<b>85,391,192</b>
<b>非流动资产</b>				
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	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>28,953,731</b>	<b>29,593,826</b>	<b>24,871,356</b>	<b>22,400,756</b>
<b>资产总计</b>	<b>153,782,503</b>	<b>141,421,169</b>	<b>119,459,640</b>	<b>107,791,948</b>
<b>负债及股东权益</b>				
<b>流动负债</b>				
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)
<b>流动负债合计</b>	<b>67,882,330</b>	<b>66,045,368</b>	<b>48,065,234</b>	<b>35,929,251</b>
<b>非流动负债</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>53,711,047</b>	<b>43,444,268</b>	<b>43,843,704</b>	<b>46,204,841</b>
<b>负债合计</b>	<b>121,593,377</b>	<b>109,489,636</b>	<b>91,908,938</b>	<b>82,134,092</b>
<b>股东权益</b>				
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
<b>股东权益合计</b>	<b>32,189,126</b>	<b>31,931,533</b>	<b>27,550,702</b>	<b>25,657,856</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>153,782,503</b>	<b>141,421,169</b>	<b>119,459,640</b>	<b>107,791,948</b>

## 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)
<b>一、营业收入</b>	<b>1,877,534</b>	<b>21,292,040</b>	<b>20,349,404</b>	<b>16,000,519</b>
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	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>129,850</b>	<b>3,835,350</b>	<b>3,815,077</b>	<b>3,723,929</b>
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
<b>三、利润总额</b>	<b>128,920</b>	<b>3,839,317</b>	<b>3,938,468</b>	<b>3,985,486</b>
减：所得税费用	-30,230	-1,042,520	-1,074,474	-1,022,018
<b>四、净利润</b>	<b>98,690</b>	<b>2,796,797</b>	<b>2,863,994</b>	<b>2,963,468</b>
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
<b>五、每股收益<sup>(注)</sup></b>				
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
<b>六、其它综合收益扣除所得税影响后的净额</b>	<b>-</b>	<b>42,752</b>	<b>-167,134</b>	<b>-43,593</b>
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
<b>七、综合收益总额</b>	<b>98,690</b>	<b>2,839,549</b>	<b>2,696,860</b>	<b>2,919,875</b>
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)
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,865,994</b>	<b>23,818,663</b>	<b>24,561,878</b>	<b>17,846,314</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>-7,782,875</b>	<b>-19,364,874</b>	<b>-25,537,885</b>	<b>-26,833,313</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,916,881</b>	<b>4,453,789</b>	<b>-976,007</b>	<b>-8,986,999</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>550,000</b>	<b>7,705,838</b>	<b>3,328,412</b>	<b>1,691,301</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-7,671,767</b>	<b>-15,553,345</b>	<b>-4,869,505</b>	<b>-7,237,966</b>

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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>14,936,873</b>	<b>30,751,117</b>	<b>28,158,433</b>	<b>50,911,606</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-5,176,680</b>	<b>-26,017,252</b>	<b>-27,339,620</b>	<b>-29,862,349</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,760,193</b>	<b>4,733,865</b>	<b>818,813</b>	<b>21,049,257</b>
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
<b>流动资产</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>62,630,083</b>	<b>39,038,292</b>	<b>53,734,150</b>	<b>43,863,408</b>
<b>非流动资产</b>				
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,744,615</b>	<b>6,572,501</b>	<b>5,559,083</b>	<b>4,096,279</b>

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
<b>资产总计</b>	<b>69,374,698</b>	<b>45,610,793</b>	<b>59,293,233</b>	<b>47,959,687</b>
<b>流动负债</b>				
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
<b>流动负债合计</b>	<b>42,934,701</b>	<b>20,028,838</b>	<b>24,778,581</b>	<b>20,787,722</b>
<b>非流动负债</b>				
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,536,248</b>	<b>11,848,604</b>	<b>23,352,006</b>	<b>18,546,770</b>
<b>负债合计</b>	<b>55,470,949</b>	<b>31,877,442</b>	<b>48,130,587</b>	<b>39,334,492</b>
<b>股东权益</b>				
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
<b>股东权益合计</b>	<b>13,903,749</b>	<b>13,733,351</b>	<b>11,162,646</b>	<b>8,625,195</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>69,374,698</b>	<b>45,610,793</b>	<b>59,293,233</b>	<b>47,959,687</b>

## 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
<b>一、营业收入</b>	<b>472</b>	<b>83,916</b>	<b>21,918</b>	<b>45,547</b>
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	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-521,465</b>	<b>-188,615</b>	<b>218,270</b>	<b>1,207,863</b>
加：营业外收入	-	786	6,328	21,251
减：营业外支出	-	-1,211	-881	-200
<b>三、利润总额</b>	<b>-521,465</b>	<b>-189,040</b>	<b>223,717</b>	<b>1,228,914</b>
减：所得税费用	143,201	466,396	209,919	116,305
<b>四、净利润/（亏损）</b>	<b>-378,264</b>	<b>277,356</b>	<b>433,636</b>	<b>1,345,219</b>
<b>五、其他综合收益扣除所得税影响后的净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,320</b>	<b>2,268</b>
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
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-378,264</b>	<b>277,356</b>	<b>434,956</b>	<b>1,347,487</b>

### 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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,523,213</b>	<b>24,527,715</b>	<b>5,204,820</b>	<b>4,882,827</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>-6,433,417</b>	<b>-21,312,930</b>	<b>-15,520,117</b>	<b>-17,173,816</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,910,204</b>	<b>3,214,785</b>	<b>-10,315,297</b>	<b>-12,290,989</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>400,000</b>	<b>5,309,914</b>	<b>2,220,545</b>	<b>1,486,623</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-1,690,000</b>	<b>-6,284,251</b>	<b>-3,357,415</b>	<b>-1,020,128</b>

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
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,107,743</b>	<b>4,170,679</b>	<b>16,628,238</b>	<b>20,834,498</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-1,402,160</b>	<b>-6,648,401</b>	<b>-5,013,069</b>	<b>-5,070,773</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,705,583</b>	<b>-2,477,722</b>	<b>11,615,169</b>	<b>15,763,725</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-2,795</b>	<b>-6,731</b>	<b>-1,542</b>
<b>五、现金（减少）/增加额</b>	<b>-2,494,621</b>	<b>-240,069</b>	<b>156,271</b>	<b>3,937,689</b>
加：年初现金余额	6,366,030	6,606,099	6,449,828	2,512,139
<b>六、年末现金余额</b>	<b>3,871,409</b>	<b>6,366,030</b>	<b>6,606,099</b>	<b>6,449,828</b>

## 二、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

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度 (经重述)	2015年度 (经重述)
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。

### 三、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<sup>1</sup>;

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

<sup>1</sup>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
流动资产合计	124,828,772	124,828,772
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%

## 第五节募集资金运用

### 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，采取分期发行的方式。

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	-	<b>250,000.00</b>	<b>250,000.00</b>	-

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摘要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 1.99<sup>2</sup>。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摘要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

---

<sup>2</sup>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。

## 第六节备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 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摘要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](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书摘要。

(本页无正文，为《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》之盖章页)



首创置业股份有限公司

2018 年 9 月 11 日